

Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

Betänkandet En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65)

(Ju2025/01240)

Hyres- och arrendenämnden i Stockholm (nämnden) har granskat förslagen i betänkandet utifrån de intressen som nämnden har att beakta.

Nämnden tillstyrker förslagen om preklusionsregel och krav på prövningstillstånd i hovrätten i ärenden om återbetalning av hyra och lämnar förslagen i övrigt utan erinran. Nämnden lämnar följande kommentarer.

Hyresprövning enligt privatuthyrningslagen (avsnitt 5.5.2)

Vid en prövning av hyran enligt 2 kap. 5 § i den föreslagna privatuthyrningslagen ska hyresnämnden besluta att den nya hyran ska gälla från dagen för ansökan hos hyresnämnden eller, om det finns *skäl*, från en annan tidpunkt (se 2 kap. 6 § andra stycket privatuthyrningslagen). Det saknas i utredningen överväganden kring om det bör införas någon begränsning i hur långt tillbaka i tiden hyresnämnden bör kunna ändra hyresvillkoret.

I författningskommentaren till 2 kap. 6 § privatuthyrningslagen anges att hyresnämnden kan ha anledning att välja en tidigare tidpunkt för villkorsändringen t.ex. om det finns tydliga missförhållanden eller om hyresvärden har förhandlat med hyresgästen på ett sådant sätt att han eller hon kan lastas för att ansökan dröjt. Utifrån de exempel som angetts kan det övervägas om rekvisitet bör vara att det föreligger *särskilda skäl* för att dagen för ansökan ska frångås som ändringstidpunkt.

Enligt 2 kap. 6 § första stycket privatuthyrningslagen ska beslut om ändring av hyran gälla som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. Det bör i den fortsatta beredningen tydliggöras huruvida hyresgästen kan begära ändrad hyra, och därmed att hyresvärden ska förpliktas att till hyresgästen betala tillbaka vad han eller hon tagit emot för mycket, även om hyresavtalet upphört innan hyresnämndens prövning kommit till stånd.

Hyresnämndens prövning av blockhyra (avsnitt 8.7.1)

Enligt förslaget ska hyresnämnden endast bedöma om skälen för blockhyran är tillräckliga för att undantag från bostadshyresreglerna ska kunna få ske. Någon bedömning ska, såvitt förslaget uppfattats, inte längre göras av de enskilda avtalsvillkoren. För att kunna göra bedömningen av skälen behöver nämnden ha tillgång till blockhyresavtalet. Det framgår inte av förslaget hur hyresnämnden ska förhålla sig till en situation där det av avtalet framgår att avtalet går längre än vad som är tillåtet enligt blockhyresbestämmelsen. Denna frågeställning skulle behöva klargöras av lagstiftaren.

Prövning av hyrans storlek efter blockhyra (avsnitt 8.9.3)

Utredningen föreslår att hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling ska kunna komma överens om en anpassad hyra, om lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra. Det bör i den fortsatta beredningen klargöras om anpassad hyra kan avtalas om det bakomliggande blockhyresavtalet tillkommit före reglernas ikraftträdande. I författningskommentaren till 12 kap. 55 b § jordabalken anges att en första förutsättning för en sådan överenskommelse är att lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra enligt 1 f § jordabalken. Denna förutsättning avspeglas dock inte i den föreslagna lagtexten.

Ändringar för en mer effektiv handläggning av ärenden om återbetalning av hyra (avsnitt 9)

Nämnden välkomnar de ändringar som föreslås för att effektivisera prövningen av ärenden om återbetalning av hyra. Införandet av förslagen torde dock leda till mer omfattande processer i hyresnämnden genom att fokus och tyngdpunkten tydligare än idag hamnar vid prövningen i första instans. Som utredningen anför (s. 254) saknar hyresnämnden de processuella verktyg som krävs för en effektiv handläggning av ärendena. Hyresnämnden saknar exempelvis möjlighet till sådana åtgärder som regleras i 42 kap. 15 och 15 a §§ rättegångsbalken och har begränsade möjligheter att avgöra ärendena utan sammanträde. Nämnden anser att sådana regler bör införas att gälla vid hyresnämnderna, åtminstone i ärenden om återbetalning av hyra.

Konsekvenser av förslagen (avsnitt 11.4.8)

Nämnden instämmer i utredningens bedömning att förslagen, om de genomförs, kommer att innebära en ökning av antalet ärenden när det gäller vissa ärendetyper. Även om antalet ärenden om återbetalning av hyra kan komma att minska, vill nämnden åter påpeka att denna ärendetyp kan förväntas bli än mer omfattande och tidskrävande vid hyresnämnderna, varför förslagen inte kan förväntas leda till någon minskad resursåtgång för nämnderna.

Detta yttrande har beslutats av hyresrådet och myndighetschefen Eva Melander Tell. I den slutliga handläggningen har hyresråden Emma Cardell och Hampus Sjöblom deltagit. Föredragande har varit juristen Mikael Lodén.

Eva Melander Tell