

Samtrygg Groups synpunkter på betänkandet SOU 2025:65

Inledning

Samtrygg Group AB ("Samtrygg Group" eller "vi") har beretts möjlighet att lämna synpunkter på betänkandet SOU 2025:65 och uppskattar möjligheten att bidra till det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Samtrygg Group välkomnar slutbetänkandet *En mer flexibel hyresmarknad* och delar utredningens ambition att skapa en mer rättssäker, transparent och funktionell hyresmarknad. Vi ser positivt på flera av de föreslagna reformerna som innebär viktiga steg för att underlätta både privatuthyrning och företagsuthyrning. Samtidigt identifierar vi områden där justeringar och kompletteringar kan bidra till att ytterligare stärka systemets förutsägbarhet, minska osäkerheten för hyresgäster, privatuthyrare och kommersiella fastighetsägare samt säkerställa långsiktigt hållbara villkor.

För att privatuthyrningsmarknaden verkligen ska kunna bidra till att lösa bostadsbristen framhåller Samtrygg Group behovet av:

- Referenshyror baserade på transaktionsdata – för att skapa transparens och minska tvister.
- Flexibilitet kring depositioner – reglering bör ske genom avtal, inte genom nya regler som enbart gäller vid privatuthyrning och inte på den ordinarie hyresmarknaden.
- Barns rätt till tryggt boende – barn boende i bostäder som upplåts på privatuthyrningsmarknaden ska ges samma skydd som på den ordinarie hyresmarknaden.
- Tydligare process i bostadsrättsföreningar – krav på skriftlig motivering och tidsfrister vid andrahandsupplåtelser.
- Stärkt brottsbekämpning – parallellt med reformen behövs resurser mot brottsligheten som redan idag hämmar privatuthyrningen i Sverige.

Samtrygg Group menar att förslagen som avser företagsbostäder främst kan utvecklas avseende:

- Avtalsfrihet – större frihet för parterna stärker förutsägbarheten.
- Hyresnivåer – avtal mellan två juridiska personer bör respekteras utan nya osäkerhetsmoment.
- Besittningsskydd – undantaget bör utsträckas till två år, i linje med övrig reglering av andrahandsuthyrning.
- Processuella regler – tydligare ordning vid överklaganden minskar onödiga tvister.
- Avtalstyp - reformen bör inte begränsas till blockhyresavtal utan även enstaka outhyrda lägenheter bör omfattas av bestämmelserna för företagsuthyrning, annars riskerar bostäder fortsatt att stå tomma.

Vår utgångspunkt är att hyresmarknaden behöver mer flexibilitet och tydligare ramar för att befintliga bostäder ska kunna användas effektivt, till nytta för såväl hushåll som arbetsgivare och samhället i stort.

Privatuthyrning

Samtryggs erbjudande på privatuthyrningsmarknaden

I stora delar av Sverige råder bostadsbrist enligt Boverket och samtidigt står hundratusentals privatbostäder tomma. Privatuthyrning är en hållbar lösning för att hantera en del av bostadsbristen då den innebär att det befintliga beståndet av bostäder nyttjas mer effektivt. Befintliga bostäder kan tas i bruk direkt utan kostsam nybyggnation, långa ledtider och klimatpåverkan. Vi ser privatuthyrning som ett viktigt komplement till nybyggnation för att säkra Sveriges bostadsförsörjning.

Privatuthyrning begränsas idag av krångliga regler, finansiell oro, brottslighet och informationsasymmetri. En privatperson som vill hyra ut möter olika bestämmelser beroende på bostadens upplåtelseform och antal lägenheter hen hyr ut. Hyressättning enligt lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad är svår att tillämpa för privatpersoner utan tidigare erfarenhet av uthyrning. Osäkerheten gör att vissa avstår från att hyra ut medan andra hyr ut enligt fel lag och/eller tar ut otillåtna hyror. För bostadsrätter krävs dessutom styrelsens godkännande – en process som ofta tar tid och sköts av lekmän, vilket kan skapa ytterligare osäkerhet. Informationsasymmetrin förstärker problemen då det saknas offentlig förmedling och statistik för privatbostadsuthyrning. Det är svårt för bostadssökande att överblicka utbudet och uthyrare har begränsat stöd för att välja hyresgäst. Samtidigt varnar Polisen för att bostadssökande utsätts för falska annonser och förskottsbedrägerier medan privatuthyrare riskerar uteblivna betalningar, övergivna lägenheter och skador. Sammantaget kan privatuthyrningsmarknaden upplevas som riskfylld och otrygg, trots att det både finns många bostadssökande och ett stort outnyttjat bostadsbestånd.

Samtrygg Groups dotterbolag Samtrygg AB (Samtrygg) verkar för allas rätt till en trygg bostad och tillhandahåller en marknadsplats med ett trygghetsspaket som gör det enkelt och tryggt att både hyra ut och hyra bostad. Bolaget erbjuder avtal utformade utifrån relevant lagstiftning, identitetskontroll, försäkring och skydd mot bedrägerier för både privatuthyrare och hyresgäster. Uthyrare får därtill tillgång till hyresgaranti och kreditvärdiga hyresgäster erbjuds depositionsfria hyresavtal. Med digitala processer och personlig service minskar Samtrygg på barriärerna och gör privatuthyrningen trygg och transparent. Varje gång en uthyrare och en bostadssökande möts på samtrygg.se växer den cirkulära ekonomin i Sverige. Genom att frigöra outnyttjade bostäder bidrar Samtrygg till effektivare resursanvändning och minskat behov av nybyggnation som belastar klimat och ekonomi. Bolagets marknadsplats minskar även risken för bedrägerier och annan brottslighet. Vi är övertygade om att privatuthyrning är en del av lösningen på Sveriges bostadsbrist och en förutsättning för en inkluderande urbanisering. Även om vi inte kan förändra lagstiftningen själva ser vi ett behov av reformer för att beståndet av tomma privatbostäder ska kunna nyttjas bättre i Sverige.

Synpunkter på utredningens förslag avseende privatuthyrning

Välavvägda grundbultar

Samtrygg Group välkomnar förslaget om en ny och sammanhållen lag för privatuthyrning (enligt betänkandets avsnitt 12.1). En fristående reglering gör det avsevärt enklare för privatpersoner att förstå vad som gäller och stärker både förutsebarhet och rättssäkerhet. Vår bedömning är att utredaren balanserar parternas intressen väl och lägger fram ändamålsenliga förbättringar för de primära aktörerna på privatuthyrningsmarknaden, privatuthyraren och hyresgästen, i betänkandets femte kapitel.

Samtidigt visar vår erfarenhet att det finns hinder utanför själva avtalsrelationen mellan privatuthyrare och hyresgäst som påverkar möjligheten att skala upp en trygg och fungerande privatuthyrningsmarknad i Sverige. I samma konstruktiva anda som präglar betänkandet menar vi att vissa kompletteringar kan bidra till att öka tryggheten, sänka trösklarna och skapa en mer långsiktigt hållbar privatuthyrningsmarknad. Vi utvecklar dessa förslag närmare nedan.

Kompletterande förslag

Använd transaktionsdata för att utveckla referenshyror

Utredningens modell med fri hyressättning kombinerad med ex-postprövning, där hyran kan sänkas om den bedöms som väsentligt högre än vad som i allmänhet tas ut för liknande objekt (avsnitt 5.5), ger flexibilitet men riskerar att skapa osäkerhet i samband med att avtal ska ingås. Privatuthyrare vet inte om den överenskomna hyran i efterhand kan underkännas med retroaktiv återbetalning, vilket ökar den finansiella oron och kan hålla tillbaka utbud. Hyresgäster får samtidigt svårt att bedöma det potentiella värdet av att driva en process mot sin uthyrare.

Privatuthyrning enligt nuvarande lag har bedrivits i snart tolv år, men tillförlitliga och öppna transaktionsdata saknas. Annonserade hyror är en svag proxy för hyresnivåer eftersom överprissatta objekt ligger kvar länge och överrepresenteras i lättillgänglig data. För att bedöma vad som är "väsentligt högre" behövs istället tillgång till hyresnivåer på faktiskt uthyrda lägenheter, med relevanta attribut som storlek, läge och möblering. När Riksbankens referensränta steg snabbt under 2022 och 2023 blev hyressättning enligt nuvarande lagstiftning, kapitalkostnad plus driftskostnader, ofta högre än vad bostadssökande var beredda att betala. Samtrygg införde därför en princip för rimlig hyra på sin marknadsplats för att motverka risken för att avtal med ockerhyror skulle ingås. Den baseras på bolagets egen statistik över tidigare uthyrda och likvärdiga objekt.

En liknande metodik med framtagna referenshyror baserade på faktiska uthyrningar bör införas på nationell nivå för att öka transparensen och därmed underlätta för inblandade parter att ingå avtal på marknadsmässiga grunder. Statistiken måste regimsepareras så att hyror enligt privatuthyrningslagen inte blandas med nivåer enligt hyreslagen. Aktörer med insyn i avtalade hyror borde dela anonymiserade transaktionsdata med en myndighet eller branschorganisation som har till uppgift att sammanställa informationen och tillgängliggöra referenshyror för parterna. På så sätt skulle fri hyressättning bevaras, samtidigt som förutsebarhet ökar och tvister minskar. Med öppna data och gemensamma arbetsformer kan privatuthyrningen bli flexibel och förutsägbar från dag ett, med lägre riskpremier och fler bostäder i bruk.

Undvik särskilda regler för depositionshantering vid privatuthyrning

Samtrygg Group ställer sig frågande till förslaget om särskild reglering av depositioner vid privatuthyrning enligt betänkandets avsnitt 5.6, något som inte finns vid uthyrning enligt hyreslagen. Att införa en ny och detaljerad reglering riskerar att skapa fler problem än den löser. Vi ser en påtaglig risk för att förslaget kommer att uppfattas som nya krångliga regler som minskar viljan att hyra ut. Förslaget innebär dessutom en ökad administrativ börda för länsstyrelserna och en ny ärendetyp i domstolarna, vilket sannolikt driver både kostnader och processer utan att det finns belägg för ett faktiskt behov av reglering.

Det finns redan alternativ till deposition. Samtrygg är ett exempel på en aktör som erbjuder trygghetstjänster som möjliggör uthyrning utan att hyresgästen behöver binda upp flera månaders

deposition. Andra alternativ finns redan och fler kommer att utvecklas när privatuthyrningsmarknaden fortsätter att utvecklas.

Vi menar att marknaden för privatuthyrning behöver mindre reglering och mer flexibilitet, för att stimulera fler att hyra ut sina bostäder. Depositioner bör därför även fortsättningsvis hanteras genom avtal mellan parterna och med stöd i befintlig civilrätt, i stället för genom ny lagstiftning. En sådan ordning stärker tilliten och minskar regelbördan, vilket är avgörande för att öka utbudet av bostäder.

Säkra barns rätt till en trygg bostad

Utredningens förslag till ny privatuthyrningslag innebär att barns ställning i boendet riskerar att försvagas jämfört med den ordinarie hyresmarknaden, se avsnitt 12.1 i betänkandet. Vår erfarenhet från samarbete med Stockholms Stadsmission visar att barn far mycket illa när tryggheten i boendet förloras. Vräkningar och upprepade flyttar kan leda till otrygghet, social isolering och störd skolgång. Under 2024 vräktes 711 barn i Sverige enligt Kronofogdens statistik och det blev det fjärde året i rad med ökande vräkningar av barn. Det vore ytterst olyckligt om en ny privatuthyrningslag bidrog till att siffran fortsätter att stiga.

Vi anser att barn till föräldrar på privatuthyrningsmarknaden ska ha samma rättigheter som andra barn och föreslår att samma grundläggande skydd som gäller på den konventionella hyresmarknaden också bör gälla vid privatuthyrning, inklusive skyldighet att underrätta socialnämnden vid uppsägningar som riskerar att leda till vräkning. En sådan komplettering av reformen skulle bidra till att förebygga hemlöshet bland barn och skapa mer långsiktigt hållbara hyresförhållanden.

Tydliggör bostadsrättsföreningars ansvar vid andrahandsupplåtelse

Andrahandsupplåtelse av en bostadsrätt ska normalt godkännas av bostadsrättsföreningens styrelse enligt föreningens stadgar. Den materiella tröskeln för när en andrahandsupplåtelse ska godkännas av en bostadsrättsförening har liberaliserats vid ett tidigare tillfälle och den föreslagna regleringen (se avsnitt 6.1) innebär ytterligare ett steg i den riktningen, men processen har inte förtydligats i samma takt. Det finns inga tidsfrister för när en ansökan om andrahandsupplåtelse ska hanteras och det finns inga krav på hur beslut ska meddelas eller motiveras. Avsaknad av tydliga processregler gör att gamla problem riskerar att bestå när den föreslagna reformen genomförs.

Bristande krav på bostadsrättsföreningars hantering av andrahandsupplåtelse innebär redan idag att liknande situationer hanteras helt olika av olika föreningar. Vissa styrelser ger muntligt godkännande i trapphuset medan de flesta ställer krav på en namngiven hyresgäst, ofta i kombination med ett skriftligt hyresavtal, innan ansökan anses fullständig. Många styrelser väntar till nästa kvartalsvisa styrelsemöte innan ansökan behandlas och då kan inflyttningsdagen enligt hyresavtalet redan ha passerat. Andra styrelser tar hjälp för att snabbt och systematiskt kunna hantera sina medlemmars ansökningar om andrahandsupplåtelse. Vi noterar att avslag på ansökan ofta saknar motivering trots att privatuthyrarens skäl uppenbart borde godkännas enligt praxis. Bostadsrättsinnehavare i denna situation väljer oftast att acceptera avslaget för att inte skapa osämja i sin närmiljö vilket resulterar i flertalet uteblivna uthyrningar varje vecka. Sammantaget skapar detta en rättsosäker situation där helt jämförbara förfrågningar om andrahandsupplåtelse får helt olika utfall beroende på vilken bostadsrättsförening bostadsrättsinnehavaren är medlem i.

Godtycke och väntetider förlänger vakanser, ökar finansiell risk och riskpremier, och gör att vissa privatuthyrare avstår från uthyrning medan andra hyr ut utan föreningens samtycke. Bostadssökande

med tidskänsliga behov drabbas av dagens system, vilket hämmar rörlighet på arbets- och bostadsmarknaden. Den samlade effekten är att befintliga bostäder inte tas i bruk, trots ett stort behov av boende.

För att komma åt de återkommande processproblemen vid andrahandsupplåtelse av bostadsrätt föreslår Samtrygg Group att lagstiftaren ska införa en lösning som gör regelverket mer verkkningsfullt. En kärnkomponent är ett motiveringskrav: styrelsens avslagsbeslut bör vara skriftligt, ange de omständigheter som beslutet grundas på och innehålla upplysning om möjligheten till prövning i hyresnämnd. Detta behöver kompletteras med en beslutsfrist, exempelvis att beslut ska meddelas inom två veckor från det att en ansökan inkommit.

Lagstiftaren bör även överväga följdmekanismer, till exempel konstruktivt samtycke vid uteblivet beslut, skälspärr vid överprövning och skadestånd vid vårdslös passivitet. Med tydliga skäl, tydliga ledtider och tydliga följder kan fler bostäder nyttjas, rättssäkerheten stärkas och privatuthyrningens nytta tas till vara.

Bekämpa brottsligheten

Bostadssökande utsätts återkommande för falska annonser, identitetsmissbruk och förskottsbedrägerier – ofta med toppar kring terminsstarter när många unga och arbetsinvandrare söker bostad. Uthyrare drabbas också. Falsa eller kapade identiteter och manipulerade intyg används för att få tillträde till lägenheter som vidareuthyrs olovligen eller används för otillåten verksamhet. Dessa mönster är på väg att bli systemhotande då allt mer organiserade aktörer skalar angreppen och utnyttjar informationsasymmetrin. Detta gör angreppen mer sofistikerade, svårare att upptäcka och mer skadliga för marknaden som helhet. Legitima aktörer bidrar i detta läge med en tydlig samhällsnytta – branschen fungerar som filter, tryggar transaktioner och förebygger att oseriösa aktörer får tillträde till bostadsmarknaden.

Vi har förståelse för att brottsbekämpning inte ingår i utredarens uppdrag, men vill i sammanhanget framhålla vikten av att lagstiftaren parallellt med beredningen av betänkandet allokera resurser till angränsande brottsbekämpning i linje med Polisens kraftsamling mot bedrägerier och Regeringens arbete mot organiserad brottslighet. Genom tydliga ramar, samverkan mellan banker, marknadsplatser och teleoperatörer, förstärkt underrättelsearbete och riktade insatser under kända riskperioder kan förtroendet för privatuthyrning stärkas. När tvister och brott minskar kan privatuthyrningsmarknaden växa i takt med reformens motiv.

Företagsuthyrning

Be Residents erbjudande på marknaden för företagsbostäder

I stora delar av Sverige, särskilt i tillväxtregionerna, råder det bostadsbrist. Svenskt Näringsliv, kommuner och handelskammare i olika regioner vittnar om hur bostadsbristen skapar betydande svårigheter att rekrytera personal för företag, myndigheter och organisationer som försöker attrahera och behålla kompetens, exempelvis genom praktikplatser, projektanställningar och internationell rekrytering.

Samtrygg Groups dotterbolag Be Resident AB (Be Resident) hyr in och förvaltar bostäder som sedan upplåts till hyresgäster med behov av flexibla och anpassade boendelösningar. Kundbasen består av allt från börsbolag och konsultfirmor till offentlig sektor. Bolagets affärsmodell är inte enbart inriktad på företagen som hyr bostäder, utan också på fastighetsägare som behöver flexibilitet i sitt bestånd. För fastighetsägare uppstår återkommande situationer där lägenheter står tomma under en övergångsperiod – exempelvis inför planerade renoveringar, evakueringar eller omflyttningar för att kunna uppfylla sina åtaganden gentemot hushåll med förstahandskontrakt. Många fastighetsägare upplever dagens regelverk som svårt och att det är riskfyllt att upplåta lägenheterna tillfälligt. Rädslan för långvariga åtaganden, besittningsskyddsfrågor och osäker rättstillämpning gör att många bostäder lämnas outnyttjade.

Den rättsliga utvecklingen under senare år har ökat osäkerheten ytterligare. Ändrad praxis i hyresnämnderna 2022 har begränsat möjligheten att använda blockhyresavtal för företagsbostäder. En modell som länge varit etablerad vid företagsuthyrning har därmed upphört att fungera, vilket innebär att fastighetsägare i högre grad väljer att hålla lägenheter tomma i väntan på ombyggnad, försäljning eller annan långsiktig planering. HD-domen 2022 rörde ett enskilt avtal mellan hyresvärd och juridisk person och slog fast att denna typ av företagsavtal omfattas av bruksvärdesregleringen. Domen har gjort att fastighetsägare drar tillbaka lägenheter från hyresmarknaden eftersom de riskerar tvister kring hyresnivåer när de hyr ut enstaka lägenheter till företag.

Resultatet är att bostadsmarknaden i dag missar en betydande potential: lägenheter som skulle kunna lindra bostadsbristen står oanvända, samtidigt som arbetsgivare har svårt att ordna bostäder för anställda. Be Resident, som är medlem i branschorganisationen Företagsbostadsbolagen (FBB), verkar för att lösa dessa problem genom att erbjuda trygga och professionella former av företagsuthyrning. På så sätt bidrar bolaget till en mer effektiv användning av bostadsbeståndet, stärker arbetsmarknadens funktion och underlättar kompetensförsörjningen i hela landet.

Synpunkter på utredningens förslag avseende företagsuthyrning

Samtrygg Group välkomnar de delar av utredningens slutbetänkande som rör blockhyresavtal, och delar bedömningen att dessa förslag utgör ett viktigt steg mot tydligare och mer långsiktigt stabila förutsättningar för företagsuthyrning. Vi ställer oss bakom FBB:s remissvar avseende blockuthyrning och vill särskilt lyfta fram vikten av följande punkter:

- **Avtalsfrihet vid blockhyra:** Vi tillstyrker att hyresnämndens prövning ska begränsas till att ge tillstånd till blockhyra och att parterna i högre grad får avtalsfrihet att tillämpa lokalhyresregler även vid bostadsblockhyra. Detta skapar nödvändig förutsägbarhet och rättssäkerhet.

- Prövning av hyresnivåer: Vi delar FBB:s uppfattning att den föreslagna modellen för ”anpassad hyra” riskerar att skapa ny rättsosäkerhet. Utgångspunkten bör vara att avtal mellan två jämbördiga juridiska personer gäller.
- Besittningsskydd: Vi menar, i likhet med FBB, att undantaget från besittningsskydd bör utsträckas till minst två år. Detta motsvarar praxis i branschen, ger arbetstagaren en reell möjlighet att etablera sig och stärker företagens planeringsförutsättningar vid rekrytering. Därtill är det normalt två år som gäller vid andrahandsuthyrning enligt hyreslagen.
- Processuella frågor: Vi tillstyrker förslagen om att införa tydligare regler för nya omständigheter i överklaganden och krav på prövningstillstånd i hovrätten. Detta stärker rättssäkerheten och motverkar onödigt processande.
- Ikraftträdande: Vi delar uppfattningen att lagändringarna bör träda i kraft den 1 januari 2026 och inte senare. För marknaden för företagsbostäder är det avgörande att rättsläget stabiliseras snabbt.
- Övrigt: Vi ställer oss bakom FBB:s syn att möjligheten till risksättning för ombud bör avskaffas, för att motverka överprocessande och stärka rättssystemets legitimitet.

Samtrygg Group vill dessutom framhålla att den liberalisering som föreslås för blockhyresavtal även bör kunna tillämpas vid enskilda avtal mellan två näringsidkare, under förutsättning att hyresnämnden lämnar sitt godkännande. Utredarens uppdrag har uttryckligen varit att se över blockhyresmodellen för att skapa större avtalsfrihet vid företagsuthyrning. Blockuthyrning förutsätter att flera lägenheter i en fastighet kan upplåtas samtidigt. I praktiken förfogar många fastighetsägare endast över enstaka outhyrda lägenheter som inte lämpar sig för förstahandsuthyrning och är därmed relevanta för företagsuthyrning. Dessa bostäder riskerar att fortsatt stå tomma om de nya reglerna begränsas till blockhyresavtal.

Sammanfattningsvis menar vi att utredningens förslag, tillsammans med de justeringar som FBB och vi föreslagit, är nödvändiga för att marknaden för företagsbostäder ska kunna fungera långsiktigt och bidra till att möta Sveriges bostadsbrist och behov av kompetensförsörjning.

Stockholm, den 1 september 2025

Jim Ankare
VD, Samtrygg Group AB

Om Samtrygg Group AB

Samtrygg Group AB är moderbolag till två dotterbolag med kompletterande verksamheter inom bostadsuthyrning:

- Samtrygg AB grundades 2013 och är den ledande specialisten på trygghetstjänster för privatuthyrning i Sverige. Bolaget erbjuder en digital marknadsplats som används av bostadssökande och privatpersoner som hyr ut sina bostadsrätter eller äganderätter. Vi bistår våra kunder genom att varje månad hantera tusentals kontrakt, depositioner och hyresbetalningar i enlighet med gällande hyreslagstiftning.
- Be Resident AB grundades 2015 och tillhandahåller företagsbostäder. Bolaget hyr in och förvaltar bostäder som sedan upplåts till hyresgäster med behov av flexibla och anpassade boendelösningar. Kundbasen består av allt från börsbolag och konsultfirmor till offentlig sektor. Som en liten aktör på marknaden för företagsbostäder har Be Resident utvecklat förmåga att tillgodose kunder med skiftande behov.