

Justitiedepartementet

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

Justitiedepartementets remiss Ju2025/01240

Hyresnämnden i Umeå har beretts tillfälle att yttra sig över utredningen *En mer flexibel hyresmarknad* (SOU 2025:65) och får anföra följande.

Allmänna synpunkter

Hyresnämnden i Umeå ser i huvudsak positivt på de föreslagna ändringarna. Förslagen innebär i flera delar förenklingar och kan bidra till ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Vi välkomnar därför utredningens ambition att skapa tydligare och mer överskådliga regler för privatuthyrning, bostadsrättshavares möjligheter till andrahandsupplåtelse samt blockhyra.

12 kap. 1 f § jordabalken – ”särskilda skäl”

Hyresnämnden vill framhålla en viss tveksamhet när det gäller den föreslagna utformningen av 12 kap. 1 f § jordabalken. Lagtexten anger att tillstånd får vägras om det finns ”särskilda skäl”. I författningskommentaren framhålls samtidigt att tröskeln ska vara låg och att det räcker att det ”kan antas” att missbruk eller andra negativa konsekvenser kan föreligga.

Rekvisitet ”särskilda skäl” harmonierar alltså inte helt med den tänkta tillämpningen enligt författningskommentaren. Möjligen bör det enligt lagen räcka med ”skäl”, eller att något ordval som bättre stämmer överens med tillämpningen.

Ändring i bostadsrättslagen – uttalanden om praxis

Vad gäller förslaget om ändring i bostadsrättslagen noterar Hyresnämnden att författningskommentaren innehåller uttalanden om vad som sägs vara gällande praxis vid hyresnämndernas prövning av andrahandsupplåtelser. Det finns få verkliga prejudikat och det kan därför vara vanskligt att uttala sig om gällande rätt,

Vi menar därför att man i en kommande proposition bör iakta försiktighet och hellre nöja sig med att konstatera att någon ändring av gällande praxis inte är avsedd, snarare än att i en författningskommentar skriva vad som gäller kategoriskt.

Konsekvenser för hyresnämndernas ärendeflöde

Utredningen gör bedömningen att förslagen inte kommer att leda till något mer påtagligt ökat ärendeflöde i hyresnämnderna. Hyresnämnden i Umeå ställer sig tveksam till denna slutsats.

Genom att reglerna föreslås ge bostadsrättshavare större möjligheter att upplåta sina lägenheter i andra hand, samtidigt som bostadsrättshavare och föreningarnas styrelser i många fall kan ha dåliga kunskaper om vad dessa ändringar innebär, finns det enligt vår mening risk för att antalet sådana ärenden ökar.

Sammanfattning

Hyresnämnden i Umeå är i huvudsak positiv till betänkandets övergripande inriktning och till stora delar även till de föreslagna förändringarna. Vi vill emellertid framhålla:

- behovet av att överväga en annan skrivning än "särskilda skäl" i lagtexten till de nya reglerna om blockuthyrning,
- vikten av att författningskommentaren till bostadsrättslagen inte ges en alltför kategorisk beskrivning av praxis, samt
- att konsekvenserna för hyresnämndernas ärendeflöde kan underskattas i betänkandet.

Katarina Brodin

Mattias Nordell

I ärendets beredning har chefsrådmannen Katarina Brodin och stf. chefsrådmannen Mattias Nordell deltagit.