



Länsstyrelsen
Norrbotten

Yttrande
Datum
2025-08-21

1 (4)

Diarienummer
9488-2025

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

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

Er beteckning: Ju2025/01240

Beskrivning av ärendet

Justitiedepartementet har till länsstyrelsen i Norrbottens län remitterat rubricerad slutbetänkande. Utredningens huvudsakliga uppdrag är att lämna förslag hur regelverket för dels privatpersoners uthyrning av bostäder, dels yrkesmässig förmedling av hyresrätter till företag och delningsbostäder kan underlättas. Syftet är att främja ett bättre nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

Avseende utredningsuppdragets del om privatpersoners uthyrning omfattar utredningsförslagen såväl uthyrning av egen bostad som utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand. Avseende utredningsuppdragets del om uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder, lämnas förslag till exempelvis mekanismer för hyressättning. Utredningen lämnade i september 2024 ett delbetänkande (SOU 2024:62) avseende uppdraget att föreslå förenklingar för presumtionshyror.

Utredningens förslag i korthet

I syfte att underlätta privatpersoners uthyrning föreslår utredningen att en ny och heltäckande lag som reglerar parternas rättigheter och skyldigheter att ersätta idag tillämpliga delar av Hyreslagen (SFS 1998:146; 12 kap. JB). Utredningen huvudtanke är att den nya lagstiftningen ska följa det förväntade förloppet vid ett hyresförhållande och därmed tydliggöra rättigheter och skyldigheter för parterna. Detta gäller exempelvis förtydligande bestämmelser om vilket skick bostaden ska hålla och regler för uppsägning av hyreskontrakt. Lagförslaget har genomgående anpassats efter utgångspunkten att hyresgästen inte har någon rätt till förlängning

av hyresavtalet. Utredningen lägger också förslag till regelverk för disposition till säkerhet för hyresavtal, vilket inte tidigare varit särskilt reglerat i lag.

Yttrande

Länsstyrelsen i Norrbottens avlämnar synpunkter på betänkandet enligt nedan.

Avsnitt 12.1 Förslaget till privatuthyrningslag (2026:000) – 3. Kap. Deposition

1§ Deponering får ske hos ett företag eller hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger.

Länsstyrelsens kommentar till 1§:

På sid.135 framgår följande: ”I likhet med det som uttalas i promemorian Ds 2023:32 bedömer utredningen att länsstyrelserna är väl lämpade att hantera den typ av depositioner det här är frågan om.”

Utredningen uttrycker vidare att eftersom länsstyrelserna hanterar depositioner enligt jordabalken har myndighetsgruppen redan ett system på plats. Ingen av de länsstyrelser som tidigare yttrat sig över promemorian har heller invänt mot att hantera den aktuella typen av depositioner.

Länsstyrelsen anser i likhet med utredningen att myndigheterna har förutsättning att hantera den aktuella typen dispositioner, men att dessa bör hanteras av samma länsstyrelser som redan idag hanterar deposition enligt gällande koncentration av viss länsstyrelseverksamhet. Länsstyrelsen anser därför att det i den nya lagen bör tydliggöras till vilken länsstyrelse som den aktuella hyresvärden ska vända sig till.

2§ Den som tagit emot en deposition ska:

1. hålla den avskild för hyresgästens räkning enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel,
2. genast placera den på ett räntebärande konto,

3. ge hyresgästen rätt till räntan,**4. ge hyresgästen rätt att få ut beloppet endast om**

a) hyresvärden har medgett det, eller

b) tre månader har gått sedan hyresförhållandet upphörde och det inte pågår en tvist om medlen **som har anmälts till företaget eller länsstyrelsen,**

Länsstyrelsens kommentar till 2§.p3:

Länsstyrelsen anser att det i lagstiftningen bör anges om upplupen ränta ska betalas ut löpande eller endast slutligt. Länsstyrelsen förordar att utbetalning, under normala omständigheter, sker slutligt.

Länsstyrelsens kommentar till 2§.p4b:

På s.137 framgår följande "För att förhindra att det deponerade beloppet betalas ut till hyresgästen när tre månader har gått sedan hyresförhållandet upphörde får hyresvärden informera depositarien om att det pågår en tvist mellan parterna om det deponerade beloppet.

Länsstyrelsen anser att lagtexten bör förtydligas såtillvida att "depositarien" ersätts med den aktuella länsstyrelsen enligt koncentration av viss länsstyrelseverksamhet. Det bör också i lagen förtydligas att hyresvärden har denna skyldighet. (jfr JB 12:22 där hyresvärden ska visa...)

Övriga synpunkter

På sid. 136 framgår följande: "Det är också så att en deposition, ur ett penningtvättsperspektiv, är en ganska liten summa jämfört med de hyresbetalningar som görs. Utredningen bedömer därför att detta sannolikt inte utgör någon praktisk begränsning. Behovet av anpassningar av lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism har övervägts men sådana har inte bedömts nödvändiga."

Med anledning av att myndigheten har tillsyn enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism vill vi i sammanhanget lyfta att det kan finnas en risk för att myndigheten kan användas som möjliggörare för penningtvätt.

Avsnitt 11.4.5 Konsekvenser för hyresgäster och bostadssökande

Länsstyrelsen vill också framhålla att betydelsen av att social trygghet beaktas och att villkoren för svaga grupper på bostadsmarknaden värnas. Utredningen saknar ett barnrättsperspektiv i enlighet med tillämpning av barnkonventionen.

Övriga synpunkter på betänkandet

Länsstyrelsen vill särskilt framhålla den pågående samhällsomvandlingen i Norrbottens och Västerbottens län som innebär ett tydligt behov av bostäder för inflyttad arbetskraft. Detta påverkar i sin privat- och andrahandsuthyrningen. Länsstyrelsen anser att det hade behövts en fördjupad regional konsekvensanalys av förslagen om blockhyra. Detta för att närmare utreda huruvida utredningens förslag bidrar till ökad förekomst av fly-in/fly out och dess inverkan på den ordinarie bostadsmarknaden i länets etablerings- och omställningskommuner.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av landshövding Lotta Finstorp med handläggare Mats Lindell som föredragande. I den slutliga handläggningen har handläggare Lena Ekman vid rättsenheten och Enhetschef Annica Lindström vid enheten för Samhällsplanering och Kulturmiljö medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.