

Handläggare
Niclas Sundell

Datum
2025-09-01

Diarienummer
Ju2025/01240

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

Remissvar från Hyresgästföreningen

En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65)

Remissvar över SOU 2025:65 En mer flexibel hyresmarknad. Diarienummer Ju2025/01240

Hyresgästföreningen har inbjudits att lämna remissvar. Efter att ha tagit del av utredningen vill vi lämna följande synpunkter.

Sammanfattning

Utredningens uppdrag i den del som nu är föremål för remiss har varit att föreslå regler som underlättar uthyrning av företagsbostäder, regler som underlättar privatpersoners uthyrning av bostäder samt analysera om det bör införas regler för en mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra. En grundläggande utgångspunkt har varit att tillskapa större avtalsfrihet för vissa uthyrningsformer mot vad som annars gäller vid uthyrning av bostäder.

Hyresgästföreningen instämmer huvudsakligen i förslagen angående enklare privatuthyrning (avsnitt 5), förutom vad gäller det antal månadshyror som får krävas som säkerhet för fullgörande av hyresavtal och vad gäller de krav som ställs på de som ska få ta emot säkerheten.

Hyresgästföreningen menar att förslagen angående utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand (avsnitt 6) riskerar att leda till en större andrahandsmarknad där bostadsrätter köps i syfte att hyras ut, och därmed till ett svagare skydd för den som bor, varför vi motsätter oss förslagen.

Hyresgästföreningen instämmer i förslagen angående högre ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter (avsnitt 7).

Hyresgästföreningen tillstyrker förslagen om blockhyra (avsnitt 8), förutom vad gäller förslaget om utökade möjligheter att göra undantag från besittningsskyddet i efterföljande led vid blockhyra av bostäder till företag respektive förslaget om anpassad hyra som Hyresgästföreningen motsätter sig.

Hyresgästföreningen instämmer i förslagen angående en mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra (avsnitt 9).

Konkreta synpunkter på förslagen

Angående enklare privatuthyrning (avsnitt 5)

Syftet med förslaget är att underlätta privatpersoners uthyrning av ägda bostäder för att främja ett bättre utnyttjande av bostadsbeståndet.

Mot bakgrund av de i utredningen beskrivna bristerna i nuvarande regelverk om privatuthyrning anser Hyresgästföreningen att förslagen om att införa en ny lag som gäller vid privatpersoners uthyrning av ägda bostäder och att lagen ska gälla när en fysisk person upplåter högst två bostadslägenheter samtidigt jämte förslagen angående lägenhetens skick, hyran, deposition till säkerhet för fullgörande av hyresavtal, överlåtelse eller upplåtelse av lägenheten och upphörande av hyresavtal, förenklar och förtydligar regelverket.

Hyresgästföreningen menar att det är positivt att deposition som säkerhet för fullgörande av hyresavtal ska få göras med ett begränsat antal månadshyror (tre enligt förslaget). Men Hyresgästföreningen anser att det föreslagna alternativet att deposition, förutom till länsstyrelsen, även ska få göras hos ”seriösa aktörer inom uthyrningsbranschen” (s. 135) inte innebär ett tillräckligt skydd för hyresgäster. Härvid berör utredningen alternativet ”att utforma ett krav på tillstånd för att få hantera depositioner vid privatuthyrning” (s. 134), men av kostnadsskäl avfärdas det alternativet. Hyresgästföreningen gör gällande att behovet av att skydda hyresgästers deponerade medel väger tyngre än kostnadsskälet. Slutligen anser Hyresgästföreningen att begränsningen till högst tre månadshyror är för högt ställd och att två månadshyror, i likhet med vad som föreslogs i Ds 2023:32, utgör en tillräcklig säkerhet för hyresvärdar. Utredningen påpekar till och med att ”i vissa fall kan tre månadshyror utgöra ett betydande belopp” samt att ”personer som redan befinner sig i en svag ekonomisk ställning hamnar i en än mer utsatt situation, till exempel genom att låna pengar till depositionen för att kunna få en bostad” (s. 139 f).

Slutligen är det enligt Hyresgästföreningen positivt att utredningen föreslår att hyresvärderna inte ska kunna säga upp tidsbestämda hyresavtal i förtid, om inte hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser, eftersom det stärker hyresgästernas boendetrygghet och de facto är så som hyresgäster redan idag uppfattar att tidsbestämda hyresavtal fungerar.

Hyresgästföreningen instämmer i förslagen förutom vad gäller att högst tre månadshyror får krävas som säkerhet för fullgörande av hyresavtal samt att deposition av dessa ska få göras hos de som anses som seriösa aktörer inom uthyrningsbranschen. I stället föreslår Hyresgästföreningen ett tak för säkerhet om högst två månadshyror och att tillståndskrav för att få hantera depositioner införs.

Angående utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand (avsnitt 6)

Utredningen föreslår en mycket generösare tillämpning avseende hur lång tid de skäl som kan åberopas av den som vill hyra ut i andra hand ska få beaktas vid hyresnämndens tillståndsprövning. Vidare föreslår utredningen att tidigare andrahandsupplåtelser ska beaktas vid hyresnämndens prövning endast om det har skett i betydande omfattning.

Förslagen riskerar enligt Hyresgästföreningen att leda till att bostadsrätter köps eller behålls enbart för att hyras ut, utan ett egentligt bostadsbehov och i rent spekulationssyfte. Något som Hyresgästföreningen menar riskerar att leda till en större andrahandsmarknad med ökad risk för att människor utnyttjas och får betala höga andrahandshyror samt tvingas leva under osäkra villkor. Vi menar vidare att det riskerar att slå särskilt hårt mot de som redan har mindre resurser och öka ojämlikheten på bostadsmarknaden. För Hyresgästföreningen är det avgörande att trygga förstahandskontrakt fortsatt utgör norm på svensk hyresmarknad.

Hyresgästföreningen motsätter sig förslagen.

Angående högre ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter (avsnitt 7)

Hyresgästföreningen delar utredningens syn på behovet av seriös yrkesmässig bostadsförmedling samt att den ersättning som får tas ut vid sådan förmedling av hyresrätter ska vara begränsad och knuten till prisbasbeloppet. Mot bakgrund av att dagens ersättningsnivåer har gällt sedan 2003 synes föreslagna ersättningar om 1/10 respektive 1/20 av prisbasbeloppet rimliga.

Hyresgästföreningen instämmer i förslagen.

Angående en förbättrad modell för blockhyra (avsnitt 8)

Utredningen föreslår en ökad avtalsfrihet genom att modellen för blockhyra utvidgas och lagstadgas. Förslagen är tänkta att gynna bostadsmarknaden i stort genom att de ger förutsättningar för seriösa aktörer att tillgodose vissa angivna behov av bostäder. Hyresgästföreningen får påpeka att utredningen poängterar att utgångspunkten inte är ”ett självständigt intresse att gynna vissa aktörer eller deras möjlighet att generera vinst” (s. 174) och att förslagen innebär att ”ett önskat kringgående av de tvingande hyresrättsliga reglerna hindras” (s. 176 f). Hyresgästföreningen har vissa invändningar mot förslagen enligt nedan.

Angående förslaget om att tillstånd ska kunna fås för blockhyra för delningsbostäder menar Hyresgästföreningen att förutsättningen att lägenheterna ska ha anpassats för sådan användning är bra, men ändå anges i utredningen att det ”bör åligga sökanden ... att visa vilka anpassningar som har gjorts” och i avsaknad av detta ”bör hyresnämnden alltså avslå ansökan” (s.191). Hyresgästföreningen menar att dessa ”bör-krav” ska ändras till ”ska-krav” eftersom förutsättningen för hyresnämndens tillstånd föreslås vara att ”lägenheterna ska ha anpassats för sådan användning” (s. 187, vår understrykning).

Utredningen föreslår olika mekanismer som ska motverka att blockhyresmodellen missbrukas (8.7). Härvid anser Hyresgästföreningen att ärenden om tillstånd till blockhyra ska beslutas med intresseledamöter, i stället för ordföranden ensam, eftersom kännedom om hyresmarknaden på orten kan vara avgörande för bedömningen av om ”det finns en risk för att verksamheten inte lever upp till de krav som kan ställas på en god förvaltning av bostäder” (s. 193). Vidare anser Hyresgästföreningen att krav ska ställas på att hyresavtalet ges in till hyresnämnden, i stället för bör, trots att avtalet inte ska godkännas av hyresnämnden enligt förslaget. Ändringen föreslås för att ”hyresnämnden ska kunna få ett underlag för att bedöma om verksamheten är seriös” (s. 193). Det är positivt att hyresnämnden får en möjlighet att tidsbegränsa tillstånd ”om det är tveksamt huruvida tillstånd till blockhyra ska lämnas” (s. 195). Mot bakgrund av den inskränkning av hyresgästers rättigheter som blockhyra innebär anser Hyresgästföreningen att en tidsgräns om tre år ska vara huvudregel vid dylika tidsbegränsningar, inte sex år som utredningen synes anse.

En förutsättning för att erhålla tillstånd är att blockhyresavtalet omfattar minst tre bostadslägenheter. Men utredningen synes mena att ett blockhyresavtal kan komma att omfatta färre än tre lägenheter under avtalstiden ”utan att ett nytt tillstånd krävs” (s. 344). Hyresgästföreningen anser att det ska förtydligas att blockhyresavtal aldrig kan omfatta färre än tre bostadslägenheter. Detta för att modellen inte ska tränga ut sedvanliga bostadshyresavtal.

Enligt utredningens förslag ska parterna i blockhyresavtalet kunna upprätta nya villkor mellan dem efter det att hyresnämnden lämnat tillstånd, så länge de inte strider mot de tvingande lokalhyresreglerna i 12 kap JB. Det kan innebära att parterna kommer överens om nya villkor som om de hade redovisats i ansökan om tillstånd hade inneburit att blockhyresavtalet inte hade godkänts av hyresnämnden. Möjligheten att upprätta nya villkor mellan parterna i leden före den faktiska hyresgästen öppnar för missbruk. Eftersom de nya villkoren inte är öppet redovisade för den faktiska hyresgästen försvårar det bedömningen av dennes rättsliga position. Hyresgästföreningen anser därför att det inte ska kunna införas nya villkor mellan parterna med mindre än att det har varit en del av underlaget i hyresnämnden.

Vad gäller begränsningen av bulvanregeln (JB 7:31) vid blockhyra instämmer Hyresgästföreningen i utredningens förslag (8.8.2) att bulvanregeln inte ska vara tillämplig om lägenheten har vidareupplåtits i överensstämmelse med tillståndet till blockhyra eller avtalet om blockhyra då tillstånd inte krävs. Vi får särskilt poängtera att undantaget från bulvanregeln ska gälla ”Så länge parterna i ett blockhyresavtal bedriver seriös verksamhet inom ramen för det tillstånd till blockhyra som hyresnämnden gett”, ”att blockhyra kan komma i fråga för endast tydligt avgränsade ändamål” samt att det föreslås ”ett antal mekanismer för att i så stor utsträckning som möjligt begränsa blockhyra till seriösa aktörer” (s. 199).

Vad gäller efterföljande hyresförhållande vid blockhyra (8.9) får vi framföra att det skulle öppna för missbruk om man utökar möjligheterna att göra undantag från besittningsskyddet i efterföljande led vid blockhyra av bostäder till företag. Besittningsskydd och skälig hyra utgör två sidor av samma mynt. Den hyresgäst som saknar besittningsskydd riskerar att förlora bostaden så snart hyresgästen kräver en skälig hyra (se p 14 i NJA 2022 s. 1115). På samma sätt förhåller det sig

med övriga rättigheter som tillkommer hyresgäster. När det gäller den faktiska hyresgästens besittningsskydd är detta svagt. Om avtalet mellan uthyraren och blockhyresgästen upphör förlorar också den faktiska hyresgästen sin bostad. Likaså om avtalet mellan blockhyresgästen och den juridiska person som den faktiska hyresgästen hyr av upphör. Hyresgästföreningen har inom ramen för sin juridiska verksamhet erfarit att hyresgäster i liknande situationer oftast har större tolerans mot brister i sin bostad. Följden blir att den faktiska hyresgästen avstår från att anmäla brister eller själv åtgärda bristerna. Hyresgästföreningen anser att denna typ av effekter måste beaktas när undantagsbestämmelser införs i ett system som ursprungligen har ett konsumentskyddande syfte.

Angående förslaget om anpassad hyra (8.9.3)

Hyresgästföreningen drar slutsatsen att förslaget riskerar att innebära marknadshyror för de hyresgäster som ska bo i lägenheterna, trots att lägenhetens bruksvärde ska utgöra ”utgångspunkten för hyresnämndens prövning” (s. 211). Grunden för denna slutsats finner Hyresgästföreningen i utredningens förslag om att hyrans storlek ska få avvika från den som följer av lägenhetens bruksvärde om det är skäligt med beaktande av några olika faktorer.” (s. 211). Vi menar att utredningens förslag innebär att fastighetsägare fritt kan sätta den hyra de vill mot blockhyresgästen (”många gånger högre än den som följer av lägenhetens bruksvärde”, s. 212), vilket sedan får betydelse när blockhyresgästen ska hyra ut till andrahandshyresgäster genom att hyresnämnden ska beakta blockhyran vid sin bedömning av vad som är skäligt anpassad hyra. Att ett antal andra omständigheter också ska få betydelse vid bedömningen av anpassad hyra blir av underordnad betydelse om det första steget är att fastighetsägaren kan fakturerar hyresgästen vad de tror att marknaden klarar av och blockhyresgästen därefter har rätt att utgå från blockhyran vid beräkning av andrahandshyran. Utredningens förslag ger således blockhyresgästen full kostnadstäckning för att sedan ovanpå det få beakta övriga omständigheter i hyran för andrahandshyresgästen, t.ex. ”krav på att lägenheten finns tillgänglig med kort varsel”, att det ”ingår förmåner som annars normalt inte förekommer vid bostadshyra” och ombyggnadskostnader (s. 358 f).

Även om förslagen inte skulle innebära marknadshyror med flera steg innebär de i vart fall ett stort osäkerhetsmoment för blockhyrestagare avseende vilken täckning de kommer att kunna få för blockhyror som överstiger bruksvärdet. Detta osäkerhetsmoment kommer inte leda till att fler mellanhandsföretag vill hyra ut bostäder till företag eller att förutsättningar för delningsboende skapas, vilket således motverkar syftet med utredningens förslag.

Mot bakgrund av att 90 % av alla hyresbostadslägenheter har kollektivt förhandlade hyror finns det som regel skäliga hyror för de lägenheter som fastighetsägaren vill hyra ut med blockhyresavtal. Hyror som i de flesta fall genererar vinst åt fastighetsägarna och som hyresgäster har råd att hyra. Således finns inga skäl att tillåta marknadshyra vid dylika förhyrningar.

I de ifall ombyggnationer görs genererar det idag högre hyror efter kollektiva förhandlingar motsvarande de förbättringar av bruksvärdet som ombyggnationerna innebär. Sådana kollektiva förhandlingar torde också kunna användas vid ombyggnation till delningsboende genom att de särpräglade värden som skapas genom ombyggnationen kan beaktas vid bruksvärdesförhandlingar. Hyresgästföreningen får särskilt påpeka att bruksvärdering av förmåner och

nyttigheter som ingår i hyresavtalet, t.ex. städning i studentkorridorer och värdinneservice i plusboenden, förekommer på dagens bostadsmarknad och således ryms inom det nuvarande bruksvärdessystemet, utan lagändring.

Hyresgästföreningens uppfattning är således att bruksvärdessystemet fortfarande är den bästa lösningen av de problem som formuleras i utredningen och att denna del av utredningens förslag ska avslås.

Hyresgästföreningen tillstyrker förslagen om blockhyra, förutom vad gäller förslaget om utökade möjligheter att göra undantag från besittningsskyddet i efterföljande led vid blockhyra av bostäder till företag samt förslaget om anpassad hyra, som Hyresgästföreningen motsätter sig.

Angående en mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra (avsnitt 9)

Hyresgästföreningen har förståelse för att utredningen vill begränsa möjligheterna att åberopa nya omständigheter och ny bevisning vid överklagan av mål om återbetalning av hyra till Svea hovrätt, s.k. preklusion, och införa ett krav på prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva dylika mål.

De bägge förslagen synes välmotiverade och det får, särskilt mot bakgrund av att det som regel är professionella ombud som processar i mål om återbetalning av hyra, anses rimligt att ställa krav på att all relevant bevisning åberopas redan i hyresnämnden och att prövningstillstånd krävs i mål om återbetalning av hyra.

Hyresgästföreningen instämmer i förslagen.

Avslutningsvis får Hyresgästföreningen anföra följande.

Utredningsförslaget ger möjlighet för företag att ordna bostad åt sin personal. Trots bostadsbrist på många orter har det visat sig vara lätt att skaffa en bostad när hyresgästen varit beredd, eller tvungen, att betala mer än skälig hyra. Det har inte varit ovanligt att hyresgäster betalat två eller till och med tre gånger högre hyra än vad som är en skälig hyresnivå. Detta är också drivkraften i den marknad med s.k. företagslägenheter som det senaste decenniet vuxit lavinartat. Utredningsförslaget gynnar den marknaden innebärande att hyresgäster tvingas bo otryggt och dyrt, då förslaget riskerar att innebära ytterligare en hyressättningsmodell som kan leda till att hyrorna höjs utöver vad bruksvärdessystemet medger.

När undantag från tvingande konsumenträttsliga bestämmelser genomförs för att tillfredsställa behovet av tillfälliga bostäder bör det också tydligare framgå att det endast är möjligt för en kortare tid. Om den som faktiskt bor i lägenheten blir mer permanent bosatt genom att parterna upprättar ett nytt avtal men med annan juridisk person innebär det ett missbruk av de undantag som nu föreslås. Sådan s.k. hoppande juridisk person kan inte vara tillåtet eftersom det skulle befästa ett system med otryggt och dyrt boende. Hyresgästföreningen vill understryka att undantagsbestämmelserna inte ska kunna åberopas i de fall sådant missbruk förekommer.

En fastighetsägare och en blockhyresgäst skulle vinna fördelar av att inte skaffa sig information om de efterföljande hyresförhållandena. För att de ska kunna åtnjuta de fördelar som undantagsbestämmelserna ger borde de också vidta åtgärder för att förvissa sig om att dessa inte missbrukas. Hyresgästföreningen anser därför att det borde införas en presumtionsregel innebärande att fastighetsägaren och blockhyresgästen vid en tvist ska motbevisa att de inte hade kännedom om missbruket och först om de kan uppfylla den bevisbördan ska undantagsbestämmelserna gälla.

Utredningen berör inte frågan om hur en större omsättning av hyresgäster i en fastighet påverkar övriga hyresgäster. Vår erfarenhet är att detta påverkar andra hyresgästers trygghet och samhörighet i stor omfattning. Det finns åtskilliga exempel på att dessa uthyrningar har lett till allvarliga störningar. Idag finns begränsningar av i vilken omfattning ett hyreshus kan komma att användas för korttidsuthyrningar, sådana bestämmelser finns i plan- och bygglagen. Hyresgästföreningen anser därför att det ska införas en anmälningsplikt till stadsbyggnadskontoret eller motsvarande hos kommunen. I anmälan bör det framgå uppgifter som kan ligga till grund för bedömningen huruvida verksamheten strider mot det senast lämnade bygglovet. Exempelvis vem som är blockhyresgäst, hur många och vilka bostadslägenheter i fastigheten som omfattas av blockhyresavtalet, samt hur långa tidsperioder bostäderna ska hyra ut i andra hand. Någon sådan diskussion förs inte i betänkandet, vilket Hyresgästföreningen anser är en brist.

Stockholm dag som ovan

Marie Linder, förbundsordförande Hyresgästföreningen

Niclas Sundell, förbundsjurist Hyresgästföreningen