

Remissvar

Remiss av betänkandet En mer flexibel hyresmarknad **(SOU 2025:65)**

Sammanfattning

Hyresnämnden i Linköping har ingen erinran mot förslaget, men vill lämna följande synpunkter.

Synpunkter

Utredningen har i 2 kap. 6 § privatuthyrningslagen föreslagit att hyresnämnden ska besluta att den nya hyran ska gälla från dagen för ansökan hos hyresnämnden eller, *om det finns skäl*, från en annan tidpunkt. Om en hyra sänks för förfluten tid finns därmed i vissa situationer ingen bortre begränsning i tid för en eventuell återbetalningsskyldighet. Detta skiljer sig från regleringen i 12 kap. 55 f § jordabalken som tidsbegränsar återbetalningsskyldigheten för hyra till två år med motiveringen att det annars skulle kunna leda till orimliga konsekvenser för en hyresvärd. Hyresnämnden ställer sig frågande till denna diskrepans.

Förslaget såvitt avser en förbättrad modell för blockhyra avser frågor som hittills sällan förekommit i Hyresnämnden i Linköping. Frågor om bl.a. blockhyra och delningsbostäder synes för närvarande främst vara en företeelse på hyresmarknader i de allra största städerna i Sverige. De föreslagna reglerna kan i vissa fall innebära försämringar för hyresgästen, t.ex. hyror överstigande den nuvarande bruksvärdeshyran. Utredaren har emellertid väl vägt dessa nackdelar i sin konsekvensanalys. Hyresnämnden har därför inte några inspel i saken mer än att förslagen, i de delar de kan komma att begränsa besittningsskyddet, bör genomgå en utvärdering över tid.

När det gäller utredningens förslag avseende en mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra instämmer hyresnämnden i att processen i möjligaste mån koncentreras till första instans, för att uppnå de fördelar som beaktats. I konsekvens med detta behöver dagens processuella regler i hyres-

nämnden skärpas i linje med reglerna i 42 kap. rättegångsbalken. Process-materialet skulle då ha bättre förutsättningar att bli så komplett som möjligt i hyresnämnden och överinstansen undvika tidsödande omprövningar.

Förslaget innebär inte bara ny lagstiftning i materiellt hänseende utan även förändringar i handläggning och förberedelse av hyresnämndsärenden. De förändringar och förtydliganden förslaget innebär för t.ex. tillämpningen av privatuthyrningslagen får sannolikt konsekvensen ökad ärendetillströmning. Mot bakgrund härav är det i nuläget svårbedömt om utredningens förslag kommer att kräva mer eller mindre resurser i hyresnämnderna.



Christoffer Démery

Chef för hyresnämnden