



Yttrande över betänkandet SOU 2025:65 En mer flexibel hyresmarknad

Vi yttrar oss över de delar av betänkandet som avser blockuthyrning av bostadslägenheter till juridisk person, förslaget om anpassad hyra, ändringarna i 7 kap. 31 § och 12 kap. 55 f § jordabalken samt de skattemässiga konsekvenserna av utredningens förslag.

Vi har under flera år följt utvecklingen på marknaden för företagsbostäder och har särskild insyn i de rättsliga och praktiska problem som uppstått i samband med uthyrningsföretagens verksamhet. Vår slutsats är att utredningens förslag riskerar att urholka skyddsreglerna i 12 kap. jordabalken, skapa rättsosäkerhet i hyressättningen, ge oproportionerliga fördelar åt aktörer som missbrukat och missbrukar systemet samt öppna för skatteupplägg som strider mot neutralitetsprincipen i mervärdesskatterätten.

Vi ställer oss huvudsakligen negativa till utredarens förslag och presenterar därför en alternativ modell för tillhandahållande av företagsbostäder, som vi anser vara bättre lämpad för marknaden både med hänsyn till risken för missbruk och i praktisk tillämpning.

Stockholm den 1 september 2025

Adam Wais, CEO

Sebastian Ländin, CLO

Urban Rights Sweden AB

Visiting address: Slottsbacken 8 | 111 30 Stockholm

Mailing address: Box 3118 | 103 62 Stockholm

info@urbanrights.se

www.urbanrights.se



Ställningstaganden

- Vi ställer oss negativa till den föreslagna förändringen av blockhyresreglerna i 12 kap. 1 § jordabalken i den del som avser vidareuthyrning till juridisk person och till de därmed sammanlänkade föreslagna ändringarna i 7 kap. 31 § och 55 f § jordabalken.
- Vi ställer oss negativa till modellen "anpassad hyra" som föreslås av utredaren, då en sådan reglering skulle innebära att en helt ny modell för hyressättning införs, som dessutom blir näst intill omöjlig att tillämpa i praktiken. Lagstiftningen bör utformas så att det blir tydligt vilka faktorer som ska medföra ett påslag på hyran i andrahandsledet om påslag ska tillåtas, och med vilka belopp.
- Ett införande av "anpassad hyra" innebär att det införs en möjlighet för uthyrningsföretag att tillhandahålla moms fria tjänster, vilket vi ställer oss tveksamma till.
- Vi anser att en högre hyresnivå generellt ska tillåtas vid uthyrning till juridisk person för kortare tid efter godkännande av hyresnämnden. Sådana avtal ska godkännas om parterna kan visa att det finns ett seriöst behov av en företagslägenhet. Hyresnivån vid sådan uthyrning bör regleras till bruksvärde med ett tillägg på ett visst antal procent.
- Vi ställer oss positiva till att bestämmelsen om högsta tillåtna ersättning vid förmedling av bostadshyresrätt förs över till lag. Vi anser dock att ersättningsnivån bör höjas kraftigt i förhållande till utredarens förslag.
- Vi föreslår åtgärder för ökad transparens.

Utveckling av ställningstagandena

Blockhyra och vidareuthyrning till juridisk person

Allmänt

När den svenska ekonomin började växa efter EU-inträdet 1994 ökade behovet av företagsbostäder. Hyressystemet, som inte var utformat för att hantera en snabb tillströmning av arbetskraft, stod inför en växande klyfta mellan utbud och efterfrågan, särskilt i Stockholm. Företag som behövde bostäder valde i stället för egna lösningar att anlita mäklare, men eftersom ersättningstaket för förmedling var för lågt utvecklades kringgåendeupplägg. Mäklarna började själva hyra lägenheter av fastighetsägare enbart i syfte att hyra ut dem i andra hand.



Uthyrningsföretagen erbjöd sig att betala högre hyror samt att hantera administration och kundrelationer, vilket ledde till konkurrens. Kostnaderna drevs upp och en parallell hyresmarknad etablerades med höga hyror och i praktiken helt utan skydd för hyresgästerna. Vid invändningar kunde andrahandshyresgäster snabbt bytas ut.

Fastighetsägare som använt upplägget spänner från privatpersoner som äger enstaka fastigheter till stora bolag som Heimstaden, Humlegården och Wallenstam, samt institutionella aktörer såsom Svenska kyrkan, Länsförsäkringar och Allmänna Barnhuset. Hyresgästerna varierar från fysiska personer och personer som hyr genom bolag som de egentligen inte har någon relevant koppling till, till börsbolag som hyr ut i tredje hand till sina anställda. Uthyrningsföretagen har hyrt ut till vem som helst som varit beredd att betala den höga hyran.

Blockhyra

Blockhyresinstitutet infördes ursprungligen för att underlätta legitima behov hos aktörer med en avgränsad krets hyresgäster, såsom studenter eller värnpliktiga. I förarbetena (prop. 1968:91 s. 76 ff.) framhölls särskilt att regleringen syftade till att underlätta bostadsförsörjning inom ramen för den egna verksamheten. Även om det inte uttryckligen uttalades att kommersiell vidareuthyrning var utesluten, ligger detta utanför det syfte som lagstiftaren angav.

Denna tolkning har sedermera bekräftats i praxis. Efter att hyresnämnden i decennier rutinmässigt godkänt blockhyresavtal med uthyrningsföretag som parter, meddelade Svea hovrätt den 28 mars 2022 tre vägledande avgöranden (mål nr ÖH 9178-21, ÖH 10481-21 och ÖH 14080-21). Samtliga gällde blockhyresavtal där blockhyresgästen saknade eget behov av lägenheterna. Hovrätten konstaterade att blockhyresreglerna endast är avsedda för aktörer som inom den egna verksamheten behöver tillhandahålla bostäder åt en avgränsad krets, och att ett rent uthyrningsintresse inte är ett tillräckligt skäl. Ansökningarna avslogs därför.

Högsta domstolen bekräftade samma skyddssyfte i NJA 2022 s. 1115. Målet gällde inte blockhyra, utan en situation där en fastighetsägare upplåtit till en mellanhand (Forenom Apartments) som i sin tur hyrde ut till ett fåmansbolag. HD fann att fastighetsägaren och mellanhanden stod i



intressegemenskap och att upplägget syftade till att kringgå reglerna om skälig hyra och besittningsskydd. Konsekvensen blev att 7 kap. 31 § jordabalken ansågs tillämplig, vilket gav andrahandshyresgästen samma rätt som vid direktupplåtelse.

Även om NJA 2022 s. 1115 inte rörde blockhyra visar avgörandet tydligt att domstolarna inte accepterar konstruktioner där en mellanhand – utan eget behov – tillåts filtrera bort hyresgästskyddet. Att öppna blockhyresinstitutet för just sådana upplägg går därför rakt emot den linje som domstolspraxis nyligen har slagit fast.

De ekonomiska konsekvenserna av uthyrningsföretagens modell är dessutom orimliga. En hyra på 30 000 kr per månad i andra hand kräver att arbetsgivaren betalar en bruttolön på cirka 60 000 kr, motsvarande en kostnad för företaget på nära 80 000 kr per månad inklusive arbetsgivaravgifter. Detta för en lägenhet med bruksvärde på 10 000 kr per månad. Om arbetsgivaren i stället hyr direkt av fastighetsägaren kan kostnaden halveras, samtidigt som fastighetsägaren ändå erhåller en hyra dubbelt så hög som bruksvärdet.

Lagstiftning i enlighet med utredningens förslag riskerar därför inte bara att permanenta ett redan konstaterat missbruk, utan också att förvärpa situationen med otrygga andrahandskontrakt, upptrissade hyror, bordeller, skottlossningar¹, och plötsliga vräkningar². Det har kunnat konstateras att lägenheter uthyrda av FFB-medlemmen Forenom Apartments AB använts som så kallade tryckarlägenheter i samband med mord och mordförsök i den grovt kriminella miljön vid minst elva tillfällen³.

Inte ens när de stora och etablerade aktörerna på fastighetsägarsidan är inblandade är det kontroll på uthyrningarna. Det har bland annat kunnat konstateras att ett antal lägenheter i en fastighet ögd av PP Pension kunde användas som bordell⁴ under nära 10 års tid utan att vare sig

¹ <https://www.hemhyra.se/reportage/skjutningar-och-massvrakningar-i-blockuthyrningens-spar-maskerade-man-stormade-mot-tanias-lagenhet/>

² <https://www.hemhyra.se/reportage/viktor-otamanskij-vagrade-flytta-i-massvrakningen-ville-inte-slita-upp-dottern-fran-skolan/>

³ Attunda tingsrätt B 11616-23 och B 8362-24, Linköpings tingsrätt B 1207-24, Norrköpings tingsrätt B 3152-23, Södertälje tingsrätt B 2949-22, Södertörns tingsrätt B 4367-23 och B 14184-23, Solna tingsrätt B 6287-23 och B 9148-23, Stockholm tingsrätt B 14514-23, Uppsala tingsrätt 7241-23.

⁴ <https://www.hemhyra.se/nyheter/tio-ar-av-bordellovergrepp-i-journalisternas-eget-hyreshus-fick-panik-nar-jag-tankte-pa-kvinnan-darinne/>



PP Pension eller uthyrningsföretaget ApartDirect, en av medlemmarna i FBB, ingrep. Inte ens när verksamheten blev känd för PP Pension vidtogs några åtgärder.

Den trepartskonstellation uthyrningsföretagens modell innebär leder till höga hyror och otrygga hyresförhållanden helt utan rättigheter för hyresgästerna, och till att fastighetsägarnas ansvar i förhållande till hyresgästerna suddas ut. De stora vinnarna är fastighetsägarna som får högre intäkter genom att hyra ut till uthyrningsföretagen samtidigt som de minskar sin arbetsbörda genom att överlåta hela eller delar av sin förvaltning och sitt ansvar för hyresgästerna till en tredje part. Vi förespråkar en ordning där lägenheter hyrs ut av fastighetsägare direkt till de faktiska hyresgäster som ska nyttja lägenheterna, antingen själva eller – om hyresgästen är en juridisk person – av anställda hos den juridiska personen.

Anpassad hyra och avsteg från bruksvärdesprincipen

Förslaget om anpassad hyra innebär att hyran vid blockupplåtelser ska bestämmas genom jämförelser med andra liknande upplåtelser. Därmed etableras ett parallellt hyressättningssystem vid sidan av bruksvärdesprincipen i 12 kap. 55 § jordabalken.

Bruksvärdesprincipen är en av hyresrättens grundbultar. När den infördes 1968 framhöll lagstiftaren att syftet var att skapa enhetlighet, förutsebarhet och skydd mot godtyckliga hyresnivåer (prop. 1968:91 s. 76 f.). Principen har sedan dess utvecklats genom rättspraxis och kompletterande lagstiftning, men utgångspunkten har alltid varit att hyran ska bestämmas genom jämförelser med andra lägenheter som är likvärdiga i bruksvärde.

Avsteg har tillåtits endast i noggrant avgränsade situationer. Exempelvis har lagstiftaren öppnat för ett påslag på upp till 15 procent vid möblering (prop. 2001/02:41 s. 37) samt för faktiska driftkostnader till självkostnadspris. Dessa undantag har uttryckligen reglerats i lag, just för att undvika rättsosäkerhet.

Mot den bakgrunden är utredningens förslag anmärkningsvärt. I stället för tydliga lagregler föreslås en öppen norm där hyran ska jämföras med andra blockupplåtelser. Problemet är uppenbart: hyran inom ramen för de blockupplåtelser som i dag förekommer är redan upptrissade och detta ofta i strid med gällande rätt. Att använda dessa upplåtelser som



jämförelsenorm riskerar att permanenta överhyrorna och i praktiken förvandla dem till rättesnöre.

Våra erfarenheter visar dessutom att de "kringtjänster" som uthyrningsföretagen åberopar till stöd för de höga hyrorna – exempelvis jourservice och städning – i realiteten sällan faktiskt tillhandahålls eller endast erbjuds mot separat betalning. Det innebär att jämförelser i praktiken blir omöjliga.

Om lagstiftaren anser att särskilda påslag bör tillåtas – exempelvis för kort hyrestid eller ökat slitage – bör detta uttryckligen regleras i lag. Att överge bruksvärdesprincipens metodik för en odefinierad modell vore att underminera det skyddssystem som bruksvärdessystemet utgör.

Vill lagstiftaren öppna för fri hyressättning bör detta ske generellt och inte genom en särreglering för vissa upplåtelser. Om skillnaden i hyresintäkter blir för stor mellan lägenheter som hyrs ut till fysiska respektive juridiska personer kommer det ofrånkomligen leda till ett ökat missbruk av den uthyrningsform som genererar de största intäkterna.

Skatteaspekter – momsfri försäljning av tjänster

Enligt utredningens förslag ska uthyrningsföretag kunna ta betalt för kringtjänster – såsom städning, möblering eller förmedling – inom ramen för bostadshyran. Eftersom bostadshyra enligt huvudregeln är undantagen från mervärdesskatt (jfr 3 kap. 2 § mervärdesskattelagen och HFD 2019 ref. 56) skulle dessa tjänster i praktiken också kunna tillhandahållas utan moms.

En sådan ordning står i direkt strid med den unionsrättsliga neutralitetsprincipen. Principen innebär att två aktörer som tillhandahåller samma typ av tjänst inte får beskattas olika beroende på organisatorisk form. Resultatet av förslaget blir därför att uthyrningsföretag får en omotiverad konkurrensfördel gentemot exempelvis städbolag, möbelleverantörer eller hyresmäklarfirmor, som alla är fullt momspliktiga.

Problemet är inte bara teoretiskt. Genom att bunta ihop tjänster med bostadshyran öppnas dörren för omfattande skatteupplägg, där stora intäktsflöden systematiskt kan flyttas till en momsfri sfär. Att utredaren inte analyserat denna konsekvens är anmärkningsvärt, särskilt mot



bakgrund av EU-domstolens praxis där både neutralitetsprincipen och principen om konkurrensneutralitet är centrala (se bl.a. C-174/14, Saudaco).

Förslaget riskerar därför att stå i direkt strid med unionsrätten och kan inte anses hållbart.

Alternativ modell – Högre men tydligt reglerade hyresnivåer och höjd förmedlingsersättning

Vi delar regeringens bedömning att det i vissa fall finns behov av företagsbostäder. Men detta kan hanteras inom ramen för befintlig struktur, utan att underlätta för uthyrningsföretag.

Vi föreslår att hyresnämnden ska kunna godkänna korttidsavtal mellan fastighetsägare och juridisk person på upp till ett eller två år, om parterna kan visa ett seriöst behov av en företagslägenhet. Hyran, som ska tillåtas vara högre än bruksvärdet, ska bestämmas som bruksvärdet med ett begränsat procentuellt tillägg för ökat slitage och ökad administration. Avtalen bör automatiskt övergå till tillsvidareavtal om de inte sägs upp till avtalstidens utgång.

På så sätt kan legitima behov tillgodoses utan att riskera systematiskt missbruk.

Vi tillstyrker att regleringen om förmedlingsersättning flyttas från förordning till lag. En lagreglering stärker förutsebarheten och markerar tydligare att det handlar om en central fråga för hyresmarknadens funktion. Nivåerna måste dock vara realistiska.

Den nuvarande ersättningsnivån på 3 000 kr per förmedlad lägenhet har under lång tid visat sig otillräcklig för att bära en seriös verksamhet. Resultatet har blivit att aktörer som formellt sett skulle fungera som förmedlare i stället etablerat sig som uthyrningsföretag, och på så sätt kringgått regelverket. Som framgår av utredningen har också FMI framfört att det knappt finns några hyresförmedlare på bostadsmarknaden.

Utredningens förslag om 10 procent av prisbasbeloppet (cirka 5 500 kr) är enligt vår mening inte tillräckligt för att bryta den utvecklingen. Om målsättningen är att möjliggöra en fungerande, transparent och seriös förmedlingsmarknad krävs en betydligt högre nivå.



Vi föreslår därför att ersättningstaket höjs till 50 procent av prisbasbeloppet, dock begränsat till förmedling till juridiska personer. Detta säkerställer att

- Seriösa mäklare kan bedriva förmedlingsverksamhet på affärsmässiga grunder utan att behöva använda gråzonlösningar.
- Fastighetsägare får en rimlig ersättning för korttidsuthyrning till företag, i linje med bruksvärdet men med ett tydligt tillägg för slitage och administration.
- Hyresgästerna omfattas av hyreslagens skydd i stället för att hamna i ett rättsligt vakuum under uthyrningsföretag.

Genom att reglera ersättningen på en nivå som möjliggör seriös verksamhet skapas ett incitament för hyresmäklare att konkurrera med service och transparens, inte med rättsosäkra upplägg. Detta ligger väl i linje med hyreslagens skyddssyfte och marknadens långsiktiga funktionssätt.

Transparens avseende förhandlade hyror

När en hyresvärd vid andrahandsupplåtelse av en bostadslägenhet har tagit emot en hyra som inte är skälig, ska hyresnämnden enligt 12 kap. 55 f § jordabalken på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det överskjutande beloppet jämte ränta. Bedömningen av skälig hyra sker enligt 12 kap. 55 § jordabalken, där hyran inte anses skälig om den påtagligt överstiger hyran för lägenheter som är likvärdiga med hänsyn till bruksvärdet.

Svea hovrätt har i mål nr H 3400-23 slagit fast att en hyra som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse i regel motsvarar en lägenhets bruksvärde. Saknas det en sådan förhandlad hyra ska i första hand en jämförelse göras med lägenheter vars hyror bestämts genom förhandling, den så kallade direktjämförelsen (12 kap. 55 § andra stycket jordabalken).

Trots detta står andrahandshyresgäster i praktiken utan tillgång till de centrala uppgifterna. Som rättsläget nu är kan uppgifter om förhandlade hyror endast inhämtas genom editionstalan i en domstolsprocess. Det försvårar möjligheterna för andrahandshyresgäster att göra sina rättigheter gällande.



Problemet är i denna del inte teoretiskt. I Svea hovrätts ärende H 5937-25 hyrde en andrahandshyresgäst en lägenhet för 50 000 kr/mån. Hyresgästföreningen kunde visa att förhandlad hyra uppgick till 15 354 kr, men eftersom uppgiften inte ansågs tillförlitlig fastställdes skälig hyra till 25 000 kr/mån. Hyresgästen gick därmed miste om återbetalning på 128 048 kr. I Hyresnämnden i Stockholms ärende H 10802-24 var situationen likartad: den förhandlade hyran låg på 9 155 kr/mån, men nämnden fastställde skälig hyra till 11 000 kr/mån.

Så länge andrahandshyresgäster inte får insyn i de förhandlade hyrorna kommer rättssäkerheten att vara illusorisk. För att marknaden ska fungera krävs prisupptäckt för både säljare och köpare. Detta gäller särskilt när en hyresgäst hyr genom sin arbetsgivare och kan vara ovillig att driva en process mot denne.

Vi föreslår därför att lagstiftaren vidtar åtgärder för att stärka transparensen, exempelvis genom att:

- införa en ny paragraf i hyresförhandlingslagen (1978:304) som ålägger parterna att hålla uppgift om förhandlade hyror allmänt tillgängliga, eller
- ändra 18 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder så att den omfattar även fastighetsägare och hyresgästorganisationer, eller
- ändra 19 § andra stycket hyresförhandlingslagen så att ordet "hyresgästerna" ersätts med "de boende".

Samtliga alternativ syftar till samma mål: att säkerställa att hyresgäster kan tillvarata sina rättigheter och att hyresmarknaden präglas av öppenhet och förutsebarhet.

Slutsatser

Sammanfattningsvis innebär utredningens förslag att:

- Hyresgästskyddet urholkas genom att 7 kap. 31 § jordabalken sätts ur spel.
- Ett parallellt och rättsosäkert hyressättningssystem införs.
- Mervärdesskattereglerna kringgås.
- Redan konstaterat missbruk riskerar att återetableras och förvärras.



Vi förordar därför en modell där:

- Blockhyresreglerna lämnas oförändrade i enlighet med praxis.
- Hyressättningen även vid företagsbostäder sker enligt bruksvärdesprincipen med tydligt angivna påslag i lag.
- Hyresnämnden ges mandat att godkänna korttidsavtal vid seriöst behov.
- Ersättningstaket för förmedling höjs till 50 procent av prisbasbeloppet.
- Transparensen i fråga om förhandlade hyror stärks genom lagändring.

En sådan ordning uppfyller lagstiftningens skyddsändamål, ligger i linje med gällande praxis och säkerställer en långsiktigt förutsebar och rättssäker hyresmarknad för företagsbostäder.