

Remissvar av betänkandet - En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65)

Till:

Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

E-post: ju.remissvar@regeringskansliet.se, ju.L1@regeringskansliet.se

Diarienummer: Ju2025/01240

Inledning

Svenska Colivingförbundet önskar härmed lämna synpunkter på betänkandet En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65), särskilt avseende kapitel 8 ”En förbättrad modell för blockhyra”.

Mot bakgrund av vårt uppdrag att företräda och utveckla förutsättningarna för delnings- och colivingbostäder i Sverige vill vi bidra med våra perspektiv på hur regelverket kan utformas för att stödja framväxten av nya, efterfrågade och delade boendeformer.

Bakgrund

Svenska Colivingförbundet representerar långsiktiga aktörer som vill ta ansvar och säkerställa tydliga regler för en hållbar innovativ boendeform, coliving (delningsbostäder). Förbundets uppgift är att samla kunskap, stödja och främja en positiv utveckling inom coliving och olika former av delningsbostäder. Delningsbostäder är en del av den gröna omställningen i Sverige – genom att bo smartare kan vi spara både energi och yta samtidigt som bostadsformen möjliggör social inkludering.

Sammanfattning

Svenska Colivingförbundet är positivt inställt till införandet av de föreslagna bestämmelserna gällande blockhyra. Sammanfattningsvis vill vi framföra följande:

- Vi är positiva till den nya 12 kap. 1 f § JB och att blockhyra görs mer flexibel och tydligare – särskilt att delningsbostäder (coliving) omfattas.
- Vi tillstyrker förslaget i 12 kap. 45 § JB som klargör att undantaget från besittningsskyddets tvåårsregel endast gäller vid blockhyra.
- Vi välkomnar införandet av anpassad hyra (12 kap. 55 b § JB) men betonar att begreppet behöver en tydligare definition för att undvika rättsosäkerhet.
- Vi är positiva till 14 a § i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder, men anser att de yttranden som inkommer bör komma från en organisation som har expertis på just det området. (T.ex. delningsbostäder)
- Vi har inget att invända mot förslaget i 3 § hyresförhandlingslagen, men anser att förhandlingsklausuler endast bör införas om särskilda skäl föreligger.

- Vi tillstyrker förslaget om undantag från 7 kap. 31 § JB, men anser att fastighetsägarens ansvar bör preciseras.
- Vi tillstyrker förslagen om en mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra.

Svenska Colivingförbundets synpunkter

12 kap. 1 f § jordabalken – ny reglering av blockhyra

Svenska Colivingförbundet är **positiva** till den föreslagna 1 f § JB 12 kap. och att blockhyra görs mer flexibel och tydligare – särskilt att **delningsbostäder** omfattas. Det är bra att blockhyresavtal även fortsättningsvis ska kunna omfatta minst tre lägenheter och att avtalsvillkor får utformas mer flexibelt. Vi ser också positivt på att prövningen i hyresnämnden i högre grad ska fokusera på syftet med upplåtelsen.

Däremot är vi tveksamma till att tillstånd kan tidsbegränsas. Tidsbegränsning riskerar att motverka investeringsviljan i delningsbostäder då inte fastighetsägarna känner en tillräcklig trygghet. Däremot förstår vi det goda syftet med förslaget i att motverka missbruk. Men det kan vara en idé att i stället ställa ut tillsvidare tillstånd, som kan dras in vid misskötsel.

Vi vill betona att bestämmelsen om tidsbegränsning, om den införs, bör användas mycket restriktivt och bara när det finns ett tydligt behov. Om ett tidsbegränsat tillstånd inte förlängs gäller inte längre lokalhyresregler som parterna kommit överens om. Den osäkerhet som uppstår för fastighetsägare vid förlängning kan medföra att nya seriösa aktörer avstår från att investera i fastigheter för blockuthyrning till colivingoperatörer.

För delningsbostäder är blockhyra en helt avgörande modell idag eftersom delningsbostadsoperatörer ofta inte äger fastigheter själva utan hyr av fastighetsägare. Traditionella bostadshyresavtal eller sedvanlig uthyrning fungerar dåligt i dessa sammanhang, eftersom colivingoperatören tar ett helhetsansvar för drift, möblering och service. Därför är det viktigt att blockhyresavtal kan godkännas i fler situationer än i dag. Om inte riskerar nya delade och hållbara boendelösningar att fördröjas i väntan på särskilda lagändringar, vilket hämmar innovation. Lagen bör i stället vara flexibel och kunna möta nya behov på bostadsmarknaden även framgent.

Det är också viktigt att det uttryckligen framgår att blockuthyrning till särskilda målgrupper, såsom studenter och forskare, är tillåtet och avser blockförläning oavsett om det gäller delningsbostäder eller vanliga studentbostäder. Detta bör även gälla oavsett om blockhyresgästen är ett lärosäte eller en aktör med kommersiellt syfte.

12 kap. 45 § jordabalken – besittningsskydd vid andrahandsuthyrning

Vi **tillstyrker** förslaget om att förtydliga att undantaget från tvåårsregeln bara gäller blockhyra. Det undanröjer osäkerhet och gör regelverket tydligare, särskilt i situationer där kommuner hyr flera lägenheter för sociala ändamål.

12 kap. 55, 55 a, 55 b och 55 f §§ jordabalken – anpassad hyra

Svenska Colivingförbundet är **positiva till** införandet av *anpassad hyra*. Det är ett viktigt steg för att möjliggöra boendeformer med service och mervärden, som coliving, där hyran kan avvika från bruksvärdet när det är skäligt. En styrka med modellen är dess flexibilitet – att den kan anpassas efter olika serviceinnehåll, villkor och tjänster – och att hyressättningen kan ta hänsyn till faktiska skillnader i standard, möblering och tillhandahållna tjänster. Detta är avgörande för att modellen ska vara ekonomiskt hållbar, särskilt vid blockuthyrning till målgrupper som exempelvis unga vuxna och studenter.

Samtidigt är det tydligt att bruksvärdessystemet i grunden inte är anpassat för nya boendeformer. Det tar varken hänsyn till efterfrågan eller till de faktiska kostnader som uppstår när bostäder utrustas med möbler och nyttigheter som wifi, städning eller gemensamma ytor.

Vi ser dock en viss risk för fortsatt rättsosäkerhet. Begreppet ”anpassad hyra” skulle behöva en *tydligare definition* för att undvika förlängda förhandlingar och osäkerhet i hyresnämnderna. Minimnivån bör vara att hyran täcker faktiska kostnader/overheadkostnader och ger en rimlig avkastning.

För att modellen med anpassad hyra ska fungera långsiktigt krävs tydliga ramar som både garanterar skälighet för de boende och rimliga villkor för de aktörer som tillhandahåller delningsbostäder, oavsett upplåtelseform.

Även om de föreslagna reglerna för blockhyra utgör en mer ändamålsenlig ordning än vad som gäller i nuvarande lagstiftning utgör de trots allt en undantagslagstiftning. Det finns fastighetsägare som idag (ex. allmännyttiga sådana) som själva bedriver verksamhet med delningsbostäder i egna fastigheter. Anpassad hyra kommer med andra ord inte att kunna appliceras i dessa fall – även om dessa aktörer, erbjuder liknande tjänster och service.

Sammanfattningsvis stödjer Svenska Colivingförbundet utredningens förslag, men understryker samtidigt behovet av en bredare översyn av hyressättnings- och bruksvärdessystemet för att skapa en modell som fullt ut möjliggör nya boendeformer. Det behövs en modell som är tydlig och tar hänsyn till mervärden, tjänster och nyttigheter i hyressättningen.

14 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder – yttrande från organisationer

Vi tillstyrker förslaget att låta ”externa organisationer” lämna yttranden i blockhyresärenden. Det är däremot av *stor vikt* att dessa ”externa organisationer” som ges möjlighet att lämna yttrande har *expertkompetens* på området de uttalar sig om. Gällande delningsbostäder finns i dagsläget endast en organisation som har det, vilket är Svenska colivingförbundet.

3 § hyresförhandlingslagen – förhandlingsklausuler

Vi har inget att invända mot förslaget. Det är ovanligt att blockhyresavtal förhandlas kollektivt, och eftersom blockhyresgästen alltid är en juridisk person bör det krävas särskilda skäl för att införa en förhandlingsklausul mot blockhyresgästens vilja.

7 kap. 31 § jordabalken

Svenska Colivingförbundet är **positiva** till att lägenheter som omfattas av blockhyresavtal undantas från 7:31 jordabalken, så länge uthyrningen sker i enlighet med hyresnämndens tillstånd. Detta ligger också i linje med rättsfallet NJA 2022 s. 1115 ("Lägenheten på Sibyllegatan").

Vi vill samtidigt lyfta fram en viktig aspekt. Den föreslagna lagtexten innebär att fastighetsägaren får ett ansvar för att blockhyresgästen hyr ut lägenheterna på rätt sätt. I praktiken kan detta vara svårt att kontrollera, särskilt när blockhyresavtalet omfattar ett stort antal lägenheter. Syftet med blockhyresavtalet är att blockhyresgästen står med ansvaret gentemot andrahandshyresgästen, inte fastighetsägaren.

Vi föreslår därför att det skrivs in direkt i lagen att undantaget bara faller bort om fastighetsägaren inte har gjort skäligen åtgärder för att motverka uthyrning i strid med hyresnämndens tillstånd. På så sätt blir ansvaret tydligare och mer rimligt för alla parter.

En mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra

Svenska Colivingförbundet **stödjer förslaget** om att införa både en begränsning för ny bevisning i Svea hovrätt och krav på prövningstillstånd vid överklagande av mål om återbetalning av hyra. Det skulle skapa en mer effektiv och rättssäker hantering samt minska onödiga processer. Antalet sådana ärenden har ökat kraftigt de senaste åren, framför allt på grund av aktörer som köper fordringar från andrahandshyresgäster. Deras sätt att driva processerna har ofta inneburit att ny bevisning och nya omständigheter lyfts in först i hovrätten, vilket skapar ineffektivitet och osäkerhet.

Vi tillstyrker också förslaget om att införa krav på prövningstillstånd vid överklagande av mål om återbetalning av hyra. Detta skulle bidra till en mer effektiv hantering och minska onödiga processer.

Stockholm den 29 augusti 2025

Svenska Colivingförbundet deltar gärna i vidare samtal och svarar på kompletterande frågor om så efterfrågas. Vårt mål är att främja ett mer diversifierat bostadsutbud och bidra till hållbar stadsutveckling, med särskilt fokus på delningsbostäder.

Vid frågor gällande detta remissvar kontakta gärna:

Katarina Liljestam Beyer

Ordförande

[Svenska Colivingförbundet](#)

katarina@svenskacolivingforbundet.se

Telefon: 0707-530 420