

Till Justitiedepartementet

KTH:s synpunkter på SOU 2025:65 En mer flexibel hyresmarknad (Ju2025/01240)

Beslutet

Rektor beslutar att Kungl. Tekniska högskolan lämnar remissvar enligt nedan på SOU 2025:65 En mer flexibel hyresmarknad.

Ärendet

KTH har av Justitiedepartementet erbjudits tillfälle att lämna synpunkter på SOU 2025:65 En mer flexibel hyresmarknad, och lämnar härmed sina kommentarer.

Sammanfattning

Utredningen har haft i uppdrag att utreda vissa frågor om privatpersoners uthyrning av bostäder, att bedöma vilken ersättning som bör få tas ut vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter och att lämna förslag på hur de hyresrättsliga reglerna kan ändras för att underlätta uthyrning av företagsbostäder.

När det gäller privatpersoners uthyrning av bostäder föreslår utredningen att en ny lag, privatuthyrningslagen, ska ersätta den nu gällande lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Det är ett genomarbetat och välavvägt förslag. KTH tillstyrker i huvudsak förslaget men har ett par synpunkter.

Synpunkter

Privatuthyrningslagen utgår från tanken att privatuthyrning normalt är kortsiktig och att upplåtelsen avser hyresvärdens bostad. Det är säkerligen i många fall korrekt, men det kan förekomma andra situationer där uthyrningen är av mer långvarig karaktär eller sker systematiskt. Utredningen föreslår att avtalsfrihet ska råda beträffande lägenhetens skick. Det avviker från de vanliga bostadshyresreglerna i 12 kap. JB där hyresgästen enligt tvingande regler har rätt att kräva att lägenheten håller en minsta godtagbar standard. Det framstår enligt KTH:s uppfattning som rimligt att även en hyresgäst som hyr en bostadslägenhet enligt privatuthyrningslagen ska ha rätt att kräva att lägenheten ska hålla en minsta godtagbar standard. Det borde således finnas tvingande bestämmelser även i privatuthyrningslagen om minsta godtagbara standard. Samtidigt måste man fråga sig vilka påföljder som ska inträda vid avtalsbrott från hyresvärdens sida. I den delen föreslår utredningen att åtgärdsföreläggande inte ska gälla och att det ska finnas en gräns för avhjälpande på hyresvärdens bekostnad. I den delen instämmer KTH i utredningens bedömning att det är lämpligt att begränsa dessa påföljder.

Utredningen föreslår, när det gäller hyran för lägenheten, att den ska kunna indexregleras. Det är en avvikelse från vad som normalt gäller vid bostadshyra. Eftersom tanken är att privatuthyrning normalt är kortsiktig, framstår det enligt KTH:s bedömning som att det inte finns något behov av en sådan regel.

Utredningen föreslår att hyresvärden ska kunna säga upp hyresavtalet genom rekommenderat brev, även vid förverkande. Uppsägningen anses gjord när det rekommenderade brevet lämnats in för postbefordran. Det får till följd att avtalet kan komma att upphöra, med en skyldighet för hyresgästen att lämna lägenheten, innan uppsägningen har kommit fram till hyresgästen. Det framstår enligt KTH:s mening som en mindre lämplig lösning.

Utredningens förslag avseende regler för att underlätta uthyrning av företagsbostäder bygger på blockuthyrning. Det bör i denna del preciseras hur blockuthyrning ska uppfattas. Ska det ses som en lägenhet (som inrymmer flera bostadslägenheter) eller som flera separata bostadslägenheter. Det föreslås vidare att parterna ska kunna komma överens om ett indirekt besittningsskydd i stället för ett direkt besittningsskydd. Värde av det indirekta besittningsskyddet kan dock i många fall ifrågasättas eftersom en blockhyresgäst i många fall inte drabbas av någon större ekonomisk förlust om hyresförhållandet inte förlängs, t.ex. när en kommun hyr ut lägenheter för vårdboende eller en studentbostadsstiftelse hyr ut lägenheter till studenter. I de fall blockhyresgästen inte drabbas av någon större förlust om hyresförhållandet upphör, urholkas den preventiva funktionen i det indirekta besittningsskyddet, vilket även påverkar andrahandshyresgästens besittningsskydd.

Det är bra att förhållandet mellan kollektiva hyresförhandlingar enligt hyresförhandlingslagen och blockhyra klargörs i lag. Det kan dock ifrågasättas om man inte bör gå ett steg längre än att parterna ska kunna undanta en lägenhet från hyresförhandlingarna. Man skulle istället kunna tänka sig att förhandlingsordningen inte gäller för en blockhyreslägenhet. Det skulle också innebära att frågan om vad som är en lägenhet vid blockhyra blir klarare.

KTH instämmer i utredningens förslag att bestämmelsen om takhyra i 12 kap. 55 § 4 st. jordabalken inte bör gälla vid blockhyra. Takhyresregel motverkar hela tanken bakom blockhyresregleringen.

Förutom dessa mindre synpunkter tillstyrker KTH att utredningens lagförslag genomförs.

KTH:s remissvar har utarbetats av universitetsadjunkt Jonny Flodin, institutionen för fastigheter och byggnad vid skolan för arkitektur och samhällsbyggnad.

Beslut om att avlämna KTH:s remissvar har fattats i rektors ställe av prorektor Mikael Lindström. Närvarande vid beslutet var biträdande universitetsdirektör Fredrik Oldsjö, utredare Åsa Gustafson och mötets sekreterare Annette Grahn.

Denna handling har hanterats digitalt och är därför inte undertecknad.