

Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Remissyttrande

En mer flexibel hyresmarknad

Sveriges Allmännyttas är en bransch- och intresseorganisation för 322 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag som tillsammans äger mer än 995 000 lägenheter. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Sveriges Allmännyttas synpunkter har begränsats till de förslag som berör våra medlemsföretag.

En förbättrad modell för blockhyra

8.2 Modellen för blockhyra utvecklas

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att modellen för blockhyra utvidgas och att tillämpningsområdet tydliggörs i lag.

Blockhyra som modell för upplåtelser där parterna efterfrågar en stor avtalsfrihet kan med de förslag som lämnas ge parterna verktyg att fortsätta tillhanda boenden för särskilda grupper. Det är också en modell som på ett lämpligt sätt kan ge möjlighet för företagsbostäder och delningsboende som boendemodell. Parterna får en viss utökad avtalsfrihet samtidigt som risk för missbruk kan beivras med föreslagna regler.

8.3 En förenklad modell

Sveriges Allmännyttas tillstyrker utredningens förslag om att lämna tillstånd till blockhyra i stället för att godkänna parternas avtalsvillkor.

Sveriges Allmännyttas anser att förslaget ger en större flexibilitet att kunna justera avtalsvillkoren under hyrestiden och även inskränka antalet lägenheter som blockhyresavtalet omfattar om ändamålet inte längre har samma behov som när hyresavtalet tecknades.



Det medför också mindre risk för att blockhyresgästen hyr ut lägenheter för andra ändamål än vad tillstånd har lämnats för.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker också att parterna ska få avtala om att indirekt besittningsskydd ska gälla. Det förenklar för parterna och minskar risken för fel tillämpning av blockhyresmodellen om lokalreglerna kan gälla fullt ut. Partsförhållandet är också av en mer affärsmässig karaktär än i andra hyresförhållanden för bostäder och parterna kan därmed hantera en sådan risk.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att parterna kan avtala om att undanta lägenheter från kollektiva hyresförhandlingar redan när hyresavtalet ingås.

Blockhyresmodellen ger möjlighet för parterna att välja att avtala om lokalhyresregler. Det framstår som naturligt att det också ska vara möjligt att redan vid hyresavtalets ingående avtala om undantag från kollektiva hyresförhandlingar.

8.4 Blockhyra för upplåtelse till en tydligt avgränsad grupp

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att det ska vara möjligt att få tillstånd till blockhyra för upplåtelse till anställda eller en annan tydligt avgränsad grupp.

Sveriges Allmännyttas medlemmar upplåter bostäder åt olika grupper på bostadsmarknaden som en del i kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen. De föreslagna reglerna kommer att underlätta tecknandet av blockhyresavtal för sådana grupper med ökad avtalsfrihet och tydlighet i de förslag som utredningen lämnar.

8.5 Blockhyra för företagsbehov av bostäder

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att det ska vara möjligt att få tillstånd till blockhyra för att upplåta lägenheter till en juridisk person som behöver en bostad för en anställd eller någon annan som arbetar för den juridiska personen.

Blockhyra är en lämplig modell för upplåtelse till företagsbostäder. Det ger stor avtalsfrihet men också möjlighet att beivra missbruk.

8.6 Blockhyra för delningsbostäder

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att det ska vara möjligt att få tillstånd till blockhyra för att upplåta lägenheter till personer som ska nyttja del av lägenheten ensam och övriga delar av lägenheten gemensamt med andra hyresgäster.

Blockhyresmodellen ger större förutsättningar att erbjuda delningsboende samtidigt som det innebär en rimlig intresseavvägning mellan parterna.

8.7 Skärpta krav för att undvika missbruk



Sveriges Allmännyttatillstyrker att hyresnämnden inte ska lämna tillstånd till blockhyra om särskilda skäl talar emot det.

Sveriges Allmännyttahar inget att erinra mot att hyresnämnden i ärenden om tillstånd till blockhyra får hämta in yttrande från en organisation med relevant kunskap. Det är oklart vilken betydelse det kommer att få vid hyresnämndens bedömningar om tillstånd till blockhyra och hur organisationens yttrande ska bedömas.

Sveriges Allmännyttatillstyrker att hyresnämnden ska få möjlighet att tidsbegränsa tillståndet.

8.8 Bulvanregeln vid blockhyra

Sveriges Allmännyttatillstyrker att hyresavtal för lägenheter där blockhyra enligt 12 kap. 1 f jordabalken gäller mellan fastighetsägaren och upplåtaren ska undantas från tillämpningsområdet för 7 kap. 31 § jordabalken. För att undantaget ska vara tillämpligt ska lägenheten ha vidareupplåtits i överensstämmelse med hyresnämndens tillstånd till blockhyra, eller om tillstånd inte krävs, avtal om blockhyra enligt 12 kap. 1 f jordabalken.

Sveriges Allmännyttakonstaterar att det är bra att undantag för blockhyra föreslås.

Sveriges Allmännyttainstämmer dock inte i bedömningen att fastighetsägaren ska stå risken för hur blockhyresgästen agerar i nästa led. Även om fastighetsägaren har försäkrat sig om att välja en seriös aktör kan det vara en juridisk person som under hyresförhållandet överlåts till ny ägare som inte agerar seriöst vilket är något som fastighetsägaren inte kan påverka och bör då inte heller stå risken för det.

8.9.2 Ett nytt undantag om avstående från besittningsskydd

Sveriges Allmännyttatillstyrker att ett nytt undantag om avstående från besittningsskydd införs för lägenheter som är upplåtna med blockhyra. Det ska vara fråga om en upplåtelse som i grunden är blockhyra med ändamålet företagsbostad och överenskommelsen om avståendet från besittningsskydd gäller för en tid om högst ett år.

Med hänsyn till att förslagen gör det möjligt att fullt ut avtala om att följa lokalhyresreglerna och den otydlighet som idag råder om avstående från besittningsskydd i efterföljande led är det en rimlig avvägning med ett undantag om ett år.

8.9.3 Prövning av hyrans storlek efter blockhyra

Sveriges Allmännyttatillstyrker att hyresvärden och hyresgästen ska, om lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra, i en särskild upprättad handling få komma överens om avvikelser från det som normalt gäller vid prövning av skälig hyra enligt bruksvärdesregeln. Då får hyrans storlek avvika från det som följer av lägenhetens bruksvärde om det är skäligt med beaktande av förutsättningarna för blockhyresavtalet och deras betydelse för den omtvistade hyran och övriga omständigheter. En sådan hyra benämns anpassad hyra.



Sveriges Allmännyttan anser att förslaget om anpassad hyra är en lämplig lösning. Enligt utredningens förslag kan parterna tillämpa blockhyra för andra ändamål än idag. De ändamålen kan innebära större ekonomiska risker med kortare hyresförhållanden för företagsbostäder eller andra typer av bostäder och förmåner som delningsboende utgör. Förslagen gör det också möjligt att fullt ut följa regelverket för lokaler.

8.9.4 Återbetalning av hyra

Sveriges Allmännyttan instämmer i bedömningen att det inte bör införas något undantag för blockhyra i bestämmelsen om återbetalning av hyra enligt 55 f §.

Sveriges Allmännyttan tillstyrker att bestämmelsen om anpassad hyra ska beaktas i ärenden om återbetalning av hyra enligt 55 f §.

Sveriges Allmännyttan anser att det blir en lämplig avvägning att anpassa regeln om återbetalning av hyra för att ge utrymme till anpassad hyra.

Det är bra att de aktörer som upplåter boende i senare led av blockhyra är fortsatt noggranna med att de hyror som tas ut står sig vid en prövning. På samma gång är det bra att affärsmodellen som blockhyran i det aktuella fallet är kan ge en hyresintäkt som ger kostnadstäckning.

8.10 Inga behov av ytterligare ändringar för delningsboende

Sveriges Allmännyttan instämmer i bedömningen att det inte behöver göras fler anpassningar av de hyresrättsliga reglerna vid blockuthyrning av delningsbostäder.

Delningsbostäder är en relativt liten del av hyresmarknaden och de föreslagna förändringarna bidrar till att förenkla möjligheten att tillhandahålla delningsboende vilket välkomnas.

8.11 De inledande bestämmelserna i hyreslagen

Sveriges Allmännyttan tillstyrker utredningens förslag om att dela upp 1 § i hyreslagen i flera olika paragrafer.

Sveriges Allmännyttan välkomnar att 1 § i hyreslagen delas upp i flera bestämmelser. Det gör att lagregeln moderniseras och blir mer tillgänglig och lättare att tillämpa.

9.4 Möjligheterna att lägga fram nya omständigheter och ny utredning i hovrätten bör begränsas

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget att i mål om återbetalning av hyra i Svea hovrätt ska en part få åberopa en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare endast om parten gör sannolikt att han eller hon inte kunnat åberopa omständigheten eller beviset vid hyresnämnden eller annars haft giltig ursäkt att inte göra det.



Sveriges Allmännyttas delar utredningens bedömning om att det ska finnas incitament att lägga tyngdpunkten i dessa ärenden i hyresnämndens process. Det är mer effektiv användning av resurser men ger också parterna en mindre utdragen process. Redan idag har ärenden om ändring av hyresvillkor samma regler som föreslås i hovrätten och ärenden om återbetalning av hyra liknar dessa ärenden till stor del varför det är lämpligt att föreslå det även där.

9.5 Krav på prövningstillstånd i hovrätten bör införas i mål om återbetalning av hyra

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att det ska införas ett krav på prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut i mål om återbetalning av hyra. Nämndens beslut ska innehålla en upplysning om detta och om grunderna för att meddela prövningstillstånd.

Det stämmer väl överens med mål om ändring av hyresvillkor i hovrätten och ger parterna incitament att lägga tyngdpunkten i hyresnämndens process. Det ger också parterna en mindre utdragen process vilket är bra.

10.1 Ikraftträdande

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget om att lagförslagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.

10.2 Övergångsbestämmelser

Sveriges Allmännyttas har inget att erinra mot föreslagna övergångsbestämmelser.

Stockholm den 22 augusti 2025

Cathrine Holgersson
Vd