



Remissyttrande över betänkandet *En mer flexibel hyresmarknad* (SOU 2025:65), Ju2025/01240

Hyres- och arrendenämnden i Göteborg har följande synpunkter på förslagen i betänkandet.

En ny privatuthyrningslag

Frågan om utökade möjligheter till privatuthyrning är politisk, varför nämnden inte har några synpunkter i den delen. Nämnden har i sitt remissyttrande över de förslag som lämnats i promemorian *Säkerhetsdisposition vid hyresavtal* (Ds 2023:32) förordat en reglering av deposition som gäller generellt och inte enbart vid andrahandsuthyrning och kvarstår vid den uppfattningen. Nämnden ifrågasätter inte behovet av en ändrad reglering av hyressättning vid privatuthyrning men kan konstatera att det redan idag svårtillämpade regelverket för hyressättning kan komma att bli mer komplicerat genom att en ny sådan regel införs. Med dessa noteringar tillstyrker nämnden förslaget.

Ändringar i jordabalken

Blockhyra

Som utredningen konstaterar är det en politisk fråga vilka uthyrningsformer som bör gynnas. Nämnden har därför inga synpunkter i den delen.

I betänkandet konstateras att den föreslagna modellen kommer att leda till ett ökat ansvar för hyresvärden i blockhyresavtal. Detta tillsammans med den föreslagna ändringen av bulvanregeln i 7 kap. 31 § jordabalken kan komma att leda till missbruk av regelverket. Förslaget innehåller en möjlighet att avslå en ansökan om blockhyra om det finns särskilda skäl mot att ge tillstånd och även att tillstånd kan tidsbegränsas. Om förslaget leder till lagstiftning är det viktigt att man i förarbetena är så tydlig som möjligt när det gäller frågan om i vilka situationer det föreligger särskilda skäl och när ett tillstånd bör tidsbegränsas.

Nämnden inser att det behövs en ändring av reglerna för hyressättning vid sådan uthyrning som förslaget omfattar, om förslaget ska få något genomslag. Samtidigt kan konstateras att detta innebär att ytterligare en hyressättningsregel kan komma att införas.

Med ovanstående anmärkningar tillstyrker nämnden förslaget om ändrade regler för blockhyra, liksom förslaget till övriga ändringar i jordabalken.

Ändringar i bostadsrättslagen

Utredningens förslag om utökade möjligheter till andrahandsuthyrning innebär en möjlighet att hyra ut under längre tid än vad som gäller enligt nuvarande praxis. Ett exempel som nämns i betänkandet är att en lägenhet upplåts till en närstående för att bereda honom eller henne en bostad, exempelvis en förälder som upplåter en lägenhet åt ett vuxet barn. Den närstående kan av olika skäl, exempelvis sjukdom eller dålig ekonomi, ha stora svårigheter att få en bostad på den öppna marknaden och därför ha ett mycket långvarigt behov av bostaden. Om förslaget leder till lagstiftning är det därför viktigt att det klargörs om det ska finnas någon borte gräns för hur länge uthyrningen får pågå. Enligt nämndens erfarenhet finns det, i vart fall om mycket långa andrahandsuthyrningar till närstående kommer att tillåtas, en risk för att uthyrningen används för att begå bidragsbrott. Med dessa påpekanden tillstyrker nämnden förslaget till ändring av bostadsrättslagen.

Ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

Nämnden tillstyrker förslaget. Det framstår som naturligt att en lokal hyresgästorganisation är en sådan organisation som kan ges möjlighet att yttra sig enligt den föreslagna 14 a §. I den mån det är möjligt bör det i det fortsatta lagstiftningsarbetet förtydligas vilka andra organisationer som kan komma i fråga.

Förslaget om ändring i lagen om rättegång i vissa mål i Svea hovrätt

Nämnden välkomnar förslaget.

Förslag om upphävande av förordningen om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling

Nämnden tillstyrker förslaget.

Avslutande synpunkt

Hyreslagen är över femtio år gammal och har genomgått ett antal förändringar, vilket har lett till att den har blivit alltmer svåröverskådlig. Utredningens förslag innebär flera förändringar, bl.a. att en ny princip för hyressättning (anpassad hyra) genomförs. Nämnden vill mot denna bakgrund framhålla behovet av en genomgripande omarbetning av hyreslagen.

Yttrandet har beslutats av hyresråden Matz Mårtensson, Susanna Berntsson, Kerstin Ekstedt och Anders Olofsson.



Matz Mårtensson

Tf. myndighetschef