



Regeringskansliet
Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se

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

Sammanfattning

Hyres- och arrendenämnden i Västerås ställer sig i princip positiv till förslagen. Nämnden ifrågasätter dock behovet av lagstiftning gällande depositioner vid privatuthyrning och ifall regleringen uppfyller målen att underlätta och möjliggöra fler privatuthyrningar.

Hyres- och arrendenämnden i Västerås välkomnar förslagen om en förbättrad modell för blockhyra och en effektivare hantering av ärenden om återbetalning av hyra samt har ingen erinran mot förslaget om utökade möjligheter att upplåta bostadsrättslägenhet. Dock ser nämnden att det finns en risk att ärendena kan komma att öka och det är inte tydligare klarlagt i vilken omfattning. Vidare kan den föreslagna regleringen gällande depositioner komma att öka antal ärenden och tvistemål på allmän domstol.

Enklare privatuthyrning

Tillämpningsområde

Hyres- och arrendenämnden i Västerås konstaterar att förslaget om tillämpning av privatuthyrningslagen vid ändrad verksamhet för hyresvärderna kommer att leda till tillämpningssvårigheter.

Det står inte klart för nämnden vilken lag som ska tillämpas när en hyresvärd regelmässigt börjar hyra ut mer än två lägenheter som inte utgör del av hyresvärdens bostad.

Vad som är att anse som regelmässigt får enligt utredningens förslag avgöras efter hur verksamheten är inrättad över tid.

Det avgörande är inte antal lägenheter utan hur verksamheter typiskt sett inkluderar mer än två hyresobjekt. Utredningen framhåller att om mer än två lägenheter upplåtits under en viss period är redan detta normalt tillräckligt för att uthyrningsverksamheten ska anses regelmässig. Vad som utgör regelmässigt klargörs inte ytterligare utan överlämnas till rättstillämpningen.

Nämnden efterfrågar därför ytterligare vägledning kring begreppet regelmässigt i förslaget om privatuthyrningslagens tillämpning.

Det finns också risk att tillämpningssvårigheterna leder till fler komplicerade tvister vid exempelvis avhysningstvister och andra förlängningstvister. Detta eftersom om hyresvärdens uthyrning av mer än två lägenheter är regelmässig, kan det avgöra om jordabalkens regler om besittningsskydd gäller för uthyrningen.

Deposition

I allmänhet är det nämndens uppfattning att deposition av hyra leder till god säkerhet för hyresvärderna och bättre regelefterlevnad.

Nämnden ifrågasätter om syftet med enklare reglering och större utbud av privatbostäder uppnås genom den föreslagna regleringen av depositioner. Nämnden har inte haft medlingsärenden gällande återbetalning av ställda depositioner. Det finns inte heller några uppgifter i utredningen att det förekommer många tvister i allmän domstol om deponerade belopp. Något större behov av reglering av depositioner synes inte finnas enligt nämndens uppfattning.

Om parterna avtalar om deposition i hyresförhållandet kommer de föreslagna reglerna om deposition gälla, vilka i stort sett är tvingande för parterna. Regleringen riskerar även därför att avskräcka parterna att avtala om deposition vid privatuthyrningar och därmed minska förutsättningarna för privata hyresvärdar att hyra ut bostadslägenheter.

En förbättrad modell för blockhyra

Nämnden har ingen erinran mot förslagen.

Utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand

Nämnden har ingen erinran mot förslagen.

En mer effektiv prövning av mål om en återbetalning av hyra

Nämnden har ingen erinran mot förslagen.

Konsekvenser för myndigheter

Hyres- och arrendenämnden i Västerås noterar att utredningen bedömer att ärendena kommer att öka initialt med anledning av förslagen. Utredningen menar att ökningen inryms inom angivna anslag för hyresnämnderna med hänsyn till att i huvudsak ärendena om återbetalning av hyra kommer att kräva mindre resurser och ärenden om blockhyra kommer ha ett mycket begränsat underlag.

Nämnden anser att det blir svårbedömt för det fall fler ärenden kommer att inrymmas i den nuvarande verksamheten med hänsyn till tillämpningsområdet för blockhyran utvidgas, att möjligheterna att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand utökas och att nämnden kommer att pröva hyran enligt privatuthyrningslagen. Därför efterfrågas en mer utförlig konsekvensbeskrivning till hur förslagen kommer att öka tillströmningen av ärenden, särskilt mot de regionala skillnaderna mellan hyresnämnderna.

Slutligen finns det risk för att den föreslagna regleringen för depositioner vid privatuthyrning ökar ärenden och tvistemål hos allmän domstol. Detta eftersom regleringen möjliggör att parterna kan överklaga länsstyrelsens beslut med anledning av depositionen samt att parterna samtidigt kan tvista om depositionen genom förfarandena i tvistemål.

I handläggningen av detta ärende har lagmannen Nils Cederstierna, hyresråden Hans Öjemark, Anders Gustavsson, tf. hyresrådet Mattias Ardhe Garrido och beredningsjuristen Oszkar Marko deltagit.

Nils Cederstierna