

Remissvar | Stockholm 2025-09-01

Diarienummer Ju2025/01240

Remissyttrande över betänkandet En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65)

Företagsbostadsbolagen (FBB) välkomnar slutbetänkandet *En mer flexibel hyresmarknad* och ser det som ett viktigt steg för att skapa långsiktigt stabila och tydliga förutsättningar för företagsbostäder som upplåtelseform. FBB tillstyrker flera av utredningens förslag, men ser också behov av justeringar för att ytterligare stärka systemets rättssäkerhet och funktionalitet. Utgångspunkten att avtal mellan juridiska parter bör anses gälla då ingen av parterna är mer skyddsvärd än den andra.

Sammanfattning av FBB:s inställning

- FBB tillstyrker flera centrala förslag i utredningen som skapar tydlighet och stabilitet på hyresmarknaden.
- FBB föreslår ändringar inom ett antal områden där de föreslagna reglerna inte leder till rättssäkerhet och som därmed riskerar att utgöra en hämsko för branschens utveckling.
- FBB betonar vikten av att det nya regelverket införs skyndsamt för att företag i branschen fortsatt ska kunna bidra till Sveriges kompetensförsörjning och internationella konkurrenskraft.

8.3 Överenskommelse om borttagande av förhandlingsordning

FBB tillstyrker att Hyresnämnden inte längre ska godkänna parternas avtalsvillkor utan endast lämna tillstånd till blockhyra, vilket ger parterna rätt att avvika från bestämmelser om bostadshyra så länge villkoren inte står i strid med bestämmelser om lokaler. Parterna ska få avtala om att bestämmelser om lokalhyra ska gälla även i fråga om förlängning av hyresavtalet, så kallat indirekt besittningsskydd. Det ska även fortsättningsvis krävas att minst tre lägenheter blockförhyrs. FBB välkomnar att en överenskommelse som undantar lägenheter från hyresförhandlingar enligt hyresförhandlingslagen föreslås kunna träffas redan när hyresavtalet ingås om det är fråga om blockhyra.

8.7.1 Hyresnämndens prövning

Utredningen har föreslagit att hyresnämnden får möjlighet att inhämta yttrande från en organisation som har relevant kunskap eller erfarenhet. För att inte en part ska få en avgörande röst och därmed riskera rättssäkerheten, bör kravet på hyresnämnden att inhämta information från minst två parter och där parterna kommer från olika delar av hyresmarknaden. Exempelvis hyresgästorganisation, fastighetsägarorganisation, branschorganisation för företagsbostäder eller annan, näringslivsorganisation och handelskammare.

8.8 Bulvanregeln vid blockuthyra

FBB tillstyrker utredningens förslag att bulvanregeln inte ska vara tillämplig vid blockuthyrning som godkänts av hyresnämnden.

8.9.2 Ett nytt undantag om avstående från besittningsskydd

Utredningens förslag om ett ettårigt undantag från besittningsskydd är otillräckligt. FBB föreslår att gränsen sätts till minst två år då ett år är för kort tid för den anställda att etablera sig och fatta beslut om en långsiktig bosättning. En längre period skapar ökad trygghet för anställda och förbättrar företagets planering vid rekrytering av nyckelkompetens. Idag är det en "praxis" hos företagen att hjälpa de anställda med ett boende för två-årsperiod. En tvåårig gräns skulle även bättre harmonisera med andra regelverk, exempelvis för andrahandsuthyrning och möjliggöra för företagsbostadsbranschen att verka framåt.

8.9.3. Prövning av hyrans storlek efter blockhyra

FBB anser att den föreslagna modellen för "anpassad hyra" enligt nedan riskerar att skapa ny rättsosäkerhet, liknande den som branschen upplever idag.

- Blockhyresavtalet som utgångspunkt
- Faktiska kostnader såsom vakanser, slitage och administration
- Tillhandahållande av service
- En rimlig vinstmarginal

En högre grad av avtalsfrihet än i gängse bostadshyresavtal är motiverad eftersom avtalsförhållandet gäller mellan två juridiska personer med samma starka ställning. Ofta kan styrkeförhållandet till och med vara det omvända, där hyresgästen är den starkare parten men ändå ska åtnjuta fördelarna av en skyddslagstiftning. Därmed bör utgångspunkten vara att ingångna avtal gäller när det kommer till hyra mellan juridiska parter alternativt att 8.9.4 Återbetalning av hyra ändras så att det införs ett undantag för blockhyra. En skyddslagstiftning som är alltför långtgående verkar hämmande för den flexibilitet som näringslivet och dess kompetensförsörjning behöver.

9.4 Reglering av nya omständigheter i överklagande

FBB ser positivt på att det införs tydliga regler om hantering av nya omständigheter i överklagandeprocesser. Processen kommer bli mer rättssäker när regelverket stramas åt för när en part får åberopa en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare i mål om återbetalning av hyra i Svea hovrätt.

9.5 Prövningstillstånd för överklagande av beslut om återbetalning av hyra

FBB tillstyrker utredningens förslag att det ska införas ett krav på prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut i mål om återbetalning av hyra.

10.1 Ikraftträdande

Det föreslagna ikraftträdandet den 1 juli 2026 bör tidigareläggas. För att företagsbostäder snabbt ska kunna återfå stabilitet, möjlighet till överlevnad och bidra till kompetensförsörjningen, föreslår FBB att lagändringarna träder i kraft den 1 januari 2026 – i linje med övriga delar av utredningen som rör presumtionshyror.

10.2.2 Förslagen i jordbalken – frågan om retroaktivitet

Att den föreslagna lagstiftningen gäller för redan ingångna avtal, alltså får en retroaktiv verkan, är nödvändigt för att företagen inom företagsbostäder ska överleva.

På hyresrättens område har det ofta bedömts finnas skäl att låta nya bestämmelser få retroaktiv verkan. I och med att många hyresavtal har lång löptid tar det annars mycket lång tid innan lagändringarna får genomslag. Utredningen bedömer att det i detta fall saknas tillräckliga skäl att rubba de förutsättningar som gällde för hyresavtal som ingicks före ikraftträdandet. Bedömningen är i vår mening felaktig, avseende uthyrningen av företagsbostäder.

Den dom från Högsta Domstolen som snedvridit marknaden för företagsbostäder fick retroaktiva effekter. När praxis ändrades innebar det att alla avtal som ingåtts efter, men också innan, domen kunnat bli föremål för rättslig prövning utifrån HD:s nya praxis. Företagen i branschen hade därför ingen möjlighet att ställa om sin verksamhet i tid och förändringen har lett till framväxten av ett antal företag vars affärsidé är att utnyttja denna situation. Med den föreslagna utformningen av regelverket kommer den nuvarande situationen på marknaden att bestå i många år, trots att nya regler gäller för nya avtal. Detta kommer att medföra stora samhällsekonomiska kostnader och medföra fortsatta svårigheter för branschen under överskådlig framtid (i princip fram till att samtliga avtal omförhandlats inom ramen för den nya lagstiftningen). Risken för branschens överlevnad kvarstår även om lagsstiftningen införs enligt förslaget och kommer ha påverkan på kompetensförsörjningen under flera år. Det vore därför både rimligt och rättvist att de föreslagna förändringarna fick retroaktiv verkan.

Övriga synpunkter

Riskersättning för ombud

Avslutningsvis vill FBB ta tillfället i akt lyfta fram vikten av att ombud (advokat eller ej) i tvister om hyresfrågor inte tillåts arbeta på så kallad riskersättning som redan idag är i strid med Advokatsamfundets riktlinjer. Nuvarande ordning medger ett utnyttjande av rättssystemet till stor kostnad för samhället och hyresgästerna. FBB föreslår att möjligheten till så kallad riskersättning för ombud tas bort, för att motverka överprocessande, snedvridna incitament och där bolagens intressen sätts före den de företräder. En sådan reglering skulle minska konsekvenserna för företagsbostadsbolagen och därmed kompetensförsörjningen avsevärt samt minska behovet av en lagstiftning med retroaktiv verkan.

Niclas Blåklinth

Ordförande Företagsbostadsbolagen
niclas.blaklinth@foretagsbostadsbolagen.se