

Remissvar

Avsändare: SHRF – Sveriges Hyres- och Relocationföretags Förening

Till: Justitiedepartementet

Angående: SOU 2025:65 – *En ny lag om uthyrning av bostad*

Sveriges Hyres- och Relocationföretags Förening (SHRF) företräder seriösa aktörer inom uthyrning och relocation i Sverige. Vi arbetar för en trygg, transparent och välfungerande bostadsmarknad. Vi välkomnar och uppskattar det arbete som lagts ned i SOU 2025:65 och vill komma in med följande feedback med våra synpunkter på betänkandet SOU 2025:65.

1. Utöka antalet tillåtna uthyrningar med avtalsfrihet

Vi välkomnar förslaget att privatpersoner ges möjlighet att hyra ut upp till två bostäder med avtalsfrihet. För att ge ett reellt tillskott av bostäder på marknaden anser vi att antalet bör utökas till fyra. Erfarenheter från andra länder visar att en generösare tillåtelse, i kombination med tydliga regler, ökar tillgången på uthyrningsbara bostäder utan att skapa osunda marknadsstrukturer. Det är samtidigt avgörande att skattereglerna utformas så att uthyrning över två bostäder inte per automatik beskattas som näringsverksamhet, då detta annars riskerar att avskräcka seriösa privata uthyrare.

2. Längre tillåten uthyrningstid för bostadsrätter – positivt med behov av kompletteringar

Vi stöder förslaget om att bostadsrättshavare ska kunna få tillstånd för andrahandsuthyrning i upp till fem år. För att öka flexibiliteten ytterligare bör föreningar ges begränsade möjligheter att neka uthyrning, särskilt när syftet är att täcka temporära behov på bostadsmarknaden. Ett större utbud bidrar till rimligare hyresnivåer, underlättar intern rörlighet och stärker Sveriges attraktionskraft för internationell kompetens.

3. Tidsgräns för blockuthyrning med anpassad hyra

SHRF föreslår att blockuthyrning till samma hyresgäst med anpassad hyra begränsas till högst 24 månader. En sådan gräns minskar risken att upplåtelseformen används som en väg att kringgå lagens skydd för hyresgäster, samtidigt som den fortfarande möjliggör flexibla boendelösningar vid kortare behov.

Samtidigt bör tidsgränsen inte sättas kortare än 24 månader, för att ge talanger som flyttar till Sverige rimlig tid att etablera sig, landa i sin nya vardag och köpa bostad eller hitta en mer långsiktig boendelösning.

4. Reglera blockavtalens löptid för att motverka etableringshinder

Vi anser att regleringen av blockavtalens längd måste balanseras så att den inte hindrar nya, seriösa aktörer från att etablera sig. För långa exklusiva avtal riskerar att låsa in ett stort bostadsbestånd hos ett fåtal aktörer och därigenom försämra konkurrensen.

5. Obligatorisk registrering och tillsyn av bostadsförmedlare

Alla som förmedlar bostäder, oavsett upplåtelseform, bör vara registrerade

hyresmäklare och stå under Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn. Detta är en central åtgärd för att förhindra oseriösa aktörer från att utnyttja luckor i lagstiftningen och dra fördel av hyresgästers utsatta position.

6. Förtydliga juridisk terminologi

Vi vill framhålla behovet av konsekvent och tydlig juridisk terminologi, särskilt vid användning av begrepp som härrör från både lokal- och hyresrättslagstiftningen. Otydlighet i språket kan leda till felaktig tillämpning och onödiga tvister.

7. Höjd förmedlingsavgift – tillstyrks med förbehåll

Vi stödjer en höjning av förmedlingsavgiften och menar att den kan höjas ytterligare. Förmedling av bostäder är tids- och resurskrävande, särskilt i storstadsregioner där konkurrensen är hög och behoven komplexa.

Avslutning

SHRF tackar för möjligheten att lämna synpunkter och betonar vikten av att den nya lagstiftningen främjar lagliga, seriösa aktörer som bidrar till en sund bostadsmarknad. Vi står till förfogande för vidare dialog och kunskapsdelning baserat på vår långa erfarenhet av uthyrning och relocation i Sverige.

Med vänlig hälsning,

SHRF – Sveriges Hyres- och Relocationföretags Förening

Göteborg, 13 augusti 2025

Kontaktperson: Michael Grundell¹, LL.M

¹ <https://www.linkedin.com/in/michael-grundell-b989523/>