

Studentbostadsföretagens yttrande gällande remiss av betänkandet En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65)

Diarienummer Ju2025/01240

Studentbostadsföretagen är branschorganisationen för de som äger, utvecklar, förvaltar och förmedlar studentbostäder i Sverige, från Kiruna i norr till Malmö i söder. Vi samlar såväl kommunala som privata bostadsbolag, stiftelser och universitet, och tillsammans representerar vi mer än 85 procent av landets studentbostäder.

Bostadssituationen för studenter och forskare är ofta tuff, det är kort tid mellan antagningsbesked och terminsstart. Studentbostadsmarknaden ska vara den snabbroliga del av bostadsmarknaden som får det pusslet att gå ihop. Studentbostäder förmedlas i en majoritet av fall direkt mellan fastighetsägare och student, men det behövs även andra lösningar. Blockhyresavtal mellan fastighetsägare och lärosäte, samt fastighetsägare till fastighetsägare, används idag med syfte att tillgängliggöra fler student- och forskarbostäder i rätt tid, på redan pressade bostadsmarknader. Inte minst är detta avgörande för att locka en internationell målgrupp, som inte kan vara förutseende och samla kötid som inhemska studenter.

Ett välfungerande blockhyressystem är därmed ett viktigt verktyg för lärosätenas internationalisering och en välfungerande studentbostadsmarknad. Studentbostadsföretagen är en branschorganisation som samlar både blockhyresvärdar och blockhyresgäster. Därför är det också viktigt för Studentbostadsföretagen att de regelverk och modeller som nu föreslås bidrar till långsiktigt hållbara och attraktiva villkor för såväl bostadsbolag, lärosäten och studenter. Därmed vill Studentbostadsföretagen framföra ett par synpunkter avseende remissen av betänkandet En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65).

Studentbostaden är inte vilken bostad som helst och att förvalta och förmedla studentbostäder är inte en enkel affär. Målgruppen är ung, digital och snabbrolig. Omflyttningfrekvensen är i genomsnitt 50 procent årligen, vilket ger ett extra stort slitage. Följaktligen är förvaltning av studentbostäder dyrare än "vanliga" hyresrätter och det ställer stora krav på effektiva och anpassade processer. Därför behövs specialiserade aktörer på studentbostadsmarknaden, som kan agera mellanhand mellan en fastighetsägare och student/forskare, när denna fastighetsägare inte har en anpassad studentbostadsförvaltning. Att lärosätenas möjlighet att

förmedla bostäder till studenter och forskare är kraftigt reglerade¹, bidrar också till behovet av att andra aktörer agerar blockhyresgäst och förmedlar bostäder till studenter och forskare.

Studentbostadsföretagen anser att det ska tydliggöras att hyresnämnden ska lämna tillstånd till blockhyra om blockhyresgästen ska upplåta bostäder till studenter och forskare, även i de fall blockhyresgästen är en kommersiell aktör. Vi riskerar annars att stänga ute redan verksamma seriösa aktörer och kraftigt försvåra studenters och forskares bostadssituation. Eventuella oseriösa blockhyresaktörer bör kunna nekas tillstånd med hänvisning till den föreslagna punkten 2 i andra stycket (dvs. att det finns särskilda skäl att inte ge tillstånd).

Studentbostadsföretagen välkomnar införandet av anpassad hyra som ett steg mot mer fullservicelösningar för student- och forskarbostäder. För att de föreslagna bestämmelserna ska kunna tillämpas av Sveriges lärosäten bör erforderliga justeringar göras i § 6 i förordning (2022:1515) om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder. Annars blir införandet av anpassad hyra i en majoritet av fall verkningslös.

Ang. tidsbegränsade tillstånd (12 kap, 1f §, tredje stycket, jordabalken) vill Studentbostadsföretagen uppmärksamma risken att begränsa investeringsviljan på studentbostadsmarknaden. Det behövs förutsägbarhet och förhållandevis långa avtalsperioder för att båda parter ska våga satsa på att utveckla och förvalta studentbostäder. Det kommer verka avskräckande om avtalade villkor riskerar att inte gälla under hela hyresförhållandet.

För Studentbostadsföretagen,

Stina Olén
VD

¹ Se förordning (2022:1515) om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder.