

Stockholm den 1 september 2025

R-2025/1259

Till Justitiedepartementet

Ju2025/01240

Sveriges advokatsamfund har genom remiss den 28 maj 2025 beretts tillfälle att yttra sig över betänkandet En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65).

Sammanfattning

Utredningens uppdrag är att föreslå hur reglerna för privatpersoners uthyrning av bostäder kan ändras för att underlätta sådan uthyrning. Utredaren ska även föreslå bland annat hur de hyresrättsliga reglerna kan ändras för att underlätta uthyrning av företagsbostäder. Utredningen har tidigare lämnat ett delbetänkande avseende presumtionshyror, som Advokatsamfundet har yttrat sig över.¹ Syftet med utredningen är att främja bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

Synpunkter

Även om syftet med utredningen har varit att föreslå regler för att underlätta för privatpersoners uthyrning, anser Advokatsamfundet att rättssäkerhetsaspekterna av att införa sådana regler måste beaktas. Advokatsamfundet konstaterar att utredningen inte presenterar något underlag till stöd för att syftet med den föreslagna lagstiftningen kommer att uppnås, vilket är problematiskt. Rättssäkerhetsaspekterna måste därför även vägas mot möjligheten att syftet inte uppfylls (proportionalitet).

¹ Se Advokatsamfundets remissyttrande den 23 december 2024 över betänkandet En förbättrad modell för presumtionshyra (SOU 2024:62).

Privatuthyrning

Utredningen föreslår att en ny lag ska tillämpas vid privatuthyrning.

Advokatsamfundet har ingen invändning emot detta i sig och inte heller att tydligare bestämmelser införs avseende privatuthyrningslagens tillämpningsområde.

Advokatsamfundet ser dock anledning för lagstiftaren att överväga vissa förtydliganden och närmare utredning av vissa frågor.

En ny regel ska införas som ger privatpersoner möjlighet att hyra ut privatbostad med fri hyressättning. Emellertid införs en skyddsregel som anger att om hyran är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut för liknande lägenheter, ska den kunna sättas ner till skäligt belopp. Utredningen utgår härvidlag ifrån att information om hyror kommer att bli mer allmänt tillgänglig, utan att precisera hur eller någon utredning som stöder detta. Advokatsamfundet ifrågasätter att sådan information, som idag inte är offentlig hos privata aktörer på hyresmarknaden, kommer bli mer allmänt tillgänglig (det är t.ex. redan idag svårt för värderare att få fram s.k. marknadshyra vid utredning om detta i lokalhyresförhållanden). Därtill torde det fortsatt vara svårt för en andrahandshyresvärd att bedöma om den hyra värden tar ut kommer att sättas ner eller inte. Advokatsamfundet ser inte i denna del att förslagen uppfyller utredningens syfte. Den kvarstående problematiken kring vad som utgör en skälig hyresnivå kommer att leda till bristande förutsägbarhet för parterna med risk för att privatpersoner väljer att avstå från att hyra ut sin bostad. Det motverkar syftet med lagstiftningen, som är att öka uthyrningsgraden.

Advokatsamfundet anser vidare att det också blir svårtillämpbart att rättsutvecklingen ska avgöra vad som över tid är en skälig avkastningsränta (ett par procentenheter över gällande referensränta anges (s. 128)). Samtidigt anför utredningen att en marknadshyra ska kunna tas ut (s. 130), dock med ovannämnda skyddsregel. Advokatsamfundet menar att detta inte är en överblickbar modell, vare sig för hyresvärd eller hyresgäst – å ena sidan anges att en viss avkastningsränta kan accepteras och å andra sidan att marknadshyra ska gälla, men med nämnd skyddsregel.

Utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand

Utredningen konstaterar att dessa regler redan idag är generösa, men föreslår ändå ytterligare lättnader. Advokatsamfundet anser att utredningen inte tillräckligt bedömt

eller analyserat dels omfattningen av att det står bostadsrättslägenheter obebodda och huruvida det utgör ett problem sett till bostadsförsörjningen, dels vilka konsekvenserna skulle bli för bostadsrättsföreningar av att de föreslagna reglerna ger ytterligare möjligheter till andrahandsuthyrning. Utredningen nämner att om flera bostadsrätter är uthyrda i en mindre förening så kan detta vara skäl för att ytterligare bostadsrättshavare inte ska få tillstånd till uthyrning, eftersom det kan få konsekvenser för förvaltningen. Utredningen beskriver också, vilket blir kontradiktoriskt, (s. 265) att fler lägenheter kan komma att upplåtas i andra hand, men att utredningen inte ser att det skulle bli någon tydlig skillnad mot idag gällande möjligheten att få medlemmar att engagera sig. Blir det än färre medlemmar som bor i huset torde väl detta få en effekt?

Bostadsrättsföreningar är en typ av boendeform som i flera väsentliga avseenden skiljer sig från andra ägande- och nyttjanderättsformer. Grunden i en bostadsrättsförening är att medlemmarna utövar gemensam förvaltning av fastigheten, låt vara att varje medlem har exklusiv nyttjanderätt till sin egen lägenhet. En lagstadgad utökad möjlighet att hyra ut lägenheter till icke-medlemmar i föreningen riskerar att urholka själva organisationsformen, som utgår från att medlemmarna bor i föreningens hus och gemensamt fattar beslut och utövar tillsyn. Bostadsrättsföreningar är dåligt anpassade som organisationsform att utöva tillsyn och hantera ett stort antal hyresgäster inom fastigheten. Även om det är respektive lägenhetsinnehavare som formellt sett kommer att vara hyresvärd, finns det en överhängande risk att de praktiska problem och frågor som uppstår i hyresförhållandet kommer att hamna på bostadsrättsföreningens bord.

Advokatsamfundet vill vidare sätta ljuset på att bostadsrättsföreningar är skyldiga att iaktta likhetsprincipen och generalklausulen. Som nämnt ovan är en utgångspunkt för upplåtelseformen att bostadsrättsinnehavare själva deltar i förvaltningen av föreningens hus, både gällande styrelsearbete och t.ex. städning av gårdar m.m. Om flera lägenheter hyrs ut kommer inte föreningen ha tillgång till personer för dessa förvaltningsuppgifter. I stället blir det en ökad belastning (och kostnad i form av bl.a. tid) för de kvarvarande innehavarna. Man kan då ifrågasätta om likhetsprincipen iakttas om de innehavare som senast önskar hyra ut sin lägenhet nekas det av skälet att många lägenheter redan är uthyrda. Advokatsamfundet anser att denna problematik ytterligare måste analyseras inom ramen för den fortsatta beredningen av betänkandets förslag, liksom om det kan finnas möjliga alternativa regleringar, såsom exempelvis att möjliggöra för föreningen (utan att det strider mot likhetsprincip eller generalklausul)

att ta ut en betydande avgift för de som hyr ut i andra hand, för att på så sätt bekosta förvaltning av tredje man eller att arvoda externa styrelseledamöter m.m. Därtill kommer den sociala aspekten och kontrollen av vilka som bor i föreningens hus som Advokatsamfundet förstår är önskvärd av många som väljer denna boendeform. En annan sak är uthyrning av privatbostad på t.ex. en villatomt (s.k. Attefallshus tex.) där förvaltningsaspekten och likhetsprincipen inte gör sig gällande.

Utredningen nämner (se t.ex. s. 109) även att regelverket för andrahandsuthyrning av bostadsrätt inte ska utformas så att det uppmuntrar till spekulativa förvärv. Advokatsamfundet har svårt att se att utredningens förslag, som i princip tillåter uthyrning utan tidsgräns (se t.ex. s. 14) och där uthyrning av flera lägenheter kan göras, inte skulle ha ett spekulativt inslag. Det kan ifrågasättas om det är ett förutsebart och rättssäkert begrepp att införa en möjlighet att hindra uthyrning på denna grund (spekulativt inslag) när det verkar ligga implicit om man hyr ut flera lägenheter och under lång tid.

Gällande förslaget om att införa en definition av självständigt brukande är Advokatsamfundet positiv till detta, men ifrågasätter om utredningen i tillräcklig grad har beaktat regelverket om när man anses folkbokförd på en adress och hur detta korrelerar med definitionen av självständigt brukande (där det ska räcka med användande i beaktansvärd utsträckning (se t.ex. s. 14). Det finns också vissa problem gällande t.ex. möjligheten att visa att någon inte har bott i lägenheten som ej är permanentbostad (se s. 160), där utredningen inte anger hur detta ska ske. Är det inte fråga om en permanentbostad, har en boende inte posten ställd dit och är inte skriven där. Hur en bostadsrättsförening då ska kunna visa att en lägenhet inte utnyttjats i beaktansvärd mån ter sig svårt (om ens möjligt) vid ett bestridande och därmed inte rättssäkert för en förening.

Utredningen föreslår vidare att möjligheten för hyresgäst att deponera hyra ska tas bort (s. 147). Det är dock oklart i utredningens förslag om avsikten är att en hyresvärd inte ska kunna säga upp en hyresgäst vid andrahandsuthyrning om hyresgästen underlåter att betala hyra under påståendet att det är fel i hyresrätten och hyresgästen då ej längre kan eller behöver deponera hyra för att ej riskera att bli uppsagd. Advokatsamfundet förmodar att avsikten inte är att en hyresvärd då ska tvingas ha kvar en hyresgäst som ej betalar hyran under påståendet av fel i hyresrätten. Detta framgår dock inte tillräckligt tydligt i betänkandet.

I avsnitt 5.8.1 resoneras om tidsbestämda avtal och rätten att säga upp dessa. Advokatsamfundet anser att det inte är rättssäkert för parterna att ett tidsbestämt avtal kan sägas upp i förtid. Då finns alternativet med ett löpande avtal. (Nu föreslås att parterna alltid ska kunna säga upp med 3 månaders uppsägningstid vid tidsbestämda avtal.)

Modellen för blockhyra utvecklas

Gällande hyran som tas ut mot "sluthyresgäst" ska den kallas anpassad hyra enligt utredningens förslag. Det innebär att hyrans storlek ska få avvika från bruksvärdet om det är skäligt med beaktande av några faktorer (se s. 211). Härvidlag ska (s. 357) en helhetsbedömning göras av hyresnämnden för att bedöma om det är skäligt att avvika från bruksvärdet. Advokatsamfundet ifrågasätter om detta kommer att göra hyran förutsebar för någon part i förhållandet. Det anmärks även (s. 212) att den hyra som avtalats mellan parterna i blockhyresavtalet ska vara relevant även vid hyressättningen i efterföljande led. Kort sagt ska en högre hyra kunna tas ut i båda leden som bl.a. beaktar att blockhyresgästen (förstahandshyresgästen som ofta är en mellanhand) övertagit viss förvaltning. Advokatsamfundet ifrågasätter om den föreslagna modellen verkligen skapar förutsebarhet för någon av parterna och därmed kommer att bidra till att blockhyra kan utnyttjas mer frekvent för att bl.a. lösa företagets behov av personalbostäder. Blockhyresgästen som kan ha gjort investeringar kanske ändå inte kan ta ut en hyra som stöder dess affärsmodell med säkerhet, utan denna kan prövas i efterhand. Utredningen konstaterar att denna osäkerhet finns (s. 216), men nöjer sig med sitt förslag. Detta är inte tillfyllest enligt Advokatsamfundet, som anser att detta förhållande måste utredas vidare under den fortsatta beredningen av förslagen i betänkandet.

SVERIGES ADVOKATSAMFUND

Mia Edwall Insulander