

Regelrådets uppgift är att granska och yttra sig över kvaliteten på konsekvensutredningar till författningsförslag som kan få effekter av betydelse för företag.

Justitiedepartementet

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

Regelrådets ställningstagande

Regelrådet bedömer att konsekvensutredningen inte uppfyller kraven i 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Enligt övergångsbestämmelser i förordning (2024:183) ska denna förordning inte tillämpas för kommittéer och särskilda utredare som tillkallats före det att den förordningen trädde i kraft, den 6 maj 2024. Den utredning vars betänkande detta yttrande avser tillträdde före det ikraftträdandet och konsekvensutredningen bedöms därför enligt den tidigare förordningen, som var i kraft när utredningen genomförde sin konsekvensutredning.

Motivering till Regelrådets ställningstagande

Regelrådet finner att konsekvensutredningen i flera avseenden innehåller tillräcklig information. Det är bra att det finns en tydlig beskrivning av alternativa lösningar och effekter av om ingen reglering kommer till stånd. Beskrivningen av de berörda företagens storlek, påverkan på tidsåtgång, kostnader och verksamhet samt särskilda hänsyn till små företag är emellertid inte tillräckligt tydlig och detta är av tillräcklig vikt för att avgöra helhetsbedömningen.

Innehållet i förslaget

Utredningen föreslår en ny och heltäckande lag som ska gälla vid uthyrning av egen bostad. Den nya lagen anges avvika i stor utsträckning från hyreslagen i fråga om struktur och utformning i övrigt. En tanke är att lagens struktur ska följa det förväntade förloppet för ett hyresförhållande. Flera frågor regleras på ett annat sätt än i hyreslagen för att bättre passa de förhållanden som gäller vid privatuthyrning. Det föreslås också något lägre krav än de som idag gäller för att en bostadsrättshavares uthyrning av bostadsrätten ska vara tillåten. Utredningen föreslår vidare att den ersättning som får tas ut vid yrkesmässig hyresförmedling även i fortsättningen ska vara begränsad. Avgiftsnivåerna har emellertid inte höjts under lång tid. Utredningen föreslår höjda ersättningsnivåer. Dessa bör knytas till prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken för att bättre följa den allmänna prisutvecklingen i samhället. Utredningen föreslår därutöver att modellen med blockhyra ändras så att den ger bättre förutsättningar för uthyrning av bostäder till företag och delningsboende. Utredningen föreslår också några förenklingar av blockhyresmodellen. Ett förslag är att hyresnämnden inte längre ska godkänna parternas avtalsvillkor utan endast lämna tillstånd till blockhyra, vilket ger parterna rätt att avvika från bestämmelser om bostadshyra så länge villkoren inte står i strid med bestämmelser om lokaler. Det ska vara möjligt att få tillstånd till blockhyra för delningsboende, det vill säga att upplåta lägenheter till personer som ska nyttja en del av lägenheten ensam och övriga delar av lägenheten gemensamt med andra hyresgäster. Tillämpningsområdet avgränsas genom att lägenheterna ska ha anpassats för sådan

användning. Utredningen föreslår också olika mekanismer som tillsammans ska motverka att en utvidgad modell med blockhyra missbrukas. Ett exempel är att hyresnämnden inte ska lämna tillstånd till blockhyra om särskilda skäl talar mot det. Utredningen föreslår också att en hyressättningsregel för parterna i de efterföljande hyresförhållandena vid blockhyra införs. Parterna ska i en särskilt upprättad handling få komma överens om avvikelser från det som normalt gäller vid prövning av skälig hyra enligt 55 § första stycket hyreslagen. Hyrans storlek får då skilja sig från det som följer av lägenhetens bruksvärde om det är skäligt med beaktande av bland annat förutsättningarna för blockhyresavtalet och deras betydelse för den omtvistade hyran och övriga omständigheter. En sådan hyra benämns anpassad hyra.

Regelrådets granskning fokuserar på de delar av förslaget som bedöms ge effekter av betydelse för företag.

Bedömning av delasppekter

Bakgrund och syfte med förslaget

Behovet av olika typer av bostäder anges variera över landet och se olika ut för olika personer beroende på en rad faktorer. Uppdragets övergripande syfte i den del som avser privatuthyrning anges vara att främja ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. I utredningens direktiv anges att eftersom det i stora delar av landet är svårt att snabbt hitta en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden utgör privatpersoners uthyrning av bostäder ett viktigt komplement till den ordinarie bostadsmarknaden. Uppdraget i denna del anges därför vara att underlätta privatpersoners uthyrning av bostäder. Det ska göras dels genom att se över reglerna i lagen om uthyrning av egen bostad, dels genom att föreslå utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand. När det gäller privatpersoners uthyrning av bostäder har utredningen identifierat följande problem och föreslagit följande lösningar. Regelverket vid privatuthyrning är svåröverskådligt och inte anpassat efter de förhållanden som gäller. Bostadsrättshavare anges inte ha tillräckliga möjligheter att upplåta lägenheten i andra hand när bostadsrättsföreningen inte har några vägande invändningar. Det anges också kunna vara svårt för såväl bostadsrättshavare som bostadsrättsföreningar att i vissa situationer avgöra om en upplåtelse ska bedömas som en upplåtelse i andra hand, som kräver tillstånd, eller en upplåtelse till inneboende, som inte kräver tillstånd.

Det nuvarande ersättningstaket vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter anges vidare innebära att det inte finns förutsättningar att bedriva en seriös förmedlingsverksamhet som också är lönsam. Därför föreslås ersättningstaket höjas och knyts till prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken för att följa den allmänna prisutvecklingen över tid.

Det anges också i dag finnas lagbestämmelser som gör det svårt att tillhandahålla flexibla bostadslösningar till företag som har behov av bostäder åt sin personal på det sätt som efterfrågas. Det är även svårt att tillhandahålla delningslägenheter på ett långsiktigt hållbart sätt. Det anges saknas ett stabilt regelverk och även tillräcklig avtalsfrihet vid uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder. Därutöver anges att reglerna om blockhyra är svåra att tillämpa i vissa delar för aktörer på hyresmarknaden. Det uppfattas som komplicerat att hyresnämnderna ska godkänna avtalsvillkor. Mot denna bakgrund lämnas förslag i syfte att förenkla och anpassa blockhyresmodellen. För att motverka att dessa ändringar i regelverket skulle medföra ökad risk för missbruk av bestämmelserna föreslås också några skärpningar av regelverket.

Den refererade texten ovan har hämtats från betänkandets kapitel 11 om konsekvenser. Det finns även andra exempel på resonemang om de problem som utredningen uppfattar finns med dagens bestämmelser och hur dessa avses åtgärdas med de förslag som lämnas.

Regelrådet gör följande bedömning. Det finns utförliga och tydliga resonemang om vilka aspekter som utredningen ansett utgör problem i utgångsläget och hur dessa avses åtgärdas med de förslag som lämnas.

Regelrådet finner redovisningen av bakgrund och syfte med förslaget godtagbar.

Alternativa lösningar och effekter av om ingen reglering kommer tillstånd

Det anges vara svårt, för att inte säga omöjligt, att förutse hur många fler bostäder som kommer att bli tillgängliga på privatuthyrningsmarknaden om förslagen genomförs respektive inte genomförs. Det anges emellertid vara möjligt att göra vissa antaganden kring vad förslagen kan väntas leda till. Utredningen har, när det gäller förslaget till ny privatuthyrningslag, framför allt haft i uppdrag att se över tillämpningsområdet för privatuthyrning och hyressättningsregeln vid sådan uthyrning. Utredningen föreslår en helt ny lag för privatuthyrning som omfattar långt mer än vad som krävs enligt direktiven. (Det anges att direktiven tillåter en sådan bredare ansats). Utredningen har under arbetets gång övervägt olika sätt att reglera privatuthyrning för att göra regelverket så tydligt, förutsebart och enkelt att tillämpa som möjligt. Alternativa lösningar till förslaget om en helt ny och heltäckande lag, och varför någon av dessa inte valts, redovisas närmare i betänkandets kapitel 5. Sammanfattningsvis bedömer utredningen att den tydlighet som saknas, och efterfrågas, på privatuthyrningsmarknaden inte kommer att kunna uppnås om förslagen inte genomförs, eller bara genomförs till viss del till exempel genom ändring av reglerna för tillämpningsområdet och hyressättningen. För att uppnå uppdragets syfte att bättre utnyttja det befintliga bostadsbeståndet bedömer utredningen det som nödvändigt att förslagen avseende tillämpningsområdet och hyressättningen genomförs.

När det gäller uppdraget att bedöma vilken ersättning som bör få tas ut vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter har utredningen framför allt övervägt om det är motiverat att fortsätta begränsa vilken ersättning som får tas ut. Utredningens förslag anges innebära att ersättningen även i fortsättningen bör vara begränsad, men höjas ordentligt och knyts till prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. Som redovisas närmare i betänkandets kapitel 7 ser utredningen en del risker med att slopa ersättningstaket. Om utredningens förslag i denna del inte genomförs anges det innebära ökade risker för missbruk av ersättningssystemet. Dessa risker beror till viss del också på de låga ersättningsnivåer som gäller i dag, varför utredningen anser det vara viktigt att även den delen av förslaget genomförs.

I avsnitt 8.2.2 diskuterar utredningen alternativa lösningar till att uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder ska omfattas av reglerna om blockhyra. Ett alternativ anges vara att ta ett helhetsgrepp och lösa situationen på ett mer heltäckande sätt som tar hand om de frågor som kan uppkomma genom att nansera bestämmelserna om bostadshyra och avgränsa skyddet. Ett sådant tillvägagångssätt anges kunna ha fördelar. Det har dock bedömts alltför omfattande för att inrymmas inom det aktuella utredningsuppdraget med den tid som stått till förfogande. I detta ligger också att utredningen inte har tagit fram ett fullständigt underlag för att bedöma fördelarna eller nackdelarna med en sådan lösning. Ett flertal andra alternativa lösningar när det gäller uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder beskrivs.

Om förslagen inte genomförs kan enligt utredningen många mellanhandsföretags affärsmodeller inte fungera. Mellanhandsföretagen kan då inte ingå avtal om blockhyra med fastighetsägare. Det saknas vidare möjlighet att göra vinst på verksamheten, vilket medför att det saknas förutsättningar att utveckla den eller att driva den långsiktigt. De företag som är i behov av bostäder åt sin personal skulle vara hänvisade till att antingen låta de anställda själva lösa bostadsfrågan eller att företaget letar bostaden på bostadsmarknaden och tar ett fullt ansvar som hyresvärd. Det kan göra att företag går miste om viss rekrytering av kompetent personal eller i vart fall att kostnaderna att rekrytera i vissa fall ökar. Om förslagen inte genomförs anges också en möjlig effekt vara en mer trögrörlig bostadsmarknad med ett minskat utbud av bostäder till företag. Det anges också finnas en risk för att fastighetsägare skulle låta fler lägenheter stå tomma som annars hade kunnat hyras ut till mellanhandsföretag. Detta skulle kunna leda till ett ineffektivt utnyttjande av bostadsbeståndet. Kompetensförsörjningen skulle alltså kunna påverkas negativt om förslagen inte genomförs. Hur stora effekter det kan vara fråga om låter sig knappast uppskattas med någon närmare precision, enligt utredningen.

Det finns fler exempel på resonemang om alternativa lösningar i betänkandet än de som refererats ovan.

Regelrådet gör följande bedömning. Det finns utförliga och tydliga resonemang om alternativa lösningar och effekter av om ingen reglering skulle komma till stånd. Det är positivt att det både finns en beskrivning på övergripande nivå i kapitel 11 och tydliga hänvisningar där till var i betänkandet mer detaljerade resonemang om alternativa lösningar går att finna.

Regelrådet finner redovisningen av alternativa lösningar och effekter av om ingen reglering kommer till stånd godtagbar.

Förslagets överensstämmelse med EU-rätten

Det anges att utredningen bedömer att föreslagna ändringar inte berörs av de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

Regelrådet gör följande bedömning. Det skulle ha förbättrat konsekvensutredningens transparens väsentligt om den bedömning som görs hade motiverats. Eftersom Regelrådet inte finner något som uppenbart talar emot utredningens bedömning är emellertid beskrivningen tillräcklig.

Regelrådet finner redovisningen av förslagets överensstämmelse med EU-rätten godtagbar.

Särskild hänsyn till tidpunkt för ikraftträdande och behov av speciella informationsinsatser

Lagförslagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2026. Utredningen anser att det är angeläget att de föreslagna lagändringarna träder i kraft så fort som möjligt. Några särskilda informationsinsatser eller andra anpassningar från till exempel aktörer på hyresmarknaden behövs inte före ett ikraftträdande. Med hänsyn till tid för remittering och de ledtider som finns därefter bedöms inte ett tidigare ikraftträdande än den 1 juli 2026 vara möjligt. Det föreslås därför.

Det föreslås också övergångsbestämmelser i vissa avseenden. Det föreslagna undantaget från bulvanregeln i 7 kap. 31 § jordabalken anges således vara en del av en helhetslösning för blockhyra (1 f § hyreslagen). Det anges tala mot att låta undantaget gälla för redan

ingångna hyresavtal eller hyresavtal som har sin grund i redan ingångna blockhyresavtal. Det har visserligen framförts att mellanhandsföretagens verksamhet avseende uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder är i ett kritiskt läge med anledning av antalet ärenden om återbetalning som drivs mot dem. Det startas även processer mot fastighetsägare där 7 kap. 31 § jordabalken åberopas. Det anges emellertid inte vara tillräckligt för att motivera ett undantag. De lättnader som införs bör alltså gälla endast för de avtal där hyresnämnden lämnat tillstånd enligt den nya 1 f § hyreslagen. På så sätt avgränsas skyddet så långt möjligt till sådana avtalskonstruktioner som ligger i linje med det som ligger bakom lagförslagen som utredningen lämnar.

Regelrådet gör följande bedömning. Det finns en beskrivning av de överväganden som har gjorts vid val av tidpunkt för ikraftträdande som är tillräckligt tydlig. Utredningen har också gjort en bedömning av behovet av speciella informationsinsatser, som gärna kunde ha förklarats. Även befintlig beskrivning kan emellertid anses tillräcklig.

Regelrådet finner redovisningen av särskild hänsyn till tidpunkt för ikraftträdande och behov av speciella informationsinsatser godtagbar.

Berörda företag utifrån antal, storlek och bransch

Övergripande anges att förslagen berör ett flertal olika aktörer, och flera aktörer berörs av flera av förslagen. Bland annat nämns fastighetsägare och hyresvärdar (framför allt som upplåter lägenheter för blockhyra) och hyresgäster och hyressökande (på privatuthyrningsmarknaden, men även vad gäller bostäder till företag och delningsbostäder, det vill säga både som juridiska personer och fysiska personer). Det berör också företag som ska hantera deposition, mellanhandsföretag som specialiserat sig på uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder samt företag som har behov av bostäder åt sin personal såväl som övriga företag i branschen.

När det gäller förslagen i den del som avser privatuthyrning är det framför allt företag som hanterar deposition vid sådan uthyrning som kommer att behöva förhålla sig till de nya reglerna om deposition. Utredningens förslag avseende bostäder till företag och delningsbostäder anges få viss effekt på företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga och villkor i övrigt. Dessa effekter bedöms emellertid inte vara särskilt stora för enskilda företag eller för branscher i stort. För företag som driver verksamhet med att hyra ut bostäder till företag och delningsbostäder får förslagen större konsekvenser. Det anges vara svårt att få fram uppgifter om hur många företag som berörs av utredningens förslag eftersom det inte finns någon bra statistik att tillgå. Mellanhandsföretag har tidigare kartlagts (med mellanhandsföretag avses då företag som hyr lägenheter för att sedan hyra ut dem i andra hand). Det har då identifierats totalt 37 företag, varav 26 företag förekom i hyresnämndernas blockuthyrningsansökningar. Kartläggningen genomfördes under hösten 2022 och våren 2023 och är alltså numera några år gammal. Med något undantag har de 37 mellanhandsföretag som identifierats varit inriktade på att hyra ut så kallade "företagsbostäder". Sannolikt anges det vara något färre företag nu. Det ger inte desto mindre en fingervisning om hur många företag som det kan vara fråga om på sikt. Den största marknaden för mellanhandsföretag anges finnas i Stockholm men företagen verkar även i flera andra städer, främst storstäderna Göteborg och Malmö. Merparten av företagen har färre än tio anställda. Det anges också uppgifter om förändringar i omsättning för dessa företag under en period. Vidare konstateras att eftersom uthyrning av bostäder till företag kan utgöra ett alternativ till hotell eller att anlita en hyresförmedlare kan sådana branscher påverkas indirekt av förslagen. Denna effekt bedöms emellertid inte bli betydande, enligt

utredningen. Även företag i form av fastighetsägare berörs av reglerna om blockhyra. En kartläggning av hyresnämndernas praxis om blockhyra visar att det framför allt är fastighetsägare med mindre bestånd som hyr ut till mellanhandsföretag, även om några av de allra största fastighetsägarna också förekommer som part. I en enkät med 254 respondenter redovisas antal bostadsföretag som uppger att de har lägenheter uthyrda på blockhyresavtal. Totalt 134 bostadsföretag uppgav att de har lägenheter uthyrda på blockhyresavtal och det totala antalet lägenheter uppgick till 15 306. Delningsbostäder anges upplåtas av både privata aktörer och allmännyttiga bostadsföretag. Ett totalt exempel ges. Det anges inte vara möjligt att närmare specificera antalet företag som är i behov av bostäder till sin personal. Enligt Företagsbostadsbolagens uppgifter ska det vara ungefär 0,4 procent av det totala beståndet av hyreslägenheter som är företagsbostäder. Företagsbostadsbolagen har uppgett att de vänder sig till företag inom it, forskning, bygg och anläggning, offentlig sektor, kultursektorn samt till försäkringsbolag. Deras kunder anges behöva personal både från andra delar av Sverige och från andra länder. Det anges i kapitel 7 (sida 165) viss information om mäklare för hyresförmedling bland annat att det den sista december 2024 fanns 7 529 registrerade mäklare i Sverige.

Regelrådet gör följande bedömning. Det finns en utförlig och tydlig beskrivning av vilka branscher som bedöms beröras. Informationen om antalet berörda företag är inte fullständig men den information som finns är tydlig och det framgår i förekommande fall att det funnits särskilda utmaningar att finna sådan information samt beskrivs vilken informationsinhämtning som utredningen har genomfört för egen del. Det hade varit önskvärt med en mer heltäckande bild av företagens antal men den befintliga informationen kan anses tillräcklig. Det finns en tydlig bild av mellanhandsföretagens storlek och viss information om storlek även i andra fall men den storleksmässiga beskrivningen är inte tillräckligt tydlig som helhet betraktad.

Regelrådet finner redovisning av berörda företag utifrån antal och bransch godtagbar.

Regelrådet finner redovisning av berörda företag utifrån storlek bristfällig.

Påverkan på berörda företags kostnader, tidsåtgång och verksamhet

Förslagen anges innebära att berörda företag behöver sätta sig in i det nya regelverket och i vissa avseenden anpassa sin verksamhet efter det. Utredningen bedömer emellertid att de kortsiktiga kostnaderna för detta är låga. Förslagen bedöms vara lättare att hantera för företag som letar en bostad åt anställda och medföra mindre osäkerhet och administrativa resurser än det som är fallet i dag.

Förslagen anges innebära att en ansökan om tillstånd till blockhyra behöver upprättas och ges in till hyresnämnden. Så anges vara fallet redan i dag. Även om utredningens förslag innebär några förändringar i blockhyresmodellen bedöms inte tidsåtgången eller företagets administrativa kostnader påverkas nämnvärt av detta. Modellen anges ha förenklats i vissa avseenden för att underlätta för parterna. Det gäller till exempel att parterna inte är bundna vid de avtalsvillkor som hyresnämnden har godkänt.

De föreslagna övergångsbestämmelserna avseende blockhyra anges innebära att de äldre bestämmelserna kommer bli tillämpliga på redan ingångna blockhyresavtal. För att de nya bestämmelserna ska bli tillämpliga krävs att hyresnämnden lämnar tillstånd till blockhyra efter att förslagen trätt i kraft. Detta kan få den effekten att parterna behöver se över sina befintliga blockhyresavtal och ansöka om ett nytt tillstånd hos hyresnämnden. Mellanhandsföretagen

skulle i så fall också behöva se över hyresavtalen med sina hyresgäster och eventuellt ingå nya hyresavtal med dem. Detta skulle kunna påverka tidsåtgången och företagens administrativa kostnader under en övergångsperiod.

Det anges emellertid vara svårt att uppskatta hur mycket tid och hur stor kostnaden skulle bli eftersom det beror på flera olika faktorer, till exempel hur många befintliga blockhyresavtal det är fråga om. Vad gäller förslaget om anpassad hyra tillkommer ett moment om att en sådan överenskommelse ska träffas i en särskilt upprättad handling. Det anges emellertid vara frivilligt och ett företag kan låta bli att utnyttja möjligheten. Tidsåtgången och den administrativa kostnaden för detta bedöms vidare som försumbar. Vad gäller avstående från besittningsskydd har detta regelmässigt förekommit vid uthyrning av bostäder till företag innan rättspraxis 2022. Förändringarna genom utredningens förslag bedöms alltså inte få någon direkt påverkan på företagens tidsåtgång och administrativa kostnader i detta avseende.

I en tidigare kartläggning av mellanhandsföretag anges det framgå att uthyrning antingen sker till företag som i sin tur hyr ut lägenheterna till sina anställda eller så hyr de ut direkt till anställda på företag. Utredningens kontakter med mellanhandsföretag, handelskammare och företag som är i behov av bostäder till sina anställda tyder också på att uthyrningen av bostäderna även sker direkt till den anställda. En förutsättning för att få tillstånd till blockhyra enligt utredningens förslag är att lägenheten ska upplåtas i andra hand till en juridisk person för att den ska kunna erbjuda en bostad åt personer som arbetar för den. Den juridiska personen som är i behov av bostaden åt sin personal måste alltså stå på hyresavtalet i förhållande till mellanhandsföretaget. Den juridiska personen måste sedan i sin tur upplåta lägenheten till den anställda som ska bo där. I förhållande till hur det har fungerat innan rättspraxis 2022 kan det innebära ett något ökat ansvar och administration för den juridiska personen eftersom den blir ansvarig för de förpliktelser som följer av respektive hyresavtal. Det anges vara svårt att uppskatta företagens tidsåtgång och kostnader för detta eftersom det helt beror på omfattningen av bostäder åt anställda och hur deras upplägg kring det har sett ut tidigare. Den förväntade tidsåtgången och kostnaderna för detta förväntas dock vara relativt ringa även om det under en övergångsperiod kan medföra en något större tidsåtgång och administration för vissa företag. Företagen kan till exempel behöva konsultera jurister för att utforma hyresavtal och få kunskap om de förpliktelser som följer av avtalen. Det kan även behövas viss beredskap för att vara hyresvärd respektive hyresgäst till exempel för hyresbetalning och avisering beroende på upplägg. Det kan även röra sig om att ta reda på vad som gäller skatterettsligt för dem vid sådan uthyrning. Eftersom förutsättningarna kan skilja sig åt väldigt mycket mellan olika företag, beroende på tidigare upplägg och behovet av bostäder till anställda, har utredningen bedömt att det inte är möjligt att kvantifiera företagens kostnader i detta avseende.

Det anges inte uppstå några andra kostnader eller leda till några andra förändringar i företagens verksamheter.

Regelrådet gör följande bedömning. Det finns en beskrivning i kvalitativa termer när det gäller påverkan på företagens kostnader och verksamhet. Denna beskrivning har i sig ett värde. Samtidigt konstaterar Regelrådet att det anges finnas kostnadsförändringar för berörda företag i ett flertal avseenden, som inte i något fall har kvantifierats. Regelrådet har förståelse för det som anges att förutsättningar kan variera och inte nödvändigtvis är kända i förväg. Erfarenhetsmässigt har det likväl i andra ärenden som granskats av Regelrådet varit möjligt att göra antingen exempelberäkningar och/eller beskrivningar av olika möjliga scenarier. Sådana beskrivningar kan i förekommande fall ge en tydligare bild av konsekvenser för

företag. Regelrådet kan vidare konstatera att det i utredningens tidigare delbetänkande gjordes exempelberäkningar baserade på siffror som utredningen förklarade var teoretiska och som gav en bild av möjliga konsekvenser. Regelrådet fann att redovisningen i det fallet var tillräcklig. Det finns ingen information i konsekvensutredningen, såvitt Regelrådet kan se, som klargör om det skulle vara omöjligt att göra liknande exempelberäkningar i detta fall. Inte heller framgår det om försök har gjorts och vad detta i sådant fall ledde till. Eftersom det varken finns någon form av exemplifierande beräkning eller uppskattning eller förklaring till varför sådan saknas och med beaktande av att i vart fall några av de bedömda kostnadsförändringarna kan bli ökningar är beskrivningen inte tillräcklig.

Regelrådet finner redovisningen av påverkan på företagens tidsåtgång, kostnader och verksamhet bristfällig.

Påverkan på konkurrensförhållandena för berörda företag

Det anges att förslagen om blockhyra omfattar vissa uthyrningsverksamheter. Det kan få till följd att vissa företag får göra avsteg från reglerna om bostadshyra medan andra är hänvisade att tillämpa reglerna om bostadshyra fullt ut trots att de kanske bedriver en verksamhet som har likheter med konkurrenternas. Detta anges kunna påverka konkurrensförhållanden mellan företag på så vis att de företag som kan tillämpa reglerna om blockhyra gynnas. I en tidigare kartläggning av blockhyra har det uppskattats att cirka 700 lägenheter av de uppskattade 3 800 lägenheter som hyrs ut genom blockhyresavtal avser bostäder till företag. Det är alltså en relativt liten andel och enligt utredningen förväntas behovet av denna typ av bostäder att mättas relativt snart. Det står också aktörer öppet att anpassa verksamheten så att de omfattas av de lagförslag som lämnas i betänkandet.

Det anges även vara möjligt att relocationföretag eller hyresförmedlare påverkas på så vis att de företag som är i behov av bostäder åt sin personal vänder sig direkt till mellanhandsföretag i stället för att gå via dem för att hitta en bostad. Även hotellbranschen skulle kunna påverkas något genom att företag som behöver en bostad åt anställda under en kortare tid vänder sig till ett företag som specialiserat sig på att hyra ut bostäder åt företag i stället för att bo på hotell. En annan effekt av förslagen anges vara att de möjliggör flexibla bostadslösningar för företag som har behov av bostäder åt sin personal. Genom att tillgången till denna typ av boende ökar kan det medföra att företag har lättare att rekrytera personer med rätt kompetens från utlandet eller från annan ort. Dessa företags konkurrenskraft kan därför stärkas genom förslagen.

Förslagen kan också påverka konkurrensförhållandena på så vis att det inte längre blir attraktivt för fastighetsägare att hyra ut bostäder till företag eller delningsbostäder direkt till arbetsgivare eller de personer som ska bo i lägenheterna. Då gäller reglerna om bostadshyra fullt ut till skillnad från när fastighetsägare hyr ut till mellanhandsföretag genom blockhyra. Det kan alltså innebära att uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder i stor utsträckning enbart kommer ske genom mellanhandsföretag och att dessa företag på så vis får en fördel.

Regelrådet gör följande bedömning. Det finns vissa beskrivningar av påverkan på konkurrensförhållanden på en övergripande nivå. Beskrivningen kan anses tillräcklig även om en tydligare beskrivning när det gäller effekter för mindre företag skulle ha haft ett värde, vilket Regelrådet återkommer till i detta yttrandes avsnitt om särskilda hänsyn till små företag.

Regelrådet finner redovisningen av påverkan på konkurrensförhållandena för berörda företag godtagbar.

Regleringens påverkan på företagen i andra avseenden

Det anges att utredningens förslag i övrigt inte bedöms få någon påverkan på företag i andra avseenden.

Regelrådet gör följande bedömning. Regelrådet ser inget som uppenbarligen talar för att företagen skulle påverkas i andra avseenden än de som behandlas i andra delar av detta yttrande och har därför inga invändningar på denna punkt.

Regelrådet finner redovisningen av regleringens påverkan på företagen i andra avseenden godtagbar.

Särskilda hänsyn till små företag vid reglernas utformning

Det anges att merparten av de så kallade mellanhandsföretagen har färre än tio anställda. Dessa företag får därmed anses utgöra små företag. Eftersom samtliga företag inom denna bransch bedöms som små anges förutsättningarna vara desamma för alla. De uppgifter som finns tillgängliga tyder på att det ofta är små fastighetsägare som hyr ut lägenheter genom blockhyra till mellanhandsföretag. Att hyra ut lägenheter till mellanhandsföretag genom blockhyra anges sannolikt innebära fördelar för dessa fastighetsägare eftersom de kan överlåta en del av administrationen och underhållet på mellanhandsföretaget. Någon särskild hänsyn bedöms därför inte behöva tas till de företagen. Sammantaget bedömer utredningen alltså att ingen särskild hänsyn behöver tas till små företag med anledning av förslagen.

Regelrådet gör följande bedömning. Det finns en tydlig bedömning när det gäller små företag bland en andel av de berörda företagen, vilket i sig är värdefullt. Däremot saknas det beskrivning av i vilken mån berörda företag kan vara små bland populationen berörda företag i övrigt och vilka hänsyn, om några, detta i så fall skulle ge anledning att ta. Som redan nämnts är det också oklart hur stor andel av de berörda företagen som helhet, som kan antas vara små. Därmed blir det svårt att dra någon slutsats om särskilda hänsyn i något annat avseende hade kunnat bli aktuella. Generellt sett finns det information i konsekvensutredningen som indikerar att kostnadsförändringar kan uppkomma och att påverkan på konkurrensförhållanden i några avseenden kan finnas. Det hade behövts mer information om särskilda hänsyn till små företag för att beskrivningen skulle anses tillräcklig även om den beskrivning som finns har ett värde.

Regelrådet finner redovisningen av särskilda hänsyn till små företag vid reglernas utformning bristfällig.

Regelrådet behandlade ärendet vid sammanträde den 20 augusti 2025.

I beslutet deltog Anna-Lena Bohm, ordförande, Helena Fond, Hans Peter Larsson, Roland Sigbladh och Lars Silver.

Ärendet föredrogs av Per Högström.



Anna-Lena Bohm
Ordförande



Per Högström
Föredragande