

Hyres- och arrendenämnden i Jönköping

ju.remissvar@regeringskansliet.se

Yttrande över betänkandet En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65) - Ju2025/01240

Privatuthyrning

Hyresnämnden har inga invändningar mot förslagen.

Upplåtelse av bostadsrätt i andra hand

Upplåtelser i andra hand tillåts som huvudregel endast under en begränsad tid, och vanligtvis väger skälen lättare ju längre tid lägenheten har upplåtits. För att ge bostadsrättshavare utökade möjligheter att upplåta sin lägenhet i andra hand föreslås i betänkandet att tidigare upplåtelser i andra hand, vid bedömningen av om tillstånd ska lämnas, ska beaktas endast om sådana skett i betydande omfattning. Det kommer i vissa fall att ge bostadsrätts-havare möjlighet att upplåta sin lägenhet under en längre tid än vad som gäller i dag.

De situationer som nämns i betänkandet är exempelvis längre resor samt studier eller arbete på annan ort. I författningskommentaren till betänkandet anges att utredningen tänkt sig att föräldrar ska kunna köpa en lägenhet till sina barn och kunna hyra ut den utan att någonsin ha tänkt bo där. Detta är emellertid inte något som framkommer i den föreslagna lagändringen. Detta kan dock påverka ansökan om medlemskap, något som betänkandet inte omfattar. Hyresnämnden ställer sig tveksam till införandet av nya tolkningar i lagkommentar som inte har någon bäring på den regel som ändras.

Vår erfarenhet är att nämnderna redan idag möjliggör andrahandsuthyrning för längre tid om det finns sakliga skäl för detta. Viss hänsyn tas dock till en

allt mindre anknytning till lägenheten när det förflutit lång tid sedan innehavaren bott i den. Både förutsättningarna för lagändringen och utförandet av dessa framstår som något vaga, varför lagändringen troligtvis inte leder till någon ändring i praktiken. Dess nytta kan således ifrågasättas.

Ersättning för hyresrättsförmedling

Hyresnämnden har inga invändningar mot förslagen.

Blockhyra

Innebörden av begreppet blockhyra

Begreppet blockhyra förekommer inte i den nuvarande lagtexten. Begreppet används emellertid i förarbeten och doktrin. Exempelvis har 12 kap. 45 § andra stycket jordabalken ansetts träffa just blockhyresförhållanden, se prop. 2001/02:41. Där förekommer på s. 36 följande definition. ”Med blockhyresavtal avses ett avtal genom vilket en hyresgäst hyr flera lägenheter av en hyresvärd i syfte att hyra ut dem i andra hand.” Detta synsätt återfinns även på andra ställen i litteraturen.

Det korrekta förhållandet är också att hyresnämnden i ett ärende om blockhyra inte har att godkänna användningen av blockhyresavtal utan huruvida man i ett sådant avtal ska tillåtas att använda villkor som strider mot bostadshyresreglerna. Hyresnämnden kan alltså inte förhindra användningen av blockhyra. Så har det inte varit menat heller.

En annan sak är att ett kriterium för att få använda villkor som strider mot bostadshyresreglerna är att det finns ett så kallat seriöst behov av blockhyra. Detta innebär också att ett blockhyresavtal som inte innehåller avvikelse från bostadshyresreglerna inte behöver underkastas hyresnämndens prövning.

I betänkandet framgår på vissa ställen att utredaren har iakttagit denna innebörd av begreppet blockhyra. På andra ställen av betänkandet framstår det emellertid som att denna innebörd inte har upprätthållits. Exempelvis tycks det enligt 1 f § första stycket förutsättas att hyresnämnden har gett tillstånd till avvikelser från bostadshyresreglerna för att det ska vara fråga om blockhyra. Om man vill införa blockhyra i lagtexten borde 1 f § första stycket i stället ha följande lydelse.

”Om hyresavtalet omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska upplåta i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt (blockhyra) ...”

Med den innebörd som begreppet blockhyra även fortsättningsvis bör ha får man räkna med att det kan komma att finnas blockhyresavtal som antingen

saknar avvikelser från bostadshyresreglerna och därför inte behöver prövas i hyresnämnden eller som får avslag från hyresnämnden men ändå fullföljs av parterna.

Bestämmelsen i 12 kap. 45 § första stycket 1 innebär att en andrahandsupplåtelse av en bostadslägenhet inte är förenad med besittningsskydd under de första två åren. Som en förstärkning av hyresgästens ställning gäller emellertid enligt paragrafens andra stycke att detta undantag från besittningsskyddet inte gäller när förstahandsupplåtelsen har skett genom ett blockhyresavtal. Den nuvarande bestämmelsen gör inte skillnad på om blockhyresavtalet varit föremål för hyresnämndsprövning eller om en sådan prövning lett till avslag.

Utredaren har inte anfört något skäl för att bestämmelsen fortsättningsvis endast ska gälla för sådana blockhyresavtal som fått tillstånd till avvikelser från bostadshyresreglerna eller sådana som inte kräver tillstånd för sådana avvikelser har inte anförts. Denna paragrafs andra stycke bör därför vara oförändrad eller ha följande lydelse.

”Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om lägenheten har vidareupplåtits som en del av ett avtal om blockhyra.”

Undantaget från bulvanregeln i 7 kap. 31 § har motiverats med att kopplingen till ett tillstånd från hyresnämnden kan anses ge stöd för att uthyrningen är seriös. Det skulle därför inte finnas skäl att misstänka ett bulvanförhållande. Hyresnämnden godtar resonemanget och anser därför att den snävare bestämningen för undantaget från bulvanregeln har skäl för sig. Hyresnämnden har därför inga invändningar mot förslaget till paragrafens andra stycke.

Hyresnämndens prövning av blockhyra

Hyresnämnden uppfattar förslaget på så sätt att hyresnämnden inte längre ska bedöma de enskilda villkoren i avtalet utan bara bedöma om skälen för blockhyran är tillräckliga för att undantag från bostadshyresreglerna ska kunna få ske. Det är ändå inte helt klart vad begränsningen av hyresnämndens prövning kommer att innebära.

Man får väl anta att hyresnämnden bör ha tillgång till själva blockhyresavtalet för att kunna bedöma om det uppfyller kriterierna för ett godkännande. Det skulle då kunna förekomma att det i avtalet finns villkor som inte ryms inom det avtalsfria området. Frågan blir då hur hyresnämnden ska ställa sig till att det redan av avtalet framgår att avtalet

går längre än vad som är tillåtet enligt blockhyresbestämmelsen. Den frågan bör besvaras av lagstiftaren och inte hänvisas till rättstillämpningen.

Tre grupper av blockhyresavtal

Med godkännande från hyresnämnden följer enligt förslaget att andrahandshyresgästens hyra inte ska kunna prövas enligt bruksvärdesreglerna. I stället föreslås en ny bestämmelse i 55 b § om så kallad anpassad hyra. I praktiken innebär detta att andrahandshyresgästen får betala en högre hyra än om hyran hade kunnat prövas efter lägenhetens bruksvärde. Detta är en högst väsentlig nyhet av betydelse för hyresmarknaden som helhet. Frågan är därför om förändringen är rimlig med hänsyn till syftet bakom blockuthyrning.

I den föreslagna blockhyresbestämmelsen i 1 f § andra stycket listas tre grupper av uthyrningsfall där avtalet ska kunna godkännas av hyresnämnden. När det gäller de två första avtalstyperna konstaterar hyresnämnden att bestämmelsen är utformad så att det är fråga om uthyrning på avgränsade delar av hyresmarknaden. Det handlar om andrahandsupplåtelser till tydligt avgränsade grupper. Hyresnämnden kan därför godta att bestämmelsen om anpassad hyra omfattar dessa grupper av uthyrning.

När det däremot gäller coliving ser hyresnämnden annorlunda på saken. Sådana uthyrningar som under senare tid har beskrivits som coliving förekommer sedan tidigare i olika varianter direkt från fastighetsägare till bostadshyresgäster, oavsett om det gäller till studenter eller till en vidare krets.

Det förekommer också att bostäder som i en fastighetsägares uthyrning främst är avsedda för studenter till viss del hyrs ut utan villkor om pågående aktiva studier. Det är inte ovanligt att det vid uthyrning, oavsett om det finns inslag av delningsboende eller inte, ingår tillgång till internet, hobbyrum, bastu, gästrum för tillfälliga besök, busskort eller andra nyttigheter som inte är direkt kopplade till själva boendet.

Det nya för coliving är egentligen bara att det tillkommer ett mellanhandsföretag som hyr lägenheter från fastighetsägare för att vidareupplåta till personer som ska bo i lägenheterna. Ett sådant mellanhandsföretag kan givetvis krydda uthyrningen med egna inslag och vilja ta betalt för detta. Men som sagt så tillhandahålls sådana lösningar redan i viss mån av fastighetsägare själva.

Det har under senare tid förekommit att mellanhandsföretag upphört med sin verksamhet, varvid fastighetsägaren tecknat eget avtal med andrahandshyresgästen som då får ett förstahandsavtal till lägre hyra. Mellanhandsföretaget vill så klart också gör sin vinst på uthyrningen, annars vore det inte intressant att inta den rollen.

Men utredaren har inte kunnat visa på att det finns ett behov på marknaden av mellanhandsföretag som går in som förstahandshyresgäst för vidareuthyrning i syfte att coliving ska finnas tillgängligt som en boendeform. Det enda behov av specialregler som framkommit i betänkandet är det behov som mellanhandsföretagen själva framfört.

Hyresnämnden anser att de särskilda reglerna för blockhyresavtal, i vart fall i delar som påverkar andrahandshyresgästerna, inte ska omfatta coliving. Detta gäller både undantaget från bulvanregeln i 7 kap. 31 § och regeln om anpassad hyra i 12 kap. 55 b §. Hyresnämnden avråder bestämt från förslaget i denna del.

Återbetalning av hyra

Hyresnämnden har inga invändningar mot förslagen.

Detta yttrande har beslutats av lagmannen Karin Nacke. Hyresråden Carl Olof Nilsson Öhrnell och Johanna Ekbäck har deltagit i beredningen.

Karin Nacke

Carl Olof Nilsson Öhrnell

Johanna Ekbäck