

Lagrådsremiss

En mer flexibel hyresmarknad

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 29 januari 2026

Gunnar Strömmer

Liv Bernitz
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen lämnas en rad förslag som syftar till att skapa en mer flexibel hyresmarknad och att öka tillgången till bostäder.

Det föreslås att en ny privatuthyrningslag införs som innebär mer lättillgängliga och tydligare regler för privatpersoner som hyr ut sin bostad. Förslagen innebär utökade möjligheter att hyra ut och friare hyressättning.

Möjligheterna att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand föreslås också utökas. Omständigheten att lägenheten tidigare varit uthyrd ska bara beaktas när bostaden hyrs ut igen om den tidigare uthyrningen skett i betydande omfattning. Det föreslås också en tydligare gränsdragning mellan upplåtelser i andra hand och till inneboende.

Den nya privatuthyrningslagen och de utökade möjligheterna att upplåta sin bostadsrätt i andra hand förväntas leda till att fler bostäder blir tillgängliga på hyresmarknaden och ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

Det föreslås också ett mer ändamålsenligt regelverk för att möta företags behov av bostäder till sin personal (företagsbostäder) och för att underlätta för den allt vanligare boendeformen där hyresgäster hyr varsitt rum och delar på gemensamma ytor (delningsbostäder). Förslagen innebär att förutsättningarna för att tillgodose dessa boendeformer genom så kallad blockhyra förbättras. Förslagen innebär också ett tydligt regelverk med mekanismer som förhindrar att systemet missbrukas.

Ersättning till hyresförmedlare höjs och knyts till prisbasbeloppet. Vidare föreslås att det införs regler om bland annat prövningstillstånd i mål om återbetalning av hyra i syfte att effektivisera processen.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.

Innehållsförteckning

1	Beslut	4
2	Lagtext	5
2.1	Förslag till privatuthyrningslag	5
2.2	Förslag till lag om ändring i jordabalken	14
2.3	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	25
2.4	Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)	29
2.5	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	30
2.6	Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt	32
3	Ärendet och dess beredning	33
4	Enklare privatuthyrning	33
4.1	En ny lag för privatpersoners uthyrning av ägda bostäder	33
4.2	Ett tydligare och utvidgat tillämpningsområde	35
4.3	En större avtalsfrihet om hyran	41
4.4	Lägenhetens skick	48
4.5	Överlåtelse och upplåtelse i andra hand	52
4.6	Upphörande av hyresavtalet	54
4.7	Regelverket anpassas till förhållandena vid privatuthyrning	61
5	Utökade möjligheter till andrahandsuthyrning	63
5.1	Bostadsrättshavare ska ges utökade möjligheter att upplåta sin lägenhet i andra hand	63
5.2	En tydligare gränsdragning för andrahandsupplåtelser som kräver tillstånd	67
6	En förbättrad modell för blockhyra	70
6.1	Modellen för blockhyra utvecklas	70
6.2	Förenklingar av modellen för blockhyra	75
6.3	Blockhyra för upplåtelse till en tydligt avgränsad krets	79
6.4	Blockhyra för företagsbostäder	81
6.5	Blockhyra för delningsbostäder	82
6.6	En skärpt tillståndsprövning för att motverka missbruk	84
6.7	Bulvanregeln ska inte gälla vid blockhyra	89
6.8	En ny möjlighet att avtala om att avstå från besittningsskydd	92
6.9	Utökad avtalsfrihet om hyran	95
7	Högre ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter	102
8	En mer effektiv prövning av tvister om återbetalning av hyra	106
8.1	Möjligheterna att lägga fram nya omständigheter och ny bevisning i hovrätten ska begränsas	106

8.2	Krav på prövningstillstånd i mål om återbetalning av hyra.....	110
9	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser.....	112
10	Förslagets konsekvenser.....	116
10.1	En ny privatuthyrningslag	116
10.2	Utökade möjligheter till andrahandsuthyrning av bostadsrätter.....	119
10.3	En ny modell för blockhyra	121
10.4	Hyresförmedlingsavgifter och effektivare processer	125
11	Författningskommentar	127
11.1	Förslaget till privatuthyrningslag.....	127
11.2	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	165
11.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.....	185
11.4	Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	189
11.5	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	190
11.6	Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.....	193
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65).....	196
Bilaga 2	Betänkandets lagförslag.....	203
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna	232

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. privatuthyrningslag,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
5. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
6. lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till privatuthyrningslag

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag gäller avtal där en fysisk person mot ersättning upplåter hus eller delar av hus till någon annan för nyttjande. Ett hus eller en del av ett hus som upplåts genom avtalet benämns i denna lag som lägenhet.

Lagen gäller endast om lägenheten har upplåtits för att helt eller till inte oväsentlig del användas som bostad.

2 § Om avtalet även ger rätt att nyttja jord tillsammans med lägenheten, ska denna lag tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

3 § Lagen gäller inte om

1. hyresvärden regelmässigt hyr ut fler än två lägenheter som inte utgör del av hyresvärdens bostad,
2. hyresvärden innehar lägenheten med hyresrätt, eller
3. upplåtelsen avser fritidsändamål.

Om ett hyresavtal är undantaget från lagens tillämpningsområde enligt första stycket 1 eller 2, gäller det även om de förhållanden som anges där ändras.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

4 § Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyresgästen är utan verkan mot hyresgästen, om inte annat anges i lagen.

Hyresavtalet

5 § Ett hyresavtal ska upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Hyrestiden

6 § Ett hyresavtal gäller tills vidare, om inte en bestämd hyrestid avtalats.

2 kap. Hyran

Avtalsvillkor om hyran

1 § När ett hyresavtal ingås för en lägenhet ska hyresvärden och hyresgästen komma överens om hyrans storlek. Hyran ska vara bestämd till beloppet.

Parterna får, trots att hyran ska vara bestämd till beloppet, avtala om att ersättning för nyttigheter såsom kostnader för lägenhetens uppvärmning, nedkylning, förseende med varmvatten eller el eller avgifter för vatten och avlopp ska betalas med ett belopp som motsvarar kostnaden för förbrukningen.

Om parterna inte har kommit överens om hyrans storlek eller överenskommelsen strider mot första eller andra stycket, ska hyran betalas med ett skäligt belopp. Vid bedömningen ska parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet ingicks särskilt beaktas.

Betalning av hyran

2 § Hyran ska betalas i förskott före varje kalendermånads början. Om inte annat har avtalats, ska hyran betalas senast den sista vardagen i varje kalendermånad eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast den sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas.

3 § Hyran ska betalas genom en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare, om inte annat har avtalats. Om hyran ska betalas på en ort utanför Sverige, är hyresvärden skyldig att stå för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen lämnar ett betalningsuppdrag på hyran till en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot.

Ändring av hyran enligt ett villkor i hyresavtalet

4 § Parterna får avtala om att hyran ska kunna ändras enligt ett index.

Den part som vill att hyran ska ändras enligt ett indexvillkor ska skriftligen meddela motparten detta. Om motparten begär det ska parten ge honom eller henne ett underlag som visar hur hyresändringen beräknats.

Den nya hyran börjar gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast en månad efter att ett meddelande enligt andra stycket har skickats. Den tidigare hyran måste dock ha gällt i minst ett år.

Prövning av hyran hos hyresnämnden

5 § Om hyresgästen vill att hyran ska ändras på annat sätt än som avses i 4 §, får han eller hon ansöka hos hyresnämnden om ändring av hyran.

Om hyran för lägenheten är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut när liknande lägenheter hyrs ut, ska hyresnämnden fastställa den till ett belopp som är skäligt vid en jämförelse med i första hand hyran för sådana liknande lägenheter.

6 § Hyresnämndens beslut om ändring av hyran anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

Den nya hyran ska gälla från dagen för ansökan hos hyresnämnden om inte hyresnämnden beslutar att den ska gälla från en annan tidpunkt.

Om hyran sänks för förfluten tid, ska hyresvärden samtidigt förpliktas att till hyresgästen betala tillbaka det som han eller hon till följd av beslutet har tagit emot för mycket och ränta på beloppet. Räntan ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

3 kap. Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

Krav på lägenhetens skick

1 § Lägenhetens skick ska vid tillträdet stämma överens med det som följer av parternas avtal.

Om inte annat följer av avtalet ska lägenhetens skick stämma överens med det som

1. hyresgästen med fog kan förvänta sig med hänsyn till uppgifter som hyresvärden tillhandahållit om lägenheten, eller

2. i allmänhet kan förväntas av en sådan lägenhet som hyresavtalet gäller, om inga uppgifter har lämnats om lägenhetens skick.

Under hyrestiden ska hyresvärden hålla lägenheten i det skick som följer av första och andra styckena, om inte något annat har avtalats.

Påföljder vid brister i lägenhetens skick

2 § Om lägenheten på tillträdesdagen inte är i det skick som följer av 1 §, eller om den annars inte kan användas på det sätt som förutsätts, får hyresgästen enligt 4–6 §§ kräva ersättning för att avhjälpa bristen, kräva hyresavdrag eller häva avtalet. Hyresgästen har därutöver rätt till skadestånd enligt 7 §.

3 § Om lägenheten skadas under hyrestiden, eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten, gäller 4–7 §§. De gäller dock inte om hyresgästen är ansvarig för skadan eller är den som har vållat hinder eller men.

Rätt till avhjälpande

4 § Hyresvärden är skyldig att på hyresgästens begäran avhjälpa en brist så snart det kan ske. I annat fall får hyresgästen på hyresvärdens bekostnad avhjälpa bristen i den utsträckning kostnaden är skäligen.

Rätt till hyresavdrag

5 § För den tid som lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skäligt hyresavdrag.

Hyresavdrag får avse tiden innan bristen påtalats av hyresgästen endast om hyresvärden handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder.

Rätt att säga upp hyresavtalet

6 § Om hyresvärden inte avhjälper en brist skyndsamt efter tillsägelse från hyresgästen, får hyresgästen säga upp avtalet med omedelbar verkan. En uppsägning får dock göras endast om bristen är av väsentlig betydelse för hyresgästen.

Om bristen avhjälpes har hyresgästen inte längre rätt att säga upp hyresavtalet.

Rätt till skadestånd

7 § Hyresgästen har rätt till skadestånd för en brist. Hyresgästen har dock inte rätt till ersättning om hyresvärden visar att bristen inte beror på hyresvärdens försummelse.

4 kap. Hyresgästens användning av lägenheten

Vad lägenheten får användas till

1 § Hyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det som följer av avtalet.

Hyresgästens plikt att vårda lägenheten

2 § Hyresgästen ska under hyrestiden vårda lägenheten och det som hör till den väl.

3 § Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans eller hennes vållande.

Hyresgästen är också skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom vårdslöshet eller försummelse av någon som

1. hör till hyresgästens hushåll,
2. är inneboende enligt 5 kap. 3 § eller besöker hyresgästen, eller
3. utför arbete i lägenheten för hyresgästens räkning.

Hyresgästen är dock endast ansvarig för brandskada som han eller hon själv inte vållat, om hyresgästen brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon borde ha visat.

Hyresgästens informationsskyldighet

4 § Hyresgästen ska genast informera hyresvärden om det uppkommer en skada eller brist som måste avhjälpas skyndsamt för att det inte ska uppstå en allvarlig olägenhet.

Vid annan skada eller brist ska hyresgästen så snart det kan ske informera hyresvärden.

Om hyresgästen försummar sin informationsskyldighet enligt första eller andra stycket, är hyresgästen ansvarig för den skada som orsakas av försummelsen.

Bristande skötsamhet och störningar i boendet

5 § Hyresgästen ska se till att det som krävs för att bevara trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten inte åsidosätts när han eller hon använder lägenheten (bristande skötsamhet).

Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet).

Med störningar i boendet likställs att hyresgästen begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. När det finns bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet tillämpas dessa i stället.

6 § Om det förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet, ska hyresvärdens uppmåna hyresgästen att se till att beteendet omedelbart upphör.

Första stycket gäller inte om hyresvärdens säger upp hyresavtalet med anledning av bristande skötsamhet som med hänsyn till dess art eller omfattning är särskilt allvarlig (särskilt allvarlig bristande skötsamhet) eller med anledning av störningar i boendet som är särskilt allvarliga (särskilt allvarliga störningar i boendet).

7 § Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att de personer som hyresgästen svarar för enligt 3 § andra stycket inte gör sig skyldiga till bristande skötsamhet eller störningar i boendet.

Hyresvärdens rätt till tillträde

8 § I fråga om hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten tillämpas 12 kap. 26 § jordabalken.

5 kap. Överlåtelse och upplåtelse av lägenheten

Överlåtelse av hyresrätten

1 § Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke.

Om hyresgästen överlåter hyresrätten med samtycke av hyresvärdens är hyresgästen fri från sina skyldigheter enligt hyresavtalet som avser tiden efter överlåtelsen. Detta gäller endast om inte något annat villkor ställts upp i samband med samtycket.

Den nya hyresgästen svarar endast för skyldigheterna enligt avtalet för tiden efter överlåtelsen, om inte något annat avtalats med hyresvärdens.

Upplåtelse i andra hand

2 § Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande.

Om hyresgästen inte använder lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande.

Upplåtelse till inneboende

3 § Hyresgästen får inte låta utomstående personer bo i lägenheten (inneboende) i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta.

Vid bedömningen ska det särskilt beaktas

- om det bor fler personer i lägenheten än vad den är anpassad för med hänsyn till storlek och utformning i övrigt,
- hur lång tid inneboende har bott i lägenheten,
- boendeförhållandena i övrigt,
- risken för att förvaltningen av fastigheten försvåras eller fördyras,
- risken för att andra boende utsätts för störningar eller andra olägenheter,
- uthyrningens privata karaktär.

Om lägenheten utgör del av hyresvärdens bostad, får hyresgästen inte ha inneboende utan hyresvärdens samtycke.

Hyresgästens ansvar vid upplåtelse eller överlåtelse till annan

4 § Om hyresgästen har upplåtit lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande eller utan samtycke har överlåtit hyresrätten, är hyresgästen ansvarig för skada som den som lägenheten upplåtits eller överlåtits till skulle ha ersatt enligt 4 kap. 3 eller 4 §, om lägenheten hade varit hyrd av honom eller henne.

6 kap. Upphörande av hyresavtalet

Upphörande av tidsbestämda hyresavtal

1 § Ett hyresavtal som gäller för bestämd tid upphör att gälla vid hyres tidens slut.

Hyresgästen får alltid säga upp avtalet att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen.

Uppsägning av hyresavtal som gäller tills vidare

2 § Ett hyresavtal som gäller tills vidare får sägas upp att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen.

Hyresvärdens rätt till uppsägning i förtid

3 § Hyresvärden har rätt att säga upp avtalet till att omedelbart upphöra, om

1. hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än två veckor efter förfallodagen,

2. hyresgästen utan samtycke överlåter hyresrätten, sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand eller till inneboende och inte kan visa någon giltig ursäkt,

3. lägenheten används i strid med 4 kap. 1 § och avvikelserna inte är utan betydelse för hyresvärden eller lägenheten används i strid med 5 kap. 3 § första stycket, och hyresgästen inte rättar sig skyndsamt efter uppmaning,

4. lägenheten vanvårdas på något sätt och hyresgästen inte rättar sig skyndsamt efter uppmaning,

5. hyresgästen eller någon annan, som hyresrätten överlåtit till eller lägenheten upplåtit till, gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 4 kap. 7 § och inte rättar sig skyndsamt efter uppmaning,

6. hyresgästen vägrar hyresvärden tillträde till lägenheten i strid med 4 kap. 8 § och inte kan visa någon giltig ursäkt,

7. hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt denna lag och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

8. lägenheten eller utrymme som hör till den används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning.

Om det är fråga om särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 5 även om någon uppmaning om rättelse inte har gjorts.

Hyresvärden har inte rätt att säga upp avtalet i förtid om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

4 § Om hyresavtalet sägs upp enligt 3 § har hyresvärden rätt till skadestånd för den skada hyresvärden lider på grund av att avtalet upphör i förtid.

5 § Om hyresgästen rättar sig innan hyresavtalet sagts upp med stöd av 3 § första stycket 1 eller 3–6, har hyresvärden inte längre rätt att säga upp hyresavtalet på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresavtalet sagts upp på grund av särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet.

6 § En uppsägning med stöd av 3 § första stycket 2, 7 eller 8 ska göras inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Om det inom den tiden inletts ett rättsligt förfarande om brottslighet i lägenheten eller utrymme som hör till den får uppsägning på grund av brottsligheten dock göras inom två månader efter att det rättsliga förfarandet avslutats.

Om fristerna enligt första stycket inte följs, har hyresvärden inte längre rätt att säga upp hyresavtalet.

Hur en uppsägning ska göras

7 § En uppsägning ska vara skriftlig. Uppsägningen får dock vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp hyresavtalet och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen.

8 § Om den som söks för uppsägning har hemvist i Sverige, får uppsägningen skickas i rekommenderat brev till den söktes vanliga adress. Hyresavtalet anses då ha sagts upp när brevet har lämnats in för postbefordran.

Om den som söks för uppsägning har lämnat uppgift om en elektronisk adress, som meddelanden till honom eller henne kan skickas till, får uppsägningen skickas till den adressen. Hyresavtalet anses då ha sagts upp när uppsägningen har skickats till den angivna adressen.

9 § Om den som söks för uppsägning inte har någon känd hemvist i Sverige eller någon elektronisk adress dit meddelanden kan skickas ska uppsägningen delges.

Om den som avses i första stycket inte heller har ett känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet ska upphöra eller att hyresgästen ska avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett på föreskrivet sätt. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgästen ska avhysas.

Konsekvenser för vissa andra avtal när hyresavtalet upphör att gälla

10 § Om ett hyresavtal upphör att gälla och det förutom hyresavtalet finns ett annat avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som avser en nytthet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet samtidigt att gälla.

När hyresgästen ska lämna lägenheten

11 § När hyrestiden har löpt ut ska hyresgästen senast nästa dag klockan 12.00 lämna lägenheten.

Om lägenheten ska lämnas på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, ska den i stället lämnas nästa vardag.

Första och andra styckena gäller inte om annat avtalats.

12 § Om hyresgästen överger lägenheten, tillämpas 12 kap. 27 § jordabalken.

7 kap. Övriga bestämmelser

Preskription

1 § En hyresvärd eller en hyresgäst som vill framställa fordringsanspråk på grund av ett hyresförhållande, ska väcka talan om detta inom två år från det att hyresgästen lämnade lägenheten. Görs det senare är rätten till talan förlorad, om inte annat har avtalats.

Om den ena parten har väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans eller hennes rätt till talan är förlorad.

När vissa meddelanden ska anses lämnade

2 § Ett meddelande som avses i 2 kap. 4 § andra stycket, 3 kap. 4 eller 6 §, 4 kap. 4 § första eller andra stycket eller 4 kap. 6 § första stycket ska

anses lämnat när det har skickats i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en postadress, dit meddelanden ska skickas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Om hyresgästen inte har lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden skicka meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en elektronisk adress får meddelanden även skickas till den. Meddelandet ska då anses lämnat när det har skickats till den adressen.

Uppsägning vid utmätning och konkurs

3 § Om fastigheten blivit utmätt eller hyresvärden försätts i konkurs före tillträdesdagen, tillämpas 12 kap. 29 och 30 §§ jordabalken.

Om hyresgästen försätts i konkurs, tillämpas 12 kap. 31 § första, andra och fjärde styckena jordabalken.

Förfarandet i hyrestvister

4 § Hyresnämndens beslut i en tvist om hyra enligt 2 kap. 5 § får överklagas inom tre veckor från den dag det meddelades.

Överklagandet ska ges in skriftligen till hyresnämnden. Det prövas därefter av Svea hovrätt.

5 § I en tvist om hyra enligt 2 kap. 5 § ska varje part stå för sin rättegångskostnad i hovrätten.

Om en part har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som denne har orsakat motparten. Om partens ställföreträdare, ombud eller biträde har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 7 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
 2. Genom lagen upphävs lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.
 3. Den upphävda lagen gäller dock fortfarande för avtal som har ingåtts enligt den lagen.

2.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att 7 kap. 31 §, 12 kap. 1, 45, 45 a, 55–55 b, 55 f, 65 a och 70 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas sex nya paragrafer, 12 kap. 1 a–1 f §§, och närmast före 1 d och 1 e §§ nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

31 §²

Om en fastighetsägare har upplåtit en nyttjanderätt till någon som i sin tur har upplåtit arrende eller hyra gäller följande. *Om det råder intressegemenskap mellan fastighetsägaren och upplåtaren och det med hänsyn härtill och till omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för en nyttjanderättshavare, har arrendatorn och hyresgästen samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som de skulle ha haft om fastighetsägaren hade upplåtit deras nyttjanderätt.*

Om en fastighetsägare har upplåtit en nyttjanderätt till någon som i sin tur har upplåtit arrende eller hyra *har arrendatorn eller hyresgästen samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som upplåtaren har om*

1. det råder en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och upplåtaren, och

2. det med hänsyn till intressegemenskapen och omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå bestämmelser i lag som är till förmån för arrendatorn eller hyresgästen.

Första stycket gäller inte om upplåtelsen i andra hand är i överensstämmelse med bestämmelserna om blockhyra eller om fastighetsägaren har vidtagit rimliga åtgärder för att förhindra att upplåtelsen strider mot dessa bestämmelser.

12 kap.

1 §³

Detta kapitel *avser* avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. *Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.*

Detta kapitel *gäller* avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. *Ett hus eller en del av ett hus som upplåts genom avtalet benämns i denna balk som lägenhet.*

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

² Senaste lydelse 1985:278.

³ Senaste lydelse 2019:840.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, ska detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som inte är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, ska kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot det som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

Om avtalet även avser upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten gäller kapitlet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

1 a §

Detta kapitel gäller även om lägenheten upplåtits genom ett tjänsteavtal eller ett avtal i anslutning till ett tjänsteavtal.

Om ett tjänsteavtal, som inte är av ringa betydelse, förenas med upplåtelse av såväl en lägenhet för bostadsändamål som jord, gäller kapitlet endast om upplåtelsen av lägenheten är mer betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

1 b §

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad.

Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Med sambo avses i detta kapitel endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

1 c §

Detta kapitel gäller inte för avtal om hyra som omfattas av uthyrningslagen (2026:000), om inte annat anges i den lagen.

Avvikande avtalsvillkor

1 d §

Avtalsvillkor som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat följer av balken.

Blockhyra

1 e §

Ett hyresavtal som omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska upplåta i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt får innehålla villkor som strider mot det som sägs i detta kapitel om bostadslägenheter, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det eller

om sådant tillstånd inte behövs (blockhyra). Avtalsvillkoren får inte strida mot det som sägs om lokaler.

Hyresnämnden ska lämna tillstånd, om

1. hyresgästen ska upplåta lägenheterna till

a) sina anställda eller en annan tydligt avgränsad krets av personer,

b) en juridisk person för att den ska kunna erbjuda en bostad åt personer som arbetar för den, eller

c) personer som ska nyttja en del av lägenheten ensam och övriga delar av lägenheten gemensamt med andra hyresgäster och lägenheterna har anpassats för sådan användning, och

2. det inte finns särskilda skäl mot att ge tillstånd.

Ett tillstånd behövs inte om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd.

1 f §

När hyresnämnden lämnar tillstånd till blockhyra enligt 1 e § får nämnden bestämma att tillståndet upphör att gälla vid en viss tidpunkt om det finns särskilda skäl för det. Om en ny ansökan har lämnats in före den tidpunkten upphör dock tillståndet inte att gälla i avvaktan på hyresnämndens beslut.

45 §⁴

Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse av en lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,

⁴ Senaste lydelse 2008:1074.

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §, eller

5. annat följer av en sådan överenskommelse som avses i 45 a §.

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om *upplåtaren har hyrt lägenheten tillsammans med minst två lägenheter till för att hyra ut dem i andra hand.*

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte *vid upplåtelser i andra hand av en lägenhet som i tidigare led upplåtits med blockhyra.*

45 a §⁵

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande.

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande:

1. Överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.

2. Överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning, om

a) i fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset,

b) i fråga om en bostadslägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostadsrätt, bosätta sig i den eller överlåta bostadsrätten, eller

c) i fråga om en bostadslägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i eller överlåta fastigheten.

3. Överenskommelsen träffas för en tid om högst ett år från det att hyresförhållandet inleds, om lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra enligt 1 e § andra stycket 1 b och avståndet av rätten till förlängning avser en sådan upplåtelse som anges i den bestämmelsen.

Om en make eller en sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller den sambon endast om han eller hon har godtagit den.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i första stycket 2.

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran ska inte anses som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid en prövning enligt första stycket ska främst sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) beaktas. Om en jämförelse inte kan göras med lägenheter på orten, får i stället hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket får *den hyra* för en lägenhet *som ska anses* som skälig enligt 55 c § *inte beaktas*.

Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem.

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 d §§ iakttas.

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

Vid en prövning enligt första stycket får *hyran* för en lägenhet *inte beaktas om det är fråga om en anpassad hyra enligt 55 b § eller en hyra som ska anses skälig enligt 55 c §*.

Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem. *Det som sägs i detta stycke gäller inte en lägenhet som upplåtits i andra hand där blockhyra gäller i tidigare led.*

⁶ Senaste lydelse 2019:533.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har *slopats* och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och femte styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av någon särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller åttonde stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den utsträckning inte något annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

55 a §⁷

Vid prövning av hyran *skall* en åtgärd som avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas, om

1. godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats,
2. lägenheten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten från denne enligt 33 § andra stycket, 34 § eller 47 § andra stycket, och
3. det vid tidpunkten för ändringen av hyran har förflutit högst fem år sedan åtgärden slutfördes.

Om hyresgästen har bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får hyresvärden tillgodoräkna sig den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det.

55 b §⁸

Har en hyresgäst bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden tillgodo-

Om lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra får hyresvärden och hyresgästen i en särskild upprättad handling komma överens om att hyran ska anpassas genom att skälig hyra ska bestämmas med

⁷ Senaste lydelse 2002:29.

⁸ Senaste lydelse 1994:817.

räknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det.

beaktande av det som anges i andra stycket.

Vid prövning av en anpassad hyra ska den hyra som avtalats gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till förutsättningarna för avtalet om blockhyra och den uthyrningsverksamhet som blockhyresgästen ska bedriva, hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden, hyresgästens intresse och omständigheterna i övrigt.

55 f §⁹

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–fjärde styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas vid bedömningen av hyresvärdens återbetalningsskyldighet. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom ett beslut som har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–fjärde styckena, 55 b och 55 c §§, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas vid bedömningen av hyresvärdens återbetalningsskyldighet. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom ett beslut som har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

⁹ Senaste lydelse 2019:533.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–fjärde styckena och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas när hyran fastställs. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 e § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt andra stycket ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

65 a §¹⁰

Ingen får begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning av hyressökande för förmedling av en bostadslägenhet för något annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling *enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.*

Ingen får begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning av hyressökande för förmedling av en bostadslägenhet för något annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling. *Ersättningen får uppgå till, inklusive mervärdesskatt, högst en tiondel av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken för en möblerad eller omöblerad lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus och 1/20 av nämnda belopp för ett möblerat eller omöblerat rum. Ersättningen får tas ut endast om förmedlingen leder till att det träffas ett hyresavtal.*

I fråga om köavgift vid kommunal bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Den som har tagit emot en otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 1–1 d, 55, 55 a och 70 §§ gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat följer av 3.

3. Den äldre bestämmelsen i 12 kap. 55 § gäller om en ansökan har gjorts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.

4. De nya bestämmelserna i 12 kap. 1 e § gäller när ansökan om tillstånd görs efter ikraftträdandet eller, om tillstånd inte krävs, om avtalet om blockhyra ingås efter den tidpunkten.

5. Den nya bestämmelsen i 7 kap. 31 § gäller om en ansökan om tillstånd enligt 12 kap. 1 e § gjorts efter ikraftträdandet eller, om tillstånd inte behövs, avtalet om blockhyra ingåtts efter den tidpunkten.

2.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹

dels att 4, 23 och 32 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas två nya paragrafer, 14 a och 23 c §§, av följande lydelse.

Lydelse enligt lagrådsremissen Föreslagen lydelse
Ökade möjligheter till hemmaladd-
ning av elfordon

4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, installation av laddningspunkt enligt 12 kap. 24 b §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om *hyresvillkor* enligt 4 § *lagen (2012:978) om ut-*
hyrning av egen bostad, 2 c. pröva tvist om *hyran* enligt
2 kap. 5 § privatuthyrningslagen
(2026:000),

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, installation av laddningspunkt enligt 7 kap. 7 a §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § *sjätte stycket*, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

4. pröva fråga om *tillstånd till blockhyra* enligt 12 kap. 1 e eller 1 f §, godkännande av överenskommelse som avses i 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
 - 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
 6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upp- rustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller för- bättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,
 7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,
 8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhand- lingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.
- Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

14 a §

Hyresnämnden får i ett ärende om tillstånd till blockhyra enligt 12 kap. 1 e § jordabalken låta en organisation med relevant kunskap för ärendet yttra sig.

Lydelse enligt lagrådsremissen Lag om hyrköp av bostad *Föreslagen lydelse*

23 §

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 6 § lagen (2012:978) om ut- – 7 kap. 4 § privatuthyrnings-
hyrning av egen bostad, lagen (2026:000),
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, och
- 18 § lagen (2026:000) om hyrköp av bostad.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,
2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,
3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en in- vändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,
4. avvisat ett ombud eller ett biträde,
5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,

6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619),

8. beslutat i fråga om kostnader enligt 19 c § andra stycket,

9. stadfäst en förlikning, eller

10. beslutat om rättelse eller komplettering av ett beslut som får överklagas.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

23 c §

Om det krävs prövningstillstånd i hovrätten ska hyresnämndens beslut innehålla en uppgift om det och om innehållet i 2 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

32 §⁴

Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som en dom som har fått laga kraft:

– 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 e § åttonde stycket eller 55 f § jordabalken,

– 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 13 a § första stycket denna lag, *eller*

– 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas *eller om hovrätten inte meddelar prövningstillstånd*, får beslutet verkställas som en dom som har fått laga kraft:

– 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), *eller*

– 2 kap. 6 § privatuthyrningslagen (2026:000).

Beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket denna lag om verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf meddelat beslut får verkställas som en dom som har fått laga kraft, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen ska gälla genast.

⁴ Senaste lydelse 2019:534.

Förlikning som är stadfäst av nämnden enligt 21 b § får verkställas som en dom som har fått laga kraft, om hovrätten inte bestämmer något annat.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
2. De nya bestämmelserna i 4 § första stycket 4 och 14 a § gäller om ansökan om tillstånd till blockhyra har gjorts till hyresnämnden efter ikraftträdandet.
3. Den äldre bestämmelsen i 4 § första stycket 2 c gäller vid tvister om avtal som omfattas av den upphävda lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

2.4 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs att 3 § hyresförhandlingslagen (1978:304) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §¹

En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus, om inte något annat följer av andra eller tredje stycket.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte *skall* innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd. Överenskommelsen *skall* undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte *skall* innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte *ska* innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd, *om det inte är fråga om blockhyra enligt 12 kap. 1 e § jordabalken*. Överenskommelsen *ska* undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte *ska* innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

¹ Senaste lydelse 2006:409.

2.5 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)
dels att 7 kap. 10 och 11 §§ ska ha följande lydelse,
dels att det ska införas en ny paragraf, 7 kap. 10 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

10 §¹

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket.

Om det är fråga om en bostads-lägenhet som bostadsrättshavaren inte använder som permanentbostad eller annars i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

10 a §

Samtycke enligt 10 § behövs inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. av en juridisk person som hade pant-rätt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i förening-en, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostads-

rätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt första stycket.

11 §²

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. *Vid bedömningen ska tidigare upplåtelse i andra hand beaktas endast om den skett i betydande omfattning.* Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

2. Den nya bestämmelsen i 10 § andra stycket ska inte gälla för upplåtelser som skett före ikraftträdandet.

² Senaste lydelse 2014:319.

2.6 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att 2 och 3 §§ lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

I fråga om en sådan rättegång *skall* hovrätten tillämpa 52 kap. rättegångsbalken, om inte annat följer av denna eller annan lag. Prövningstillstånd krävs dock inte för att hovrätten *skall* pröva hyresnämndens beslut.

I fråga om en sådan rättegång *ska* hovrätten tillämpa 52 kap. rättegångsbalken, om inte annat följer av denna eller annan lag.

För att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut krävs prövningstillstånd endast i mål enligt 12 kap. 55 f § jordabalken.

I fråga om prövningstillstånd gäller 49 kap. 14 och 14 a §§ rättegångsbalken. Det som sägs i dessa bestämmelser om tingsrättens avgörande ska i stället avse hyresnämndens avgörande.

3 §²

Klaganden får inte ändra sin talan till att avse en annan del av hyresnämndens beslut än den som uppgetts i överklagandet.

Om en part i mål om ändring av hyresvillkor åberopar en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare tillämpas 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken.

Om en part i mål om ändring av hyresvillkor *eller om återbetalning av hyra* åberopar en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare tillämpas 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

2. Den nya bestämmelsen om prövningstillstånd i 2 § gäller vid överklagande av beslut som har meddelats av hyresnämnden efter ikraftträdandet.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen gav den 22 juni 2023 en särskild utredare i uppdrag att bland annat föreslå hur reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder kan ändras för att underlätta sådan uthyrning. Den 29 augusti 2024 beslutade regeringen att utvidga uppdraget till att bland annat även innefatta att se över hur de hyresrättsliga reglerna kan ändras för att underlätta uthyrning av företagsbostäder. Utredningen, som tog namnet Utredningen om enkla-re privatuthyrning och ändring av presumtionshyror, överlämnade i maj 2025 slutbetänkandet En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65).

En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 1*. Utredningens lag-förslag finns i *bilaga 2*.

Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstan-serna finns i *bilaga 3*. Remissyttrandena finns tillgängliga på regeringens webbplats (regeringen.se) och i lagstiftningsärendet (Ju2025/01240).

I lagrådsremissen behandlas de lagförslag som läggs fram i betänkandet. Utredningens förslag i fråga om deposition vid hyresavtal bereds dock vidare inom Regeringskansliet.

4 Enklare privatuthyrning

4.1 En ny lag för privatpersoners uthyrning av ägda bostäder

Regeringens förslag

En ny lag som gäller vid privatpersoners uthyrning av ägda bostäder ska införas. Den nya lagen ska innehålla samtliga bestämmelser som gäller vid privatuthyrning.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna ställer sig bakom utredningens förslag eller invänder inte mot det. Bland de positiva remissinstanserna finns *Bostadsrätterna*, *Byggföretagen*, *Fastighetsmäklarförbundet*, *Fastighetsmäklarinspektion-en*, *HSB Riksförbund*, *Hyresgästföreningen*, *Hyresnämnden i Sundsvall*, *Länsstyrelsen i Kronobergs län*, *Riksbyggen*, *Samtrygg Group AB* och *Svenskt Näringsliv*, som anser att förslaget om en ny och heltäckande privatuthyrningslag gör det lättare för hyresvärderna och hyresgästen att förstå vilka regler som gäller, vilket ökar förutsebarheten för båda parter. *Qasa AB* framhåller att den minskade osäkerheten kan leda till att fler privatpersoner vill hyra ut sina bostäder. *Hyresnämnden i Umeå* välkom-

nar förslaget och anser att det innebär förenklingar i flera delar och kan bidra till ett bättre utnyttjande av befintliga bostäder.

Skälen för regeringens förslag

Det behövs ett enklare och tydligare regelverk för privatuthyrning

En väl fungerande bostadsmarknad är viktig för svensk ekonomi och arbetsmarknad. En bristande tillgång på bostäder kan vara ett hinder för exempelvis den som vill arbeta eller studera på en annan ort. I stora delar av landet är det svårt att snabbt hitta en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Privatpersoners uthyrning av bostäder utgör därför ett viktigt komplement till den marknaden. Att bostäder eller delar av bostäder hyrs ut i stället för att stå outnyttjade bidrar till en mer effektiv användning av de bostäder som finns.

Lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad infördes 2013 i syfte att underlätta privatpersoners uthyrning av ägda bostäder. Syftet med reglerna är att stimulera privatpersoner att hyra ut bostäder som de under en tid inte behöver (se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 68). Genom att göra det mer attraktivt för privatpersoner att hyra ut den egna bostaden kan utbudet av bostäder öka.

En grundläggande utgångspunkt för reglerna om privatuthyrning bör vara att det ska vara enkelt för en privatperson som överväger att hyra ut sin bostad att överblicka konsekvenserna av detta. Som utredningen och flera remissinstanser, till exempel *Bostadsrätterna* och *HSB Riksförbund*, framhåller har de nuvarande reglerna vissa brister i detta avseende, och kan vara svåra för privatpersoner att sätta sig in i. Framför allt finns det oklarheter kring när lagen är tillämplig och vilken hyra som får tas ut. För att reglerna ska uppfylla sitt syfte att stimulera privatuthyrning är det viktigt att dessa är tydliga, förutsebara och enkla att tillämpa.

Den som i dag vill få en fullständig bild av vad som gäller vid privatuthyrning behöver sätta sig in i både reglerna i 12 kap. jordabalken (här efter hyreslagen) och lagen om uthyrning av egen bostad. Därefter måste de båda lagarna jämföras för att bedöma vilka bestämmelser i hyreslagen som gäller vid privatuthyrning. Det är inte tillfredsställande med hänsyn till att lagstiftningen används i huvudsak av privatpersoner utan närmare kunskaper om hyresjuridik. Regeringen anser mot den bakgrunden att det finns ett behov av enklare och tydligare regler för privatuthyrning.

Reglerna om privatuthyrning ska samlas i en ny heltäckande lag

En majoritet av remissinstanserna ställer sig bakom utredningens förslag att reglerna om privatuthyrning ska samlas i en ny heltäckande lag. Remissinstanserna framhåller att reglerna blir lättare att förstå, vilket ökar förutsebarheten och kan bidra till en ökad privatuthyrning.

Regeringen instämmer i att det finns flera fördelar med den lösning som utredningen föreslår. Förhållandena vid privatuthyrning skiljer sig i stor utsträckning från sedvanlig uthyrning av bostäder. Hyresförhållandet är ofta kortvarigt, i regel inte längre än något eller högst några år, och i många fall är hyresgästen på ett eller annat sätt bosatt i hyresvärdens hem. Hyresgästen har vidare inget besittningsskydd, det vill säga ingen rätt till förlängning av hyresavtalet mot hyresvärdens vilja (jämför 46 § hyreslagen).

Det gör att många av hyreslagens regler är dåligt anpassade till sådan uthyrning.

Det finns flera viktiga skillnader i reglerna om privatuthyrning och det som gäller enligt hyreslagen, exempelvis i fråga om hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet och hyressättning. I avsnitt 4.4 föreslås också att enklare regler än enligt hyreslagen ska gälla vid privatuthyrning i fler frågor än i dag. Skillnaderna mellan de olika regelverken gör det motiverat att även i fortsättningen reglera privatuthyrning i en egen lag.

Som framförs ovan innebär den gällande ordningen att hyresavtalets parter behöver sätta sig in i både lagen om uthyrning av egen bostad och hyreslagen. Det gör reglerna svåra att överblicka för såväl hyresvärderna som hyresgästen och framstår inte som ändamålsenligt. Regeringen anser därför att det som gäller vid privatuthyrning bör regleras fullständigt i en egen lag. En sådan lag ger möjlighet att åstadkomma en heltäckande och samlad reglering som är enkel att förstå och tillämpa. Den nya lagen bör benämnas privatuthyrningslagen.

4.2 Ett tydligare och utvidgat tillämpningsområde

Regeringens förslag

Det ska vara möjligt att hyra ut fler lägenheter enligt den nya privatuthyrningslagen än den enda lägenhet som får hyras ut i dag. Tillämpningsområdet ska avgränsas på så sätt att om hyresvärderna regelmässigt hyr ut fler än två lägenheter som inte utgör del av hyresvärdens bostad ska lagen inte gälla för någon av upplåtelseerna. Endast fysiska personer ska kunna hyra ut lägenheter enligt lagen.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanser, däribland *Byggföretagen*, *Hyresgästföreningen*, *Qasa AB* och *Svenskt Näringsliv*, ställer sig bakom förslaget eller invänder inte mot det. De positiva remissinstanserna anser att regleringen blir tydligare jämfört med nuvarande regler och kan bidra till att befintliga bostäder används på ett mer effektivt sätt. *Sveriges Hyres- och Relocationföretags Förening* anser att antalet lägenheter som får hyras ut bör utökas till fyra, för att ge ett reellt tillskott av bostäder på marknaden.

Bostadsrätterna, *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* motsätter sig att det ska vara möjligt att hyra ut fler än en bostadsrättslägenhet enligt privatuthyrningslagen, och menar att förslaget i den delen kan leda till att fler lägenheter köps i spekulationssyfte enbart för att hyras ut.

Hyresnämnden i Västerås och *Svea hovrätt* pekar på att avgränsningen till att lagen inte gäller om hyresvärderna regelmässigt hyr ut fler än två lägenheter kan orsaka tillämpningsproblem och efterfrågar mer vägledning.

Skälen för regeringens förslag

Tillämpningsområdet för reglerna om privatuthyrning förtydligas

Avgränsningen av tillämpningsområdet för den nuvarande lagen om uthyrning av egen bostad innebär en osäkerhet kring vilka regler ett hyresförhållande omfattas av. Eftersom det finns flera skillnader mellan reglerna om privatuthyrning och hyreslagens regler har det stor betydelse vilka regler som är tillämpliga. Det gäller främst i fråga om hyressättning, uppsägningstid, hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet och möjlighet till återbetalning av hyra. Med den nya privatuthyrningslagen kommer frågan få ökad betydelse till följd av förslagen i avsnitt 4.4 om att det i fler avseenden ska gälla andra regler än enligt hyreslagen.

Det som framför allt ger upphov till oklarhet vid bedömningen av om lagen om uthyrning av egen bostad är tillämplig eller inte är dels avgränsningen till att uthyrningen ska ske utanför näringsverksamhet, dels att lagen endast gäller den första upplåtelsen. Bedömningen av om uthyrningen sker i näringsverksamhet ska göras utifrån antalet bostäder som hyresvärden hyr ut och med beaktande av omständigheterna kring uthyrningen. Om hyresvärden regelmässigt hyr ut mer än två bostäder, som inte utgör del av hyresvärdens bostad, ska uthyrningen anses ske inom näringsverksamhet (se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 76). Detta utesluter dock inte att en person som upplåter färre lägenheter än så i vissa fall kan anses göra det i näringsverksamhet. Om en lägenhet ägs för att hyras ut talar det enligt förarbetena för att det är fråga om näringsverksamhet. Det kan skapa osäkerhet bland annat kring vad som gäller för uthyrningen när någon har byggt en uthyrningsdel i sin villa eller ett Attefallshus på tomten.

Om hyresvärden upplåter flera lägenheter är lagen om uthyrning av egen bostad tillämplig på den upplåtelse som görs först. Om flera rum i exempelvis en större villa hyrs ut till olika hyresgäster utgör varje rum en lägenhet i lagens mening, och lagen gäller då endast det rum som hyrs ut först. Om ytterligare en lägenhet upplåts därefter gäller hyreslagen för den upplåtelsen. Upplåter hyresvärden sedan den första lägenheten till en ny hyresgäst är inte lagen om uthyrning av egen bostad tillämplig på den upplåtelsen eftersom den pågående upplåtelsen enligt hyreslagen anses vara den första upplåtelsen. En privatperson som hyr ut två lägenheter kan alltså relativt lätt hamna i en situation där ingen av upplåtelseerna omfattas av lagen om uthyrning av egen bostad, vilket kan påverka viljan att upplåta bostäder. Ett annat problem med begränsningen till den första upplåtelsen är att det är svårt för hyresgästen att veta om han eller hon ingår ett hyresavtal som den första hyresgästen (se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 68).

De oklarheter som finns kring den nuvarande regleringen gör att det kan vara svårt för parterna att i ett visst fall bedöma vilken lag som är tillämplig. Som *Fastighetsägarna* påpekar finns det en risk för att parterna tror att lagen om uthyrning av egen bostad är tillämplig trots att så inte är fallet. Mot den bakgrunden anser regeringen att det finns ett behov av att tydliggöra avgränsningen av tillämpningsområdet för reglerna om privatuthyrning. Avgränsningarna till att upplåtelsen sker utanför näringsverksamhet och den första upplåtelsen bör inte längre gälla. Däremot bör, på samma sätt som gäller i dag, lagen inte gälla om hyresvärden innehar lägenheten med hyresrätt eller om upplåtelsen avser fritidsändamål. Den närmare utformningen behandlas under följande rubriker.

Lagen ska endast gälla om hyresvärden är en fysisk person

Lagen om uthyrning av egen bostad riktar sig framför allt till fysiska personer, och det är sannolikt endast ett fåtal juridiska personer som uppfyller kravet på att en uthyrning sker utanför näringsverksamhet. Någon formell begränsning till fysiska personer finns dock inte. Exempel på situationer där det i undantagsfall skulle kunna bli aktuellt för en juridisk person att ingå ett hyresavtal enligt lagen om uthyrning av egen bostad är när ett dödsbo hyr ut en lägenhet eller om någon som driver lantbruk i bolagsform hyr ut en lägenhet vid sidan av lantbruksverksamheten.

När rekvisitet näringsverksamhet tas bort som en del av avgränsningen av tillämpningsområdet för den nya privatuthyrningslagen framstår det som lämpligt att avgränsa det till upplåtelser som görs av fysiska personer. Situationer där det enligt befintliga regler skulle kunna vara aktuellt för en juridisk person att ingå ett avtal enligt lagen om uthyrning av egen bostad kan antas vara ovanliga. En sådan avgränsning innebär därför sannolikt ingen större förändring i praktiken. Inga remissinstanser har invänt mot utredningens förslag i denna del. Mot den bakgrunden föreslår regeringen att lagen endast ska gälla upplåtelser som görs av fysiska personer.

Det ska bli möjligt att hyra ut fler lägenheter enligt den nya lagen

Tillämpningsområdet för lagen om uthyrning av egen bostad är snävt avgränsat. Endast en lägenhet får hyras ut, under förutsättning att det är den första upplåtelsen. Uthyrning av en enstaka lägenhet kan också, beroende på omständigheterna, anses vara näringsverksamhet och därför falla utanför tillämpningsområdet. Utöver de oklarheter som finns kring tillämpningsområdet enligt vad som beskrivs ovan, kan begränsningarna också leda till att de bostäder som finns inte används i den utsträckning som skulle vara möjlig. Regeringen anser därför att det finns skäl att utvidga tillämpningsområdet för att möjliggöra en mer effektiv användning av befintliga bostäder.

Det finns situationer där det är rimligt att en privatperson ska kunna hyra ut fler lägenheter än vad som är möjligt i dag, med tillämpning av de flexiblere regler som gäller vid privatuthyrning. Det kan exempelvis handla om att den som hyr ut ett Attefallshus på sin tomt eller en övernattningslägenhet under perioder då lägenheten inte används, även vill hyra ut en del av sin villa. Den som har en stor bostad kan också vilja hyra ut flera rum till olika hyresgäster.

Utredningen föreslår att tillämpningsområdet för den nya privatuthyrningslagen ska avgränsas på så sätt att lagen inte ska gälla om hyresvärden regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter, som inte utgör en del av hyresvärdens bostad. Flertalet remissinstanser är positiva till förslaget, och anser att regleringen blir tydligare jämfört med i dag och kan bidra till att befintliga bostäder hyrs ut i större utsträckning.

Utredningens förslag knyter an till reglerna i hyresförhandlingslagen (1978:304) som innebär att den som regelmässigt upplåter mer än två bostadslägenheter är att anse som en hyresvärd enligt den lagen och kan omfattas av den kollektiva förhandlingsmodellen. När lagen om uthyrning av egen bostad infördes uttalades att avsikten inte var att påverka hyresvärdars förhandlingsskyldighet enligt hyresförhandlingslagen (se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 68). Det ansågs därför inte som lämpligt att

hyresvärdar som hyr ut lägenheter i en sådan omfattning att de kan ha en förhandlingsskyldighet skulle omfattas av lagen om uthyrning av egen bostad. Regeringen anser att det bör gälla även i fortsättningen. Det finns därmed inte skäl att utvidga tillämpningsområdet för den nya privatuthyrningslagen så att det blir möjligt att regelmässigt hyra ut fler än två lägenheter, i enlighet med vad *Sveriges Hyres- och Relocationföretags Förening* föreslår.

Syftet med de särskilda reglerna för privatuthyrning är främst att stimulera privatpersoner att i större utsträckning hyra ut bostäder, eller delar av bostäder, som de inte själva använder. Det talar för att det bör finnas en tydlig avgränsning mot mer omfattande uthyrningsverksamhet, även om det inte längre bör vara avgörande om uthyrningen utgör näringsverksamhet. Det framstår därför som lämpligt att avgränsningen av tillämpningsområdet för den nya privatuthyrningslagen görs med utgångspunkt i omfattningen av hyresvärdens verksamhet, i enlighet med utredningens förslag.

Det finns också fördelar med att knyta tillämpningsområdet till definitionen av en hyresvärd enligt hyresförhandlingslagen. Det uppstår då inte något glapp mellan privatuthyrningslagen och hyresförhandlingslagen. Det är rimligt att en hyresvärd som inte omfattas av hyresförhandlingslagens regler inte heller träffas av de tvingande bestämmelser som finns i hyreslagen. Gränsdragningen mellan privatuthyrning och uthyrning enligt hyreslagen blir därmed tydlig. Det blir också klart att inga hyresavtal enligt privatuthyrningslagen kan komma att omfattas av en förhandlingsskyldighet enligt hyresförhandlingslagen.

Några remissinstanser, *Bostadsrätterna*, *HSB Riksförbund* och *Riksbbyggen*, framhåller att en utvidgning av tillämpningsområdet kan leda till spekulationsköp av lägenheter enbart i syfte att hyra ut, och motsätter sig därför att det ska vara möjligt att hyra ut mer än en bostadsrätt enligt privatuthyrningslagen.

Möjligheten för en bostadsrättshavare att hyra ut sin lägenhet i andra hand regleras i bostadsrättslagen. För det krävs samtycke från bostadsrättsföreningen eller tillstånd av hyresnämnden (se 7 kap. 10 och 11 §§ bostadsrättslagen [1991:614]). Vid prövningen av om tillstånd ska ges ska bostadsrättshavarens skäl för upplåtelsen vägas mot föreningens intresse att motsätta sig denna. Att bostadsrättshavaren vill behålla lägenheten och upplåta den i andra hand endast i syfte att tillgodogöra sig hyra för upplåtelsen, är inte ett godtagbart skäl för en upplåtelse (se prop. 2013/14:142 s. 22). Vidare gäller att en bostadsrättsförening kan ha rätt att neka medlemskap för någon som inte har för avsikt att bosätta sig i lägenheten (se 2 kap. 3 § bostadsrättslagen). Dessa regler bidrar till att motverka att bostadsrätter köps enbart i syfte att hyras ut, på ett sätt som innebär nackdelar för bostadsrättsföreningar och andra medlemmar. De intresseavvägningar som gör sig gällande i dessa situationer bör lämpligen hantearas inom ramen för reglerna i bostadsrättslagen. Det finns därför inte skäl att införa några särskilda begränsningar i privatuthyrningslagen när det gäller uthyrning av bostadsrätter.

Det finns inte heller anledning att tro att en utvidgning av tillämpningsområdet i enlighet med utredningens förslag kommer att leda till att privatpersoner köper lägenheter enbart i syfte att hyra ut i en sådan omfattning att det är till nackdel för bostadsmarknaden i stort. Det antal lägenheter

som kan hyras ut är fortfarande begränsat och som *Boverket* framhåller omfattar förslaget en relativt liten andel av den totala hyresmarknaden.

Mot den anförda bakgrunden bedömer regeringen att en avgränsning till regelmässig uthyrning av två lägenheter är väl avvägd. Regeringen föreslår därför att privatuthyrningslagen inte ska gälla om hyresvärderna regelmässigt hyr ut fler än två lägenheter som inte utgör en del av hyresvärdens bostad.

Därigenom klargörs att en person som har byggt ett Attefallshus på tomten eller en uthyrningsdel i sin villa i uthyrningssyfte, kan hyra ut dessa under lång tid utan att hyresavtalet omfattas av hyreslagen på grund av att verksamheten anses utgöra näringsverksamhet. Det ger en bättre förutsebarhet om vilket regelverk som kommer att gälla, och kan öka intresset hos privatpersoner att genom om- eller tillbyggnad skapa nya lägenheter.

För att hyresgästen ska kunna bedöma vilken lag som blir tillämplig är det av betydelse hur hyresvärdens verksamhet är inrättad. Alla hyresgäster kommer inte att ha kännedom om detta. Som utredningen framhåller framstår det ändå som lättare att ta reda på hur hyresvärdens uthyrningsverksamhet ser ut än att bedöma tillämpningsområdet enligt dagens regler.

För att avgränsningen av tillämpningsområdet ska få önskad effekt bör begreppet regelmässigt ha samma innebörd som i hyresförhandlingslagen. Det innebär att det finns utrymme att göra en mer nyanserad bedömning än om det hade uppställts en fast gräns om två lägenheter. Bedömningen av om det handlar om en regelmässig uthyrning får göras med utgångspunkt i hur verksamheten är inrättad över tid. Det avgörande bör alltså inte i första hand vara hur många lägenheter som är upplåtna vid en viss tidpunkt utan om verksamheten är inrättad för att inkludera mer än två hyresobjekt.

Det kan uppstå gränsfall vid bedömningen av om uthyrningsverksamheten är regelmässig. Gränsdragningssvårigheterna bedöms dock bli mindre än med nuvarande regler, och väntas inte leda till några större praktiska problem. Privatuthyrningslagen bör endast i undantagsfall gälla om tre upplåtelser pågår samtidigt. Så kan vara fallet om det av något särskilt skäl är tydligt att en upplåtelse är kortsiktig eller avviker från den övriga verksamheten, till exempel att en lägenhet upplåts till en närstående under en övergångsperiod på ett sätt som skiljer sig från verksamheten i övrigt.

Betydelsen av förändringar på hyresvärdens sida

Tillämpningsområdet för lagen om uthyrning av egen bostad bestäms av förhållandena när en lägenhet upplåts. Lagen gäller för den första upplåtelsen även om hyresvärderna därefter upplåter fler lägenheter som då omfattas av hyreslagens regler. Som utredningen framhåller kan det ifrågasättas varför den första upplåtelsen ska särbehandlas i en situation där hyresvärdens uthyrningsverksamhet utökats.

Förslaget ovan innebär att tillämpningsområdet bestäms av hur hyresvärderna inrättat sin verksamhet med uthyrning över tid, och inte utifrån en ögonblicksbild när upplåtelsen görs. Regeringen anser att det om hyresvärderna regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter är rimligt att alla upplåtelser faller utanför tillämpningsområdet och omfattas av hyreslagen, oavsett i vilken ordning upplåtelseerna har skett. Det bör alltså inte vara möjligt att hyra ut ett visst tillåtet antal lägenheter enligt privatuthyrningslagen och samtidigt hyra ut ett antal lägenheter enligt hyreslagen.

Avsikten är alltså att verksamhetens omfattning ska styra vilken lag som gäller och att samma lag ska gälla för alla hyresavtal som hyresvärden ingått. Om hyresvärden utökar sin verksamhet bör därför även de första hyresavtal som hyresvärden ingått omfattas av hyreslagen. I annat fall uppstår problem med att delar av en större uthyrningsverksamhet omfattas av reglerna för privatuthyrning. Det är svårt att motivera varför de mer förmånliga reglerna i privatuthyrningslagen ska gälla för en hyresvärd som bedriver en sådan verksamhet.

En sådan ordning skulle också leda till oklarheter i förhållande till hyresförhandlingslagen. Den som regelmässigt hyr ut fler än två lägenheter är att anse som hyresvärd enligt den lagen och kan omfattas av den kollektiva förhandlingsskyldigheten. Hyresförhandlingslagens regler är dock anpassade till hyreslagens regler om hur hyran och andra hyresvillkor bestäms, och inte till reglerna om privatuthyrning.

Det som framför allt talar mot en sådan lösning är att parterna ingått hyresavtalet under förutsättning att privatuthyrningslagen gäller för det. Att ett hyresförhållande som inledningsvis omfattas av privatuthyrningslagen, från den tidpunkt hyresvärden regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter, i stället kommer att omfattas av hyreslagen innebär en osäkerhet för parterna. För hyresgästen medför det inga nackdelar, eftersom hyreslagen generellt innebär ett starkare skydd för hyresgästen. Till exempel kommer hyresgästen att omfattas av reglerna om besittningsskydd.

Som *Svea hovrätt* framhåller blir konsekvenserna stora för hyresvärden vid en övergång. Det är dock rimligt att förvänta sig att den som bedriver en så omfattande uthyrningsverksamhet att den regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter, tar reda på vilka bestämmelser som gäller för verksamheten. I linje med vad *Svea hovrätt* påpekar kan det i vissa fall bli svårt att fastställa en exakt tidpunkt för när uthyrningsverksamheten blir regelmässig och hyreslagen ska börja tillämpas. En situation då hyresvärden hyr ut en tredje lägenhet bör dock, som framhålls ovan, endast i undantagsfall kunna omfattas av privatuthyrningslagen. Tidpunkten för när hyreslagen ska börja tillämpas på hyresavtalen blir alltså i de allra flesta fall när den tredje upplåtelsen görs. De undantagsfall där gränsdragningsproblem kan aktualiseras bedöms kunna hanteras i rättstillämpningen utan större svårigheter.

Om hyresvärden minskar sin verksamhet till att omfatta högst två lägenheter, bör däremot upplåtelseerna fortfarande omfattas av hyreslagen. Det bör inte komma i fråga att hyresvärden ensidigt skulle kunna ta ifrån hyresgästerna det starkare skydd som hyreslagen ger på grund av att han eller hon ändrar sin verksamhet. Det handlar i dessa fall om hyresavtal som ingåtts inom ramen för en mer omfattande verksamhet och hyresgästerna bör kunna förlita sig på att hyreslagens regler om till exempel besittningsskydd gäller. En annan sak är att förändringar i hyresvärdens verksamhet kan få betydelse för prövningen av hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet. Det finns exempelvis en särskild bestämmelse om hyresgästens rätt till förlängning om hyresavtalet avser en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet och upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet (se 46 § första stycket 6 hyreslagen).

Det kan även inträffa andra förändringar på hyresvärdens sida som har betydelse för tillämpningen av privatuthyrningslagen. Om hyresavtalet avser en lägenhet som hyresvärden vid hyresavtalets ingående innehade

med hyresrätt gäller inte lagen. Det är rimligt att det fortsätter att gälla även om hyresrätten under upplåtelseiden skulle omvandlas till bostadsrätt. I enlighet med vad utredningen föreslår bör en sådan förändring alltså inte leda till att privatuthyrningslagen blir tillämplig. Däremot blir den det om bostadsrättsinnehavaren tecknar ett nytt hyresavtal med en ny person efter ombildningen.

Vidare är upplåtelser för fritidsändamål undantagna från tillämpningsområdet. Om en upplåtelse som från början varit avsedd för fritidsändamål under hyresförhållandet ändrar karaktär så att den i stället avser permanentboende bör upplåtelsen omfattas av privatuthyrningslagen från den tidpunkten, förutsatt att övriga kriterier för lagens tillämplighet är uppfyllda. En sådan ändring av ändamålet för upplåtelsen förutsätter en överenskommen mellan parterna, som då har möjlighet att överblicka konsekvenserna.

4.3 En större avtalsfrihet om hyran

Regeringens förslag

Parterna ska vara fria att komma överens om inflyttningshyrans storlek. Hyran ska vara bestämd till beloppet, med undantag för vissa nyttigheter som till exempel kostnader för el, värme och vatten.

Det ska finnas en skyddsregel för hyresgästen mot alltför höga hyror. Om hyran är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut när liknande lägenheter hyrs ut, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen sätta ned den till ett belopp som är skäligt vid en jämförelse med hyrorna för sådana liknande lägenheter.

Parterna ska kunna avtala om att hyran på en parts begäran får ändras årligen enligt ett index.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna ställer sig bakom förslaget eller invänder inte mot det. De positiva remissinstanserna, som till exempel *Boverket*, *Byggföretagen*, *Fastighetsägarna*, *Hyresgästföreningen*, *Länsstyrelsen i Kronobergs län*, *Qasa AB* och *Svenskt Näringsliv* framhåller bland annat att regleringen blir tydligare jämfört med i dag och att förslaget kan skapa incitament för fler att hyra ut sin bostad. Flera anser också att skyddsregeln mot överhyror är viktig och innebär en rimlig avvägning mellan parternas intressen.

Hyresnämnden i Malmö, *jagvillhabostad.nu* och *Riksbyggen* motsätter sig förslaget och anser att det inte ger ett tillräckligt skydd mot överhyror. Liknande synpunkter framförs av *Tillväxtverket* och *HSB Riksförbund*. HSB Riksförbund och *Bostadsrätterna* pekar även på risken för att förslaget leder till en utveckling där bostäder köps enbart i syfte att tjäna pengar.

Svea hovrätt anser att den föreslagna hyressättningsregeln kan bli svår-tillämpad.

Riksbyggen anser att det även i fortsättningen bör finnas en möjlighet vid andrahandsupplåtelse av en bostadsrättslägenhet att knyta hyran till den årsavgift som bostadsrättshavaren betalar.

Kungl. Tekniska högskolan (KTH) anser att det inte finns något behov av en möjlighet att avtala om indexjustering av hyran vid privatuthyrning.

Skälen för regeringens förslag

Det finns problem med nuvarande hyressättningsmodell

Enligt lagen om uthyrning av egen bostad ska hyran vid en tvist, om inte högre hyra följer av en prövning enligt 55 § hyreslagen, fastställas till ett belopp som inte påtagligt överstiger driftskostnaderna och kapitalkostnaden för bostaden (4 §). Driftskostnaderna avser de faktiska och nödvändiga kostnaderna för bostaden. Hit hör kostnader för el och vatten och avgift till bostadsrättsföreningen. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Avkastningsräntan har inte någon koppling till bostadsägarens faktiska räntekostnader, utan är en uppskattad kostnad för att ha kapitalet bundet i bostaden. Det har alltså ingen betydelse om hyresvärden lånat pengar för att köpa bostaden. Det finns också en alternativ möjlighet att ta ut en hyra som motsvarar bruksvärdet för lägenheten.

Både bostadens marknadsvärde och vad som utgör en skälig avkastningsränta kan förändras över tid. Ibland kan det handla om stora förändringar under en relativt kort tid. För hyresvärdar innebär det en osäkerhet kring vilken hyra som faktiskt kan tas ut. En sådan bedömning är ännu svårare att göra för till exempel ett Attefallshus eller en del av en bostad, där ett marknadsvärde är svårt att bestämma. Även på orter där få överlåtelser sker kan det vara svårt att bestämma marknadsvärdet för en bostad. I sådana fall utgör bostadens bruksvärde ett alternativ, men även det kan i många fall vara svårt att bedöma. Dessa osäkerheter gör, som *Fastighetsägarna* pekar på, hyressättningsregeln svår att tillämpa för privatpersoner. Det finns därför skäl att införa en annan hyressättningsmodell vid privatuthyrning.

Parterna ska som utgångspunkt fritt kunna avtala om hyran

Utgångspunkten för reglerna om hyressättning bör vara att parterna är fria att komma överens om hyrans storlek. Hyran kommer då inledningsvis att spegla hur efterfrågad bostaden är på hyresmarknaden. De remissinstanser som är negativa till förslaget, som till exempel *HSB Riksförbund*, *Hyresnämnden i Malmö* och *Riksbyggen*, för bland annat fram att det kan leda till högre hyror och spekulationsköp av bostäder.

Som framgår av utredningen är hyrorna redan med nuvarande hyressättningsmodell i många fall i nivå med eller i närheten av de hyror som skulle kunna tas ut på marknaden om hyressättningen var fri. Hyressättningsregelns koppling till marknadsvärdet på bostaden vid en försäljning gör att det på många platser är möjligt att ta ut en marknadsmässig hyra. Det finns också stöd för att den nuvarande hyressättningsregeln har fått ett mycket begränsat genomslag i praktiken, vilket framhålls av

Fastighetsägarna. En reglering som bygger på att hyran ska motsvara bostadens värde på hyresmarknaden, bedöms därför inte leda till några större hyreshöjningar generellt. I det följande föreslås också en regel som ska skydda hyresgästen mot alltför höga hyror.

Det finns också goda skäl för att hyran ska motsvara hur efterfrågad bostaden är. Som *Svenskt Näringsliv* betonar ger det en större flexibilitet som kan bidra till att fler vill hyra ut sina bostäder. Med nuvarande regler kan andra faktorer, som exempelvis förändringar i ränteläget, leda till kraftiga variationer i vilken hyra som får tas ut. Som utredningen konstaterar kan det vara svårt för hyresgästen att förstå varför det som är en godtagbar hyra för en viss lägenhet kan variera i stor utsträckning på relativt kort tid. Ur det perspektivet kan en hyressättningsregel som utgår från hur efterfrågad bostaden är uppfattas som mer rättvis. En reglering som bygger på att hyran ska motsvara marknadsnivån bedöms också bli enklare att tillämpa för hyresavtalets parter.

När det gäller risken för att en friare hyressättning leder till att fler köper bostäder enbart i syfte att hyra ut gör sig i huvudsak samma argument gällande som i frågan om en utvidgning lagens tillämpningsområde (se avsnitt 4.2). I fråga om bostadsrätter bör alltså avvägningen mellan den enskilde bostadsrättshavarens och bostadsrättsföreningens intressen hanteras inom ramen för bostadsrättslagens regler. Med hänsyn till att de generella effekterna på hyresnivåerna kan antas bli begränsade finns det inte heller anledning att tro att en förändring kommer att leda till att privatpersoner köper lägenheter enbart i syfte att hyra ut i en sådan omfattning att det leder till negativa effekter på bostadsmarknadens funktionssätt i stort.

Regeringen anser därför att regleringen bör utformas så att parterna som utgångspunkt fritt ska kunna komma överens om inflyttningshyrans storlek. Hyran bör, i likhet med vad som gäller enligt hyreslagen, som huvudregel vara bestämd till beloppet (se 19 § första stycket hyreslagen). Undantag från förbudet mot rörlig hyra bör dock gälla för exempelvis kostnader för el, värme och vatten. Parterna bör ha möjlighet att avtala om att hyresgästen ska ersätta kostnaderna för förbrukningen av sådana nyttigheter (jämför 19 § första stycket hyreslagen och prop. 1983/84:137 s. 94).

Enligt hyreslagen får parterna också, vid upplåtelse i andra hand av en bostadsrättslägenhet, avtala om att hyran till viss del ska anknyta till den årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse som bostadsrättshavaren betalar (19 § andra stycket hyreslagen). Den bestämmelsen är tillämplig även vid uthyrningar som omfattas av lagen om uthyrning av egen bostad. *Riksbyggen* anser att det även i fortsättningen bör finnas en sådan möjlighet.

Den hyressättningsregel som regeringen föreslår bygger på att parterna som utgångspunkt får avtala om hyrans storlek så att hyran ska kunna motsvara efterfrågan på marknaden. Det är en skillnad jämfört med vad som gäller enligt lagen om uthyrning av egen bostad. Där innebär regleringen att hyran, vid tvist, ska sättas ned på ansökan av hyresgästen om den påtagligt överstiger summan av kapitalkostnaden och driftkostnaderna för bostaden. Bland de driftskostnader som ska beaktas vid bestämmande av hyran ingår avgift till en bostadsrättsförening (se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 71 och 78). Med en sådan reglering är det lämpligt att kunna knyta hyran till en sådan avgift. Med en hyressättningsregel som i större utsträckning bygger på avtalsfrihet finns däremot inte samma behov av en sådan möjlighet. Den årsavgift som en bostadsrättshavare betalar till

bostadsrättsföreningen har ingen avgörande betydelse för lägenhetens efterfrågan som hyresobjekt. Bostadsrättshavaren får vid övervägande av vilken hyra som begärs ta höjd för att avgiften till föreningen kan komma att höjas. Vidare är hyresavtal vid privatuthyrning i regel inte långvariga, vilket innebär att avgiftshöjningar under hyrestiden får mindre betydelse. Mot den bakgrunden anser regeringen att det inte finns skäl att införa en bestämmelse om att hyran ska kunna vara rörlig i den del som avser avgift till en bostadsrättsförening. Begreppet driftskostnader bör därför inte användas i privatuthyrningslagen, utan i stället specificeras de kostnader som kan ersättas som en rörlig del av hyran. Det är exempelvis kostnader för förbrukning av el, värme och vatten.

Även om större avtalsfrihet är en utgångspunkt i den nya lagen finns det, eftersom avtalsparterna är privatpersoner, ett behov av regler som förenklar hyresförhållandet. Privatuthyrningslagen bör därför innehålla bestämmelser om exempelvis när och hur betalning av hyran ska ske.

En skyddsregel mot alltför höga hyror

Att parterna är fria att komma överens om inflyttningshyrans storlek kommer i de flesta fall att leda till att hyran speglar hur efterfrågad lägenheten är på hyresmarknaden. I situationer där det råder brist på bostäder kan det i vissa fall leda till högre inflyttningshyror än så, eftersom det inte finns några andra tillgängliga bostäder.

Ett sätt att motverka de beskrivna problemen är att, som utredningen föreslår, införa en skyddsregel mot alltför höga hyror. Flertalet remissinstanser är positiva till förslaget och *Byggföretagen*, *Länsstyrelsen i Kronobergs län* och *Qasa AB* framhåller att en sådan regel ger ett bra skydd för hyresgästen. Vissa remissinstanser, som *HSB Riksförbund*, *Hyresnämnden i Malmö*, *Riksbyggen* och *Tillväxtverket*, anser dock inte att regeln ger ett tillräckligt skydd mot höga hyror.

Regeringen instämmer i att det finns ett behov av en skyddsregel för hyresgästen mot alltför höga hyror. Med en modell som bygger på avtalsfrihet mellan hyresvärden och hyresgästen om hyran, är det lämpligt att knyta en sådan regel till hur efterfrågad lägenheten är på hyresmarknaden, i enlighet med utredningens förslag. Med det avses den hyra som skulle kunna tas ut om lägenheten hyrdes ut på den öppna marknaden.

En skyddsregel bör utformas på det sätt som utredningen föreslår. Hyresgästen bör alltså om det uppstår en tvist om hyran kunna ansöka hos hyresnämnden om att få hyran sänkt. En förutsättning för det bör vara att hyran är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut när liknande lägenheter hyrs ut. Om så är fallet bör hyresnämnden fastställa hyran till ett belopp som är skäligt vid en jämförelse med i första hand sådana liknande lägenheter.

Endast andra lägenheter som hyrs ut enligt privatuthyrningslagen bör vara relevanta som jämförelseobjekt. Vid bedömningen av om en lägenhet är liknande bör samtliga faktorer som påverkar hur efterfrågad den är kunna beaktas. Exempel på sådana faktorer är lägenhetens beskaffenhet, förmåner knutna till lägenheten och fastigheten, husets allmänna läge och den omgivande miljön.

Några remissinstanser, som *Sveriges advokatsamfund* och *Samtrygg Group AB*, ser problem med en reglering som bygger på en jämförelse med hyresnivån för liknande lägenheter. Remissinstanserna pekar på att det

saknas allmänt tillgänglig information om hyresnivåer, vilket riskerar att leda till att det fortsatt kommer att finnas en bristande förutsebarhet för parterna om hyrans storlek. *Svea hovrätt* framhåller att en regel som bygger på en marknadsjämförelse kan bli svår att tillämpa i praktiken, och riskerar att leda till fler tvister.

Om hyresgästen begär att hyran ska sänkas bör han eller hon lägga fram utredning som visar att hyresnivån väsentligt avviker från hyresnivån för liknande lägenheter. Kravet på att lägenheterna liknar varandra bör inte ställas alltför högt och avsikten är inte att det ska göras en jämförelse på samma detaljnivå som förutsätts vid en så kallad direktjämförelse inom ramen för en bruksvärdesprövning enligt hyreslagens regler. Hur många jämförelselägenheter som krävs för att bedöma vilken hyra som i allmänhet tas ut för liknande lägenheter kan variera. Det bör i regel inte vara tillräckligt med en enstaka lägenhet. Ett riktmärke kan, i linje med vad utredningen framhåller, vara att tre lägenheter ofta är tillräckligt. Hyresnämnden bör också ha möjlighet att i viss utsträckning beakta annan utredning, som till exempel hyresstatistik.

Tillgång till information om vilka hyror som tas ut vid privatuthyrning av olika hyresobjekt har betydelse för vilket genomslag hyressättningsregeln får i praktiken. Det gäller både när hyresvärden och hyresgästen ska komma överens om hyran i samband med att hyresavtalet ingås och vid en eventuell rättslig prövning av hyran. Annonspattformar för bostadsuthyrning är exempel på aktörer som kan ha tillgång till information om hyror. Det är inte aktuellt att inom ramen för det här lagstiftningsärendet överväga införandet av en reglering som innebär att sådan information ska tillgängliggöras, i enlighet med vad *Samtrygg Group AB* föreslår. Som utredningen framhåller kan det dock skapas incitament för aktörer med tillgång till uppgifter om hyror att tillgängliggöra dessa med hänsyn till att såväl hyresgäster som hyresvärdar har ett intresse av uppgifterna.

Mot den anförda bakgrunden bedöms det finnas relativt goda förutsättningar för hyresgästen att få fram det underlag som kan behövas för att få hyran ändrad. Det kan också antas att förutsättningarna blir bättre när hyressättningsregeln tillämpats under en tid. Trots det kommer det i vissa fall att vara svårt för hyresgästen att få fram uppgifter som visar att den avtalade hyran är väsentligt högre än hyrorna för liknande lägenheter. Det bör då inte finnas något utrymme för hyresnämnden att bestämma hyran efter en allmän skälighetsbedömning, grundad på sin allmänna kännedom om hyresläget på orten. I stället bör en begäran om sänkning av hyran avslås i en sådan situation. Den avtalade hyran kommer då att gälla.

Kravet på att hyran ska vara väsentligt högre än hyran för liknande lägenheter på marknaden för att en sänkning ska aktualiseras, ger en flexibilitet i hyressättningen som innebär att inte varje avvikelse från den hyra som i allmänhet tas ut kan leda till en sänkning. Det är också svårt att avgöra exakt vilken hyra som är marknadsmässig för en lägenhet vid en viss tidpunkt och regeln är tänkt att fänga upp de fall som klart avviker från den allmänna hyresnivån. En sådan utformning av regeln kan minska risken för tvister om hyrans storlek.

Sammantaget bedömer regeringen att den föreslagna regleringen innebär en rimlig avvägning mellan parternas intressen. En större avtalsfrihet om hyrans storlek kan bidra till att fler vill hyra ut sina bostäder, samtidigt som det finns ett skydd för hyresgästen mot alltför höga hyror. Som

redogörs för ovan ligger hyrorna redan i dag i många fall på en nivå som motsvarar marknadsnivån. Några större höjningar av de generella hyresnivåerna kan därför inte förväntas. Även om det i vissa fall kan vara svårt att få fram uppgifter om hyror för liknande lägenheter och att göra en bedömning av den avtalade hyran förhåller sig till dessa, anser regeringen också att regleringen blir tydligare och mer förutsebar än i dag.

Hyresnämndens beslut om ändring av hyran

Enligt lagen om uthyrning av egen bostad gäller att hyresnämnden ska besluta att en ändring av hyresvillkoren ska gälla från dagen för ansökan hos hyresnämnden eller, om det finns skäl för det, från en senare tidpunkt, dock senast från dagen för hyresnämndens beslut (5 §). Enligt förarbetena är ett exempel på när det kan finnas sådana skäl att hyresgästen har gjort en ansökan hos hyresnämnden utan att ge hyresvärden tillfälle att svara på hyresgästens meddelande om begäran om ändring av hyresvillkoren (4 §) eller i övrigt utan befogad anledning vägrat att försöka lösa tvisten (se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 79).

Mot bakgrund av att det inte längre bör krävas att hyresgästen meddelar hyresvärden om att en hyresändring begärs, innan en ansökan ges in till hyresnämnden, bör det sällan bli aktuellt att besluta att en ändring ska gälla från en senare tidpunkt.

Utredningen föreslår att hyresnämnden även ska kunna besluta om att en ändring av hyran ska gälla från en tidigare tidpunkt än när ansökan gjordes. *Hyresnämnden i Jönköping* ifrågasätter om det borde finnas en begränsning av hur långt tillbaka i tiden ett beslut om villkorsändring ska kunna gälla, motsvarande den tidsgräns om två år före ansökan som gäller när en andrahandshyresgäst begär återbetalning av hyra enligt 55 f § hyreslagen. Liknande synpunkter framförs av *Hyresnämnden i Stockholm* som också anser att det, utifrån de situationer som bestämmelsen är avsedd att tillämpas på, bör övervägas om det bör krävas särskilda skäl för att ändringen ska gälla från någon annan tidpunkt.

Regeringen anser att det finns skäl för att hyresnämnden i vissa fall bör ha möjlighet att besluta att en ändring av hyran ska gälla från en tidigare tidpunkt. Det bör, i linje med vad utredningen framhåller, kunna bli aktuellt exempelvis om hyresgästen har försökt förhandla med hyresvärden innan en ansökan getts in, och att hyresvärden har förhandlat på ett sådant sätt att han eller hon kan lastas för att ansökan har dröjt. I ett sådant fall bör hyresnämnden kunna besluta att en ändring av hyran ska gälla från den tidpunkt när hyresgästen tagit upp frågan om ändring med hyresvärden. Det är i linje med vad som gäller enligt 55 e § fjärde stycket hyreslagen och 24 § hyresförhandlingslagen, som ger hyresnämnden möjlighet att besluta att en villkorsändring ska gälla från tidpunkten för begäran om ändring av hyresvillkoren.

Därutöver bör det också i vissa andra undantagsfall kunna bli aktuellt att besluta om att en ändring av hyresvillkoren ska gälla från en tidigare tidpunkt. Det kan handla om att hyresvärden har utnyttjat hyresgästens underordnade ställning för att ta ut en hyra som uppenbart överstiger hyresnivån för liknande lägenheter.

Den här aktuella bestämmelsen skiljer sig från bestämmelsen i 55 f § hyreslagen, som syftar till att ge hyresgästen en möjlighet till återbetalning

av en för hög hyra i tiden före ansökan. Hyresgästen kan ge in en sådan ansökan tre månader efter det att hyresgästen lämnat lägenheten, och ett beslut om återbetalning kan avse en tid om upp till två år före ansökan. Det huvudsakliga syftet med den aktuella bestämmelsen är däremot att hyresnämnden ska kunna bestämma hyran för den fortsatta uthyrningen. Hänsyn bör också tas till hyresvärdens intresse av förutsebarhet. Det talar för att det inte bör bli aktuellt att besluta om att en ändring av hyresvillkoren ska gälla för någon längre tid före ansökan.

Regeringen anser dock inte att det finns skäl att ange en exakt tidsgräns för hur långt tillbaka i tiden ett sådant beslut kan sträcka sig eller att ställa upp ett krav på särskilda skäl. Regleringen bör i stället utformas så att hyresnämnden har möjlighet att med utgångspunkt i förhållandena i det enskilda fallet göra en bedömning av vad som är en lämplig tidpunkt för när en villkorsändring ska börja gälla.

Som *Hyresnämnden i Stockholm* pekar på kan situationen uppkomma att hyresgästen har ansökt om ändring av hyran och hyresförhållandet hinner upphöra innan hyresnämnden har fattat beslut i ärendet. Den situationen bör behandlas på motsvarande sätt som enligt hyreslagen. I en sådan situation är det inte aktuellt att fastställa hyran för tiden efter hyresnämndens beslut. Däremot bör det vara möjligt för hyresnämnden att fastställa hyran från tidpunkten för ansökan till dess att hyresförhållandet upphört, med en skyldighet för hyresvärderna att återbetala en för hög hyra.

I linje med vad utredningen framhåller bör en tvist om ändring av hyran i hyresnämnden, med hänsyn till att det inte är fråga om en prövning av lägenhetens bruksvärde, normalt kunna prövas av ordföranden ensam utan medverkan av intresseledamöter (jämför 2 § andra stycket och 5 § lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder).

Hyran ska kunna justeras löpande enligt ett index

Lagen om uthyrning av egen bostad innehåller ingen bestämmelse om justering av hyran under hyresförhållandet. Om hyresvärderna vill höja hyran får han eller hon i så fall säga upp hyresavtalet för att sedan ingå ett nytt hyresavtal med en högre hyra. Parterna kan också komma överens om en ändring av hyran utan att hyresavtalet sägs upp.

Vid privatuthyrning ingås många hyresavtal för kortare tid än ett år. Under dessa hyresförhållanden finns det därför i regel inte något behov av en hyreshöjning. För hyresavtal som löper på längre tid än ett år föreslår utredningen att parterna ska ha möjlighet att avtala om att hyran ska justeras enligt ett index. *KTH* anser att det saknas behov av en sådan regel eftersom privatuthyrning normalt är kortsiktig.

Det förekommer dock situationer där hyresvärderna hyr ut sin bostad under en längre tid, exempelvis när hyresvärderna på förhand vet att han eller hon kommer befinna sig på annan ort för arbete eller studier under ett antal år. Hyresvärderna kan då ha ett intresse av att en hyresjustering ska kunna ske utan att ett nytt avtal behöver träffas. En möjlighet att i förväg kunna komma överens om hur hyran ska justeras under avtalstiden ger en trygghet för både hyresvärderna och hyresgästen och minskar riskerna för konflikter kring hyrans storlek. Att sådana situationer kan vara mindre vanliga utgör inte ett skäl mot att införa en möjlighet för parter som ser ett behov av det att avtala om hur hyran får justeras under hyrestiden.

Som utredningen framhåller är hyreshöjningar enligt ett index en väl beprövad modell för lokaler. Regeringen instämmer i att det framstår som en lämpning ordning även för bostäder som hyrs ut enligt privatuthyrningslagen. Det ger en hyresjustering som är förutsebar och enkel.

I likhet med vad som gäller för lokalhyresavtal bör parterna fritt kunna välja vilket index de vill tillämpa. Ett lämpligt index kan vara till exempel konsumentprisindex som mäter genomsnittlig prisutveckling för privat konsumtion.

En part som vill ha en ändring av hyran enligt indexvillkoret bör skriftligen meddela motparten detta. Indexjusteringen bör alltså inte ske automatiskt. Motparten bör vidare på begäran ha rätt att få ett underlag för hur hyresjusteringen har beräknats. En indexjustering av hyran bör också förutsätta att hyresförhållandet varat minst ett år och därefter kunna ske årligen.

4.4 Lägenhetens skick

Regeringens förslag

Parterna ska ha en större avtalsfrihet i fråga om lägenhetens skick. I första hand ska parternas avtal avgöra vilket skick hyresgästen har rätt att kräva att lägenheten ska hålla. Om parternas avtal inte reglerar lägenhetens skick ska lägenheten stämma överens med de uppgifter som hyresvärden lämnat om lägenheten eller, om det inte ger tillräcklig ledning, det skick som i allmänhet kan förväntas av en sådan lägenhet som hyresavtalet gäller.

Om lägenheten inte håller det skick hyresgästen har rätt att kräva, ska hyresgästen i huvudsak ha rätt till samma påföljder som enligt hyreslagen. Någon möjlighet för hyresgästen att få ett åtgärds- eller upprustningsföreläggande ska dock inte finnas.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

En majoritet av remissinstanserna, till exempel *Hyresgästföreningen* och *Svea hovrätt*, ställer sig bakom förslaget eller har inga invändningar mot det. *KTH* anser att det även i den nya privatuthyrningslagen bör finnas tvingande bestämmelser om att lägenheten ska hålla en lägsta godtagbar standard.

Skälen för regeringens förslag

Parterna ska ha en större avtalsfrihet om lägenhetens skick

Hyreslagen innehåller tvingande bestämmelser om vilket skick en bostadslägenhet ska hålla både vid tillträdet och under hyresförhållandet (se 9 och 15 §§ hyreslagen). Dessa bestämmelser gäller även lägenheter som omfattas av lagen om uthyrning av egen bostad. Utgångspunkten är att hyres-

värden vid tillträdet ska tillhandahålla lägenheten i ett sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Hyresvärden är skyldig att hålla lägenheten i sådant skick även under hyresförhållandet, om inte något annat har avtalats.

Regleringen utgör en del i skyddet för hyresgästens trygghet i boendet, och är anpassad efter att hyresförhållandet ofta är långvarigt och att hyresgästen har ett besittningsskydd. Som utredningen framhåller kan regleringen också ses som ett led i en bostadspolitisk ambition att förbättra bostadsbeståndet generellt.

Uthyrningar av privatbostäder är däremot normalt kortvariga och hyresgästen saknar besittningsskydd. Hyresvärden är vidare en privatperson och inte en professionell aktör. Skälen för att ha tvingande bestämmelser om lägenhetens skick är därför inte lika starka i dessa fall. De hyresobjekt som hyrs ut av privatpersoner kan också skilja sig åt i högre grad än vad som är fallet inom ramen för professionell uthyrning av bostäder. Det finns därför inte samma intresse av att driva utvecklingen mot att sådana bostäder ska ha en liknande standard och utformning.

Flera remissinstanser är positiva till utredningens förslag att parterna ska ha en större avtalsfrihet om lägenhetens skick. Det ger en ökad flexibilitet som kan bidra till att fler bostäder tillgängliggörs. Även de skillnader som finns vid privatuthyrning jämfört med sedvanlig uthyrning av bostäder talar för att en större avtalsfrihet bör gälla vid privatuthyrning. Med hänsyn till förhållandena vid sådan uthyrning framstår det vidare i regel inte som rimligt att hyresvärden ska tvingas att lägga stora kostnader på att förändra bostaden, om hyresgästen har accepterat bostadens skick när hyresavtalet ingicks. I de flesta fall har hyresgästen möjlighet att titta på lägenheten innan avtal ingås och kan då själv avgöra om skicket är tillräckligt gott. Lägenheterna annonseras också ofta ut med en beskrivning och tillhörande bilder, vilket underlättar hyresgästens möjlighet att avgöra vilka funktioner en lägenhet har.

Regler om lägenhetens skick är vidare komplicerade och kan vara svåra för privatpersoner att sätta sig in i. Även det talar för att en enklare reglering som bygger på avtalsfrihet är lämplig vid privatuthyrning.

Utöver bestämmelserna om vilket skick lägenheten ska hålla vid tillträdet och under hyresförhållandet, finns i hyreslagen en bestämmelse om att en lägenhet ska ha lägsta godtagbara standard (18 a §). Skyddet för hyresgästen enligt den bestämmelsen består i möjligheten att ansöka om upprustningsföreläggande, med det finns däremot inte någon möjlighet att göra gällande andra påföljder som aktualiseras vid brister i lägenhetens skick som till exempel hyresnedsättning och skadestånd. *KTH* anser att tvingande regler om lägsta godtagbara standard bör gälla även vid privatuthyrning med hänsyn till att sådana uthyrningar i vissa fall kan vara långvariga, men instämmer samtidigt i utredningens förslag att hyresgästen inte ska kunna begära upprustningsföreläggande (se vidare under rubriken Hyresgästens rätt till påföljder vid brister).

En reglering om lägsta godtagbara standard skulle därför behöva utformas på ett annat sätt än vad som gäller enligt hyreslagen i fråga om de påföljder som kan göras gällande. Det framstår inte som ändamålsenligt med hänsyn till syftena bakom dessa regler, som delvis bygger på reglerna i den numera upphävda bostadssaneringslagen (1973:531), se prop. 1993/94:199 s. 70–72. Som framhålls ovan finns det vid uthyrning av

privatbostäder inte samma intresse av att bostäder upprustas till en enhetlig standard.

Med hänsyn till de fördelar som finns med att ge parterna en större avtalsfrihet i fråga om lägenhetens skick vid privatuthyrning är det enligt regeringens mening inte motiverat att begränsa denna på så sätt att parterna inte ska ha möjlighet att avvika från det som motsvarar lägsta godtagbara standard enligt hyreslagen. Med hänsyn till att det ofta handlar om kortvariga uthyrningar och att förhållandena kan variera mycket är det rimligt att parterna vid privatuthyrning ska kunna avtala om avvikelse även från vissa grundläggande krav som gäller för bostadslägenheter i allmänhet. Som framgår nedan bör hyresgästen däremot, om inte annat har avtalats, som utgångspunkt ha rätt att kräva att lägenheten håller lägsta godtagbara standard.

Regeringen föreslår därför att parterna ska vara fria att avtala om lägenhetens skick. Som utredningen framhåller kommer det i många fall vara så att parterna inte uttryckligen berör lägenhetens skick i hyresavtalet, annat än i begränsad utsträckning. Regeringen instämmer i att det i en sådan situation bör vara de uppgifter som hyresvärden på annat sätt har lämnat om lägenheten som avgör vilket skick hyresgästen har rätt att kräva att lägenheten håller. Det kan handla om uppgifter som lämnats i en annons om uthyrning av lägenheten, om till exempel storlek och utrustning. För att uppgifterna ska tillmätas betydelse bör det krävas att hyresgästen har fog att förvänta sig att lägenheten har ett sådant skick.

Om lägenhetens skick i något avseende inte berörs i vare sig hyresavtalet eller i uppgifter från hyresvärden bör hyresgästen kunna kräva att lägenheten har det skick som i allmänhet kan förväntas av en sådan lägenhet som hyresavtalet gäller. En sådan bestämmelse ger bättre förutsättningar att ta hänsyn till det aktuella hyresobjektet än hyreslagens tvingande regler om att lägenheten enligt den allmänna uppfattningen på orten ska vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet (9 §), som utgår från att alla bostadslägenheter ska ha ett visst skick. Det är i linje med att frågan om lägenhetens skick som utgångspunkt är dispositiv.

En hyresgäst bör som utgångspunkt kunna förvänta sig att en lägenhet håller en standard som motsvarar lägsta godtagbara standard enligt hyreslagen (18 a §). Undantag kan tänkas om det är ett särpräglad hyresobjekt eller om det framgår av kontexten kring avtalsslutet. Exempelvis kan ett förrådsutrymme inte alltid förutsättas ingå vid privatuthyrning eftersom hyresvärden kan behöva det för sina privata tillhörigheter.

Hyresgästens rätt till påföljder vid brister

Om lägenheten inte håller det skick som hyresgästen har rätt att kräva, bör han eller hon ha rätt till påföljder. Vid bedömningen av vilka påföljder som ska kunna göras gällande behöver det beaktas att hyresgästen saknar besittningsskydd vid privatuthyrning. Vissa av de åtgärder som kan bli aktuella mot hyresvärden enligt hyreslagen passar därför mindre väl i dessa situationer. Det gäller framför allt möjligheterna för hyresgästen att ansöka om åtgärdsföreläggande för att åtgärda en brist eller ett upprustningsföreläggande för att uppnå lägsta godtagbara standard. Det finns en risk för att en sådan ansökan i många fall skulle leda till att hyresvärden

säger upp hyresavtalet eller väljer att inte förlänga det om det är tidsbestämt. En ansökan blir då i praktiken meningslös.

Ofta är det inte heller rimligt att en privatperson som kortsiktigt hyr ut sin lägenhet ska behöva vidta kostsamma åtgärder på begäran av hyresgästen. Som framgår av utredningen är det i praktiken mycket ovanligt att en privatperson som hyr ut lägenheter i liten skala åläggs att vidta åtgärder som är kostsamma. En förklaring är att det i rättstillämpningen görs en avvägning mellan parternas intressen vid prövning av om ett föreläggande ska meddelas för att åtgärda en brist. Den praktiska nyttan av möjligheten att begära sådana åtgärder är därför begränsad vid privatuthyrning. Mot den bakgrunden anser regeringen att det inte bör finnas någon möjlighet för hyresgästen att ansöka om åtgärds- eller upprustningsföreläggande i den nya privatuthyrningslagen.

Övriga påföljder i hyreslagen lämpar sig däremot väl även vid privatuthyrning. Det handlar om avhjälpande, hyresavdrag, uppsägning och skadestånd. Med hänsyn till att den föreslagna regleringen bygger på att parterna ska ha avtalsfrihet om lägenhetens skick, är det lämpligt att hyresgästens möjligheter begränsas till dessa påföljder, som motsvarar de som är vanligt förekommande inom kontraktsrätten.

Förhållandena vid privatuthyrning motiverar dock att dessa påföljder modifieras något. Hyreslagen innehåller ett flertal olika regler om vilka påföljder som kan göras gällande i specifika situationer, till exempel om lägenheten förstörs, om en myndighet meddelar förbud mot att använda lägenheten eller om det förekommer ohyra i lägenheten (se 10, 12–14, 17 och 18 §§ hyreslagen). Vid privatuthyrning finns det inte samma behov av särskilda regler för de olika situationer som kan uppkomma. Hyreslagens regler i den här delen är också komplicerat utformade och kan vara svåra för privatpersoner att sätta sig in i. Det finns därför fördelar med att i den nya privatuthyrningslagen införa en mer enhetlig och enklare reglering av vilka påföljder som kan göras gällande. Det underlättar för parterna överblicka vad som gäller.

Regeringen anser att det är lämpligt att utforma regleringen i enlighet med utredningens förslag. Hyresgästen bör alltså, om lägenheten på tillträdesdagen inte är i det skick som kan krävas eller om den annars inte kan användas på det sätt som förutsätts, ha rätt att kräva ersättning för avhjälpande av bristen eller att säga upp avtalet och en rätt till hyresavdrag. Därutöver bör hyresgästen också ha rätt till skadestånd. Motsvarande bör gälla om lägenheten skadas under hyrestiden, eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten, under förutsättning att hyresgästen inte är ansvarig för det.

Reglerna om avhjälpande bör anpassas något jämfört med vad som gäller enligt hyreslagen för att få ett rimligt resultat. En privatperson har inte samma ekonomiska förutsättningar som en professionell hyresvärd. Det skulle därför kunna drabba en privatperson hårt om hyresgästens rätt att avhjälpa brister på hyresvärdens bekostnad inte har någon begränsning. Det framstår inte som rimligt med hänsyn till att hyresförhållanden enligt privatuthyrningslagen ofta är kortvariga.

Hyresgästen bör därför ha rätt att avhjälpa brister på hyresvärdens bekostnad i den utsträckning det är skäligt, om hyresvärden efter tillsägelse inte avhjälpt bristen utan dröjsmål. Att det ska göras en skälighetsbedömning innebär att hyresgästen inte bör ha rätt att vidta alltför kostsamma

eller ingripande åtgärder. Vid bedömningen får hyresgästens intresse av att få bristen åtgärdad vägas mot att hyresvärden är en privatperson utan samma ekonomiska förutsättningar som en professionell sådan. Om kostnaderna för ett avhjälpande är oskäligt höga är det lämpligare att hyresgästen är hänvisad till andra påföljder som hyresavdrag och skadestånd eller, vid väsentliga brister, uppsägning.

När det gäller rätten till hyresavdrag bör det, i enlighet med utredningens förslag, förtydligas att ett sådant avdrag som huvudregel inte kan avse tiden innan en brist har påtalats (jämför rättsfallet NJA 2016 s. 303).

4.5 Överlåtelse och upplåtelse i andra hand

Regeringens förslag

Hyresgästen ska inte ha rätt att utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten eller upplåta den i andra hand. Skärpta krav ska gälla för att den som hyr en privatbostad ska ha rätt att ha inneboende genom att uthyrningens privata karaktär beaktas.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna ställer sig bakom utredningens förslag eller invänder inte mot det. *Bostadsrätterna* och *Fastighetsägarna* anser att det vid bedömningen om det ska godtas att hyresgästen låter någon annan bo i lägenheten inte bör göras någon skillnad på om personen är närstående till hyresgästen eller inte. Liknande synpunkter framförs av *HSB Riksförbund*. Enligt *Fastighetsägarna* bör det också övervägas om det ska finnas en större avtalsfrihet i fråga om hyresgästens rätt att låta andra personer bo i lägenheten.

Skälen för regeringens förslag

Hyresvärdens samtycke bör krävas för en överlåtelse eller upplåtelse i andra hand

Privatpersoners uthyrning av bostäder präglas i många fall av den privata karaktären på bostaden. Hyresobjektet kan vara hyresvärdens hem eller ett intilliggande hus på hyresvärdens fastighet. Detta medför att hyresvärden i regel väljer sin hyresgäst med omsorg. Många gånger sker privatuthyrning genom personliga rekommendationer och kontakter.

Med hänsyn till den mer personliga relationen mellan parterna vid privatuthyrning är det rimligt att hyresgästen får upplåta lägenheten i andra hand endast om hyresvärden samtycker till det. Med hänsyn till att hyresgästen vid privatuthyrning saknar besittningsskydd och att sådana upplåtelser ofta är kortvariga, kan det inte heller ses som ett skyddsvärt intresse att en hyresgäst som under en tid avser att vistas någon annanstans ska ha rätt att upplåta lägenheten till någon annan utan hyresvärdens

samtycke. I dessa fall har hyresgästen typiskt sett inte någon långsiktig anknytning till lägenheten som behöver värnas.

Av dessa skäl bör det vid privatuthyrning inte finnas någon möjlighet för hyresgästen att ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att hyra ut i andra hand, motsvarande det som gäller enligt hyreslagen (se 40 § hyreslagen). Detsamma bör gälla för överlåtelse av hyresrätten (jämför 34–37 §§ hyreslagen). För att en hyresgäst ska få överlåta hyresrätten bör det alltså krävas att hyresvärden samtycker till det, och det bör inte finnas någon möjlighet att ansöka om tillstånd till en överlåtelse. Det är i linje med reglerna om byte i 35 § hyreslagen som innehåller vissa undantag för upplåtelser av privat karaktär.

Skärpta krav ska gälla för inneboende

Enligt hyreslagen har en hyresgäst som utgångspunkt rätt att ha inneboende i lägenheten utan att det krävs samtycke av hyresvärden. Den rätten begränsas dock av bestämmelsen i 41 § hyreslagen som skärptes den 1 juli 2024 (se prop. 2023/24:112 s. 71). Kortfattat innebär reglerna att hyresgästen inte får inrymma utomstående personer i lägenheten i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta. I bestämmelsen anges också ett antal omständigheter som ska beaktas vid den bedömningen.

Motsvarande regler bör i huvudsak gälla vid privatuthyrning. I enlighet med vad utredningen föreslår är det också motiverat att reglerna i några avseenden är striktare än vad som gäller enligt hyreslagen. I dessa fall bör, utöver de omständigheter som ska beaktas enligt hyreslagen, även uthyrningens privata karaktär kunna beaktas vid bedömningen av vad hyresvärden skäligen ska behöva godta.

Om lägenheten utgör en del av hyresvärdens bostad finns det skäl att ytterligare stärka hyresvärdens inflytande i fråga om vem som ska tillåtas som inneboende. I sådana fall bör det krävas samtycke från hyresvärden. I ett så nära förhållande är det rimligt att hyresvärden själv får välja vem eller vilka som ska få bo i en del av hans eller hennes privata bostad.

Enligt utredningens förslag ska reglerna, liksom i hyreslagen, gälla hyresgästens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten. *Bostadsrätterna* och *Fastighetsägarna* anser att reglerna bör gälla även i fråga om hyresgästens rätt att låta någon närstående bo i lägenheten, och framhåller att det vid uthyrningar enligt privatuthyrningslagen inte har någon betydelse för hyresvärden vilken relation personerna har till hyresgästen.

Även om förhållandena vid privatuthyrning i viss utsträckning skiljer sig från sedvanliga upplåtelser av bostäder anser regeringen dock inte att det har framkommit tillräckligt starka skäl för att begränsa hyresgästens rätt att låta närstående, som familjemedlemmar, bo i lägenheten. En reglering som är avgränsad till rätten att inrymma utomstående bedöms innebära en bra balans mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen även i här aktuella fall. Det sagda innebär inte heller att en hyresgäst med ett väldigt stort hushåll utan vidare kan bo i en liten lägenhet som inte är anpassad för det. En sådan användning av lägenheten skulle i vissa fall kunna stå i strid med hyresgästens skyldigheter att bevara trygghet, sundhet, ordning och gott skick och att vårda lägenheten (se SOU 2023:57 s. 250).

Fastighetsägarna anser vidare att det bör övervägas om det vid privatuthyrning ska finnas en större avtalsfrihet i fråga om hyresgästens rätt att låta andra personer bo i lägenheten.

Frågan övervägdes i samband med nyss nämnda skärpningar av reglerna i hyreslagen (se prop. 2023/24:112 s. 72). Regeringen uttalade att utgångspunkten bör vara att hyresgästen ska ha stor frihet att bestämma över sitt boende, så länge det inte orsakar sådana olägenheter för hyresvärden som inte ska behöva accepteras. Det ansågs därför inte motiverat att införa en möjlighet för hyresvärden att med tvingande verkan bestämma hur många personer som får bo i en lägenhet. Däremot kan ett sådant villkor beaktas vid bedömningen av vad hyresvärden ska behöva godta, under förutsättning att villkoret framstår som väl avvägt och motiveras av godtagbara skäl.

Reglerna i hyreslagen infördes relativt nyligen. De skäl som framfördes i det sammanhanget gör sig gällande även vid privatuthyrning. Frågan bör därför behandlas på samma sätt. I likhet med vad som gäller enligt hyreslagen får i en tvist om uppsägning av hyresavtalet en bedömning göras av vilken vikt som ska tillmätas ett sådant villkor i ett enskilt fall. Det ger utrymme för att beakta förhållandena vid privatuthyrning.

4.6 Upphörande av hyresavtalet

Regeringens förslag

Hyresvärden ska inte kunna säga upp tidsbestämda hyresavtal i förtid utan att ange några skäl. Både hyresvärden och hyresgästen ska ha tre månaders uppsägningstid.

Hyresvärden ska få säga upp hyresavtalet i förtid om hyresgästen allvarligt har åsidosatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet.

En uppsägning ska kunna göras med rekommenderat brev eller till en elektronisk adress om parten har angett en sådan.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanser, däribland *Bostadsrätterna* och *Hyresgästföreningen*, ställer sig bakom utredningens förslag eller invänder inte mot det. Hyresgästföreningen och *Länsstyrelsen Blekinge* framhåller att det är positivt att hyresgästens trygghet stärks genom att tidsbestämda avtal inte kan sägas upp utan skäl.

Qasa AB pekar på att ett borttagande av hyresvärdens möjlighet att säga upp tidsbestämda avtal i förtid kan minska viljan hos privatpersoner att hyra ut sina bostäder. *Hyresnämnden i Malmö* anser att det bör finnas en möjlighet att avtala om kortare uppsägningstid.

Länsstyrelsen Blekinge har invändningar mot utformningen av reglerna för uppsägning i förtid på grund av att lägenheten används för att begå brott och försenade hyresbetalningar. Myndigheten påpekar också att kravet på att en uppsägning ska vara skriftlig och möjligheten till digital

kommunikation vid en uppsägning kan skapa hinder för personer som av olika skäl har svårt att tillgodogöra sig sådan information.

Kronofogdemyndigheten pekar på att det finns risker med att ta bort kravet på att underrätta socialnämnden i samband med en uppsägning i förtid. *Samtrygg Group AB* anser att kravet bör gälla även i fortsättningen för att stärka barns rätt till en trygg bostad.

KTH anser att det inte är lämpligt att en uppsägning i förtid ska anses gjord redan när ett rekommenderat brev lämnats in för postbefordran.

Skälen för regeringens förslag

Ändrade regler om uppsägning av tidsbestämda avtal och uppsägningstid

Även om hyresförhållandena vid privatuthyrning generellt är korta, är det viktigt att både hyresvärden och hyresgästen ges rimliga förutsättningar att planera framåt när hyresförhållandet upphör. Hyresgästen behöver tid för att hitta en ny bostad och för hyresvärdens del handlar det om att hitta en ny hyresgäst om lägenheten ska fortsätta hyras ut.

Det är en grundläggande kontraktsrättslig princip att ett tidsbestämt avtal inte får sägas upp i förtid, om det inte finns grund för hävning. Det gäller för hyresvärden enligt hyreslagen medan hyresgästen alltid har rätt att säga upp hyresavtalet med tre månaders uppsägningstid. Enligt lagen om uthyrning av egen bostad får även hyresvärden säga upp tidsbestämda hyresavtal i förtid, utan att ange några skäl. *Qasa AB* motsätter sig utredningens förslag att ta bort denna möjlighet och framhåller att det kan minska viljan hos privatpersoner att hyra ut sin bostad.

Regeringen anser att det är viktigt att reglerna i privatuthyrningslagen i stort innebär en rimlig avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Flera av de förslag som lämnas bedöms förbättra villkoren för hyresvärdar. Det gäller till exempel möjligheten att hyra ut fler lägenheter än i dag och den föreslagna modellen för hyressättning som innebär en större avtalsfrihet om hyran (se avsnitt 4.2 och 4.3). För att skapa en rimlig balans i förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst finns det därför ett värde i att samtidigt ge hyresgäster en ökad trygghet i vissa avseenden, vilket också *Hyresgästföreningen* betonar.

Att ett hyresavtal ingås på bestämd tid innebär att parterna är överens om att hyresgästen ska få bo i lägenheten under den tiden. Det är rimligt att en hyresgäst som sköter sina förpliktelser enligt hyresavtalet ska kunna känna sig trygg i det. En hyresvärd har också möjlighet att ingå ett hyresavtal på kortare tid, om han eller hon är osäker på när lägenheten kan behövas igen. Ett hyresavtal kan också ingås på obestämd tid, och avtalet kan då sägas upp med tre månaders uppsägningstid. Hyresgästen har inte heller i de situationerna rätt till förlängning av avtalet. Regeringen anser mot den bakgrunden att möjligheten för hyresvärden att säga upp tidsbestämda hyresavtal i förtid, utan att ange några skäl, bör tas bort.

Hyresgästen bör även i fortsättningen ha rätt att säga upp tidsbestämda hyresavtal i förtid. Så är fallet enligt hyreslagen och det är motiverat med en sådan lösning även i fråga om privatuthyrning. Den nuvarande ordningen, som innebär att hyresgästen endast har en månads uppsägningstid, ger dock en mycket kort tid för hyresvärden att hitta en ny hyresgäst. Det är inte ovanligt att hyresvärden befinner sig på annan ort på grund av arbete

eller studier och att lägenheten hyrts ut för att täcka hyresvärdens kostnader. En månads uppsägningstid framstår mot denna bakgrund som alltför kort. Regeringen anser därför att en uppsägningstid om tre månader bör gälla även för hyresgästen. Det innebär att samma uppsägningstid gäller då för både hyresvärden och hyresgästen. Tiden framstår som rimlig med hänsyn till hyresförhållandets karaktär och garanterar båda parter en trygghet utan att bli alltför betungande för någon av dem.

Hyresnämnden i Malmö anser att parterna bör kunna avtala om en kortare uppsägningstid. Reglerna i den nya privatuthyrningslagen bör, i likhet med vad som gäller i dag, vara tvingande till hyresgästens fördel. Det finns därmed inget hinder mot att parterna avtalar om att hyresgästen ska ha en kortare uppsägningstid än tre månader, eftersom ett sådant villkor inte är till nackdel för hyresgästen. Regeringen anser däremot inte att det bör vara möjligt för parterna att avtala om att hyresvärden ska ha en kortare uppsägningstid. Att det finns en trygghet och förutsebarhet för hyresgästen väger tyngre än hyresvärdens intresse av en större flexibilitet. En uppsägningstid om tre månader är väl anpassad efter både hyresvärdens och hyresgästens behov.

Uppsägning i förtid på grund av misskötsamhet

Vid privatuthyrning har hyresgästen inget besittningsskydd, och alltså inte någon rätt till förlängning av hyresavtalet när ett tidsbestämt avtal löper ut eller om ett avtal på obestämd tid sägs upp till uppsägningstidens utgång. Det finns situationer där det är motiverat att hyresvärden ska kunna säga upp hyresavtalet i förtid, till exempel om hyresgästen missköter sig i något avseende. Detta får större betydelse i och med förslaget att hyresvärden som huvudregel inte ska få säga upp tidsbestämda avtal i förtid.

I dag gäller hyreslagens regler om uppsägning i förtid på grund av att hyresrätten är förverkad även vid privatuthyrning (se 42–44 §§ hyreslagen). Motsvarande regler bör som utgångspunkt gälla även i fortsättningen men föras in i den nya privatuthyrningslagen. Det finns dock behov av att i vissa avseenden anpassa regleringen med hänsyn till att förhållandena vid privatuthyrning ser annorlunda ut.

Reglernas grundläggande utformning bör i huvudsak vara desamma som i hyreslagen. Det innebär att hyresvärden bör ha rätt att säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande om hyresgästen allvarligt har åsidosatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet på något av de sätt som anges i bestämmelsen.

I likhet med vad som gäller enligt hyreslagen bör hyresvärden inte ha rätt att säga upp hyresavtalet i förtid om hyresgästen har gjort sig skyldig till ett ringa åsidosättande. Vidare bör hyresvärden, i fråga om vissa uppsägningsgrunder, inte ha rätt att säga upp hyresavtalet i förtid om hyresgästen har rättat sig innan uppsägning har skett (jämför 43 § första stycket hyreslagen). Regeln om rättelse ger hyresgästen ett visst skydd, trots att hyresgästen inte har något besittningsskydd. Det gäller framför allt vid tidsbestämda avtal, men även vid tillsvidareavtal får hyresgästen i stället en viss tid på sig att hitta en ny bostad om hyresvärden väljer att säga upp avtalet trots att rättelse vidtagits. För vissa uppsägningsgrunder bör en tidsfrist gälla för en hyresvärd som vill säga upp hyresavtalet i förtid (jämför 43 § hyreslagen).

Grunderna för en uppsägning i förtid

Grunderna för en uppsägning i förtid bör i huvudsak motsvara de som finns i 42 § första stycket hyreslagen. Utredningen föreslår vissa anpassningar av reglerna om uppsägning i förtid på grund av att hyresgästen inte har betalat hyran i tid. Hyresgästen ska inte ha möjlighet att återvinna hyresrätten genom att betala hyran inom en viss tid efter en uppsägning (jämför 44 § hyreslagen). Uppsägning i förtid på den grunden ska dock få ske först om hyresgästen har dröjt med att betala mer än två veckor efter förfallodagen (jämför 42 § första stycket 1 hyreslagen där tidsfristen är en vecka).

Länsstyrelsen Blekinge anser att utredningens förslag innebär en försämrad trygghet för hyresgästen, och pekar på att personer med ekonomiska svårigheter riskerar att snabbt förlora sitt boende på grund av relativt små förseningar om det inte finns någon möjlighet till återvinning.

Hyresgästen har vid privatuthyrning generellt ett svagare skydd än bostadshyresgäster enligt hyreslagen. En viktig skillnad är att hyresgästen saknar besittningsskydd. Det motiveras av att sådana uthyrningar ofta är tillfälliga (prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 70). Det handlar också om uthyrning av en bostad som många gånger kan vara hyresvärdens hem, eller en del av det. Även enligt hyreslagen har hyresgästen ett svagare besittningsskydd i liknande situationer (se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 69 och 46 § hyreslagen). Eftersom hyresgästen ändå måste flytta när ett tidsbestämt hyresavtal löper ut eller om ett avtal på obestämd tid sägs upp till uppsägningstiden utgång, väger intresset av att kunna återvinna hyresrätten när ett hyresavtal sägs upp i förtid på grund av försenade hyresbetalningar inte lika tungt. När hyresvärden är en privatperson är det också rimligt att förseningar inte ska behöva accepteras i samma utsträckning.

Genom att hyresgästen får en något längre tid på sig att betala hyran innan hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet i förtid undviks att mindre förseningar får alltför långtgående konsekvenser. Vidare bör, som framhålls ovan, även i fortsättningen gälla att hyresvärden inte får säga upp hyresavtalet om hyresgästen rättar sig och betalar hyran innan hyresavtalet sägs upp (jämför 43 § hyreslagen).

Sammantaget anser regeringen att den föreslagna regleringen innebär en rimlig balans mellan parternas intressen. En fördel är också att regleringen blir enklare för privatpersoner att hantera, jämfört med vad som gäller enligt hyreslagen. Reglerna om uppsägning i förtid på grund av försenade hyresbetalningar bör därmed utformas i enlighet med utredningens förslag.

Länsstyrelsen Blekinge har även invändningar mot den föreslagna utformningen av regleringen om uppsägning i förtid på grund av att lägenheten används för att begå brott. Enligt länsstyrelsen bör det finnas en tydligare balans mellan skyddet för hyresvärden och grannar från brott och barns rätt till trygghet och bostad.

Utredningens förslag innebär inte någon skillnad jämfört med vad som gäller i dag, där hyreslagens regler tillämpas. Reglerna om uppsägning på grund av att lägenheten används för brott skärptes den 1 juli 2024. I förarbetena diskuterades avvägningen mellan det intresse som hyresgästen och familjemedlemmar har av att få behålla sin bostad och fastighetsägarens och övriga boendes intresse av trygghet utförligt (se prop. 2023/24:112 s. 28).

Regeringen anser inte att det finns skäl att utforma reglerna i privatuthyrningslagen, där hyresgästen generellt har ett svagare skydd än bostads-hyresgäster i allmänhet, på något annat sätt. Det framstår som självklart att hyresvärden inte heller vid sådana uthyrningar ska behöva acceptera att hyresgästen använder lägenheten för att begå allvarlig och omfattande brottslighet. Här kan också framhållas att förslaget om att hyresvärden inte längre ska ha rätt att säga upp tidsbestämda avtal i förtid utan att ange några skäl innebär en generell förstärkning av skyddet för hyresgästen, vilket även Länsstyrelsen Blekinge framhåller.

Behovet av underrättelser till socialnämnden vid en uppsägning

Utredningens förslag innebär att det inte ska finnas något obligatoriskt krav på att underrätta socialnämnden vid uppsägning i förtid på grund av försenade hyresbetalningar och störningar i boendet eller bristande skötsamhet, som inte är särskilt allvarliga (jämför 25 a § hyreslagen). *Kronofogdemyndigheten* påpekar att det från ett vräkningsförebyggande perspektiv finns risker med förslaget i den del som gäller bristande skötsamhet eller störningar i boendet. *Samtrygg Group AB* anser att skyldigheten att underrätta socialnämnden vid uppsägningar bör gälla även vid privatuthyrning, för att stärka barns rätt till en trygg bostad.

Socialt utsatta och andra grupper, till exempel barnfamiljer, som kan ha behov av stöd från socialtjänsten i samband med en uppsägning kan förekomma som hyresgäster även enligt privatuthyrningslagen. Det finns också hushåll som av olika anledningar är utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden och därför behöver hyra i andra hand. Samtidigt kan det antas att många privatpersoner väljer sina hyresgäster noggrant för att inte riskera misskötsamhet från hyresgästen i form av exempelvis störningar eller försenade hyresbetalningar.

Vidare har hyreslagens regler om att hyresvärden i vissa fall ska underrätta socialtjänsten i samband med en uppsägning, i likhet med många andra av hyreslagens regler, ett nära samband med att hyresgästen har ett starkt besittningsskydd. Eftersom hyresgäster enligt privatuthyrningslagen saknar besittningsskydd kan det antas att hyresvärden i många fall väljer att inte förlänga ett tidsbestämt avtal eller att säga upp ett tillsvidareavtal med uppsägningstid, i stället för att säga upp avtalet till omedelbart upphörande. Hyresvärden behöver då varken ange några skäl för uppsägningen eller iakta de formella regler som gäller vid uppsägning i förtid.

Det kan också väntas att uppsägningar på grund av störningar i boendet och bristande skötsamhet kommer att aktualiseras endast i ett fåtal fall (jämför prop. 2023/24:112 s. 96). När det gäller uppsägning i förtid på grund av försenade hyresbetalningar så hänger kravet på att underrätta socialnämnden dessutom nära samman med hyresgästens möjlighet att få tillbaka hyresrätten genom återvinning (jämför 44 § hyreslagen). När möjligheten till återvinning tas bort fyller en sådan underrättelse inte samma funktion (jämför prop. 2023/24:112 s. 37).

Däremot kan det naturligtvis av andra skäl finnas anledning även för en privatperson som hyr ut sin bostad att underrätta socialnämnden vid en uppsägning. Att av olika skäl inte kunna behålla sitt boende kan i många fall indikera att den enskilde är i behov av stöd eller insatser från socialtjänsten. Hyresvärdar som hyr ut sin privatbostad och som sagt upp ett

hyresavtal kan ha kännedom om omständigheter kring den eller de boende som därför kan vara bra för socialnämnden att känna till. Det kan särskilt gälla i situationer där barn berörs.

Det är angeläget att socialnämnden underrättas i så stor utsträckning som möjligt i samband med uppsägningar i förtid. Samtidigt behöver det vid övervägande av om det är motiverat att uppställa ett lagkrav på underrättelse beaktas att hyresvärderna vid privatuthyrning är en privatperson som inte bedriver någon professionell uthyrningsverksamhet. Det motiverar en enklare reglering i dessa fall.

Sammantaget bedömer regeringen att det inte finns tillräckligt starka skäl för att uppställa ett krav på att underrätta socialnämnden vid en uppsägning i förtid. Det ska dock understrykas att privatpersoner som hyr ut sin bostad även fortsättningsvis kommer att kunna underrätta socialnämnden på samma sätt som i dag. I vissa situationer är det också någonting som bör anses lämpligt att de gör, även om det inte är något krav.

Här kan också framhållas att regeringen på andra områden vidtar flera åtgärder för att motverka hemlöshet generellt och särskilt vräkningar av barnfamiljer. Exempelvis har finansieringen av den nationella hemlöshetsstrategin 2022–2026 förstärkts i flera omgångar. Regeringen bedömer att det är viktigt att arbetet fortsätter samt utvecklas och aviserade därför i budgetpropositionen för 2026 att medel tillförs för att förlänga och förstärka satsningen. Inom ramen för strategin har bland andra Socialstyrelsen, Kronofogdemyndigheten och länsstyrelserna i uppdrag att stödja kommunernas arbete med att förebygga vräkningar. Uppdraget till Kronofogdemyndigheten har varit särskilt inriktat mot att förebygga vräkningar av barnfamiljer. Regeringen har också gett Socialstyrelsen i uppdrag att förstärka arbetet mot vräkningar av barnfamiljer.

Formerna för en uppsägning

I dag gäller hyreslagens regler om formerna för en uppsägning även vid privatuthyrning. Enligt dessa ska en uppsägning i de flesta fall vara skriftlig. Ett undantag gäller om det är hyresgästen som säger upp avtalet och hyresvärderna lämnar en skriftlig bekräftelse på uppsägningen. Huvudregeln enligt hyreslagen är vidare att en skriftlig uppsägning ska delges den som söks för uppsägning. Det finns dock flera undantag från den regeln som innebär att en uppsägning i de flesta fall kan skickas i rekommenderat brev till den söktes vanliga adress. En uppsägning i förtid på grund av att hyresrätten är förverkad måste dock alltid delges.

Regeringen anser att det är motiverat att i den nya privatuthyrningslagen göra vissa anpassningar av reglerna om formerna för en uppsägning, i enlighet med vad utredningen föreslår. Det finns inte skäl att uppställa ett krav på att en uppsägning som huvudregel ska delges. Utgångspunkten bör i stället vara att det är tillräckligt att uppsägningen skickas i rekommenderat brev till den söktes vanliga adress. Det är också det som enligt hyreslagen i praktiken är det vanligaste sättet för uppsägningar, vid uppsägning av bostadshyresgäster till hyrestidens slut.

KTH anser att det inte är lämpligt att en uppsägning i förtid som görs med rekommenderat brev, ska anses gjord redan när det rekommenderade brevet lämnats in för postbefordran eftersom avtalet då kan komma att upphöra innan uppsägningen har kommit fram till hyresgästen.

I samband med införandet i hyreslagen av möjligheten att i vissa fall skicka en uppsägning med rekommenderat brev, övervägdes om detta borde gälla även vid en uppsägning i förtid, vilket föreslagits av den utredningen som låg till grund för propositionen (se prop. 1983/84:137 s. 120). Det bedömdes inte vara lämpligt med hänsyn till hyresgästens intresse av rättssäkerhet.

Enligt regeringens mening talar dock förhållandena vid privatuthyrning för att en uppsägning bör kunna göras med rekommenderat brev i större utsträckning än enligt hyreslagen. Ett krav på delgivning kan göra att en uppsägningsprocess drar ut på tiden om en hyresgäst visar sig svår att delge. När hyresvärden är en privatperson är det inte motiverat att ställa lika stora krav på att se till att hyresgästen får del av en uppsägning som gäller enligt hyreslagen. Det framstår exempelvis inte som rimligt att hyresvärden ska behöva se till att hyresgästen delges om hyresgästen återkommande är sen med hyresbetalningar eller stör grannar. En sådan ordning riskerar att leda till att färre vågar hyra ut sin bostad.

Vid privatuthyrning finns det också fördelar med en enkel och enhetlig reglering av hur en uppsägning ska göras, som gäller oavsett på vilken grund uppsägningen sker.

Införandet av en möjlighet att delge en uppsägning i förtid med rekommenderat brev kan innebära en viss osäkerhet för hyresgästen. I praktiken bedöms detta dock inte leda till några större problem. Nedan föreslås också att en uppsägning ska kunna skickas digitalt, om hyresgästen har angett en adress för sådan kommunikation. I dessa fall får hyresgästen del av uppsägningen direkt, utan att postgången behöver inväntas.

Betydelsen av delgivning blir också mindre till följd av förslaget att hyresgästen inte ska kunna återvinna hyresrätten vid försenade hyresbetalningar (jämför SOU 1981:77 s. 332–335). Hyresgästen riskerar därför inte att lida någon rättsförlust på grund av att han eller hon inte fått del av en uppsägning i tid. Inte heller vid uppsägning på någon annan grund förutsätts det att hyresgästen reagerar på uppsägningen. Här kan också framhållas att det enligt hyreslagens regler är möjligt att skicka en uppmaning att vidta rättelse med rekommenderat brev, trots att underlåtenheten att följa en sådan uppmaning kan leda till att hyresrätten är förverkad.

Sammantaget bedömer regeringen att det vid privatuthyrning är motiverat att även en uppsägning i förtid bör kunna ske med rekommenderat brev.

Det är vidare lämpligt att knyta tidpunkten för uppsägningen till när det rekommenderade brevet lämnats in för postbefordran. Det gäller i övriga fall när en uppsägning görs med rekommenderat brev och innebär en enkel och enhetlig reglering. En sådan ordning innebär visserligen att det kan uppkomma situationer där hyresgästen är skyldig att lämna lägenheten innan hyresgästen faktiskt har fått del av en uppsägning. Skyldigheten att lämna lägenheten är dock beroende av att uppsägningen är befogad. Om hyresgästen godtar uppsägningen kan han eller hon välja att flytta. Om hyresgästen däremot anser att uppsägningen är felaktig, är det dock vanligt att han eller hon bor kvar i lägenheten. Hyresvärden måste då väcka talan mot hyresgästen för att få frågan om uppsägning prövad. Skulle utgången av en sådan prövning bli att hyresavtalet sa upphöra, är hyresgästen skyldig att betala skadestånd motsvarande hyran till hyresvärden under den tid som hyresgästen bott i lägenheten utan att ha rätt till det. Mot den

bakgrunden kan förslaget inte väntas leda till några större praktiska problem för hyresgästen. Ett rekommenderat brev levereras också normalt inom ett par dagar.

Utredningen föreslår även att en uppsägning ska kunna skickas till en elektronisk adress, om den som söks för uppsägning har lämnat uppgift om en sådan adress till vilken meddelanden till honom eller henne kan skickas. *Länsstyrelsen Blekinge* pekar på att kravet på att en uppsägning ska vara skriftlig och möjligheten till digital kommunikation vid en uppsägning kan skapa hinder för personer med till exempel språksvårigheter, psykisk ohälsa eller bristande digital kompetens.

Kravet på att en uppsägning som huvudregel ska vara skriftlig bidrar till att undvika att det uppstår oklarhet kring om ett hyresavtal har sagts upp på rätt sätt. Att vissa personer av olika skäl kan ha svårt att tillgodogöra sig skriftlig kommunikation utgör inte tillräckliga skäl för att vid privatuthyrning tillåta muntliga uppsägningar från hyresvärderna i större utsträckning än enligt hyreslagen. Dessa personers behov av hjälp med att förstå innehållet i skriftliga handlingar, får tillgodoses på annat sätt. Regeringen instämmer därför i utredningens förslag att en uppsägning som huvudregel bör vara skriftlig, med undantag för när hyresgästen som säger upp avtalet och hyresvärderna lämnar en skriftlig bekräftelse på uppsägningen.

Med hänsyn till att privatpersoner som är parter i ett hyresavtal ofta kommunicerar med varandra genom e-post, sms eller andra digitala kommunikationssätt, är det lämpligt att även en uppsägning ska kunna göras genom det skriftliga kommunikationssätt som parterna använder i övrigt. En förutsättning för det bör dock, som utredningen föreslår, vara att motparten har angett en elektronisk adress för kommunikation i frågor som avser hyresavtalet. En person som av olika skäl har svårt för att hantera digital kommunikation kan alltså välja att kommunikation inte ska kunna ske på det sättet.

Regeringen föreslår därför att en uppsägning ska kunna göras digitalt. I dessa fall bör uppsägningen anses gjord när den skickats till den digitala adress som motparten har angett.

Om hyresgästen eller hyresvärderna inte kan nås på sin vanliga adress eller genom ett digitalt kommunikationssätt bör det krävas att en uppsägning delges. Om motparten saknar hemvist i Sverige eller inte har någon elektronisk adress att skicka meddelanden till ska uppsägningen kunna kungöras. Därigenom säkerställs att uppsägningen alltid kan delges motparten.

4.7 Regelverket anpassas till förhållandena vid privatuthyrning

Regeringens förslag

De skyddsbestämmelser i hyreslagen som indirekt utgår från att hyresgästen har en rätt till förlängning av hyresavtalet ska inte gälla vid privatuthyrning. Det gäller till exempel rätten att deponera hyran och hyresgästens inflytande vid ändrings- och förbättringsarbeten.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna ställer sig bakom utredningens förslag eller invänder inte mot det.

Skälen för regeringens förslag

Många av bestämmelserna i hyreslagen utgår från att ett hyresförhållande är långvarigt och att hyresgästen som utgångspunkt har rätt till förlängning av hyresavtalet. Hyreslagstiftningen är också i flera avseenden utformad för att tillvarata sociala skyddsintressen. Eftersom privatuthyrning har en annan karaktär gör sig dessa intressen inte gällande med samma styrka och någon rätt till förlängning av hyresavtalet finns inte. Ett antal bestämmelser i hyreslagen kan sägas utgå från att sådan rätt till förlängning finns, även om de avser andra frågor. Regeringen delar utredningens bedömning att dessa regler inte behövs vid privatuthyrning.

Några bestämmelser behandlas i tidigare avsnitt, som till exempel möjligheten för hyresgästen att begära åtgärdsföreläggande enligt 16 § hyreslagen och upprustningsföreläggande enligt 18 a § samma lag (se avsnitt 4.4). Några sådana möjligheter bör inte finnas för hyresgästen enligt privatuthyrningslagen.

Det finns inte heller behov av en möjlighet för hyresgästen att deponera hyra hos länsstyrelsen i vissa situationer (jämför 21 § hyreslagen). Dessa bestämmelser utgår från att hyresgästen ska kunna låta bli att betala hyra till hyresvärden vid brister utan att riskera att bli uppsagd för det fall någon brist senare inte anses finnas.

Vidare föreslår regeringen att parterna vid privatuthyrning som utgångspunkt fritt ska kunna avtala om hyran, med en skyddsregel för hyresgäster om hyran avviker från marknadsnivå i alltför stor utsträckning (se avsnitt 4.3). Mot den bakgrunden är det inte motiverat att straffbestämmelsen i 65 § hyreslagen ska gälla vid privatuthyrning. Eftersom det är tillåtet att fritt sätta hyran bör det inte finnas något behov av att ta emot särskild ersättning för att upplåta en lägenhet. I stället kan hyran sättas högre.

Någon rätt för hyresgästen till inflytande vid ändrings- och förbättringsarbeten kan inte heller anses motiverad vid hyresavtal som omfattas av privatuthyrningslagen (jämför 18 d–18 h §§ hyreslagen). Det är i linje med att vissa hyresförhållanden av privat karaktär redan i dag är undantagna från dessa regler (18 g § hyreslagen).

Det bör inte heller finnas någon rätt för hyresgästen att vidta renoveringsåtgärder i lägenheten. Det är i linje med att det för vissa upplåtelser finns en möjlighet att avtala om undantag från hyreslagens regler om det (jämför 24 a § hyreslagen).

I avsnitt 4.5 föreslås att hyresgästen inte ska ha rätt att överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, med hänsyn till hyresvärdens intresse av att inte behöva byta motpart vid småskalig uthyrningsverksamhet och med hänsyn till att hyresgästen saknar besittningsskydd vid privatuthyrning. I linje med det finns det inte heller behov av särskilda skyddsbestämmelser

för makar eller sambor eller medhyresgäster motsvarande de som finns i 47 § hyreslagen.

5 Utökade möjligheter till andrahandsuthyrning

5.1 Bostadsrättshavare ska ges utökade möjligheter att upplåta sin lägenhet i andra hand

Regeringens förslag

Bostadsrättshavare ska ges utökade möjligheter att upplåta sin lägenhet i andra hand genom att kunna få hyresnämndens tillstånd att upplåta den under en längre tidsperiod än vad som normalt ges i dag. Vid hyresnämndens bedömning av om tillstånd till en andrahandsupplåtelse ska lämnas ska tidigare upplåtelse i andra hand beaktas endast om det skett i betydande omfattning.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

En majoritet av remissinstanserna, däribland *Bostadsrättsägarnas Riksförbund*, *Byggförbundet*, *Hyresnämnden i Sundsvall*, *Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor (MUCF)*, *Mäklarsamfundet*, *Qasa AB*, *Svenskt Näringsliv*, *Sveriges Hyres- och Relocationföretags Förening* och *Svea hovrätt*, är positiva till förslaget eller har inga invändningar mot det.

De positiva remissinstanserna framhåller att många föreningar endast samtycker till kortare uthyrningar, vilket skapar osäkerhet för den som vill hyra ut sin bostadsrätt. De anser att möjligheten att hyra ut under länge tid kan innebära en ökad trygghet, fler tillgängliga hyreslägenheter och minska problemen med otillåtna andrahandsupplåtelser.

Flera remissinstanser, som exempelvis *Bostadsrätterna*, *Fastighetsägarna*, *HSB Riksförbund*, *Hyresgästföreningen*, *Riksbyggen* och *Sveriges advokatsamfund*, avstyrker förslaget.

Remissinstanserna som är negativa till förslaget framhåller att dagens regler redan är generösa och att det därför inte finns något behov av utökade möjligheter till andrahandsupplåtelse. De anser även att förslaget innebär flera nackdelar som att förvaltningen av bostadsrättsföreningar försvåras, större otrygghet för grannar och en ökad risk för spekulativa köp av bostadsrätter. Det framhålls också att föreningar som vill ha mer generösa regler redan i dag har möjlighet att föra in det i sina stadgar.

Bostadsrätterna menar att det finns behov av lagstiftningsåtgärder för att motverka olovlig andrahandsuthyrning. Bostadsrätterna och Advokatsamfundet pekar också på behovet av höjda avgifter för andrahandsupplåtelser.

Samtrygg Group AB anser att större krav bör ställas på bostadsrättsföreningars hantering av andrahandsupplåtelser och att avslag ska motiveras skriftligt. Även Bostadsrättsägarnas Riksförbund har liknande synpunkter.

Hyresnämnden i Malmö och *Hyresnämnden i Jönköping* ifrågasätter nyttan med förslaget och bedömer att effekten kommer att bli begränsad.

Hyresnämnden i Göteborg och HSB Riksförbund pekar på att långvarig andrahandsuthyrning kan öka riskerna för bidragsbrott.

Skälen för regeringens förslag

Att lägenheten tidigare varit uthyrd är det främsta hindret för andrahandsuthyrning

För att en bostadsrättshavare ska få upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande krävs att bostadsrättsföreningens styrelse ger sitt samtycke eller att hyresnämnden lämnar tillstånd till andrahandsupplåtelsen (7 kap. 10 och 11 §§ bostadsrättslagen). Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Möjligheterna för en bostadsrättshavare att upplåta sin lägenhet i andra hand utökades 2014 (prop. 2013/14:142). Efter ändringarna krävs inte längre att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen utan det är tillräckligt att hon eller han har skäl för den. Syftet är att reglerna ska bidra till att de bostäder som finns används i större utsträckning.

I förarbetena uttalas att en bostadsrättshavare bör ha stor frihet att upplåta sin lägenhet i andra hand för att under en tid bo någon annanstans och att en bostadsrättshavares skäl i princip bör kunna godtas så länge de innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten (se prop. 2013/14:142 s. 21–23). Som exempel anges att bostadsrättshavaren ska studera eller arbeta på annan ort, vistas utomlands eller på annan ort i landet, vårda en anhörig eller sammanbo med någon på prov. Om en bostadsrätt är svår att sälja på grund av de rådande marknadsförutsättningarna, kan en andrahandsupplåtelse också tillåtas för att ge bostadsrättshavaren ett visst utrymme att avvakta med försäljningen. Samtidigt är avsikten inte att reglerna ska uppmuntra till spekulativa beteenden där någon köper eller innehar en bostad i syfte att hyra ut den, och enbart en vilja att tillgodogöra sig en hyra för lägenheten motiverar inte en upplåtelse.

Bostadsrättshavarens skäl att upplåta lägenheten i andra hand ska vägas mot hänsynen till föreningens intressen. Bostadsrättslagen vilar på en föreningstanke. Om andrahandsupplåtelser sker i sådan omfattning att det är svårt att få till stånd en väl fungerande förvaltning i föreningen kan det utgöra befogad anledning att vägra samtycke. Föreningens olägenheter kan med tiden väga tyngre i bedömningen av om det finns befogad anledning att motsätta sig en upplåtelse. Föreningens invändningar kan också avse hyresgästens personliga kvalifikationer, som till exempel att den tänkta hyresgästen kan förväntas uppträda störande.

Bostadsrättshavarens möjligheter att upplåta sin lägenhet i andra hand är redan i dag generösa när det kommer till vilka skäl som bör godtas (jämför prop. 2013/14:142 s. 12–14). Som utredningen redovisar kan omständligheten att lägenheten tidigare varit uthyrd dock utgöra ett hinder för andrahandsuthyrning. Det är en vanlig anledning till avslag på en tillstånds-

begäran. Tillstånd till andrahandsuthyrning ges oftast på ett år. Så som regeln har kommit att tillämpas innebär det att det är relativt enkelt att få hyra ut i andra hand under ett år, men att samtycke från föreningen eller tillstånd från hyresnämnden därefter i många fall inte beviljas.

Möjligheten att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand bör utökas

Utgångspunkten bör vara att en bostadsrättshavare som har skäl ska kunna hyra ut i andra hand under den tid som skälet äger giltighet. Vad detta innebär i tid beror på vilket skäl som anförs. Medan det framstår som rimligt att vissa skäl, som provsamboende eller att lägenheten är svår att sälja på grund av marknadsförutsättningarna, endast bör kunna åberopas under en begränsad tid, som något år, är det för andra skäl som arbete eller studier på annan ort, rimligt med andrahandsuthyrning under den tid detta pågår eller i vart fall under längre tid än enbart ett eller ett par år.

Nuvarande lagstiftning och förarbeten ger inte uttryck för någon annan syn. Som framhålls ovan har det emellertid utvecklats en ordning där tillstånd beviljas under ett år och sedan därefter i många fall nekas, trots att skäl kvarstår, för att bostadsrättshavaren redan hyrt ut i andra hand. Den tolkning som reglerna har fått i rättstillämpningen innebär att det kan ifrågasättas om de lagändringar som genomfördes 2014 har fått genomslag fullt ut.

Utredningens förslag innebär att den tid under vilken en bostadsrättslägenhet tidigare upplåtits i andra hand inte längre ska ha lika stor betydelse vid en prövning av om tillstånd ska lämnas till fortsatt uthyrning. Regeringen instämmer i att goda skäl talar för att en mer generös bedömning bör kunna göras i det avseendet. Som utredningen framhåller kan det ifrågasättas om det är ändamålsenligt att tillstånd i dag i många fall nekas om bostaden tidigare hyrts ut. En mer flexibel reglering skulle kunna leda till att fler lägenheter blir tillgängliga och att det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas på ett bättre sätt. Som *MUCF* för fram kan det exempelvis underlätta för unga vuxna att hitta en bostad.

Det är samtidigt viktigt att beakta bostadsrättsföreningens intressen. Som flera remissinstanser påpekar, däribland *Bostadsrätterna* och *HSB Riksförbund*, kan en ökad andrahandsuthyrning försvåra förvaltningen av föreningarna.

Förslaget innebär ingen större förändring när det gäller bostadsrättsföreningars hantering av andrahandsupplåtelser. Det kommer fortfarande krävas att skälet för upplåtelsen är godtagbart. Det innebär att bostadsrättshavaren måste ha ett skäl för upplåtelsen och att skälet måste kvarstå för att en förlängning ska ske. Om avsikten är spekulativ har bostadsrättshavaren inte skäl för upplåtelsen. Det kan finnas fog för föreningen att bevilja tillstånd för kortare tid än skälets livslängd. Den bedömningen har inget med skälen i sig att göra. Det kan vara så att föreningen inte vill låsa sig vid ett längre tillstånd, exempelvis för risken att bostadsrättshavaren avslutar sina studier i förtid eller att hyresgästen uppträder störande.

Bostadsrättsföreningen kan också vägra samtycke om det finns befogad anledning. Om andrahandshyresgästen har misskött sig, kan förväntas missköta sig eller om det finns invändningar mot hans eller hennes personliga kvalifikationer kan föreningen vägra samtycke (se prop. 2002/03:12 s. 119). En bostadsrättshavare svarar vidare för andrahandshyresgästens

misskötsamhet. Om andrahandshyresgästen åsidosätter de skyldigheter mot föreningen som bostadsrättshavaren har, till exempel genom störningar, eller om andrahandshyresgästen begår brott i lägenheten är bostadsrätten förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren (7 kap. 18 § 5 och 8 bostadsrättslagen), vilket innebär att andrahandshyresgästen måste flytta. I detta sammanhang får förslaget om en längre andrahandsuthyrning betydelse. Förslaget kan ge en mer flexibel användning av bostadsrätten, samtidigt som bostadsrättsföreningarna får bibehålla rimlig kontroll på vilka som bor i föreningens fastighet och att de inte stör andra boende. Även något mindre allvarliga störningar kan leda till förverkande om de inträffar vid upprepade tillfällen under en längre period. Genom att andrahandshyresgästen i ett sådant fall måste flytta uppnås en balans mellan bostadsrättshavarens mer flexibla användning av bostadsrätten och bostadsrättsföreningens berättigade anspråk på kontroll av vilka som bor i bostadsrättsföreningens fastighet. Möjligheten att ingripa mot en andrahandshyresgästs misskötsamhet under hela hyresperioden medför att bostadsrättshavare har ett starkt incitament att hyra ut till bostadsrätten till hyresgäster som inte förväntas orsaka störningar.

Att förvaltningen av föreningen försvåras kan också beaktas vid bedömningen av om det finns befogad anledning att vägra samtycke. Detta kan särskilt ha betydelse i mindre bostadsrättsföreningar. Tillståndet till andrahandsupplåtelse kommer även fortsättningsvis vara begränsat till viss tid. Längden på tillståndet kommer bero på vilket skäl som görs gällande. Om bostadsrättshavaren till exempel studerar en treårig utbildning bör skälen anses lika starka under alla tre åren, och tillstånd bör kunna beviljas för hela perioden. Det hindrar inte att en bostadsrättsförening kan inleda med en kortare tid om det är motiverat med hänsyn till att föreningen behöver utvärdera hur uthyrningen fungerar eller för att säkerställa att skälet består. Även om tillstånd ges kan föreningen, som ovan framhålls, ingripa vid misskötsamhet under hyresperioden. Det kan till exempel handla om misskötsamhet hos en andrahandshyresgäst som uppkommer senare under hyresperioden i de fall tillstånd getts för en längre tid. En sammantagen bedömning får då göras över hur skötsamheten varit över tid.

Den skillnaden som förslaget innebär är att den tid som lägenheten tidigare varit upplåten i andra hand ensamt inte bör leda till avslag på ansökan. Bostadsrättshavaren måste fortfarande ha skäl för upplåtelsen och ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Om de förutsättningarna är uppfyllda kan föreningen inte som enda skäl för avslag ange att lägenheten redan varit upplåten viss tid. Detta bör uttryckas på så sätt att hyresnämnden vid tillståndsbedömningen ska beakta tidigare upplåtelse i andra hand endast om sådan skett i betydande omfattning.

Några remissinstanser, som *Boverket* och *Fastighetsägarna*, anser att förslaget kan leda till att risken för spekulativa köp av lägenheter ökar och att otryggheten blir större. Regeringen bedömer dock att risken är liten för att spekulativa beteenden skulle öka med förslaget. Eftersom bostadsrättshavaren, oavsett hur lång tid lägenheten tidigare varit upplåten i andra hand, måste ha skäl för upplåtelsen finns det inte utrymme att behålla lägenheten endast i syfte att tjäna pengar på den.

Enligt regeringens bedömning innebär förslaget sammantaget en rimlig avvägning mellan bostadsrättshavarens och bostadsrättsföreningens intressen. Regleringen blir mer balanserad och flexibel när det gäller hur

lång tid någon kan få tillstånd att hyra ut i andra hand. Det uppnår bättre syftet bakom 2014 års lagändringar, som bygger på att en bostadsrätts-havare ska ha stor frihet att bestämma över sin lägenhet. Förslaget innebär också en relativt liten förändring jämfört med i dag. De nackdelar som andrahandsupplåtelser kan innebära för föreningen och andra boende ska fortfarande beaktas och kan leda till att tillstånd inte ges. I nästa avsnitt 5.2 föreslås dessutom tydligare regler om andrahandsupplåtelser som bland annat syftar till att ge bostadsrättsföreningar bättre möjligheter att hålla reda på vilka som bor i lägenheter och kunna ingripa när någon annan bor där utan tillstånd.

Bostadsrätterna, Bostadsrättsägarnas Riksförbund och Samtrygg Group AB efterfrågar ytterligare lagstiftningsåtgärder i fråga om olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrättsföreningarnas hantering av andrahandsupplåtelser. Det saknas förutsättningar att överväga dessa frågor inom ramen för detta lagstiftningsärende.

5.2 En tydligare gränsdragning för andrahandsupplåtelser som kräver tillstånd

Regeringens förslag

För att tydliggöra i vilka situationer det krävs samtycke eller tillstånd för att upplåta en bostadsrättslägenhet ska det införas en definition av vad som ska anses vara sådant självständigt brukande som innebär att det är fråga om en upplåtelse i andra hand. Om en bostadsrätts-havare inte bor permanent i lägenheten eller annars använder den som bostad i beaktansvärd utsträckning ska upplåtelsen alltid anses vara för självständigt brukande.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna ställer sig bakom förslaget eller har inga invändningar mot det. Bland de positiva remissinstanserna finns *Bostadsrätterna, Bostadsrättsägarnas Riksförbund, Byggföretagen, Fastighetsägarna, HSB Riksförbund, Riksbyggen* och *Sveriges advokatsamfund*. Remissinstanserna framhåller att det finns ett behov av tydligare regler och att förslaget kan minska problemen med olovliga andrahandsuthyrningar.

Bostadsrätterna och Riksbyggen välkomnar införandet av en definition, men anser att det bör krävas att lägenheten används kontinuerligt och att antalet dagar är jämnt fördelade över året, för att den ska anses användas i beaktansvärd utsträckning.

Skälen för regeringens förslag

Gränsdragningen mellan upplåtelse i andra hand och upplåtelse till inneboende behöver tydliggöras

För den som ska hyra ut sin bostadsrätt har det stor betydelse om en upplåtelse bedöms vara en upplåtelse i andra hand eller en upplåtelse till inneboende. En upplåtelse i andra hand kräver bostadsrättsföreningens samtycke eller hyresnämndens tillstånd medan en upplåtelse till inneboende inte gör det. En upplåtelse i andra hand utan tillstånd eller samtycke kan leda till att bostadsrätten är förverkad (7 kap. 18 § bostadsrättslagen).

I bostadsrättslagen definieras en upplåtelse i andra hand som en upplåtelse till någon annan för självständigt brukande (7 kap. 10 §). Avgörande för om andrahandshyresgästen självständigt brukat lägenheten är om bostadsrättshavaren enligt hyresavtalet haft möjlighet att disponera lägenheten eller delar av den och i vilken utsträckning denne faktiskt har vistats där (se prop. 2002/03:12 s. 118). Den närmare bedömningen av vad som utgör ett självständigt brukande har överlämnats till rättstillämpningen.

Som *Bostadsrätterna* pekar på kan det många gånger vara svårt för såväl bostadsrättshavare som för bostadsrättsföreningar att avgöra var gränsen för vad som utgör en tillståndspliktig andrahandsupplåtelse går. Om det inte finns någon tydlig gränsdragning är risken större för att hyresgästen felaktigt uppger att det är fråga om en upplåtelse till inneboende på grund av okunskap eller för att undvika att behöva begära samtycke. I vissa situationer, som när bostadsrättshavaren vill hyra ut en särskild uthyrningsdel av sin lägenhet, kan det också vara svårt att bedöma om tillstånd till upplåtelsen krävs. En osäkerhet kring vilka regler som gäller kan leda till att färre bostäder hyrs ut.

Som utredningen framhåller finns det stöd för att det förekommer relativt omfattande problem med otillåten andrahandsuthyrning av bostadsrätter. För bostadsrättsföreningar är det viktigt med ett tydligt regelverk för att kunna ingripa mot olovlig andrahandsuthyrning.

Regeringen anser mot den anförda bakgrunden att det finns ett behov av att tydliggöra gränsdragningen mellan andrahandsupplåtelser och upplåtelser till inneboende.

Vilka upplåtelser som är tillståndspliktiga klargörs genom en definition i bostadsrättslagen

I hyreslagen finns en definition av vad som ska anses vara självständigt brukande. Om hyresgästen inte använder lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande (39 § andra stycket hyreslagen). Definitionen infördes 2019. Det angavs i förarbetena att en rimlig utgångspunkt är att endast den hyresgäst som själv har sin bostad i lägenheten kan ha inneboende. I annat fall ges andrahandshyresgästen en mer eller mindre självständig rätt att disponera lägenheten (se prop. 2018/19:107 s. 43).

Med att hyresgästen använder lägenheten i beaktansvärd utsträckning avses att hyresgästen använder den antingen som permanentbostad eller som ett nödvändigt komplement till denna, så kallad komplementbostad. För att en lägenhet ska anses vara ett nödvändigt komplement till hyresgästens fasta bostad krävs normalt att hyresgästen övernattar i lägenheten 2–3 dagar per

vecka eller 80–100 dagar per år och att det sker i samband med arbete eller studier (se prop. 2018/19:107 s. 43 och 44).

Någon motsvarande definition som den i hyreslagen finns inte bostadsrättslagen. Ett flertal remissinstanser är positiva till att en definition införs och framhåller att det finns ett behov av att tydliggöra vad som utgör en sådan andrahandsupplåtelse som kräver samtycke eller tillstånd.

Det finns flera fördelar med att införa en definition av självständigt brukande även i bostadsrättslagen. Det underlättar för bostadsrättshavaren att bedöma om en planerad uthyrning är en sådan upplåtelse i andra hand som kräver föreningens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Det är viktigt eftersom en otillåten andrahandsuthyrning kan få långtgående konsekvenser och leda till att bostadsrätten förverkas. En tydligare reglering är till fördel även för bostadsrättsföreningar och ger, som exempelvis *Bostadsrätterna*, *Fastighetsägarna* och *HSB Riksförbund* pekar på, bättre möjligheter för bostadsrättsföreningar att ingripa mot otillåtna andrahandsupplåtelser.

Mot den anförda bakgrunden bör det införas en definition av vad som utgör ett sådant självständigt brukande som innebär att det är fråga om en upplåtelse i andra hand. *Riksbyggen* anser att definitionen bör ha samma innehåll som i hyreslagen för att underlätta tillämpningen.

Det är lämpligt att knyta även definitionen i bostadsrättslagen till i vilken utsträckning bostadsrättshavaren använder lägenheten som bostad. Om bostadsrättshavaren använder lägenheten som permanentbostad bör kravet vara uppfyllt. Även om så inte är fallet bör en upplåtelse till någon annan inte anses vara för självständigt brukande om bostadsrättshavaren själv bor i lägenheten i tillräcklig omfattning. Bostadsrättshavaren utövar då fortfarande kontroll över lägenheten. Boendeförhållandena i lägenheten behöver då också typiskt sett anpassas för att både bostadsrättshavaren och den inneboende bor där. Som utredningen föreslår bör det uttryckas så att bostadsrättshavaren använder lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning. Det ligger i linje med att en inneboendeupplåtelse förutsätter att hyresvärden också bor i lägenheten.

Bedömningen av vad som utgör en permanentbostad bör göras på samma sätt som enligt hyreslagen. När det gäller vad som bör krävas för att bostaden annars ska anses användas i beaktansvärd utsträckning så finns, i linje med vad utredningen föreslår, skäl att göra bedömningen utifrån delvis andra utgångspunkter än enligt hyreslagen där det avgörande är om en hyresgäst har ett skyddsvärt behov av sin lägenhet som permanent- eller komplementbostad (se prop. 2018/19:107 s. 66).

För bostadsrätter bör det avgörande i stället vara i vilken omfattning hyresgästen bor i lägenheten. I det avseendet finns fördelar med att knyta an till den rättspraxis om i vilken omfattning lägenheten ska användas för att det ska vara fråga om en komplementbostad som finns gällande hyresrätter. Som ett riktmärke bör då gälla att bostadsrättshavaren ska bo i lägenheten 80–100 dagar om året, eller 2–3 dagar i veckan. Den rättspraxis som finns är väl etablerad, vilket kan underlätta bedömningarna för såväl bostadsrättshavaren som för bostadsrättsföreningen.

Det är inte motiverat att uppställa några särskilda krav på hur dessa dagar är fördelade över året, i linje med vad *Bostadsrätterna* och *Riksbyggen* anser. Syftet med att införa en definition av självständigt brukande är att

klart avgränsa vissa situationer där det alltid ska anses vara fråga om en upplåtelse i andra hand.

Det sagda hindrar inte att det i ett fall där bostadsrättshavaren själv bor lägenheten i tillräcklig utsträckning för att uppfylla kraven för en komplementbostad, ändå kan vara fråga om en sådan upplåtelse i andra hand som kräver tillstånd. Avgörande för den bedömningen är vilken kontroll bostadsrättshavaren har över lägenheten. Vid en sådan bedömning kan det ha betydelse hur användningen av lägenheten ser ut över tid, i linje med vad remissinstanserna framför. Om bostadsrättshavaren låter någon annan bo i lägenheten under en längre sammanhängande period, utan att under den tiden se till lägenheten, kan det vara fråga som en upplåtelse i andra hand för självständigt brukande.

Mot den bakgrunden bör det införas en bestämmelse som anger att om det är fråga om en bostadsrättslägenhet som bostadsrättshavaren inte använder som permanentbostad eller annars i beaktansvärd utsträckning, så ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande.

Sveriges advokatsamfund pekar på att det kan vara svårt för en bostadsrättsförening att mot bostadsrättshavarens bestridande visa att lägenheten inte används i beaktansvärd utsträckning. Det utgör dock inte tillräckliga skäl mot att införa en definition av vad som utgör ett självständigt brukande. Därigenom blir det tydligare vad som utgör en sådan upplåtelse i andra hand som kräver samtycke eller tillstånd. Det kan leda till att det blir lättare för en bostadsrättsförening att avgöra hur mycket bevisning som krävs i det enskilda fallet för att visa att lägenheten inte används i beaktansvärd utsträckning.

6 En förbättrad modell för blockhyra

6.1 Modellen för blockhyra utvecklas

Regeringens förslag

Det ska finnas en ökad avtalsfrihet vid vissa hyresavtal. Modellen för blockhyra ska utvecklas och anpassas till de behov som finns på dagens bostadsmarknad genom att tillämpningsområdet tydliggörs och utvidgas för att möjliggöra en ökad avtalsfrihet.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna, däribland *Akademiska Hus*, *Byggföretagen*, *Fastighetsägarna*, *Företagsbostadsbolagen*, *Norrbottnens Handelskammare*, *Riksbyggen*, *Samtrygg Group AB*, *Studentbostadsföretagen*, *Svenska Colivingförbundet*, *Sveriges Allmännytt*a, *Tillväxtverket* och *Västsvenska*

Handelskammaren ställer sig bakom förslaget eller har inte några invändningar mot det. Flera av de positiva remissinstanserna betonar att tillgången till tillfälliga och flexibla boendelösningar är avgörande för svenska företags kompetensförsörjning och konkurrenskraft och anser att regleringen i stort blir tydligare och bättre anpassad till behoven på dagens bostadsmarknad. När det gäller delningsbostäder framhålls att det är en uppskattad boendeform som har blivit allt vanligare, och att det finns ett stort behov av tydligare och mer flexibla regler för att den ska kunna fortsätta att utvecklas.

Fastighetsägarna anser att förslaget att utveckla modellen för blockhyra innebär en mer ändamålsenlig ordning än i dag, men menar att det skulle vara rimligare med en särskild ordning med utökad avtalsfrihet för bostadshyresavtal mellan näringsidkare. Även Samtrygg Group AB anser att den utökade avtalsfrihet som föreslås vid blockhyra bör gälla bostadshyresavtal mellan näringsidkare generellt. Liknande synpunkter framförs av *Urban Rights*, som motsätter sig att tillämpningsområdet för reglerna om blockhyra ska omfatta vidareuthyrning av företagsbostäder genom en mellanhand, och ett antal enskilda personer med erfarenhet av verksamhet med förmedling av hyresbostäder. Dessa pekar på att förslaget gynnar uthyrning genom mellanhänder på ett sätt som bidrar till höga hyror och otrygga boendeförhållanden.

Fastighetsägarna ifrågasätter vidare varför fastighetsägare som själva bedriver verksamhet med uthyrning av delningsbostäder inte ska ha samma avtalsfrihet som föreslås för blockuthyrning av delningsbostäder. Flera remissinstanser, bland andra Byggföretagen och Västsvenska Handelskammaren, anser också att det för att tillgodose behoven av en utökad flexibilitet vid uthyrning av företagsbostäder och delningsbostäder, skulle vara bättre med en bredare översyn av systemet.

Skälen för regeringens förslag

Modellen med blockhyra anpassas till behoven på dagens bostadsmarknad

Samhällets behov av flexibla bostadslösningar ökar till följd av arbetsmarknadens behov, en ökad rörlighet och nya sätt för människor att organisera sitt boende. Ett uttryck för denna utveckling är den ökade förekomsten av nya boendelösningar som exempelvis uthyrning av bostäder som riktar sig till företag och så kallade delningsbostäder, som innebär att flera personer delar på en större bostad.

För att underlätta för företag att rekrytera personal med rätt kompetens, till exempel från utlandet, finns det behov av snabba, tillfälliga och flexibla bostadslösningar. Det är viktigt för arbetsmarknaden och svenska företags konkurrenskraft. Hyresrätten kan i de aktuella situationerna erbjuda ett flexibelt boende. Den som vill flytta till en annan ort för att arbeta har dock ofta svårt att snabbt skaffa en sådan bostad på egen hand. Det försämrar möjligheterna för enskilda att flytta dit arbeten finns och för företag att rekrytera personal.

För att tillgodose företags behov av bostäder är det rimligt att det vid uthyrning av bostäder till företag finns en större avtalsfrihet i vissa frågor än vad som gäller vid uthyrning av bostäder generellt. Hyreslagens regler om blockhyra ger vissa sådana möjligheter. Reglerna gäller för hyresavtal som omfattar minst tre bostadslägenheter som ska hyras ut i andra hand

(1 § sjätte stycket hyreslagen). Reglerna infördes eftersom det bedömdes finnas behov av att i vissa fall kunna göra undantag från hyreslagens tvingade regler för bostadslägenheter. I förarbetena anges underhåll, indexreglering av hyran, uppsägningstid och villkorsändringar som exempel på frågor där en större avtalsfrihet kan vara motiverad (se prop. 1983/84:137 s. 111). En förutsättning för att ett avvikande villkor ska godtas är att det inte strider mot hyreslagens bestämmelser om lokaler.

Ett avtal om blockhyra som innehåller villkor som avviker från bestämmelserna om bostadshyra måste i regel godkännas av hyresnämnden. För det krävs enligt förarbetena att det finns ett seriöst behov av blockuthyrning. Som exempel på det nämns att en arbetsgivare hyr ut lägenheter till sina anställda och att en studentbostadsstiftelse hyr lägenheter till studenter (se prop. 1983/84:137 s. 111 och 112).

När reglerna om blockhyra infördes 1985 såg hyresmarknaden annorlunda ut. Som framgår av utredningen var det då vanligare att företag själva hyrde lägenheter i block för att säkerställa bostäder åt sin personal (se även SOU 2023:65 s. 185, 193–195). I dag är det ett vanligt tillvägagångssätt att ett företag, ibland kallat mellanhandsföretag, hyr lägenheter från en fastighetsägare för att upplåta dessa i andra hand till ett annat företag som har behov av boende till sin personal. Uthyrningen sker ofta på kortare tid med utgångspunkt i de behov som finns för stunden, med möblerade lägenheter och sidotjänster som till exempel städning.

Att hyra lägenheter av en aktör som specialiserat sig på uthyrning av företagsbostäder kan vara ett snabbt, enkelt och flexibelt alternativ för företag som behöver bostäder åt sin personal. Det kan även innebära fördelar från fastighetsägarens perspektiv genom att uthyrningsföretaget tar hand om hela uthyrningsprocessen. Ibland ansvarar uthyrningsföretaget också i viss utsträckning för underhållet av bostäderna.

Aktörer som bedriver verksamhet med uthyrning av företagsbostäder har tidigare använt sig av modellen med blockhyra. I rättstillämpningen har det dock bedömts att det vid uthyrning av bostäder åt företag genom ett mellanhandsföretag inte finns ett sådant behov av blockuthyrning som avses i bestämmelserna (se rättsfallet RH 2023:44). *Fastighetsägarna* påtalar att det kraftigt har försvårat för sådana aktörer att bedriva sin verksamhet. Organisationen framhåller att aktörerna är viktiga för bostadsmarknaden och att bristerna i regelverket behöver åtgärdas snabbt för att dessa ska överleva.

En annan situation som blivit vanligare och där blockhyresavtal fyller en funktion är det som kallas delningsbostäder, eller coliving. Det innebär att blockhyresgästen hyr ut varsitt rum i en bostad till olika personer som delar på de gemensamma ytorna, som exempelvis kök och badrum. I delningsbostäder är vanligtvis såväl de enskilda rummen som de gemensamma ytorna möblerade. De boende har också ofta tillgång till vissa tjänster och förmåner, som exempelvis städning och sociala aktiviteter.

Sådana boendelösningar förbättrar förutsättningarna för fastighetsägare att tillhandahålla bostäder i områden där efterfrågan är stor men utbudet begränsat. Det kan bidra till ett bättre utnyttjande av bostadsbeståndet och göra det lättare för fler att få en bostad, vilket kan leda till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden och arbetsmarknaden. Som *Colive AB* för fram erbjuder boendeformen också en social gemenskap. Den kan vara en attraktiv lösning exempelvis för unga personer som behöver en första

bostad. Det kan göra det lättare för unga som vill flytta hemifrån för att ta del av utbildning och arbete på annat ort. Boendeformen kan också underlätta för lärosäten att säkerställa att det finns boende för såväl nationell som internationell kompetens. *Svenska Colivingförbundet* lyfter vidare att delningsbostäder är en kostnadseffektiv och klimatsmart boendeform.

Som utredningen redogör för finns det en osäkerhet kring i vilken utsträckning uthyrning av delningsbostäder anses vara ett sådant behov som omfattas av reglerna om blockhyra, och det finns exempel på att ansökningar om godkännande har avslagits.

Utöver tillämpningsområdet finns andra problem med den nuvarande modellen för blockhyra, som kan försvåra uthyrning av företagsbostäder och delningsbostäder. Modellen uppfattas som krånglig eftersom den bygger på att både regler om lokalhyra och bostadshyra kan gälla för ett blockhyresavtal. Vidare gäller reglerna om bostadshyra fullt ut när blockhyresgästen upplåter lägenheten till en andrahandshyresgäst. Det innebär att olika regler gäller för till exempel hyressättning i de olika leden.

Enligt regeringens mening tillgodoser varken den nuvarande modellen för blockhyra eller det hyresrättsliga regelverket i övrigt i tillräcklig utsträckning de behov av flexibilitet som finns på dagens bostadsmarknad. Det kan, som påpekas av några remissinstanser som till exempel *Samtrygg Group AB*, leda till att lägenheter står outnyttjade i stället för att hyras ut. Regelverket behöver anpassas för att underlätta seriös verksamhet med uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder. En utgångspunkt bör vara att de förändringar som görs ska gynna bostadsmarknaden i stort. Anpassningarna ska alltså ge förutsättningar för seriösa aktörer att på ett ansvarsfullt sätt använda en ökad avtalsfrihet för att tillgodose specifika behov av bostäder.

Det finns olika tänkbara sätt att anpassa de hyresrättsliga reglerna för att underlätta uthyrning av företagsbostäder och delningsbostäder. De flesta remissinstanser ställer sig bakom utredningens förslag att det bör ske genom att modellen med blockhyra utvecklas.

Fastighetsägarna och *Samtrygg Group AB*, som i och för sig är positiva till förslaget, förordar i stället en särskild ordning med utökad avtalsfrihet för bostadshyresavtal mellan näringsidkare. Fastighetsägarna pekar på att utredningens förslag riskerar att snedvrida konkurrensen mellan en fastighetsägare som hyr ut en enstaka lägenhet direkt till ett företag som behöver en bostad åt en anställd, och blockuthyrning genom ett mellanhandsföretag. Liknande synpunkter framförs av *Urban Rights* och ett antal enskilda personer med erfarenhet av verksamhet med förmedling av hyresbostäder, som menar att förslaget gynnar uthyrning genom mellanhänder på ett sätt som bidrar till höga hyror och otrygga boendeförhållanden.

Motsvarande synpunkter framförs gällande delningsbostäder där bland andra Fastighetsägarna ifrågasätter varför fastighetsägare som själva bedriver verksamhet med uthyrning av delningsbostäder inte ska ha samma avtalsfrihet som gäller vid blockuthyrning av delningsbostäder. Flera remissinstanser, bland andra *Byggföretagen* och *Västsvenska Handelskammaren* anser också att det för att tillgodose behoven av en utökad flexibilitet vid uthyrning av företagsbostäder och delningsbostäder, skulle vara bättre med en bredare översyn av hyressättningssystemet.

Regeringen anser att flera skäl talar för den lösning som utredningen föreslår. Modellen med blockhyra har funnits under lång tid och tycks ha fungerat relativt väl. Den har använts även vid uthyrning av bostäder till

företag och delningsbostäder, men förutsättningarna för det har försvårats på senare tid. Redan en utvidgning av tillämpningsområdet skulle därför lösa många av de problem som finns. Även om modellen har vissa brister, ger redan den nuvarande utformningen parterna en relativt stor avtalsfrihet som passar i en kommersiell kontext. En fördel med att utveckla den befintliga modellen för blockhyra är också att det finns en struktur av bestämmelser att utgå från.

Det finns i och för sig fördelar även med lösningar som på ett mer heltäckande sätt tar hand om de olika frågor som kan uppkomma vid uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder. Det skulle ge en större flexibilitet som kan möjliggöra andra lösningar för att tillgodose specifika behov av bostäder än dem som ryms inom blockhyresmodellen, som också kan gynna bostadsmarknaden i stort. Som utredningen konstaterar skulle dock sådana förändringar kräva en mer genomgripande omarbetning av det hyresrättsliga regelverket. Det aktualiserar flera komplicerade frågor, som till exempel hur avgränsningen mot sedvanliga bostadshyresavtal ska utformas och hur ett tillräckligt skydd för den som bor i lägenheten ska säkerställas. Det kräver överväganden som det inte finns möjlighet att göra inom ramen för det här lagstiftningsärendet.

Sammantaget anser regeringen därför att den lämpligaste lösningen för att underlätta uthyrning av företagsbostäder och delningsbostäder är att utveckla modellen med blockhyra för att möjliggöra en ökad avtalsfrihet vid sådan uthyrning.

Ett tydligt avgränsat tillämpningsområde motverkar missbruk

Den nuvarande regleringen av blockhyra innehåller inga begränsningar av tillämpningsområdet, utan dessa framgår endast av förarbeten och rättspraxis (se prop. 1983/84:137 s. 111 och 112 och rättsfallet RH 2023:44). Regeringen anser att tillämpningsområdet för reglerna om blockhyra bör anges i lag i enlighet med vad utredningen föreslår. Det säkerställer att seriös verksamhet med uthyrning av företagsbostäder och delningsbostäder omfattas. Ett tydligt avgränsat tillämpningsområde kan också bidra till att motverka att modellen missbrukas av oseriösa aktörer. Även det förhållandet att reglerna om blockhyra ger möjlighet att göra vissa undantag från annars tvingande skyddsbestämmelser för bostadshyresgäster talar för att tillämpningsområdet bör vara snävt avgränsat och anges i lag. Det är också viktigt att det finns en tydlig avgränsning mot sedvanliga upplåtelser av bostäder där skyddsbestämmelserna gäller fullt ut.

Fastighetsägarna anser att regleringen bör utformas så att tillstånd till blockhyra kan ges även i andra fall än dem som uttryckligen anges i den föreslagna bestämmelsen, under förutsättning att upplåtelsen utgör ett positivt tillskott till bostadsmarknaden. Av de skäl som framförs ovan anser regeringen dock att det är viktigt att tillämpningsområdet är tydligt avgränsat för att motverka risken för missbruk och kringgående av hyresrättsliga skyddsregler. Regleringen bör därför utformas så att tillämpningsområdet så långt det är möjligt preciseras i lag med klart avgränsade situationer där tillstånd till blockhyra kan ges. Den närmare utformningen utvecklas i avsnitt 6.3–6.5.

6.2 Förenklingar av modellen för blockhyra

Regeringens förslag

Hyresnämnden ska lämna tillstånd till blockhyra, vilket ger parterna möjlighet att avtala om avvikelse från hyreslagens bestämmelser om bostadslägenheter så länge villkoren inte står i strid med bestämmelserna om lokaler. Hyresnämnden ska därför inte längre godkänna de enskilda villkoren i ett avtal om blockhyra.

Parterna i ett blockhyresavtal ska få större avtalsfrihet och kunna avtala om att bestämmelserna om lokalhyra ska gälla även i fråga om förlängning av hyresavtalet, så kallat indirekt besittningsskydd.

En överenskommelse som undantar lägenheter från hyresförhandlingar enligt hyresförhandlingslagen ska kunna träffas redan när ett blockhyresavtal ingås.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna ställer sig bakom utredningens förslag eller har inte några invändningar mot det. *Företagsbostadsbolagen*, *Riksbyggen*, *Samtrygg Group AB*, *Svenska Colivingförbundet*, *Svenskt Näringsliv* och *Sveriges Allmännytt* är positiva till att hyresnämnden inte längre ska godkänna parternas avtalsvillkor utan enbart lämna tillstånd till blockhyra, och framhåller att det underlättar för parterna och ger en större flexibilitet att kunna justera avtalsvillkoren under hyrestiden. Enligt *Akademiska Hus* och *Fastighetsägarna* innebär förslaget om att parterna ska kunna avtala om att reglerna om lokalhyra ska gälla fullt ut att många av de oklarheter och svårigheter som finns med dagens regelverk försvinner. Även *Riksbyggen* anser att det innebär en mer renodlad och tydligare reglering.

Hyresgästföreningen anser att parterna i ett blockhyresavtal inte bör kunna föra in nya villkor som inte utgjort en del av underlaget för hyresnämndens prövning av tillståndet till blockhyra. Organisationen framhåller också att det bör tydliggöras att ett blockhyresavtal aldrig bör kunna ändras till att omfatta färre än tre lägenheter.

Skälen för regeringens förslag

Hyresnämndens tillståndsprövning förenklas

Av utredningen framgår att något som uppfattats som komplicerat i dagens hantering av blockhyresavtal är att hyresnämnden ska godkänna avtalsvillkor som avviker från hyreslagens regler om bostadshyra. Det kan innebära problem bland annat om parterna i något avseende vill ändra villkoren. De flesta av remissinstanserna är positiva till utredningens förslag att hyresnämnden inte längre ska godkänna enskilda avtalsvillkor utan enbart pröva om det finns förutsättningar att lämna tillstånd till blockhyra. Om hyresnämnden ger ett sådant tillstånd ska parterna kunna göra avsteg

från bestämmelserna om bostadslägenheter under förutsättning att avtalsvillkoren inte strider mot bestämmelserna om lokaler.

Regeringen anser att det finns flera fördelar med en sådan ordning. Prövningen i hyresnämnden blir mer renodlad och inriktas på att förutsättningarna för blockhyra är uppfyllda i stället för enskilda villkor i avtalet. Det förenklar processen i hyresnämnden. I linje med vad *Sveriges Allmännytt*a framhåller underlättar det också parternas hantering av hyresavtalet och ger en större flexibilitet att kunna justera hyresvillkoren under hyresförhållandet.

Hyresgästföreningen invänder mot att parterna i blockhyresavtalet ska kunna föra in villkor som inte ingått i underlaget för hyresnämndens prövning av tillståndet till blockhyra. Organisationen framhåller att det då finns en risk för att parterna kommer överens om nya villkor som, om de funnits med i underlaget, skulle ha lett till avslag på ansökan om tillstånd till blockhyra.

Som utredningen konstaterar kan det i avtal om blockhyra förekomma oklara avtalsvillkor och villkor som inte i alla delar framstår som förenliga med bestämmelserna om lokalhyra. Det bör i vissa fall kunna leda till att en ansökan om tillstånd till blockhyra avslås (se vidare avsnitt 6.6). Sådana villkor kan dock förekomma i alla lokalhyresavtal utan att hyresnämnden har i uppgift att granska dem. Av utredningen framgår också att det i praktiken verkar vara ovanligt att enskilda avtalsvillkor underkänns av hyresnämnden. Risken för att parterna efter det att tillstånd till blockhyra har lämnats kommer överens om villkor som strider mot bestämmelserna om lokalhyra utgör mot den bakgrunden inte ett tillräckligt skäl för att behålla den nuvarande ordningen. I avsnitt 6.6 lämnas vidare förslag som innebär att hyresnämndens prövning tydligare ska riktas in på att bedöma om det är fråga om en seriöst bedriven verksamhet och om det finns en risk för missbruk. Det kan bidra till att minska de risker som *Hyresgästföreningen* pekar på.

Regleringen bör därför utformas så att parterna, om tillstånd till blockhyra ges, därefter är fria att avvika från bestämmelserna om bostadshyra så länge avtalets villkor inte strider mot bestämmelserna om lokalhyra. Om parterna ändå skulle komma överens om ett villkor som strider mot lokalhyresreglerna, kan det inte göras gällande mot hyresgästen (1 § femte stycket hyreslagen). Om parternas avtal i en viss fråga inte innehåller något avvikande villkor gäller bestämmelserna om bostadshyra i den delen, på samma sätt som enligt nuvarande ordning. Det bör också vara möjligt för parterna att i avtalet ange att lokalhyresreglerna ska tillämpas fullt ut (se vidare avsnitt 6.8 där det föreslås att parternas avtalsfrihet i det avseendet ska utökas).

Hyresgästföreningen anser att det bör tydliggöras att ett blockhyresavtal aldrig kan omfatta färre än tre lägenheter. En följd av att hyresnämnden inte längre ska pröva de enskilda hyresvillkoren utan endast lämna tillstånd till blockhyra är att parterna har möjlighet att ändra villkoren så länge de inte strider mot bestämmelserna om lokaler. Som *Sveriges Allmännytt*a framhåller finns det fördelar med en ökad flexibilitet för parterna som bland annat gör det möjligt att inskränka antalet lägenheter som omfattas av ett blockhyresavtal, om behovet minskar. Det bör dock inte vara möjligt att minska antalet lägenheter till färre än tre, eftersom de grundläggande förutsättningarna för blockhyra då inte längre är uppfyllda. Möjligheten att avtala om

avsteg från reglerna om bostadshyra innebär alltså inte att parterna inom ramen för tillståndet kan ändra avtalet till att avse färre än tre lägenheter.

Utökad avtalsfrihet för parterna i ett blockhyresavtal

Enligt nuvarande regler får parterna i ett blockhyresavtal inte avtala bort blockhyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet (1 § sjätte stycket hyreslagen). Parterna får inte heller avtala om avvikelse från det som gäller om fastställande av hyresvillkoren i samband med en sådan förlängning.

Förhållandena vid blockhyra kan skilja sig i hög grad från vad som gäller vid sedvanliga upplåtelser av bostäder. Det är bakgrunden till att parterna har en större avtalsfrihet än annars vid blockhyra. Upplåtelser av flera lägenheter för vidareuthyrning har många gånger affärsmässiga inslag och det är ofta en förutsättning för att avtalet ska kunna ingås att det kan anpassas efter avtalets kontext på ett sätt som det inte finns utrymme för inom ramen för reglerna om bostadshyra. Det är en skillnad mot sedvanliga avtal om bostadshyra som är förhållandevis likformiga.

Parterna i ett blockhyresavtal kan ha ett intresse av att avtala om avvikelse även från reglerna om en bostadshyresgästs rätt till förlängning av hyresavtalet. Det går inte att göra i blockhyresavtalet, men det finns andra bestämmelser som ger parterna vissa möjligheter att komma överens om att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd. Det är också vanligt i praktiken att parterna ingår sådana överenskommelser. Det kan gå till så att parterna ingår ett separat avtal om att blockhyresgästen avstår från sitt besittningsskydd och får avtalet godkänt av hyresnämnden (se 45 a § första stycket första meningen hyreslagen). En sådan överenskommelse kan också träffas efter det att hyresförhållandet inletts och då behövs inte hyresnämndens godkännande (se 45 a § första stycket 1 hyreslagen).

De flesta remissinstanser ställer sig bakom utredningens förslag att parterna i ett blockhyresavtal ska kunna avtala om ett indirekt besittningsskydd för hyresgästen i enlighet med vad som gäller för lokaler. Hyresgästen har då inte rätt till förlängning av avtalet mot hyresvärdens vilja, utan i stället en rätt till ersättning för skada om hyresavtalet sägs upp utan befogad anledning eller om fastighetsägaren kräver oskäligen villkor för en förlängning (se 57 § hyreslagen).

Bestämmelserna om indirekt besittningsskydd är ofta mer ändamålsenliga för blockhyresgästen och fastighetsägaren. I och med att avtalet har en affärsmässig prägel är det en fördel om avtalsrelationen fullt ut kan hantearas som ett lokalhyresavtal. I linje med vad *Akademiska Hus*, *Fastighetsägarna* och *Riksbyggen* framhåller blir det enklare och tydligare för parterna om hyresavtalet följer ett och samma regelverk.

Det kan också vara lättare att förhålla sig till ett indirekt besittningsskydd när ett blockhyresavtal ska omförhandlas eller upphöra. Enligt Fastighetsägarna är ett problem med nuvarande regler att bestämmelserna om bostadshyra lämpar sig dåligt för hantering av hyresvillkor vid en förlängning av ett blockhyresavtal, som i praktiken alltid sluts mellan två näringsidkare och i huvudsak behandlas som ett lokalhyresavtal. Organisationen ser positivt på att osäkerheten försvinner om vilka avtalsvillkor som gäller vid en förlängning och om ifall hyresnämndens godkännande behöver inhämtas på nytt.

En följd av att parterna får möjlighet att avtala om ett indirekt besittningsskydd, är att det skydd som följer av att parterna inte kan avtala om avvikelser från grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med hyresgästens rätt till förlängning inte längre gäller. Ett exempel är reglerna om att hyran vid en tvist ska bestämmas till ett belopp som är skäligt med hänsyn till en lägenhets bruksvärde (55 § första och andra styckena hyreslagen). Bakgrunden till begränsningen av avtalsfriheten vid blockhyra är att det direkta besittningsskyddet riskerar att urholkas om hyresvärden skulle kunna initiera en kraftig skärpning av villkoren inför en kommande avtalsperiod (se rättsfallet RH 2004:67). Skyddet i fråga om villkorsändring gäller dock endast när frågan aktualiseras i samband med en förlängning. Det finns däremot inget hinder mot att hyran bestäms till marknadsnivå vid hyresavtalets ingående och att parterna kommer överens om att någon ändring av villkoren inte får ske under hyrestiden.

Mot den anförda bakgrunden bedöms en möjlighet att avtala om ett indirekt besittningsskydd ge ett tillräckligt skydd för blockhyresgästen.

Vid övervägande av hur reglerna bör utformas behöver även skyddet för andrahandshyresgästen beaktas. Andrahandshyresgästen får vid blockhyra rätt till förlängning av hyresavtalet redan när avtalet ingås (se 45 § andra stycket hyreslagen). Avsikten är att minska risken för att mindre seriösa fastighetsägare utnyttjar bestämmelserna om blockuthyrning för att kringgå besittningsskyddet (se prop. 2001/02:41 s. 36).

När reglerna om blockhyra infördes angavs som skäl för förbudet mot att avtala bort blockhyresgästens besittningsskydd att parternas avtalsfrihet inte fick utvidgas så långt att andrahandshyresgästens ställning påverkas. Andrahandshyresgästens intressen bedömdes tillgodoses bäst genom att blockhyresgästen har ett direkt besittningsskydd (se prop. 1983/84:137 s. 111). *KTH* menar att andrahandshyresgästens besittningsskydd riskerar att försämrats med ett indirekt besittningsskydd för blockhyresgästen, eftersom den preventiva funktionen av ett sådant besittningsskydd är begränsad på grund av att blockhyresgästen i många fall inte drabbas av någon större ekonomisk förlust om hyresförhållandet inte förlängs.

Som framhålls ovan är det dock vanligt att parterna i ett blockhyresavtal träffar en överenskommelse om att blockhyresgästen avstår från sitt besittningsskydd. Jämfört med en sådan situation innebär det inte någon försämring för andrahandshyresgästen att blockhyresgästen har ett indirekt besittningsskydd. Möjligheten att avtala om indirekt besittningsskydd kan också, som utredningen framhåller, minska behovet av överenskommelser om avstående från besittningsskydd.

Dessutom hamnar en andrahandshyresgäst, även om den har besittningsskydd, i praktiken i en sämre ställning än bostadshyresgäster generellt. Om fastighetsägaren och blockhyresgästen är överens om att blockhyresavtalet ska upphöra, har inte heller andrahandshyresgästen någon rätt att bo kvar. Om det är fråga om upplåtelser i flera led, är besittningsskyddet för den som bor i lägenheten ännu svagare. Det gäller oavsett om ett direkt eller indirekt besittningsskydd gäller för blockhyresgästen.

Mot den anförda bakgrunden bedöms en möjlighet att avtala om ett indirekt besittningsskydd för blockhyresgästen i praktiken inte innebära någon nämnvärd försämring för den som bor i lägenheten. För att motverka missbruk och att den boendes situation blir otrygg föreslås också i avsnitt 6.6 ett antal skärpningar av modellen med blockhyra. Sammantaget

bedöms den regleringen som föreslås innebära en rimlig balans mellan intresset av förenklingar och en ökad avtalsfrihet för fastighetsägaren och blockhyresgästen och intresset av skydd för den som bor i lägenheten.

Utökade möjligheter att undanta lägenheter från kollektiva hyresförhandlingar

Reglerna om blockhyra ger parterna rätt att avvika från bestämmelserna om bostadshyra i hyreslagen, men däremot inte någon rätt att avvika från bestämmelserna i hyresförhandlingslagen. Frågan får betydelse när det finns en förhandlingsordning för ett hus. Det förekommer till exempel när allmännyttiga bolag hyr ut lägenheter i block.

En överenskommelse som undantar en lägenhet från hyresförhandlingar kan träffas först sedan ett hyresförhållande varat i tre månader (se 3 § andra stycket hyresförhandlingslagen [1978:304]). Många remissinstanser, däribland *Fastighetsägarna* och *Företagsbostadsbolagen*, är positiva till utredningens förslag att en sådan överenskommelse ska kunna träffas redan när hyresavtalet ingås om det är fråga om blockhyra.

Hyresförhandlingslagens modell passar mindre väl i blockhyresförhållanden, där parterna har en större avtalsfrihet när det gäller hyresvillkoren. Skyddsintresset för hyresgästen gör sig inte heller gällande i samma utsträckning i dessa fall. Det finns därför ofta ett behov av att undanta lägenheter som omfattas av ett avtal om blockhyra från en förhandlingsordning. En fördel med att kunna träffa en sådan överenskommelse när avtalet ingås är att hyresvärden och hyresgästen redan då får förutsättningarna klara för sig.

Regeringen anser därför att det bör införas en möjlighet för parterna i ett blockhyresavtal att undanta lägenheter från en förhandlingsordning. Kravet på att en sådan överenskommelse ska ingås skriftligen och undertecknas av hyresvärden och hyresgästen, bör gälla även i här aktuella fall (se 3 § andra stycket hyresförhandlingslagen). Om ett sådant villkor tas in i hyresavtalet så bör formkraven anses uppfyllda så länge avtalet undertecknas av parterna.

KTH anser att en reglering som innebär att en förhandlingsordning inte gäller för en lägenhet som omfattas av blockhyresavtal bör övervägas. En sådan ordning bedöms dock inte innebära några tydliga fördelar jämfört med den lösning som utredningen föreslår. Det är inte heller något som de partsorganisationer som förhandlar hyror efterfrågar i sina remissvar. En möjlighet att avtala om att undanta lägenheter från en förhandlingsordning när blockhyresavtalet ingås bedöms som tillräcklig för att tillgodose de behov som finns.

6.3 Blockhyra för upplåtelse till en tydligt avgränsad krets

Regeringens förslag

Tillstånd till blockhyra ska kunna lämnas för upplåtelse till anställda eller en annan tydligt avgränsad krets av personer.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna är i huvudsak positiva till förslaget, eller har ingen invändning mot det. *Akademiska Hus*, *Fastighetsägarna* och *Studentbostadsföretagen* anser att det bör förtydligas att tillstånd till blockhyra ska kunna lämnas för uthyrning av student- och forskarbostäder även i de fall blockhyresgästen är en kommersiell aktör.

Skälen för regeringens förslag

För att hyresnämnden ska godkänna ett blockhyresavtal krävs enligt rättspraxis att blockhyresgästen har ett mer betydande behov av blockuthyrning än själva uthyrningsintresset, att uthyrningen sker till en avgränsad krets av personer och att besittningsskyddet för andrahandshyresgästen inte urholkas (se rättsfallet RH 2023:44). Med upplåtelser till en tydligt avgränsad krets avses till exempel situationer där en arbetsgivare upplåter lägenheter till sina anställda, när en studentbostadsstiftelse upplåter lägenheter till studenter eller när en kommun upplåter bostäder till personer som har behov av stöd eller vård i sitt dagliga boende.

Regeringen anser, i likhet med utredningen, att tillstånd till blockhyra även fortsättningsvis bör kunna ges för uthyrning till sådana tydligt avgränsade grupper som omfattats av befintliga bestämmelser.

Akademiska Hus, *Fastighetsägarna* och *Studentbostadsföretagen* anser att det bör förtydligas att tillstånd till blockhyra för uthyrning av student- och forskarbostäder ska kunna ges även i de fall blockhyresgästen är en kommersiell aktör. Studentbostadsföretagen pekar på att det behövs specialiserade aktörer på studentbostadsmarknaden som kan agera mellanhand mellan en fastighetsägare och en student eller forskare, när fastighetsägaren inte har en särskilt anpassad studentbostadsförvaltning.

Regeringen anser att bestämmelsen i den här delen bör utformas så att det tydliggörs att fokus inte ska ligga på blockhyresgästens eget behov av lägenheterna, utan på syftet med blockuthyrningen som ska vara att tillgodose behovet av bostäder åt en viss grupp. Det bör alltså inte förutsättas att blockhyresgästen inom den egna verksamheten har ett mer betydande behov av blockuthyrning än ett rent uthyrningsintresse (jämför rättsfallet RH 2023:44). Genom en sådan utformning av bestämmelsen undanröjs vissa av de osäkerhetsmoment som i dag finns på marknaden.

Att blockhyresgästen är en kommersiell aktör bör därmed inte utgöra något hinder mot att ge tillstånd till blockhyra, under förutsättning att övriga förutsättningar är uppfyllda. En bedömning får göras i det enskilda fallet av om upplåtelseerna ska ske till en tydligt avgränsad krets. Så bör kunna vara fallet när ett företag, som bedriver kommersiell verksamhet med uthyrning av student- och forskarbostäder, blockhyr lägenheter på en studieort med ett universitet eller en högskola för att tillgodose behovet av sådana bostäder.

6.4 Blockhyra för företagsbostäder

Regeringens förslag

Det ska vara möjligt att få tillstånd till blockhyra för att upplåta lägenheter till en juridisk person som behöver bostäder åt anställda eller någon annan som arbetar för den juridiska personen.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

En majoritet av remissinstanserna är positiva till utredningens förslag eller har inte någon invändning mot det. *Urban Rights* motsätter sig förslaget eftersom det gynnar uthyrning genom ett mellanhandsföretag på ett sätt som bidrar till höga hyror och otrygga boendeförhållanden.

Skälen för regeringens förslag

Som framhålls i avsnitt 6.1 är arbetstagares tillgång till bostäder av stor betydelse för svenska företags kompetensförsörjning och konkurrenskraft. Eftersom det många gånger är svårt för den som flyttar till en annan ort för att arbeta att snabbt hitta en bostad på egen hand, finns det stora fördelar med att arbetsgivare har möjlighet att erbjuda anställda en bostad.

Regeringen anser, i enlighet med vad som framhålls i avsnitt 6.2, att modellen med blockhyra bör utvecklas för att underlätta uthyrning av företagsbostäder. Modellen kan enligt förslaget i avsnitt 6.3 användas när ett företag blockhyr flera lägenheter för att upplåta dessa i andra hand till sina anställda. En majoritet av remissinstanserna ställer sig bakom utredningens förslag att tillstånd till blockhyra även ska kunna ges för upplåtelse till företag som i sin tur ska upplåta lägenheter till arbetsgivare som behöver bostäder för sina anställda.

En sådan utvidgning av tillämpningsområdet skulle ge företag bättre tillgång till snabba, enkla och flexibla bostadslösningar som kan underlätta rekrytering av personal. Tillvägagångssättet har, som redovisas i avsnitt 6.1, blivit allt vanligare och kan vara ett bra alternativ för en arbetsgivare som inte själv vill gå in som blockhyresgäst. Arbetsgivaren behöver då bara hyra en bostad i stället för tre. Det är också en fördel att även företag som har ett kortvarigt behov av en bostad kan få det löst. Arbetsgivaren behöver inte heller ta ansvar för förvaltningen av lägenheten, utan kan överlämna detta till mellanhandsföretaget. För den som bor i lägenheten skiljer sig dessa situationer inte på något avgörande sätt från fall där en arbetsgivare blockhyr lägenheter för att upplåta till sina anställda.

Regeringen anser att det finns goda skäl för att utvidga tillämpningsområdet för modellen med blockhyra i enlighet med utredningens förslag. Den tillämpning som reglerna har fått försvårat även för seriösa aktörer att bedriva verksamhet med uthyrning av företagsbostäder. De risker som *Urban Rights* lyfter för att modellen används av oseriösa mellanhandsföretag bedöms kunna hanteras på ett godtagbart sätt genom de skärpningar av reglerna för blockhyra som föreslås i avsnitt 6.6. Syftet är att

dessas regler tillsammans ska motverka att reglerna missbrukas av oseriösa aktörer. Regeringen föreslår därför att tillstånd till blockhyra ska kunna ges för uthyrning av lägenheter till företag som behöver bostäder åt sin personal.

6.5 Blockhyra för delningsbostäder

Regeringens förslag

Tillstånd till blockhyra ska kunna ges om blockhyresgästen ska upplåta lägenheter till personer som ska nyttja en del av en lägenhet ensam och övriga delar gemensamt med andra hyresgäster. En förutsättning för det ska vara att lägenheterna har anpassats för sådan användning.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna, däribland *Hyresgästföreningen*, *Riksbyggen* och *Sveriges Allmännytt*a, ställer sig bakom förslaget eller invänder inte mot det. Bland de positiva remissinstanserna finns *Fastighetsägarna* och *Svenska Colivingförbundet* som understryker att möjligheten att ingå blockhyresavtal är nödvändig för aktörer som bedriver verksamhet med uthyrning av delningsbostäder utan att själva äga fastigheter. *Akademiska Hus* välkomnar förslaget, men lyfter att det behöver tydliggöras hur situationer där det rör sig om flera kategorier av bostäder, till exempel studentlägenheter i form av både delningslägenheter och vanliga bostadslägenheter, ska hanteras.

Hyresnämnden i Malmö och *Hyresnämnden i Jönköping* ifrågasätter behovet av att uthyrning av delningsbostäder genom mellanhandsföretag ska omfattas av tillämpningsområdet för modellen med blockhyra.

Skälen för regeringens förslag

Delningsbostäder är, som framhålls av bland andra *Fastighetsägarna* och *Riksbyggen*, en uppskattad boendeform som blivit allt vanligare. Den kan utgöra ett flexibelt alternativ till traditionella bostadslösningar, som kan bidra till att bostadsbeståndet utnyttjas mer effektivt och göra det lättare för fler att få en bostad. Regeringen anser att delningsbostäder tillför bostadsmarknaden ett mervärde och att det finns ett intresse av att boendeformen kan tillhandahållas på marknaden på ett mer ändamålsenligt sätt.

Av utredningen framgår att blockhyra är det vanligaste tillvägagångssättet för att tillhandahålla delningsbostäder, även om det finns en viss osäkerhet om i vilken utsträckning sådana upplåtelser omfattas av tillämpningsområdet för reglerna om blockhyra. I dessa situationer upplåter fastighetsägaren lägenheterna och samtliga ytor som ska användas för delningsbostäder genom blockhyra till en aktör som, inom ramen för en

näringsverksamhet, upplåter delningslägenheterna till enskilda hyresgäster.

Hyresnämnden i Malmö och *Hyresnämnden i Jönköping* ifrågasätter att tillstånd till blockhyra ska kunna lämnas för uthyrning av delningsbostäder genom mellanhandsföretag, och anser att det inte har framkommit ett tillräckligt behov av en sådan möjlighet.

En majoritet av remissinstanserna ställer sig dock bakom utredningens förslag i den delen, och framhåller att det finns ett stort behov av ett tydligare regelverk för delningsbostäder för att boendeformen ska kunna fortsätta att utvecklas på marknaden. Fastighetsägarna och *Svenska Coliving-förbundet* pekar på att boendeformen på många sätt skiljer sig från traditionell fastighetsförvaltning och att möjligheten att ingå blockhyresavtal är nödvändig för aktörer som bedriver verksamhet med delningsbostäder utan att själva äga fastigheter. Även *Sveriges Allmännyttan* anser att modellen lämpar sig väl för uthyrning av delningsbostäder.

Regeringen anser, i linje med vad som framhålls i avsnitt 6.1, att behovet av tydligare och mer flexibla regler för delningsbostäder bäst tillgodoses genom en utveckling av modellen för blockhyra. För att säkerställa att modellen även framöver kan användas för uthyrning av delningsbostäder bör det tydliggöras att tillstånd till blockhyra ska kunna ges för sådana upplåtelser.

Tillämpningsområdet behöver vara tydligt avgränsat, så att det inte finns någon osäkerhet om att boendeformen omfattas av det. Det är också viktigt med en tydlig avgränsning av tillämpningsområdet mot andra upplägg som inte bör omfattas, som till exempel att någon hyr ut flera rum i en befintlig lägenhet till olika hyresgäster. Det finns därför skäl att ställa upp ett krav på att lägenheten har anpassats för att användas delningsbostad i enlighet med utredningens förslag. Vikten av ett sådant krav betonas bland annat av *Hyresgästföreningen*. Det kan bidra till att säkerställa att endast seriöst bedriven verksamhet omfattas av tillämpningsområdet och försvåra för oseriösa aktörer att dra nytta av modellen med blockhyra för att kringgå hyresrättsliga skyddsregler.

I kravet på särskild anpassning bör ligga att en lägenhet som ska användas som delningsbostad ska ha byggts eller renoverats för att vara lämplig för just detta ändamål, exempelvis genom att matplatsen och köket anpassas för användning av flera personer och att det finns större gemensamhetsytor än normalt. Det kan också handla om anpassningar för att tillgodose krav på till exempel ventilation eller brandskydd för bostäder som används av flera. Denna typ av anpassningar är i regel nödvändiga för att delningsbostäder ska kunna tillhandahållas på ett ändamålsenligt sätt.

Akademiska Hus efterfrågar vägledning kring hur situationer där ett blockhyresavtal omfattar blandade upplåtelseändamål, exempelvis att vissa lägenheter hyrs ut som delningsbostäder och andra som vanliga bostäder till forskare eller studenter, ska hanteras. Det bör i och för sig inte finnas något hinder mot att bevilja tillstånd till blockhyra i sådana situationer. Hyresnämnden bör i ett sådant fall pröva om förutsättningarna för tillstånd är uppfyllda utifrån respektive ändamål. I regel finns det dock skäl att behandla blockhyresavtalet som en helhet och om det brister i förutsättningarna i förhållande till något av ändamålen bör det som utgångspunkt leda till ansökan om tillstånd avslås. Sådana situationer kan

dock förväntas bli ovanliga och bör inte leda till några större tillämpningsproblem i praktiken.

6.6 En skärpt tillståndsprövning för att motverka missbruk

Regeringens förslag

Hyresnämndens prövning av tillstånd till blockhyra ska skärpas för att motverka att modellen för blockhyra missbrukas av oseriösa aktörer.

Hyresnämnden ska avslå en ansökan om tillstånd till blockhyra om det finns särskilda skäl mot att bevilja ett sådant tillstånd.

Hyresnämnden ska i ärenden om tillstånd till blockhyra få hämta in ett yttrande från en organisation med relevant kunskap för ärendet.

Hyresnämnden ska också kunna tidsbegränsa ett tillstånd till blockhyra.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna, däribland *Sveriges Allmännytt*a och *Svenska Colivingförbundet*, ställer sig bakom förslaget eller invänder inte mot det. Flera av remissinstanserna ser positivt på att tillståndsprövningen inriktas på att motverka risken för missbruk av blockhyresmodellen.

Hyresgästföreningen är i huvudsak positiv till förslaget men anser att skyddet mot missbruk bör skärpas ytterligare genom att tillstånd till blockhyra tidsbegränsas i större utsträckning än vad utredningen föreslår och att tillståndsärenden bör avgöras genom medverkan av intresseledamöter. Organisationen anser vidare, i likhet med *Hyresnämnden i Jönköping* och *Hyresnämnden i Stockholm*, att det bör förtydligas att det blockhyresavtal som ansökan avser ska ges in till hyresnämnden.

Bostad Direkt, *Företagsbostadsbolagen*, *Norrbottnens Handelskammare* och *Västsvenska Handelskammaren* välkomnar i huvudsak förslaget, men föreslår att hyresnämnden i ett ärende om tillstånd till blockhyra ska inhämta yttranden från minst två organisationer med olika perspektiv på hyresmarknaden. *Svenska Colivingförbundet* anser att det bör krävas att en organisation har expertkompetens på området den uttalar sig om. *Fastighetsägarna* motsätter sig att hyresnämnden ska ha möjlighet att inhämta ett yttrande från en organisation som inte är part i ärendet, och pekar på att det är oklart vilken ställning ett sådant yttrande har. Även *Sveriges Allmännytt*a, som i och för sig inte invänder mot utredningens förslag, pekar på att det är oklart vilken betydelse ett sådant yttrande ska ha.

Fastighetsägarna anser vidare att det bör tydliggöras att en tidsbegränsning av tillståndet inte ska vara en huvudregel, utan endast användas när särskilda skäl talar för det. Även *Akademiska Hus*, som ställer sig bakom förslaget och välkomnar sätt att förhindra missbruk, understryker vikten av att möjligheten används restriktivt. Remissinstanserna pekar på att en tids-

begränsning skapar osäkerhet för aktörer som vill teckna långvariga avtal. Svenska Colivingförbundet är tveksamma till möjligheten att tidsbegränsa tillstånd och anser att en sådan möjlighet om den införs bör användas mycket restriktivt. Organisationen anser att det i stället bör införas en möjlighet att återkalla tillstånd vid misskötsamhet. Liknande synpunkter framförs av *Colive AB*.

Skälen för regeringens förslag

Hyresnämnden ska neka tillstånd om det finns en risk för missbruk

När modellen med blockhyra utvecklas genom att tillämpningsområdet utvidgas och avtalsfriheten utökas, är det samtidigt angeläget att förhindra att modellen missbrukas av oseriösa aktörer och att säkerställa att det finns ett tillräckligt skydd för den som bor i lägenheten. Ett tydligt och snävt avgränsat tillämpningsområde, enligt förslagen i avsnitt 6.3–6.5, är en viktig del i det.

Utredningen föreslår därutöver ett antal skärpningar av reglerna om hyresnämndens tillståndsprovning som tillsammans ska bidra till att motverka missbruk av blockhyresmodellen. Remissinstanserna är i huvudsak positiva till förslagen och att tillståndsförfarandet tydligare inriktas på att förhindra missbruk.

En majoritet av remissinstanserna ställer sig bakom förslaget att hyresnämnden ska avslå en ansökan om tillstånd till blockhyra om det finns särskilda skäl mot att ge ett sådant tillstånd. Regeringen delar uppfattningen att det är ett bra sätt att motverka missbruk. Hyresnämndens provning bör inriktas på om det är fråga om en seriöst bedriven verksamhet och om det finns en risk för att modellen med blockhyra används för att kringgå de hyresrättsliga skyddsreglerna till nackdel för den som bor i lägenheten. Om det finns anledning att anta att förvaltningen av bostäderna inte kommer att skötas på ett godtagbart sätt bör det ofta utgöra tillräckliga skäl för att neka tillstånd. Sådana indikationer kan finnas på grund av att blockhyresgästen tidigare misskött sig, exempelvis genom att ha brutit mot hyresrättsliga skyddsregler eller agerat i strid med god sed på hyresmarknaden. Det kan också handla om att personer i bolagsledningen tidigare varit aktiva i företag där förvaltningen av bostäder brustit.

Enligt *Hyresnämnden i Umeå* finns det anledning att överväga om bestämmelsen i stället bör utformas på så sätt att en ansökan ska avslås om det finns skäl för det, eftersom det bättre speglar hur bestämmelsen är avsedd att tillämpas. Avsikten är dock inte att kravet på särskilda skäl ska tillämpas på så sätt det krävs en mer betydande risk för missbruk för att tillstånd ska nekas. Som utredningen framhåller bör det ställas höga krav på aktörerna i ett blockhyresavtal, med hänsyn till de möjligheter som modellen ger, att göra avsteg från hyreslagens skyddsregler för bostadshyresgäster. Om det framkommer konkreta omständigheter som indikerar en risk för missbruk bör det i regel vara tillräckligt för att en ansökan ska avslås. Redan förekomsten av en sådan risk bör alltså kunna utgöra särskilda skäl mot att ge tillstånd till blockhyra. Regeringen anser därför att det inte är nödvändigt att i lagtext ange att ansökan ska avslås om det finns skäl för det.

Även avgränsningen av tillämpningsområdet syftar till att säkerställa att tillstånd endast ges till seriös verksamhet. Om dessa förutsättningar är uppfyllda är utgångspunkten att tillstånd ska ges. Det bör därför krävas att det

framkommer något särskilt skäl som talar mot att bevilja tillstånd för att en ansöka ska avslås. Ett krav på särskilda skäl tydliggör att hyresnämnden inte i det enskilda fallet ska göra en mer allmän bedömning av om den uthyrningsverksamhet som ansökan avser kan vara till nytta för bostadsmarknaden i stort. Regeringen anser mot den bakgrunden att det är lämpligt att utforma bestämmelsen i enlighet med utredningens förslag.

Hyresnämnden i Jönköping och *Hyresnämnden i Stockholm* önskar ett förtydligande av hur en situation där ett blockhyresavtal innehåller villkor som går utöver det avtalsfria området bör hanteras. Även om hyresnämnden inte längre ska godkänna de enskilda avtalsvillkoren så kan avtalets innehåll, som utredningen framhåller, ha betydelse för prövningen på så sätt att det indikerar att det finns brister i verksamheten. Om det är tydligt att ett villkor strider mot tvingande regler bör det kunna leda till att ansökan avslås. Avsikten är dock inte att hyresnämnden ska behöva göra en granskning av avtalsvillkoren i detalj.

Hyresgästföreningen, *Hyresnämnden i Jönköping* och *Hyresnämnden i Stockholm* anser vidare att det bör förtydligas att ett blockhyresavtal som är aktuellt för prövning i hyresnämnden ska ges in till nämnden. Det finns i dag inga särskilda regler om att ett blockhyresavtal ska ges in till hyresnämnden tillsammans med en ansökan om godkännande av villkoren i ett blockhyresavtal. Att avtalet ges in är dock en förutsättning för att hyresnämnden ska kunna pröva en sådan ansökan. Eftersom innehållet i avtalet har betydelse också för hyresnämndens prövning av om det finns särskilda skäl mot att bevilja tillstånd till blockhyra, bör det gälla även i fortsättningen.

Det bör som utgångspunkt vara parternas ansvar att presentera ett tillräckligt underlag för att hyresnämnden ska kunna bedöma om det är fråga om en seriöst bedriven verksamhet. Hyresnämnden har möjlighet att begära klargöranden och kompletteringar av parterna om det behövs. Eftersom en ansökan om tillstånd till blockhyra görs av fastighetsägaren och blockhyresgästen gemensamt kan det dock vara svårt för hyresnämnden att få kännedom om sådant som kan utgöra särskilda skäl mot ett tillstånd, som exempelvis att en aktör tidigare misskött sig. Det kan därför finnas behov av ytterligare möjligheter att komplettera underlaget.

För att säkerställa att hyresnämnden inför sin prövning har ett så bra underlag som möjligt, anser regeringen att det bör finnas en möjlighet att inhämta yttrande från en organisation med relevant kunskap för ärendet i enlighet med utredningens förslag. Det kan vara en hyresgästorganisation, en organisation med insikt i studenter boende eller andra branschorganisationer.

Hyresnämnden kan antas ha god kännedom om vilka organisationer som kan ha relevant kunskap för det aktuella ärendet. Nämnden bör därför ha möjlighet att välja vilken eller vilka organisationer som ska få tillfälle att yttra sig. Det finns alltså inte skäl att uppställa något krav på att hyresnämnden alltid ska hämta in yttrande från minst två organisationer med olika perspektiv på hyresmarknaden i enlighet med vad några remissinstanser, bland andra *Företagsbostadsbolagen*, föreslår. Om parterna anser att ett yttrande bör inhämtas från en viss organisation som har relevant kunskap för att bedöma den aktuella uthyrningsverksamheten, bör hyresnämnden ta hänsyn till det.

Eftersom prövningen tar sikte på att bedöma om det finns en risk för missbruk, kan det ofta finnas skäl att inhämta ett yttrande från en hyresgäst-

organisation som kan ha relevant information om exempelvis tidigare misskötsamhet från en aktör. Även branschorganisationer, som har ett intresse av att oseriösa aktörer inte förekommer på marknaden, kan ha sådan information. I linje med vad *Svenska Colivingförbundet* framhåller kan en sådan organisation också ha expertkunskap som kan vara till hjälp vid bedömningen av uthyrningsverksamheten.

Fastighetsägarna, som motsätter sig att hyresnämnden ska kunna inhämta ett yttrande, pekar på att det är oklart viken ställning ett sådant yttrande har i ett tillståndsärende. Även *Sveriges Allmännytt*a, som i och för sig inte invänder mot förslaget, anser att det finns en viss oklarhet kring det.

Syftet med att inhämta ett yttrande är att ge hyresnämnden underlag för bedömningen av om det finns särskilda skäl mot att bevilja tillstånd till blockhyra. Yttrandet bör alltså begränsas till sådant som har relevans för den bedömningen, till exempel uppgifter om att en aktör tidigare har gjort sig skyldig till misskötsamhet. Utgångspunkten för den reglering som föreslås är att seriös verksamhet med blockuthyrning av företagsbostäder och delningsbostäder kan gynna bostadsmarknaden i stort. Om de grundläggande förutsättningarna för tillstånd är uppfyllda, ska ansökan beviljas om det inte framkommer konkreta omständigheter kopplade till den aktuella uthyrningsverksamheten som utgör skäl för att neka tillstånd. Att en organisation kan ha uppfattningen att uthyrning genom mellanhandsföretag i allmänhet inte är önskvärd företeelse på bostadsmarknaden, har ingen relevans för prövningen. Det får förutsättas att sådana organisationer som det kan vara aktuellt att inhämta yttranden från begränsar innehållet till sådant som är relevant för hyresnämndens prövning.

Om hyresnämnden inhämtar ett yttrande bör parterna ges tillfälle att bemöta innehållet i det. Hyresnämnden får sedan bedöma vilken relevans uppgifterna har för bedömningen av om ett tillstånd ska beviljas. Det bedöms kunna hanteras utan större svårigheter. Att hyresnämnden inhämtar yttrande från någon som inte är part i ett ärende förekommer även i andra fall (se 17 § tredje stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder).

Hyresgästföreningen anser att intresseledamöter bör delta vid prövningen av ärenden om tillstånd till blockhyra. Ärenden i hyresnämnden avgörs som huvudregel av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter, så kallade intresseledamöter. Ett ärende kan dock avgöras av ordföranden ensam om det är tillräckligt med hänsyn till vad ärendet gäller (se 2 § andra stycket och 5 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder). Så är i regel fallet i ärenden om godkännande av villkor i ett blockhyresavtal enligt befintliga regler. Regeringen anser att de generella bestämmelserna om när ett ärende kan avgöras av ordföranden ensam även i fortsättningen bör gälla i ärenden om tillstånd till blockhyra. De förändringar som föreslås av tillståndsprövningen bör inte medföra att det generellt finns ett större behov av medverkan av intresseledamöter. Möjligheten att inhämta ett yttrande från en organisation med relevant kunskap bedöms vara ett lämpligare sätt att säkerställa att hyresnämnden har ett tillräckligt underlag för sin prövning.

Det bör vara möjligt att tidsbegränsa ett tillstånd till blockhyra

För att motverka risken för missbruk föreslår utredningen att hyresnämnden ska ha möjlighet att tidsbegränsa ett tillstånd till blockhyra om det finns särskilda skäl för det. Flertalet remissinstanser, till exempel *Hyresgästföre-*

ningen och Sveriges Allmännyttan, är positiva till förslaget. Vissa remissinstanser, bland andra Fastighetsägarna och Akademiska Hus, anser dock att det bör tydliggöras att möjligheten bör användas restriktivt och pekar bland annat på att en tidsbegränsning skapar en osäkerhet för aktörer som vill teckna långvariga avtal. Liknande synpunkter framförs av Svenska Colivingförbundet och Colive AB som anser att det i stället bör införas en möjlighet att återkalla tillstånd vid misskötsamhet.

Som utredningen, och några remissinstanser, lyfter fram så finns det ofta ett intresse av att ingå blockhyresavtal på lång tid. Det gäller särskilt för delningsbostäder eftersom de lägenheter som hyrs ut har anpassats särskilt för den boendeformen. Även vid uthyrning av till exempel bostäder till studenter och företagsbostäder kan en längre planeringshorisont behövas.

Ett tidsbegränsat tillstånd kan innebära en osäkerhet för blockhyresavtalsparter, vilket kan försvåra planeringen av verksamheten i viss utsträckning. Denna osäkerhet måste dock vägas mot intressena av att motverka att modellen med blockhyra missbrukas av oseriösa aktörer och skyddet för dem som bor i lägenheterna. De förändringar som föreslås av blockhyresmodellen innebär en större avtalsfrihet i fråga om både besittningsskydd och hyressättning (se avsnitt 6.2, 6.8 och 6.9). Med hänsyn till det bedömer regeringen att modellen kommer att vara attraktiv att använda sig av, även med beaktande av den osäkerhet som en tidsbegränsning kan innebära. Det finns därför inte anledning att tro att investeringsviljan kommer att påverkas i någon större utsträckning, på det sätt som lyfts av Studentbostadsföretagen.

Vidare bör särskilda skäl för en tidsbegränsning föreligga framför allt när det är fråga om en ny aktör på marknaden. En aktör som sköter sig kan efter den inledande perioden räkna med att få ett nytt tillstånd, som det då i regel inte finns samma behov av att tidsbegränsa. Den osäkerhet som en tidsbegränsning innebär bör därför vara möjlig för parterna att hantera.

Sammantaget bedömer regeringen att de nackdelar som en tidsbegränsning kan innebära vägs upp av de fördelar som finns. Det bedöms vara ett mer effektivt sätt att motverka missbruk än att införa en möjlighet att återkalla ett tillstånd till blockhyra, i enlighet med vad som föreslås av några remissinstanser. Med den föreslagna ordningen behöver parterna ansöka om ett förnyat tillstånd, vilket ger hyresnämnden en möjlighet att bedöma hur verksamheten har bedrivits hittills. En ordning med återkallelse av tillstånd bygger däremot på att någon utomstående uppmärksammar en misskötsamhet och ansöker om återkallelse.

En tidsbegränsning bör, som framhålls ovan, i första hand komma i fråga i situationer där blockhyresgästen är helt ny på marknaden och underlaget för att bedöma verksamheten därför är begränsat. En tidsbegränsning ger då möjlighet att bedöma hur uthyrningsverksamheten har bedrivits över en längre tid i samband med en förnyad ansökan. Exempelvis kan det uppmärksammas om misskötsamhet har förekommit.

Hyresnämnden bör ha möjlighet att tidsbegränsa ett tillstånd även i andra situationer där det bedöms som motiverat. De närmare förutsättningarna för det får utvecklas i rättstillämpningen. Om det framkommer konkreta omständigheter som indikerar en risk för missbruk bör det dock som utgångspunkt inte leda till en tidsbegränsning av ett tillstånd, utan i stället till att ansökan om blockhyra avslås.

Avsikten är inte att en tidsbegränsning ska gälla som huvudregel i samtliga fall, utan vara en undantagssituation. I samband med en förnyad ansökan om

tillstånd till blockhyra eller i andra fall när det rör sig om en aktör som redan är etablerad på marknaden eller hyresnämnden annars har ett tillräckligt underlag för att bedöma att det rör sig om en seriöst bedriven verksamhet, bör ett tillstånd utan begränsning i tid kunna ges. Att hyresnämnden tidsbegränsar ett tillstånd bör därför bara ske om det föreligger särskilda skäl för det och med viss restriktivitet.

När det gäller längden på ett tidsbegränsat tillstånd framhåller utredningen att det ofta kan vara lämpligt med en tid på tre till sex år, vilket motsvarar de tidsintervaller som lokalhyresavtal vanligtvis omförhandlas. Några remissinstanser anser att tillstånd normalt bör lämnas för en kortare tid. Bland dessa finns *Hyresgästföreningen* som anser att tillstånd inte bör ges för en längre tid än tre år. *Sveriges Hyres- och Relocationföretags Förening* pekar på att för långa tillstånd kan leda till inläsningseffekter och försvåra för nya seriösa aktörer att etablera sig.

Regeringen anser att längden på ett tidsbegränsat tillstånd bör vara en fråga för hyresnämnden att bedöma med utgångspunkt i omständigheterna i det enskilda fallet. Med hänsyn till vikten av att blockhyresavtalets parter ska kunna planera sin verksamhet bör tiden som utgångspunkt inte vara alltför kort. Regeringen instämmer i utredningens bedömning att tre till sex år, beroende på hyrestiden enligt avtalet, kan vara en rimlig utgångspunkt. Här kan framhållas att möjligheten att tidsbegränsa ett tillstånd inte är det enda sättet att motverka missbruk. Under pågående hyresförhållande finns andra möjligheter till det. Skulle exempelvis blockhyresgästen ta ut en för hög hyra av andrahandshyresgästen kan den sistnämnda få hyran ändrad, och har rätt till återbetalning (se avsnitt 6.9).

Om parterna vill fortsätta blockuthyrningen när ett tidsbegränsat tillstånd löper ut, får de ge in en ny ansökan till hyresnämnden. Om en sådan ansökan ges in innan det tidigare tillståndet har löpt ut bör det tillståndet gälla under den tid som ansökan prövas, i enlighet med utredningens förslag. Ges någon ny ansökan inte in i rätt tid upphör tillståndet att gälla. Det får till följd att hyreslagens bestämmelser om bostadshyra gäller för avtalet. Det får förutsättas att parterna agerar på ett sådant sätt att en sådan situation inte uppkommer, till exempel genom att innan dess avveckla verksamheten.

6.7 Bulvanregeln ska inte gälla vid blockhyra

Regeringens förslag

Upplåtelser av lägenheter där blockhyra gäller mellan fastighetsägaren och upplåtaren ska undantas från tillämpningsområdet för den så kallade bulvanregeln, som under vissa förutsättningar ger en andrahandshyresgäst samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som om fastighetsägaren upplåtit andrahandshyresgästens nyttjanderätt.

För att undantaget ska gälla ska det som utgångspunkt krävas att lägenheten upplåtits i andra hand i överensstämmelse med det ändamål som avses i hyresnämndens tillstånd till blockhyra eller, om tillstånd inte krävs, avtalet om blockhyra. Undantaget ska också gälla om fastighetsägaren har gjort det som rimligen kan krävas för att förhindra att lägenheten upplåts i strid med ändamålet.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer i huvudsak överens med regeringens, men är något annorlunda utformat när det gäller betydelsen av vilka åtgärder som fastighetsägaren har vidtagit för att förhindra att en lägenhet upplåtits i strid med tillståndet till, eller avtalet om, blockhyra.

Remissinstanserna

En majoritet av remissinstanserna, däribland *Företagsbostadsbolagen*, *Hyresgästföreningen* och *Svenskt Näringsliv*, ställer sig bakom förslaget eller invänder inte mot det. *Akademiska Hus*, *Fastighetsägarna* och *Sveriges Allmännytt* är i huvudsak positiva till förslaget, men anser att det ställs alltför höga krav på fastighetsägaren att försäkra sig om att blockhyresgästen i efterföljande led upplåter lägenheterna i enlighet med tillståndet till blockhyra.

Urban Rights motsätter sig förslaget och anser att det riskerar att förvärra problemen med användandet av mellanhänder för att kringgå hyresrättsliga skyddsregler.

Skälen för regeringens förslag

Den så kallade bulvanregeln i 7 kap. 31 § jordabalken innebär att en andrahandshyresgäst under vissa förutsättningar kan göra gällande samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som om fastighetsägaren hade upplåtit andrahandshyresgästens nyttjanderätt. Det förutsätter att det finns en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen och att det kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för andrahandshyresgästen.

I rättsfallet NJA 2022 s. 1115 tillämpade Högsta domstolen regeln på ett fall där ett mellanhandsföretag hade hyrt ut en lägenhet i andra hand till ett företag, vars ställföreträdare skulle bo i lägenheten. Domstolen bedömde att det fanns en sådan intressegemenskap mellan fastighetsägaren och mellanhandsföretaget som avses i bestämmelsen och att rättsförhållandet hade utnyttjats för att kringgå de hyresrättsliga reglerna om skäligen hyra och besittningsskydd till nackdel för andrahandshyresgästen.

Högsta domstolen berör inte blockhyra i avgörandet och ger ingen vägledning för hur sådana hyresförhållanden ska behandlas. Modellen för blockhyra bygger på att blockhyresgästen inte själv ska bo i lägenheten, vilket i avgörandet anges som en typsituation där det finns en sådan intressegemenskap som omfattas av bulvanregeln. Vidare är det vid blockhyra vanligt att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen ingår en överenskommelse om avstående från besittningsskydd (se avsnitt 6.2). Det är enligt avgörandet något som kan indikera att rättsförhållandet utnyttjats för kringgående. Utredningen pekar på att avgörandet har skapat en osäkerhet för aktörer i branschen som försvårat för dessa att bedriva sin verksamhet. Det gäller framför allt aktörer som hyr ut bostäder till företag, men även allmännyttiga bostadsföretag och andra aktörer som bedriver verksamhet med blockuthyrning upplever problem.

Ett flertal remissinstanser är positiva till utredningens förslag att bulvanregeln inte ska gälla vid blockhyra. *Urban Rights* motsätter sig däremot

förslaget om menar att det riskerar att förvärra problemen med uthyrning genom mellanhandsföretag i syfte att kringgå hyresrättsliga skyddsregler.

Regeringen anser att det finns goda skäl för att bulvanregeln inte bör gälla när det rör sig om blockhyra. Den tillämpning som regeln har fått riskerar att träffa flera av de boendelösningar som omfattas av modellen med blockhyra enligt förslagen i avsnitt 6.3–6.5. Dessa förslag syftar till att underlätta uthyrning av företagsbostäder och delningsbostäder. Risken för att bulvanregeln blir tillämplig, kan göra att fastighetsägare i vissa fall avstår från att hyra ut lägenheter och i stället låter dessa stå tomma. *Fastighetsägarna* påpekar att det kan få långtgående konsekvenser för blockhyresavtalets parter. Ett undantag bedöms därför som nödvändigt för att förslagen om en utvecklad modell för blockhyra ska få avsett genomslag.

Riskerna med att införa ett sådant undantag framstår också som begränsade. Syftet med bulvanregeln är att hindra att hyreslagens skyddsregler kringgås genom att fastighetsägaren använder sig av en bulvan som i sin tur upplåter lägenheten till den verkliga hyresgästen. För att kunna använda den utökade avtalsfrihet som blockhyresmodellen ger krävs hyresnämndens tillstånd, med undantag för när fastighetsägaren är staten, en kommun eller en region. Förslagen i avsnitt 6.6 innebär att hyresnämndens tillståndsprövning skärps. Prövningen kommer tydligare inriktas på att bedöma om det är fråga om en seriöst bedriven verksamhet och riskerna för att modellen används för kringgående av de hyresrättsliga skyddsreglerna.

Så länge blockhyresgästen bedriver en seriös verksamhet inom ramen för hyresnämndens tillstånd till blockhyra framstår det som rimligt att bulvanregeln inte bör kunna åberopas mot fastighetsägaren. En förutsättning för att ett undantag ska gälla bör vara att en lägenhet upplåtits i andra hand i överensstämmelse med hyresnämndens tillstånd till blockhyra eller, om tillstånd inte krävs, avtalet om blockhyra. Vikten av ett sådant krav betonas av *Hyresgästföreningen*. Om lägenheterna hyrs ut i strid med ändamålet bör utgångspunkten vara att undantaget från bulvanregeln inte gäller.

Akademiska Hus, *Fastighetsägarna* och *Sveriges Allmännytt*a invänder mot att fastighetsägaren ska stå risken för att blockhyresgästen i nästa led upplåter lägenheterna i strid med det avsedda ändamålet, och framhåller att fastighetsägarens möjligheter att säkerställa det är begränsade. Enligt *Fastighetsägarna* bör det krävas att fastighetsägaren medverkat till eller inte gjort vad som rimligen kan krävas för att motverka överträdelsen för att undantaget i andra stycket inte ska gälla. Även *Colive* lyfter vikten av att fastighetsägarens ansvar att vidta åtgärder inte får bli oskäligt tungt.

Regeringen anser att det är motiverat att lägga ett visst ansvar på fastighetsägaren att försäkra sig om att blockhyresgästen inte hyr ut lägenheterna i strid med ändamålet. Syftet är framför allt att skapa incitament för fastighetsägare att välja seriösa aktörer som blockhyresgäster. Om det handlar om en seriös aktör som är etablerad på marknaden, bör fastighetsägaren i regel kunna förlita sig på att lägenheterna upplåts i enlighet med tillståndet till blockhyra. I många fall är det dock rimligt att fastighetsägaren har ett visst ansvar att följa upp att blockhyresgästen följer tillståndet under hyrestiden. Som utredningen framhåller bör det inte krävas några mer långtgående kontroller, utan tanken är att fastighetsägaren inte ska kunna lämna lägenheterna helt.

Med hänsyn till intresset av förutsebarhet och de långtgående konsekvenser som en sådan tillämpning kan få för fastighetsägaren, bör kraven på

fastighetsägaren i aktuellt avseende inte ställas alltför högt. Om fastighetsägaren har vidtagit de åtgärder som rimligen kan krävas för att se till att blockhyresgästen följer tillståndet bör en tillämpning av bulvanregeln inte bli aktuell. Regeringen anser att det är lämpligt att utforma regleringen i linje med det som Fastighetsägarna föreslår. Det bör därför anges att undantaget från bulvanregeln gäller även i här aktuella situationer. En sådan lösning ökar förutsebarheten för blockhyresavtalets parter. Det behöver då inte göras någon prövning av om det föreligger en sådan intressegemenskap mellan fastighetsägaren och blockhyresgästen som avses i bestämmelsen eller om rättsförhållandet utnyttjats för att kringgå hyresrättsliga skyddsregler. I praktiken bedöms en sådan lösning dock inte innebära några större skillnader jämfört med den utformning som utredningen föreslår.

Fastighetsägarna vill se bredare översyn av bulvanregeln, och pekar på att den annars riskerar att träffa fler seriösa hyresförhållanden än sådana som grundar sig i ett blockhyresavtal. Som exempel nämns att en arbetsgivare som hyr en lägenhet för att tillhandahålla bostad till en anställd eller när en kommun hyr en lägenhet för att tillhandahålla någon en bostad inom ramen för kommunens ansvar enligt socialtjänstlagen (2025:400).

Enligt regeringens mening finns det fördelar med att begränsa ett undantag från bulvanregeln till blockhyresförhållanden. Tillstånd till blockhyra kan ges för tydligt avgränsade situationer och hyresnämndens tillståndsprövning syftar till att motverka risken för missbruk. Under alla förhållanden är det inte möjligt att inom ramen för detta lagstiftningsprojekt göra en sådan bredare översyn av bulvanregeln som efterfrågas av Fastighetsägarna. Av Högsta domstolens avgörande följer vidare att bedömningen av om bulvanregeln är tillämplig ska göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. De situationer som Fastighetsägarna tar upp skiljer sig i viss utsträckning från den som var aktuell i avgörandet. Det får överlämnas till rättstillämpningen att bedöma hur bulvanregeln ska tillämpas i ett sådant fall.

6.8 En ny möjlighet att avtala om att avstå från besittningsskydd

Regeringens förslag

En ny möjlighet för hyresvärden och hyresgästen att komma överens om att avstå från besittningsskydd utan att hyresnämndens godkännande krävs ska införas för lägenheter som är upplåtna med blockhyra i ett tidigare led.

Förutsättningarna ska vara att överenskommelsen om avstående från besittningsskydd gäller för en tid om högst ett år och att avståendet avser upplåtelse av en företagsbostad.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna, däribland *Fastighetsägarna*, *Svenskt Näringsliv* och *Sveriges Allmännytt*a, är positiva till förslaget eller invänder inte mot det. Flera remissinstanser, däribland *Byggföretagen*, *Företagsbostadsbolagen* och *Västsvenska Handelskammaren* välkomnar förslaget, men anser att ett avstående från besittningsskyddet bör kunna göras för en tid om två år.

Hyresgästföreningen motsätter sig förslaget och anser att det öppnar för missbruk om möjligheterna att göra undantag från besittningsskyddet utökas.

Skälen för regeringens förslag

Besittningsskyddet för bostadshyresgäster är en central del av det hyresrättsliga regelverket. Samtidigt finns det i vissa situationer ett behov av att göra undantag från detta. Det gäller exempelvis när avsikten är att uthyrningen ska tillgodose ett mer tillfälligt bostadsbehov, vilket ofta är fallet vid blockuthyrning av företagsbostäder.

I avsnitt 6.2 föreslås att fastighetsägaren och blockhyresgästen ska ha möjlighet att avtala om ett indirekt besittningsskydd, motsvarande det som gäller för lokalyresgäster. Blockhyresavtalets parter har i dessa fall också möjlighet att ingå en överenskommelse om avstående från besittningsskydd enligt bestämmelserna för lokaler i 56 § hyreslagen. Som utredningen framhåller kan det dock antas att möjligheten att avtala om ett indirekt besittningsskydd kan minska behovet av att avtala om avstående från besittningsskydd i det ledet.

Även i efterföljande led finns en möjlighet för blockhyresgästen och andrahandshyresgästen att ingå en överenskommelse om avstående från besittningsskydd enligt reglerna i 45 a § hyreslagen. Det kräver som huvudregel hyresnämndens godkännande (se 45 a § första stycket första meningen hyreslagen). Något godkännande krävs dock inte till exempel när en överenskommelse träffas efter det att hyresförhållandet inletts (45 a § första stycket 1 hyreslagen).

Av utredningen framgår att det är vanligt att överenskommelser om avstående från besittningsskydd ingås vid uthyrning av företagsbostäder. Aktörer som bedriver sådan verksamhet påtalar dock att det finns problem med att hyresnämnderna gör olika bedömningar av om det finns skäl för ett avstående, och ibland inte godkänner en sådan överenskommelse. Flera remissinstanser, till exempel *Fastighetsägarna*, *Sveriges Allmännytt*a och *Svenska Colivingförbundet*, är positiva till utredningens förslag att utöka möjligheterna att avtala om avstående från besittningsskyddet utan godkännande av hyresnämnden, i efterföljande led vid blockhyra av bostäder till företag. *Hyresgästföreningen* motsätter sig dock förslaget och anser att det skulle öppna för missbruk. Enligt föreningen riskerar förslaget att försvaga skyddet för den som bor i lägenheten och kan leda till exempelvis att den boende avstår från att anmäla brister i lägenheten för att undvika en uppsägning.

Regeringen bedömer att en utökad möjlighet att avtala om avstående från besittningsskyddet vid uthyrning av företagsbostäder, kan skapa bättre förutsättningar för företag att få tillgång till snabba och flexibla bostadslösningar. Det kan även underlätta för arbetstagare som snabbt

behöver en bostad på en annan ort. Ett företags behov av att kunna erbjuda en bostad för att kunna rekrytera är ofta tillfälligt och efter en inledande period finns det i regel bättre förutsättningar för den enskilde att hitta en mer permanent boendelösning. I sådana situationer, där det inte är fråga om att tillgodose ett mer permanent bostadsbehov, är det rimligt att det finns en större avtalsfrihet i fråga om besittningsskydd.

En utökad möjlighet att avtala om avstående från besittningsskydd bedöms inte heller innebära någon större försämring av andrahandshyresgästens ställning. Som redogörs för i avsnitt 6.2 har andrahandshyresgästen även om den har besittningsskydd vid blockuthyrning, i praktiken ett svagare skydd än bostadshyresgäster generellt. Om fastighetsägaren och blockhyresgästen är överens om att blockhyresavtalet ska upphöra har inte heller andrahandshyresgästen rätt att bo kvar. När det rör sig om upplåtelser i flera led är skyddet för den som bor i lägenheten ännu svagare.

Sammantaget instämmer regeringen med utredningen att det finns skäl att införa en möjlighet för blockhyresgästen och andrahandshyresgästen att vid uthyrning av företagsbostäder avtala om avstående från besittningsskydd utan att hyresnämndens godkännande krävs. En förutsättning för att en sådan överenskommelse ska gälla bör vara att det är fråga om en sådan upplåtelse som avses i avtalet om blockhyra. Om ett hyresavtal ingås för något annat ändamål bör överenskommelsen om avstående alltså inte vara gällande utan hyresnämndens tillstånd. För överenskommelsen bör samma formella förutsättningar gälla som vid andra överenskommelser om avstående från besittningsskydd (se 45 a § första stycket hyreslagen).

Byggföretagen, Företagsbostadsbolagen och Västsvenska Handelskammaren, som är positiva till förslaget, anser att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd bör kunna göras för en tid om två år, för att bättre motsvara företagets behov av stabilitet. Enligt remissinstanserna är den tid om ett år som utredningen föreslår för kort för att den anställda ska kunna etablera sig och fatta beslut om en långsiktig bosättning. En längre period skulle därför skapa en ökad trygghet för den anställda.

Regeringen instämmer i att det finns vissa fördelar med att kunna komma överens om ett längre avstående från besittningsskyddet än ett år. Samtidigt behöver intresset av trygghet för den som bor i lägenheten beaktas. Huvudregeln vid blockuthyrning bör även i fortsättningen vara att andrahandshyresgästen får besittningsskydd direkt när avtalet ingås. Det talar för att en utökad möjlighet att komma överens om avstående från besittningsskydd vid uthyrning av företagsbostäder bör vara snävt utformad. Avsikten är att ge en större flexibilitet som möjliggör tillfälliga boendelösningar, som underlättar för både företag och arbetstagare. Ju längre tid hyresförhållandet pågår, desto starkare skäl finns det för att andrahandshyresgästen ska ha samma skydd som gäller i övrigt i blockhyresförhållanden. En möjlighet att avtala om avstående från besittningsskydd utan att hyresnämndens godkännande krävs under en tid om ett år bedöms som tillräcklig för att tillgodose behovet av tillfälliga boendelösningar för företag och arbetstagare.

6.9 Utökad avtalsfrihet om hyran

Regeringens förslag

Hyresvärderna och hyresgästen ska, om lägenheten i ett tidigare led upplåtits med blockhyra, få komma överens om att avvika från bestämmelserna om bruksvärdeshyra.

Parterna ska kunna avtala om att en så kallad anpassad hyra ska gälla för andrahandshyresgästen. Den avtalade hyran ska då gälla i den utsträckning som det är skäligt med beaktande av bland annat förutsättningarna för blockhyresavtalet och hyresavtalet mellan blockhyresgästen och andrahandshyresgästen.

Den så kallade takregeln som begränsar vilken hyra som får tas ut vid andrahandsuthyrning ska inte gälla vid blockhyra.

Regeringens bedömning

Det bör inte införas något undantag för blockhyra i bestämmelsen om en andrahandshyresgästs rätt till återbetalning av hyra.

Utredningens förslag och bedömning

Utredningens förslag och bedömning stämmer i huvudsak överens med regeringens, men förslaget om hur hyran ska bestämmas när parterna har avtalat om en anpassad hyra är något annorlunda utformat.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna ställer sig bakom utredningens förslag och bedömning eller invänder inte mot dessa. Bland de remissinstanser som är positiva till förslaget om anpassad hyra finns *Akademiska Hus*, *Byggföretagen*, *Fastighetsägarna*, *Riksbyggen*, *Svenska Colivingförbundet*, *Svenskt Näringsliv* och *Sveriges Allmännytt*. De framhåller bland annat att reglerna om bruksvärdeshyra är dåligt anpassade till förhållandena vid blockhyra och gör det svårt att bedriva en ekonomiskt hållbar verksamhet.

Några av remissinstanserna, däribland *Sveriges advokatsamfund*, pekar på att det finns en risk för att förslaget om anpassad hyra innebär en fortsatt osäkerhet om vilken hyra som får tas ut. *Företagsbostadsbolagen* och *Samtrygg Group AB* anser att den hyra som parterna avtalat om bör gälla, utan någon möjlighet till prövning i efterhand. Enligt *Fastighetsägarna* och *Svenska Colivingförbundet* bör en förutsättning vara att hyran ska ge kostnadstäckning och en skälig avkastning åt hyresvärderna. Det framförs även av *Riksbyggen* som betonar att blockhyresgästen dock inte bör kunna ta ut stora vinster på slutkonsumentens bekostnad. *Svea hovrätt* och några hyresnämnder pekar på risken för tillämpningssvårigheter när det införs en ny hyressättningsregel.

Hyresgästföreningen motsätter sig förslaget om anpassad hyra och för fram att det finns en risk för att det leder till att de som bor i lägenheterna får betala marknadshyror. Även *Urban Rights* är negativa till förslaget och anser att om en särskild hyressättningsregel införs bör det tydligt framgå vilka faktorer som kan motivera påslag på hyran och med vilka belopp.

Hyresnämnden i Malmö motsätter sig förslaget och anser att det inte finns något behov av en ny hyressättningsmodell vid blockhyra. *Hyresnämnden i Jönköping* motsätter sig att regeln om anpassad hyra ska gälla vid uthyrning av delningsbostäder.

Några remissinstanser, däribland *Bostad Direkt*, *Byggföretagen* och *Västsvenska Handelskammaren*, invänder mot bedömningen att det inte bör införas ett undantag från reglerna om återbetalning av hyra vid blockhyra och pekar på att en sådant undantag skulle leda till en bättre förutsebarhet. Byggföretagen lyfter risken för att investeringsviljan i delningsbostäder minskar, eftersom det där ofta krävs ombyggnationer och längre planeringshorisonter för att ekonomin ska gå ihop. Även *Företagsbostadsbolagen* anser att ett undantag bör införas, för det fall förslaget om anpassad hyra genomförs.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

En särskild regel om hyressättning vid blockhyra bör införas

I förhållandet mellan blockhyresgästen och andrahandshyresgästen gäller reglerna om bruksvärdeshyra. Det innebär att hyran, vid en tvist, ska bestämmas till ett skäligt belopp (55 § första stycket hyreslagen). Prövningen görs i första hand genom en jämförelse med hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Som flera remissinstanser, till exempel *Akademiska Hus*, *Fastighetsägarna*, *Riksbyggen* och *Svenska Colivingförbundet*, framhåller är bruksvärdesmodellen dåligt anpassad till förhållandena vid blockhyra. Ett problem är att olika regler för hyressättning gäller i de olika leden. Fastighetsägaren kan ta ut en marknadshyra av blockhyresgästen, medan blockhyresgästen endast kan ta ut en hyra som är skälig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde av andrahandshyresgästen. Det blir därför ofta svårt för blockhyresgästen att ta ut en tillräcklig hyra från andrahandshyresgästen för att bedriva en verksamhet som är ekonomiskt hållbar över tid. Det leder till att det blir svårare för kommersiella aktörer att verka på marknaden.

När det gäller särskilt företagsbostäder och delningsbostäder finns det också flera utmärkande drag för dessa boendeformer som kan vara svåra att beakta inom ramen för en bruksvärdesprövning. Bostäder som hyrs ut till företag förutsätts ofta vara tillgängliga med kort varsel och för kortare upplåtelser, vilket kan medföra vissa ökade kostnader. Vid uthyrning av delningsbostäder förutsätts det att lägenheterna anpassats för det ändamålet. Blockhyresgästens kostnader för detta kan vara svåra att få ersätta om hyran bestäms utifrån bruksvärdet.

Fler remissinstanser pekar också på att tjänster och andra förmåner, som ofta ingår vid sådan uthyrning, inte beaktas i tillräcklig utsträckning inom ramen för en bruksvärdesprövning. Som *Hyresgästföreningen* påpekar ger bruksvärdesmodellen vissa möjligheter att ta hänsyn till sådana förmåner i den utsträckning de bedöms påverka bruksvärdet. Det saknas dock en tydlig och enhetlig rättspraxis om i vilken utsträckning det är möjligt. Det skapar en osäkerhet för blockhyresgästen om andrahandshyresgästen begär en ändring av hyran. En andrahandshyresgäst har också möjlighet att begära återbetalning av en för hög hyra för en period om upp till två år före en ansökan om det. Som framgår av utredningen är sådana krav

vanliga mot aktörer som hyr ut företagsbostäder och delningsbostäder och i vissa fall kan det bli fråga om återbetalning av höga belopp med stor påverkan på företagets verksamhet. Den osäkerhet som finns kring vilken hyra som får tas ut är till nackdel också för hyresgästen, även om reglerna om återbetalning i efterhand innebär ett visst skydd.

För att förslagen om att utveckla modellen med blockhyra ska uppnå syftet att underlätta uthyrning av företagsbostäder och delningsbostäder, är det avgörande att aktörer som bedriver en sådan verksamhet kan ta ut en hyra som täcker kostnaderna. För att modellen ska vara intressant för aktörer på marknaden behöver det också finnas förutsättningar att bedriva en lönsam verksamhet. Enligt regeringens mening tillgodoses inte dessa intressen i tillräcklig utsträckning med nuvarande regler.

Regeringen anser därför att det bör införas en särskild reglering om vilken hyra som hyresvärden får ta ut av hyresgästen om en lägenhet i ett tidigare led upplåtits med blockhyra, som ger utrymme att beakta de särskilda förutsättningar som finns vid sådan uthyrning. Därigenom kan det skapas bättre förutsättningar för att bedriva en ekonomiskt hållbar verksamhet med uthyrning av exempelvis delningsbostäder och företagsbostäder.

Hyresgästföreningen, som anser att bruksvärdesreglerna bör gälla även i fortsättningen, ser en risk för att den hyressättningsregel som utredningen föreslår leder till att de som bor i lägenheterna i praktiken får betala marknadshyror, eftersom fastighetsägaren och blockhyresgästen fritt får avtala om hyrans storlek och blockhyresgästen därutöver får göra ett förslag på den hyra som betalas av andrahandshyresgästen.

Som framhålls ovan bedömer regeringen att en ändring av reglerna om hyressättning är nödvändig för att det ska finnas goda förutsättningar att bedriva verksamhet med uthyrning av företagsbostäder och delningsbostäder. Avsikten är att en sådan reglering ska ge möjlighet för seriösa aktörer att bedriva en långsiktigt ekonomiskt hållbar verksamhet. En större avtalsfrihet om hyran framstår som godtagbar med hänsyn till att tillstånd till blockhyra kan ges i tydligt avgränsade situationer för att tillgodose specifika behov av bostäder. När det gäller risken för att reglerna utnyttjas av oseriösa aktörer för att ta ut alltför höga hyror, så kan även de skärpningar av hyresnämndens tillståndsprövning som föreslås i avsnitt 6.3–6.6 bidra till att motverka ett sådant missbruk.

Samtidigt är det viktigt att regleringen utgör en rimlig avvägning mellan de olika intressen som finns. Den bör därför utformas så att det finns ett grundläggande skydd för den som bor i lägenheten mot alltför höga hyror. Den närmare utformningen behandlas under följande rubriker.

Anpassad hyra och hur den bedöms

Reglerna bör utformas så att hyresvärden och hyresgästen, om lägenheten i ett tidigare led upplåtits med blockhyra, får avtala om en anpassad hyra. En sådan överenskommelse bör tas in i en särskilt upprättad handling som undertecknats av parterna. Hyresgästen uppmärksammas på så vis på villkoret och får tillfälle att överväga det.

Om parterna har träffat en överenskommelse om anpassad hyra bör hyresnämnden i en tvist om hyran inte bestämma vad som är en skälig hyra enligt 55 § hyreslagen med utgångspunkt i lägenhetens bruksvärde.

I stället bör skälig hyra i en sådan situation bestämmas med tillämpning av en särskild regel om anpassad hyra.

Enligt utredningens förslag ska, vid prövning av en anpassad hyra, hyrans storlek få avvika från den som följer av lägenhetens bruksvärde om det är skäligt med beaktande av ett antal faktorer.

Några remissinstanser anser att förslaget riskerar att innebära en fortsatt osäkerhet kring vilken hyra som får tas ut. Enligt *Företagsbostadsbolagen* och *Samtrygg Group AB* bör regleringen utformas så att den avtalade hyran gäller, utan någon möjlighet att få den prövad av hyresnämnden. *Fastighetsägarna* och *Svenska Colivingförbundet* anser att en förutsättning bör vara att hyran ska kunna ge kostnadstäckning och en skälig avkastning för hyresvärden. *Svea hovrätt* och några hyresnämnder anser att den föreslagna hyressättningsregeln kommer bli svår att tillämpa med hänsyn till att ett flertal olika aspekter ska beaktas, vilket riskerar att leda till ett ökat antal tvister.

Regeringen instämmer i att det är viktigt att en reglering är så förutsebar som möjligt. När parterna har kommit överens om en anpassad hyra bör utgångspunkten därför vara att den hyra som parterna avtalat om ska gälla. Samtidigt måste behovet av en utökad avtalsfrihet vägas mot intresset av skydd för den som bor i lägenheten. Regleringen bör därför utformas så att det finns ett grundläggande skydd mot alltför höga hyror, genom en möjlighet för hyresgästen att få hyran prövad av hyresnämnden. Det får accepteras att det kan innebära en viss osäkerhet genom att hyran kan komma att ändras efter en rättslig prövning. Osäkerheten bedöms dock bli betydligt mindre än i dag där bruksvärdesreglerna tillämpas. Utgångspunkten för reglerna om hur hyran ska bestämmas vid en prövning bör vara att hyresvärden ska kunna ta ut en hyra som gör det möjligt att bedriva en ekonomiskt hållbar verksamhet över tid.

Regeringen anser att det är lämpligt att regleringen i huvudsak utformas i enlighet med utredningens förslag. Det bör dock inte krävas att det i en tvist alltid först ska göras en prövning av vad som är en skälig hyra med hänsyn till lägenhetens bruksvärde, för att därefter med den hyran som utgångspunkt pröva i vilken utsträckning avvikelser är skäliga. I linje med vad som framhålls ovan kan en bruksvärdesbedömning vara svår att göra när det gäller exempelvis delningsbostäder där det ingår större gemensamma ytor eller när olika former av tjänster och förmåner ingår i uthyrningen. En sådan prövning bygger också som utgångspunkt på att det görs en jämförelse med andra lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Även om tanken bakom utredningens förslag inte är att hyresnämnden i dessa fall ska behöva gör en mer ingående prövning av bruksvärdet, riskerar en reglering som tar sin utgångspunkt i detta ändå att i vissa fall komplicera prövningen i en utsträckning som inte är önskvärd.

Regleringen bör därför utformas så att den hyra som parterna avtalat om ska gälla i den utsträckning som det är skäligt med hänsyn till vissa faktorer. En sådan utformning innebär inte att lägenhetens bruksvärde bör vara utan betydelse vid prövningen av hyran. Bruksvärdesreglerna utgör grunden för de hyressättningstvister som prövas av hyresnämnderna. Den aktuella regleringen ger parterna möjlighet att under vissa förutsättningar avtala om avvikelser från dessa regler. Som utredningen konstaterar kan förhållandena vid blockhyra i vissa fall vara sådana att förutsättningarna inte skiljer sig i någon egentlig utsträckning från sedvanlig uthyrning av

bostäder. I sådana fall motiverar inte enbart det förhållande att det är fråga om blockhyra att det är skäligt att ta ut en hyra som är högre än den som skulle följa av en tillämpning av bruksvärdesreglerna.

I linje med det anförda bör vid en prövning av i vilken utsträckning det är skäligt att den avtalade hyran ska gälla, såväl förutsättningarna för blockhyresavtalet som den verksamhet som blockhyresgästen ska bedriva kunna beaktas. Avtal om blockhyra har i regel affärsmässiga inslag och hyran i ett sådant är ofta högre än vad som följer av lägenheternas bruksvärde. För att blockhyresgästen ska kunna bedriva en ekonomiskt hållbar verksamhet bör hyran i blockhyresavtalet kunna beaktas vid prövningen av hyran i efterföljande led.

Vid blockhyra kan förutsättningarna även i övrigt i relativt stor utsträckning skilja sig från vad som är fallet vid sedvanlig uthyrning av bostäder. Blockuthyrning av bostäder till företag bygger ofta på att blockhyresgästen kan tillhandahålla lägenheterna med kort varsel och uthyrningarna är många gånger kortvariga. Det kan medföra kostnader för att lägenheter står tomma och ökade kostnader vid täta byten mellan hyresgäster. Sådana kostnader bör kunna kompenseras. Vid blockhyra av lägenheter som ska upplåtas som delningsbostäder kan vidare hela fastigheten blockhyras och där är vanligt att ytor som inte ingår i någon specifik lägenhet omfattas av blockhyresavtalet. Det är också ofta förutsatt att blockhyresgästen ska bygga om lägenheterna för att anpassa dem efter verksamheten. Även sådana kostnader bör kunna beaktas.

En annan faktor som bör kunna beaktas är innehållet i hyresavtalet mellan blockhyresgästen och andrahysesgästen. Vid blockuthyrning av företagsbostäder och delningsbostäder ingår det ofta tjänster och andra förmåner som möbler, utrustning och städning. Avsikten är att det ska finnas ett tydligare stöd för att beakta värdet av sådana kringtjänster för hyresgästen, än vad som är fallet inom ramen för en bruksvärdesbedömning. Utgångspunkten bör vara att tjänster och förmåner som har ett tydligt mervärde för den grupp som uthyrningsverksamheten riktar sig till bör få ett märkbart genomslag i fråga om hyrans storlek.

För att upprätthålla ett tillräckligt skydd för hyresgästen bör också hyresgästens intressen tillmätas betydelse vid prövningen. Om exempelvis hyresvärden missbrukat sin starkare ställning för att nå fördelar på hyresgästens bekostnad bör det kunna tala för att det inte är skäligt att den avtalade hyran ska gälla.

Även vissa andra faktorer bör kunna beaktas vid prövningen, som omständigheterna vid avtalets tillkomst och senare inträffade förhållanden. Det är i linje med reglerna om prövning av andra hyresvillkor än hyra (55 § åttonde stycket hyreslagen), som i sin tur är utformade med den allmänna bestämmelsen om jämkning av oskäligen avtal i 36 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område som förebild (se prop. 1973:23 s. 228 samt prop. 1975/76:81 s. 171 och 174). Hyresnämnden bör även ha möjlighet att beakta övriga omständigheter som bedöms vara relevanta. Det ger utrymme att göra en helhetsbedömning i varje enskilt fall av om det är skäligt att den avtalade hyran ska gälla.

Den avtalade hyran bör gälla i den utsträckning det är skäligt. Det innebär att hyresnämnden kan bestämma hyran till ett lägre belopp som bedöms som skäligt med hänsyn till de faktorer som anges i bestämmelsen.

Urban Rights anser att hyressättningsregeln bör utformas så att det tydligt framgår vilka faktorer som kan motivera påslag på hyran och med vilka belopp.

Regeringen anser dock att en mer flexibel reglering som ger utrymme att ta hänsyn till förhållanden i det enskilda fallet är att föredra. Förhållandena kan variera och det är inte lämpligt med en uttömmande reglering av vilka faktorer som kan motivera ett påslag på hyran eller att bestämma en exakt gräns för hur stort påslag som får göras. Det finns också en risk för att en sådan reglering blir normerande på så sätt att de påslag som regleringen medger görs regelmässigt, oavsett förutsättningarna i det enskilda fallet.

Urban Rights pekar vidare på att uthyrningstjänster är undantagna från mervärdesskatt, och ser problem med att förslagen ger möjlighet för uthyrningsföretag att tillhandahålla mervärdesskattefria kringtjänster som till exempel städning, möblering och förmedling.

Regeringen konstaterar att det även när bruksvärdesreglerna är tillämpliga förekommer att hyresvärden tar betalt för olika slags kringtjänster av hyresgästen. Om intäkterna tillfaller hyresvärden anses det utgöra en del av hyran enligt hyreslagens regler. Bedömningen av om tillhandahållandet av vissa nyttigheter utgör en del av upplåtelsen av en nyttjanderätt som är befriad från mervärdesskatt görs däremot enligt de skatterättsliga reglerna. Det förhållandet att den föreslagna regleringen om anpassad hyra ger större möjligheter att beakta kringtjänster vid bedömningen av hyrans storlek, aktualiserar inga nya frågor i aktuellt avseende jämfört med det som redan gäller. Det som *Urban Rights* framför utgör därför inte skäl för att utforma regleringen på något annat sätt.

Några remissinstanser, *Sveriges Hyres- och Relocationföretags Förening* och enskilda personer med erfarenhet av verksamhet med hyresförmedling, anser att en överenskommelse om anpassad hyra endast bör kunna gälla under en begränsad tid för varje hyresgäst. Regeringen anser dock inte att en sådan begränsning är motiverad och riskerar att skapa osäkerhet för hyresavtalets parter. En överenskommelse om anpassad hyra bör alltså kunna gälla så länge hyresavtalet gäller.

Takregeln för hyran vid andrahandsuthyrning ska inte gälla vid blockhyra

I 55 § fjärde stycket hyreslagen finns en särskild bestämmelse som gäller vid prövning av hyran när det är fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand. Den innebär att en hyra som överstiger den som hyresvärden själv betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig ska anses som skälig vid andrahandsuthyrning. Syftet är att förstahandshyresgästen inte ska kunna tjäna pengar på att hyra ut sin lägenhet i andra hand (se prop. 2018/19:107 s. 45).

Bestämmelsen gäller även vid blockhyra. Som utredningen framhåller lämpar den sig dock mindre väl vid sådan uthyrning, med hänsyn till de stora skillnader som kan finnas mellan upplåtelseerna i de olika leden. Blockhyresgästen kan exempelvis ha ett underhållsansvar för lägenheterna, medan så inte är fallet i efterföljande led. Blockhyresavtalet avser också flera lägenheter och inte sällan även allmänna utrymmen. Det förhållandet att takregeln endast ger rätt till kostnadstäckning gör vidare

att det är svårt att få en fungerande affärsmodell. En tillämpning av takregeln är också svår att förena med förslaget om parterna ska kunna avtala om anpassad hyra, vilken medger att blockhyresgästen får göra ett visst påslag på den hyra som hyresgästen själv betalar. Mot den bakgrunden anser regeringen att takregeln inte bör gälla vid prövning av hyran för en lägenhet som upplåts i andra hand där blockhyra gäller i tidigare led.

Hyresgästen ska ha rätt till återbetalning av en för hög hyra

En andrahandshyresgäst kan ansöka hos hyresnämnden om återbetalning av en oskäligt hög hyra för en period om högst två år före ansökan (55 f § hyreslagen). Möjligheten till återbetalning infördes för att förhindra att den som har svårt att få ett förstahandskontrakt tvingas acceptera en oskälig hyra för att få hyra en lägenhet i andra hand (se prop. 1987/88:162 s. 11 och 13 och prop. 2018/19:107 s. 47).

Några remissinstanser anser att det bör införas ett undantag från reglerna om återbetalning vid blockhyra. Möjligheten att begära återbetalning av en för hög hyra är en viktig del av det hyresrättsliga skydd som andrahandshyresgäster har. Samtidigt innebär, som bland andra *Byggföretagen* påpekar, risken för att bli återbetalningsskyldig en osäkerhet för blockhyresgästen eftersom hyresnämnden kan göra en annan bedömning av om den avtalade hyran är skälig. Som framgår av utredningen är sådana tvister vanliga i dag, och i vissa fall kan det bli fråga om återbetalning av höga belopp med stor påverkan företagets verksamhet. Intresset av förutsebarhet om hyran talar därför i viss utsträckning för att det vid blockuthyrning inte bör vara möjligt att begära återbetalning i efterhand av en för hög hyra.

Samtidigt är avsikten med reglerna om anpassad hyra att de ska ge ett grundläggande skydd för den som bor i lägenheten mot alltför höga hyror. Om möjligheten till återbetalning tas bort riskerar dessa regler att få ett begränsat genomslag i praktiken. Det gäller särskilt med hänsyn till att det även förslås ökade möjligheter att avtala om att andrahandshyresgästen inte ska ha något besittningsskydd (se avsnitt 6.8). Risken för att bli uppsagd kan då, precis som i andra situationer som omfattas av reglerna om återbetalning, leda till att hyresgästen avstår från att begära ändring av hyran under pågående hyresförhållande (jämför prop. 1987/88:162 s. 13).

Genom förslaget att blockhyresgästen och andrahandshyresgästen vid blockhyra ska kunna avtala om en anpassad hyra får blockhyresgästen också bättre förutsättningar för att ta ut en hyra som gör det möjligt att bedriva en ekonomiskt hållbar verksamhet. Vid en prövning av hyran ska såväl den hyra som blockhyresgästen själv betalar som behovet av kostnadstäckning beaktas. Det kan därför antas bli betydligt mer ovanligt att hyran sänks efter en prövning jämfört med i dag när bruksvärdesreglerna tillämpas. De belopp som kan bli aktuella kan också antas bli lägre. Det minskar osäkerheten för parterna. En möjlighet för hyresgästen att begära återbetalning ger också hyresvärdar incitament att vara noggranna med att de hyror som tas ut kan väntas stå sig vid en prövning.

Sammantaget bedömer regeringen att det inte finns tillräckliga skäl att införa ett undantag från återbetalningsmöjligheten vid blockhyra.

7 Högre ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter

Regeringens förslag

Den ersättning som får tas ut vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter ska höjas och knytas till prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna, bland annat *Byggföretagen*, ställer sig bakom förslaget eller har inte några invändningar mot det. *Fastighetsmäklarinspektionen* ser positivt på att ersättningen vid yrkesmässig hyresförmedling höjs och knytas till prisbasbeloppet, och anser att det ger transparens, tydlighet och förutsebarhet för både konsumenter och aktörer i branschen. *Fastighetsägarna*, *Hyresgästföreningen*, *Riksbyggen* och *Qasa AB* instämmer i utredningens bedömning att den ersättning som får tas ut även i fortsättningen bör vara begränsad och anser att den föreslagna höjningen av ersättningsnivån är rimlig.

Fastighetsmäklarförbundet och *Mäklarsamfundet* anser att ersättningstaket bör tas bort och att fri prissättning ska gälla vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter. Det skulle enligt organisationerna ge bättre förutsättningar att bedriva en seriös förmedlingsverksamhet.

Urban Rights anser att ersättningstaket bör höjas till 50 procent av prisbasbeloppet för förmedling till juridiska personer. Organisationen lyfter att den nuvarande ersättningsnivån är otillräcklig för att bedriva en seriös verksamhet, vilket har lett till att vissa aktörer i stället har etablerat sig som uthyrningsföretag. Även *Sveriges Hyres- och Relocationföretags Förening* och ett antal enskilda personer med erfarenhet av verksamhet med hyresförmedling, anser att ersättningsnivån bör höjas mer än vad utredningen föreslår. Några av dessa framhåller också att alla som förmedlar hyresrätter, inklusive så kallade mellanhandsföretag, bör omfattas av kravet på registrering hos Fastighetsmäklarinspektionen och stå under tillsyn.

Skälen för regeringens förslag

Ersättningen vid hyresförmedling bör även i fortsättningen vara begränsad

Som huvudregel gäller att det är förbjudet att begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning av en hyressökande vid förmedling av en bostadslägenhet för något annat ändamål än fritidsändamål. Undantag gäller vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter (65 a § hyreslagen). Vid sådan förmedling får ersättning tas ut enligt vad som anges i förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling. Ersättningen, inklusive mervärdesskatt, får uppgå till högst 3 000 kronor för en omöblerad eller

möblerad lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus och 1 000 kronor för ett möblerat eller omöblerat rum.

Den som bedriver yrkesmässig förmedling av hyresrätter omfattas av fastighetsmäklarlagen (2021:516) och ska som utgångspunkt vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen (se 2 kap. 1–3 §§). För registrering gäller ett antal villkor, bland annat att hyresförmedlaren ska ha tillfredsställande utbildning och är redbar och i övrigt lämplig att vara verksam som hyresförmedlare (2 kap. 8 §). Lagen innehåller också bestämmelser om hur hyresförmedlaren ska utföra sitt uppdrag och vilka skyldigheter han eller hon har gentemot upplåtaren (hyresvärden) och motparten (hyresgästen). Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över de registrerade hyresförmedlarna (4 kap. 1 §).

Av utredningen framgår att hyresförmedling av privata hyresbostäder förekommer i förhållandevis begränsad omfattning, jämfört med förmedling av hyreslokaler till och från kommersiella parter (se även Fastighetsmäklarinspektionens rapport Hyresförmedling – En kartläggning [2024]). En väl fungerande marknad för hyresförmedling av bostäder kan underlätta för företag som har behov av bostäder åt någon som arbetar åt företaget. Bland hyresförmedlarna finns till exempel så kallade relocation-företag som inte bara förmedlar bostäder utan också hjälper till med tjänster som till exempel flytt, städ, uppehållstillstånd, mobilabonnemang med mera. Hyresförmedling förekommer också på privatuthyrningsmarknaden, och kan därmed bidra till en bättre användning av befintliga bostäder.

För att möjliggöra en seriös och välfungerande verksamhet med hyresförmedling är att det viktigt att det finns goda förutsättningar att driva en sådan verksamhet med ett rimligt ekonomiskt utbyte. *Fastighetsmäklarförbundet* och *Mäklarsamfundet* anser att det nuvarande ersättningstaket bör tas bort och att fri prissättning ska gälla vid förmedling av hyresbostäder. En mer flexibel prissättning skulle enligt organisationerna ge bättre förutsättningar att bedriva en seriös förmedlingsverksamhet. De pekar på att omfattningen och komplexiteten av ett förmedlingsuppdrag kan variera mycket och att det ställs långtgående krav på hur hyresförmedlare ska utföra sitt uppdrag. I det ingår att genomföra kontroller av exempelvis risker för penningtvätt, en rådgivnings- och upplysningsplikt och krav på dokumentation.

Flera andra remissinstanser, till exempel *Fastighetsägarna*, *Hyresgästföreningen*, *Riksbyggen* och *Qasa AB*, instämmer däremot i utredningens bedömning att ersättningen även i fortsättningen bör vara begränsad.

Enligt regeringens mening skulle en fri prissättning i och för sig kunna innebära vissa fördelar. Det kan vara positivt för konkurrensen på marknaden och underlätta för seriösa aktörer att bedriva en verksamhet av god kvalitet som också är lönsam. Kravet på att hyresförmedlare ska vara registrerade och stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen, kan också bidra till att minska risken för att en friare prissättning missbrukas av oseriösa aktörer.

Samtidigt finns det flera skäl som talar mot att ta bort begränsningen av vilken ersättning som får tas ut. Frågan övervägdes i samband med införandet av reglerna om registrering och tillsyn av hyresförmedlare. Det framhölls då att ett borttagande av ersättningstaket skulle kunna medföra att den starka efterfrågan på hyresrätter som finns på vissa marknader

driver upp ersättningsnivåerna, vilket riskerar att urholka den grundläggande principen om att en hyresrätt inte ska kosta pengar utöver hyran. Den dåvarande regeringen ansåg att detta talade starkt mot införandet av en fri prissättning och ansåg att förmedlingsersättningen borde fortsätta att vara begränsad (se prop. 2002/03:71 s. 26).

Enligt regeringen gör sig de redovisade argumenten fortfarande gällande. Som utredningen pekar på finns det risker med att ta bort ersättnings-taket. Oseriösa aktörer kan få ett större utrymme på hyresmarknaden. På marknader med väldigt stark efterfrågan på hyresrätter riskerar ersättningsnivåerna att bli så höga att ersättningen inte bara täcker själva förmedlingen utan i praktiken blir att anse som ett pris för hyresrätten.

Som Fastighetsägarna framhåller talar även förhållandena på dagens hyresbostadsmarknad, där hyrorna i regel bestäms efter en lägenhetens bruksvärde och inte marknadsvärde, för att den ersättning som får tas ut vid hyresförmedling bör vara begränsad.

Sammantaget bedömer regeringen att fördelarna med en fri prissättning inte väger upp nackdelarna. Ersättningen bör därför även i fortsättningen vara begränsad.

Ersättningsnivån bör höjas och knytas till prisbasbeloppet

Den nuvarande ersättningsnivån vid hyresförmedling har gällt sedan 2003 och har alltså inte justerats efter prisutvecklingen. Det finns därför ett tydligt behov av att höja ersättningen. Samtliga remissinstanser som berör förslaget instämmer i den bedömningen.

De flesta remissinstanser är också positiva till utredningens förslag att ersättningen bör knytas till prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. Det finns flera fördelar med en sådan lösning jämfört med vad som gäller i dag. Det innebär att nivån på ersättningen justeras i takt med den allmänna prisutvecklingen i samhället, vilket minskar risken för att det uppstår perioder där ersättningen är så låg att det inte finns goda förutsättningar att bedriva verksamhet med hyresförmedling. En höjning kan också antas minska risken för oönskade lösningar i syfte att kringgå ersättningstaket. Vidare kan det merarbete som det innebär att med jämna mellanrum bestämma nya belopp undvikas.

När det gäller nivån på ersättningen anser några remissinstanser att den bör vara högre än vad utredningen föreslår. Enligt *Urban Rights* bör nivån bestämmas till 50 procent av prisbasbeloppet, vid förmedling till en juridisk person. Enligt remissinstanserna är en ytterligare höjning av ersättningen ett bättre alternativ för att underlätta uthyrning av bostäder till företag, än att utvidga modellen med blockhyra, vilket gynnar uthyrning genom mellanhänder på ett sätt som bidrar till höga hyror och otrygga boendeförhållanden (se avsnitt 6.4).

Aktörer som bedriver verksamhet med andrahandsuthyrning av bostäder, har vissa likheter med hyresförmedling. Samtidigt finns det tydliga skillnader, främst att ett mellanhandsföretag är part i blockhyresavtalet, och i avtalet genom vilket lägenheterna upplåts i andrahand. Verksamheterna fyller olika funktioner på hyresmarknaden, och regeringen anser att det är viktigt att det i båda fallen finns goda förutsättningar att bedriva en seriös verksamhet som också är lönsam. En höjning av ersättningen vid yrkesmässig hyresförmedling kan i viss utsträckning bidra till att minska

riskerna för att konkurrensen snedvrids på ett sätt som inte är önskvärt, till följd av förslagen om en utökad avtalsfrihet i fråga om hyran vid blockuthyrning av företagsbostäder (se avsnitt 6.9). Det måste dock beaktas att det är fråga om skilda verksamheter. Det som remissinstanserna framför utgör enligt regeringens mening inte skäl för att höja ersättningen vid yrkesmässig hyresförmedling ytterligare. De risker med oseriösa mellanhandsföretag som remissinstanserna pekar på får i stället hanteras inom ramen för modellen med blockhyra. I avsnitt 6.6 föreslås ett antal skärpningar av hyresnämndens tillståndsprövning som syftar till att motverka missbruk av modellen.

Vid övervägande av vad som är en rimlig ersättningsnivå måste hänsyn också tas till att reglerna om vilken ersättning som får tas ut gäller all yrkesmässig förmedling av hyresbostäder, oavsett om hyresgästen är en privatperson eller ett företag. Vid förmedling till privatpersoner väger skälen för att ersättningen ska vara begränsad särskilt tungt. En höjning som endast avser förmedling till ett företag som behöver en bostad åt en anställd kan vara svår att avgränsa på ett lämpligt sätt och kräver överväganden som det inte finns utrymme att göra i det här lagstiftningsärendet.

Utredningens förslag om att ersättningen vid förmedling av en lägenhet ska motsvara en tiondel av prisbasbeloppet, och ett rum med en tjugondel, får stöd av flera remissinstanser. Det innebär att ersättningen för 2025 enligt en sådan beräkning är ungefär dubbelt så hög som den som gäller i dag. Regeringen instämmer i att det är en rimlig höjning, särskilt mot bakgrund av att ersättningen inte höjts på över 20 år. En höjning av ersättningsnivån underlättar för seriös verksamhet med hyresförmedling. Det är också rimligt att hälften så stor ersättning får tas ut vid förmedling av ett rum som vid förmedling av en lägenhet, i enlighet med utredningens förslag.

Regeringen delar vidare utredningens bedömning att bestämmelsen om den avgift som en hyresförmedlare, som är en privat aktör, får ta ut av en hyressökande är en sådan civilrättslig reglering som ska meddelas genom lag (8 kap. 2 § första stycket 1 regeringsformen). Bestämmelsen bör därför placeras i lag i enlighet med vad utredningen föreslår.

Några remissinstanser anser att även mellanhandsföretag bör omfattas av fastighetsmäklarlagens krav på registrering hos Fastighetsmäklarinspektion och stå under tillsyn. Som framgår ovan finns det avgörande skillnader mellan uthyrning där ett mellanhandsföretag hyr en lägenhet av en fastighetsägare som därefter hyrs ut i andrahand, och sådan förmedlingsverksamhet som omfattas av fastighetsmäklarlagen. Det är inte möjligt att i detta sammanhang överväga en utvidgning av fastighetsmäklarlagens tillämpningsområde i enlighet med vad remissinstanserna efterfrågar.

8 En mer effektiv prövning av tvister om återbetalning av hyra

8.1 Möjligheterna att lägga fram nya omständigheter och ny bevisning i hovrätten ska begränsas

Regeringens förslag

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.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna, bland andra *Svea hovrätt*, samtliga hyresnämnder, *Byggföretagen*, *Bostadsrätterna*, *Fastighetsägarna*, *Företagsbostadsbolagen*, *Hyresgästföreningen*, *Svenska Colivingförbundet* och *Sveriges Allmännyttan*, är positiva till förslaget eller har inte några invändningar mot det.

Fastighetsägarna framför att antalet ärenden om återbetalning av hyra har ökat kraftigt de senaste åren och det har blivit vanligt att ny bevisning och nya omständigheter åberopas i hovrätten. Det framhålls även av *Svenska Colivingförbundet* och *Colive AB*, som anser att förslaget leder till en mer effektiv och rättssäker hantering av dessa ärenden. *Sveriges Allmännyttan* ser positivt på att parterna får incitament att lägga tyngdpunkten på processen i hyresnämnden, vilket leder till en mindre utdragen process. *Hyresgästföreningen* anser att det, särskilt mot bakgrund av att det som regel är professionella ombud som processar i mål om återbetalning av hyra, är rimligt att ställa krav på att all relevant bevisning läggs fram redan i hyresnämnden.

Svea hovrätt betonar att det är viktigt att regeln om preklusion omfattar både nya omständigheter och ny bevisning, eftersom det annars finns en risk för att förbudet mot att åberopa ny bevisning kringgås genom att nya omständigheter åberopas.

Hyresnämnden i Stockholm välkomnar förslaget men framhåller att det kan leda till mer omfattande processer i hyresnämnderna som saknar de processuella verktyg som krävs för en effektiv handläggning, som till exempel möjlighet att besluta att en part efter en viss tidpunkt inte får åberopa nya omständigheter eller ny bevisning i hyresnämnden. Sådana möjligheter bör enligt hyresnämnden införas, i vart fall i ärenden om återbetalning av hyra. *Hyresnämnden i Linköping* framför liknande synpunkter och anser att det skulle ge bättre förutsättningar för att processmaterialet ska bli så komplett som möjligt i hyresnämnden och för att undvika tidsödande omprövningar i hovrätten.

Skälen för regeringens förslag

Nuvarande regler om möjligheten att föra in nytt material i hovrätten

I ärenden som prövas av hyresnämnden finns inte någon generell regel som begränsar möjligheterna att lägga fram nya omständigheter eller ny bevisning efter överklagande till Svea hovrätt, som är sista instans i sådana ärenden. Att en part fritt får lägga fram nytt material i en högre instans innebär en risk för att avgörandet av målet försenas. I vissa fall måste ärendet återförvisas till den lägre instansen för att det nya materialet ska få sin första bedömning där, med hänsyn till det som kallas instansordningens princip. Det blir också vanligt att målet i överinstansen avgörs på ett annat underlag än det som fanns tillgängligt i underinstansen. Det rubbar den tänkta fördelningen mellan instanserna som innebär att tyngdpunkten i processen ska ligga i den lägre instansen, medan den högre instansen ska ha en överprövande funktion. Så kallade preklusionsregler, som begränsar möjligheterna att efter en viss tidpunkt lägga fram nya omständigheter eller ny bevisning, syftar till att motverka sådana problem och bidrar till att minska parternas och samhällets kostnader för förfarandet.

År 2020 infördes en regel om preklusion i tvister om ändring av hyra och andra hyresvillkor som prövas av hyresnämnden, motsvarande den som gäller i dispositiva tvistemål som prövas av allmän domstol (50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken). Det innebär att en part i hovrätten får åberopa en omständighet eller ett bevis som inte lagts fram tidigare, endast om parten gör sannolikt att han eller hon inte kunnat åberopa omständigheten eller beviset i hyresnämnden eller annars haft en giltig ursäkt för att inte göra det, se 3 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt. När bestämmelsen infördes framhölls att ny bevisning regelmässigt åberopades i tvister om ändring av hyresvillkor, vilket ledde till långa handläggningstider i en utsträckning som inte är acceptabelt för vare sig hyresvärdar eller hyresgäster (se prop. 2019/20:96 s. 15 och 16).

Möjligheten att föra in nytt material i hovrätten ska begränsas

De flesta av remissinstanserna, bland andra *Svea hovrätt*, samtliga hyresnämnder, *Byggföretagen*, *Bostadsrätterna*, *Fastighetsägarna*, *Företagsbostadsbolagen*, *Hyresgästföreningen*, *Svenska Colivingförbundet* och *Sveriges Allmännytt*, är positiva till utredningens förslag att införa en regel om preklusion i mål om återbetalning av hyra.

Tvister om återbetalning av hyra liknar tvister om ändring av hyresvillkor på det sättet att det ska prövas vad som är skälig hyra för en lägenhet. Dessa tvister skiljer sig från många andra tvister som prövas av hyresnämnden, som till exempel tvister om förlängning av hyresavtal, där prövningen till stor del görs med utgångspunkt i förhållandena vid den tidpunkt som målet avgörs, och där omständigheter som tillkommit efter hyresnämndens prövning kan få en avgörande betydelse för utgången i målet (jämför prop. 2019/20:95 s. 17). Så är inte fallet i tvister om återbetalning av hyra, där prövningen tar sikte på hyran under den tid som begäran om återbetalning avser. Det ger goda förutsättningar för att en preklusionsregel ska uppnå sitt syfte i dessa fall.

Tvister om återbetalning av hyra har också stora likheter med tvister om fordringar som prövas i allmän domstol. Det gäller bland annat vilka frågor som typiskt sett är tvistiga, som till exempel i vilken utsträckning

betalning har skett. Även frågan om vad som är skäligen hyra är ofta tvistig. Som *Fastighetsägarna* och *Sveriges Allmännyttan* framhåller talar dessa likheter för att det är lämpligt att införa en regel om preklusion även i mål om återbetalning av hyra.

Av utredningen framgår att det inte är ovanligt att utredningen i ärenden om återbetalning av hyra i hyresnämnden har stora brister. Det kan innebära att det inte är möjligt för hyresnämnden att göra en allmän skälighetsbedömning av hyran, vilket leder till att begäran om återbetalning avslås. För att få en annan bedömning i hovrätten kan den förlorande parten där ofta vilja lägga fram ytterligare utredning om lägenhetens beskaffenhet. Det är också vanligt att en part åberopar ny bevisning om till exempel i vilken utsträckning hyran har betalats. Att det är vanligt att det läggs fram nytt material i hovrätten i den här typen av tvister får stöd av det som *Fastighetsägarna* med flera framför. Som utredningen och flera remissinstanser framhåller har problematiken fått ökad aktualitet mot bakgrund av den stora ökningen av antalet mål om återbetalning av hyra som skett de senaste åren.

Den beskrivna problematiken leder till att tyngdpunkten i prövningen förskjuts från hyresnämnden till hovrätten på ett sätt som inte är önskvärt. Att instansordningen upprätthålls är särskilt viktigt i de aktuella fallen med hänsyn till att Svea hovrätt är slutinstans i sådana mål (se prop. 2019/20:95 s. 15). Hyresnämnden är vidare den instans som har bäst förutsättningar att göra en allmän skälighetsbedömning av hyran. Den funktionen undergrävs om tyngdpunkten i prövningen hamnar i hovrätten. I de fall hovrätten på ett annat underlag kommer fram till att en allmän skälighetsbedömning av hyran ska göras, behöver målet också ofta återförvisas till hyresnämnden. Det leder till att parterna orsakas onödiga kostnader och att de får vänta länge på ett slutligt avgörande. För Svea hovrätt och hyresnämnderna tas resurser i anspråk som annars skulle kunna läggas på att avgöra andra mål snabbare.

Vid övervägande av om en preklusionsregel bör införas behöver det beaktas att handläggningen i hyresnämnden i viss utsträckning skiljer sig från den i tvistemål som prövas i tingsrätt. Förberedelsen är inte lika strukturerad och det är till exempel ofta mindre skriftväxling innan ett sammanträde hålls i hyresnämnden jämfört med vad som är fallet inför en huvudförhandling i tingsrätt. Det påverkar dock inte intresset av att parterna lägger fram all utredning som de anser är relevant redan i hyresnämnden. Även i mål som prövas av hyresnämnden är utgångspunkten att processen är dispositiv och att parterna svarar för utredningen.

Bevisningen i mål om återbetalning av hyra kan bestå av till exempel skriftlig dokumentation kring avtalsingåendet, efterföljande skriftväxling, handlingar som visar betalning, bilder och filmer av den lägenheten som tvisten gäller och andra lägenheter som åberopas som jämförelsematerial för att bedöma skäligen hyra. Sådant material är som regel känt redan när hyresgästen ansöker om återbetalning av hyra i hyresnämnden. Mot den bakgrunden är det, som *Hyresgästföreningen* framhåller, rimligt att kräva att bevisningen läggs fram redan i hyresnämnden, särskilt mot bakgrund av att parterna ofta företräds av professionella ombud i mål om återbetalning av hyra. Ett ombud får förutsättas ha en god bild av vilken utredning som kan behövas för att få framgång med en begäran om återbetalning. Hyresnämnden har dessutom ett långtgående ansvar att materiellt processleda parterna, och utgångspunkten är att en part ska klara av att föra

sin talan vid nämnden utan ombud eller biträde (jämför 16 f § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder och prop. 2005/06:10 s. 30). Det ger goda förutsättningar för att frågor om vilka omständigheter och vilken bevisning som parterna vill åberopa blir tillräckligt utredda i hyresnämnden.

En preklusionsregel bör vidare utformas så att en part endast får åberopa nya omständigheter eller ny bevisning i hovrätten om parten gör sannolikt att han eller hon inte kunnat åberopa omständigheten eller beviset i hyresnämnden eller annars haft en giltig ursäkt att inte göra det. Vid bedömningen bör det beaktas hur processen i det aktuella fallet har handlagts i hyresnämnden och hur motparten fört sin process. Bedömningen bör också göras utifrån partens egna förutsättningar att avgöra hur processen ska föras.

Sammantaget bedömer regeringen att det finns goda skäl för att införa en regel om preklusion i mål om återbetalning av hyra i enlighet med utredningens förslag. Det ger bättre förutsättningar för en effektiv prövning av dessa ärenden. En preklusionsregel ger parterna incitament att medverka aktivt i processen i hyresnämnden och motverkar illojalt beteende. Som bland andra *Sveriges Allmännyttas* framhåller är det till fördel för parterna som kan få ett snabbare avgörande. Kostnaderna för parterna blir också mindre. Det leder också till en mer effektiv användning av resurserna i hyresnämnden och hovrätten.

Preklusionsregeln ska omfatta både nya omständigheter och ny bevisning

Preklusionsbestämmelsen bör omfatta både nya omständigheter och ny bevisning. Som *Svea hovrätt* framhåller finns det annars en risk för att en part kan kringgå förbudet mot att åberopa ny bevisning genom att föra in nya omständigheter i hovrätten. En sådan utformning av regleringen ökar vikten av att det är tydligt vilka omständigheter som en part åberopar till stöd för sin talan i hyresnämnden. Som utredningen framhåller är skälig hyra ett sammansatt begrepp och det kan uppkomma frågor om hur långt skyldigheten att precisera olika moment som åberopas i denna del sträcker sig. Likande frågor kan aktualiseras i mål som prövas av tingsrätt där en skälighetsbedömning ska göras, och bör kunna hanteras av hyresnämnden och Svea hovrätt utan större svårigheter.

Hyresnämnden i Stockholm och *Hyresnämnden i Linköping* anser att hyresnämnden behöver bättre verktyg för att handlägga ärenden om återbetalning av hyra på ett effektivt sätt. Enligt hyresnämnderna bör det införas exempelvis regler som ger hyresnämnden möjlighet att begränsa en parts möjlighet att efter en viss tidpunkt åberopa nya omständigheter eller ny bevisning i hyresnämnden, motsvarande de som finns i tvistemål som handläggs i tingsrätt (se 42 kap. 15 och 15 a §§ rättegångsbalken).

Som framhålls ovan finns det skillnader mellan handläggningen i hyresnämnd jämfört med i tingsrätt. Förberedelsen är inte lika strukturerad och i allmänhet mindre omfattande. En skillnad är också att tvistemål i tingsrätt avgörs efter huvudförhandling och att rätten till grund för sitt avgörande endast ska beakta det som förekommit vid förhandlingen. I hyresnämnden ska däremot även skriftligt material som inte lagts fram vid ett sammanträde läggas till grund för nämndens avgörande. De skillnader som finns

måste beaktas vid bedömningen av om det bör införas regler av det slag som remissinstanserna förordar. Det kräver överväganden som det inte finns utrymme att göra inom ramen för det här lagstiftningsärendet.

8.2 Krav på prövningstillstånd i mål om återbetalning av hyra

Regeringens förslag

Det ska införas ett krav på prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut i ärenden om återbetalning av hyra.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna, däribland *Byggföretagen*, *Fastighetsägarna*, *Hyresgästföreningen*, *Hyresnämnden i Malmö*, *Svenska Colivingförbundet* och *Sveriges Allmännyttan* ställer sig bakom förslaget eller har inte några invändningar mot det. De positiva remissinstanserna anser att ett krav på prövningstillstånd, tillsammans med införandet av regler om preklusion, ger bättre förutsättningar för en effektiv prövning av tvister om återbetalning av hyra.

Svea hovrätt anser att det bör förtydligas att kravet på prövningstillstånd omfattar både beslut om återbetalning av hyra och om fastställande av hyra för den fortsatta uthyrningen. Enligt hovrätten bör det vidare övervägas om reglerna om prövningstillstånd i stället ska placeras i lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

Skälen för regeringens förslag

För att ytterligare effektivisera prövningen av tvister om återbetalning av hyra föreslår utredningen att det ska införas ett krav på prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut i ett sådant ärende. En majoritet av remissinstanserna är positiva till förslaget.

Att införa ett krav på prövningstillstånd har flera fördelar. Prövningen får därigenom sin tyngdpunkt i första instans samtidigt som fokus sätts på hovrättens kontrollerande funktion. Det innebär en mer effektiv användning av resurserna i hyresnämnden och Svea hovrätt, och bidrar till minskade kostnader för såväl samhället som de enskilda parterna. Det leder också till att en tvist i många fall kan avgöras slutligt snabbare än i dag, vilket är väl förenligt med kravet på att ärenden i hyresnämnden ska handläggas skyndsamt (26 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder).

För att införa ett krav på prövningstillstånd i mål om återbetalning av hyra talar vidare de likheter som finns mellan sådana tvister och tvister om fordringar i allmän domstol. För tvistemål i allmän domstol gäller ett

generellt krav på prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva en tingsrätts avgörande (se 49 kap. 12 § rättegångsbalken).

Vidare är det belopp som en tvist om återbetalning rör ofta relativt lågt. I mål som rör mindre värden är det särskilt angeläget med ett snabbt avgörande och att parternas och samhällets kostnader för förfarandet begränsas (jämför prop. 1973:87 s. 113).

Eftersom utredningen i mål om återbetalning av hyra ofta är begränsad finns det också goda möjligheter för hovrätten att få en bra bild av hyresnämndens handläggning och hur de tvistiga frågorna ska bedömas inom ramen för en prövning av om prövningstillstånd ska meddelas. Ett krav på prövningstillstånd är därmed väl förenligt med högt ställda krav på rättssäkerhet.

Sammantaget anser regeringen att det finns goda skäl för att införa ett krav på prövningstillstånd i hovrätten i mål om återbetalning av hyra. Regeringen bedömer, i likhet med utredningen, att införandet av sådant krav är förenligt med rätten till en rättvis rättegång i artikel 6 i Europakonventionen (se även tidigare utredningar i frågan där samma bedömning görs, SOU 1999:15, SOU 2012:82 och Ds 2016:4).

Bestämmelsen om prövningstillstånd bör, i enlighet med vad utredningen föreslår, utformas på motsvarande sätt som i rättegångsbalken (49 kap. 14 §). Det innebär att prövningstillstånd ska ges om det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som hyresnämnden har kommit till, det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som hyresnämnden har kommit till, det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten, eller det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet. En fördel med en sådan utformning är att samma principer som utvecklats i rättstillämpningen för hur frågor om prövningstillstånd ska prövas gäller även för hovrättens prövning. Om det till exempel uppkommer frågor om ny bevisning ska tillåtas får det, liksom i andra fall, göras en bedömning av om bevisningen kommer att tillåtas inom ramen för prövningen av om prövningstillstånd ska ges.

Hovrätten bör vidare ha möjlighet att begränsa prövningstillståndet till en viss fråga (partiellt prövningstillstånd) även om det kan förväntas bli ovanligt. Ett beslut om att bevilja prövningstillstånd bör kunna meddelas av en lagfaren domare i enlighet med 2 kap. 4 § rättegångsbalken.

Det bör förtydligas i lagtexten att reglerna om prövningstillstånd gäller både beslut om återbetalning av hyra enligt 55 f § andra stycket hyreslagen och om fastställande av hyra för den fortsatta uthyrningen i ett sådant mål enligt tredje stycket i samma paragraf.

Svea hovrätt anser vidare att det bör övervägas om bestämmelsen om prövningstillstånd ska placeras i lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt, i stället för i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder som utredningen föreslår. Hovrätten pekar på att bestämmelserna om prövningstillstånd i hovrätt finns i 49 kap. rättegångsbalken som innehåller bestämmelser om rätten att överklaga en tingsrätts dom och beslut och om prövningstillstånd. Regeringen instämmer i den bedömningen.

9 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag

Den nya lagen och lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2026. Lagen om uthyrning av egen bostad ska då upphöra gälla. Den upphävda lagen ska dock fortfarande gälla för avtal som ingåtts före ikraftträdandet.

Den nya bestämmelsen om gränsdragningen mellan upplåtelse i andra hand och upplåtelse till inneboende av en bostadsrätt ska inte gälla för upplåtelser som skett före ikraftträdandet.

De nya bestämmelserna om prövning av hyran ska gälla även för hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Äldre bestämmelser ska dock gälla om en ansökan har gjorts till hyresnämnden före ikraftträdandet.

De nya bestämmelserna om överklagande av hyresnämndens beslut ska gälla även för hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet.

De nya bestämmelserna för bulvanförhållanden och blockhyra ska gälla för ansökan om tillstånd som görs efter ikraftträdandet. Detsamma ska gälla i de fall det inte krävs tillstånd till blockhyra och avtalet om blockhyra ingås efter ikraftträdandet.

De nya bestämmelserna i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder ska gälla om ansökan om blockhyra görs till hyresnämnden efter ikraftträdandet.

I fråga om krav på prövningstillstånd vid överklagande av beslut som har meddelats före ikraftträdandet ska äldre bestämmelser gälla.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer i sak överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna ställer sig bakom utredningens förslag eller invänder inte mot dessa.

Några av remissinstanserna, *Bostad Direkt*, *Företagsbostadsbolagen*, *Samtrygg Group AB* och *Västsvenska Handelskammaren*, anser att förslaget bör träda i kraft den 1 januari 2026.

När det gäller förslaget om övergångsbestämmelser till ändringarna i bostadsrättslagen anser *Bostadsrätterna* att även upplåtelser som skett före ikraftträdandet ska omfattas av den nya definitionen av en upplåtelse i andra hand i bostadsrättslagen.

Några remissinstanser, däribland *Företagsbostadsbolagen*, anser att förslagen avseende blockhyra bör gälla även för redan ingångna hyresavtal. Organisationen pekar på att de svårigheter som tillämpningen av befintliga regler har medfört för företag som hyr ut företagsbostäder annars kommer att bestå under många år.

Skälen för regeringens förslag

Ikraftträdande

Det är angeläget att de föreslagna lagändringarna träder i kraft så snart som möjligt. Det bedöms, med hänsyn till den tid som behövs för de återstående leden i lagstiftningsprocessen, vara möjligt först den 1 juli 2026.

Övergångsbestämmelser till privatuthyrningslagen

En grundläggande princip är att ny civilrättslig lagstiftning inte bör ges verkan på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. På hyresrättens område har det dock ofta bedömts att det finns tillräckligt starka skäl för att frångå denna princip och låta nya bestämmelser gälla retroaktivt för redan ingångna hyresavtal. Exempelvis har det ansetts angeläget att lagändringar som förbättrar hyresgästers ställning i olika avseenden får genomslag snabbt. En retroaktiv verkan har också motiverats av praktiska skäl. Eftersom många hyresavtal är långvariga skulle det annars ta lång tid innan lagändringar får tillräckligt genomslag.

Utredningens förslag innebär att bestämmelserna i den nya privatuthyrningslagen endast ska gälla för avtal som ingåtts efter ikraftträdandet. Ingen av remissinstanserna invänder mot förslaget. Regeringen delar uppfattningen att det inte finns tillräckligt starka skäl för att ge bestämmelserna i den nya privatuthyrningslagen en retroaktiv verkan på hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Vid privatpersoners uthyrning av bostäder är hyresavtalen ofta kortvariga jämfört med vad som är fallet vid sedvanlig uthyrning av bostäder. Det kan därför väntas att lagändringarna kommer att få ett stort genomslag redan inom något år från ikraftträdandet. Det bedöms inte innebära några större nackdelar att äldre bestämmelser under en övergångsperiod kommer att gälla för redan ingångna avtal. Den nya lagen bör därför gälla endast för hyresavtal som ingås efter ikraftträdandet.

Lagen om uthyrning av egen bostad bör upphävas när den nya privatuthyrningslagen införs. Det föreslås göras i en övergångsbestämmelse. Den upphävda lagen bör dock, i linje med vad som framförs ovan, fortsätta att gälla för hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet av privatuthyrningslagen. Det bör framgå av en övergångsbestämmelse.

Övergångsbestämmelser till ändringarna i bostadsrättslagen

Den nya bestämmelsen om gränsdragningen mellan upplåtelse i andra hand och upplåtelse till inneboende av en bostadsrätt ska inte gälla för upplåtelser som skett före ikraftträdandet. Det bör klargöras i en övergångsbestämmelse. Med upplåtelse avses i det här sammanhanget inte upplåtelsen av lägenheten med bostadsrätt. Alla bostadsrättslägenheter omfattas alltså av bestämmelsen, även om de upplåtits med bostadsrätt före ikraftträdandet. Någon särskild övergångsbestämmelse om det behövs dock inte.

Bostadsrätterna vill att även vidareupplåtelser som skett före ikraftträdandet ska omfattas av den nya bestämmelsen. Regeringen anser inte att en sådan lösning är motiverad.

Vid en prövning i hyresnämnden av en begäran om tillstånd att upplåta en lägenhet i andra hand som sker efter ikraftträdandet bör de nya krite-

rierna tillämpas, även om ansökan gjorts före ikraftträdandet. Någon särskild övergångsbestämmelse om detta behövs inte (se prop. 2013/14:142 s. 18).

Övergångsbestämmelser till ändringarna som gäller hyreslagen

Förslagen om blockhyra innebär ändringar av förutsättningar för att få tillstånd till blockhyra och innebörden av ett sådant tillstånd (1 e § hyreslagen). Utgångspunkten bör vara att redan ingångna avtal om blockhyra där hyresnämnden godkänt vissa villkor som avviker från hyreslagens bestämmelser om bostadshyra inte påverkas. Parterna i ett sådant avtal bör alltså inte behöva ansöka om ett nytt tillstånd.

När en ansökan gjorts till hyresnämnden före ikraftträdandet får det antas att den utformats i enlighet med den äldre bestämmelsen. Det framstår som omständligt att hyresnämnden då ska förelägga parterna att anpassa ansökan till de nya reglerna. Den äldre bestämmelsen bör därför gälla om ansökan gjorts till hyresnämnden före ikraftträdandet. Om något tillstånd inte krävs, till exempel för att staten eller en kommun är hyresvärd, bör det avgörande vara om avtalet ingåtts före ikraftträdandet.

Det finns inte heller tillräckligt starka skäl för att låta parterna i blockhyresavtal som godkänts enligt de äldre bestämmelserna använda sig av den utökade avtalsfriheten i fråga om exempelvis hyressättning och besittningsskydd som föreslås (45 a och 55 b §§ hyreslagen). Ändringarna i reglerna om blockhyra innebär att hyresnämndens tillståndsprövning skärps och tydligare inriktas på att motverka missbruk. Det är därför rimligt att endast parter som fått tillstånd enligt de nya reglerna bör omfattas av bestämmelserna. Det innebär att parter som vill använda dessa möjligheter får ansöka om tillstånd enligt de nya reglerna.

Det föreslagna undantaget från bulvanregeln i 7 kap. 31 § jordabalken kan ses som en del av en helhetslösning för blockhyra. Det talar för att undantaget bör gälla endast för blockhyresavtal och avtal om upplåtelser som ingåtts efter ikraftträdandet. Som några remissinstanser, däribland *Företagsbostadsbolagen*, framför kan det innebära vissa olägenheter för parterna i redan ingångna blockhyresavtal mot bakgrund av den tillämpning som bulvanregeln har fått i rättspraxis. Remissinstanserna pekar på att sådana olägenheter kommer att bestå till dessa att alla befintliga hyresavtal har omförhandlats.

Med hänsyn till de starka skäl som talar mot en retroaktiv tillämpning anser regeringen dock inte att de olägenheter som remissinstanserna pekar på är tillräckligt för att motivera en sådan tillämpning. Ändringarna bör därför gälla endast för de avtal där hyresnämnden lämnat tillstånd enligt den nya bestämmelsen om blockhyra. För de fall där tillstånd till blockhyra inte krävs bör de nya bestämmelserna gälla om avtalet ingåtts efter ikraftträdandet.

När det gäller den så kallade takregeln i 55 § fjärde stycket hyreslagen anser regeringen, i likhet med utredningen, att den är dåligt anpassad till förhållandena vid blockhyra och att det är lämpligt att undantaget från regeln vid blockhyra gäller även redan ingångna hyresavtal. Om ett ärende inlett vid hyresnämnden före ikraftträdandet bör äldre bestämmelser dock gälla. Det bör framgå av en övergångsbestämmelse.

Vidare föreslås en uppdelning av tidigare 1 § hyreslagen och vissa redaktionella ändringar i bestämmelsen om prövning av hyra i fråga om

ändrings- och förbättringsarbeten (1–1 d och 55 a §§ hyreslagen). Av tydlighetsskäl och för att underlätta när hänvisningar görs till lagstiftningen, bör det införas en övergångsbestämmelse att de nya reglerna gäller även för hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet.

Förslagen om en ny möjlighet att avtala om avstående från besittningsskydd och anpassad hyra innebär att det krävs en överenskommelse mellan parterna som ska ha en särskild form för att bestämmelserna ska bli tillämpliga (45 a och 55 §§ hyreslagen). Det behövs därför ingen övergångsbestämmelse i denna del.

Den nya lydelsen av bestämmelsen om ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter bör endast gälla om förmedlingsavtalet ingåtts efter ikraftträdandet (65 a § hyreslagen). Någon särskild övergångsbestämmelse om detta behövs inte.

Övergångsbestämmelser som gäller handläggningen i hyresnämnden och domstol

Som utgångspunkt tillämpas processuella bestämmelser omedelbart vid ikraftträdandet, om inte annat anges. Med hänsyn till det som föreslås om blockhyra bör det förtydligas i en övergångsbestämmelse till lagen om arrendenämnder och hyresnämnder att de nya bestämmelserna gäller om en ansökan om tillstånd till blockhyra har gjorts till hyresnämnden efter ikraftträdandet. Det bör också införas en övergångsbestämmelse som klargör att överklagandebestämmelserna i hyreslagen gäller även för hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet.

Med hänsyn till att lagen om uthyrning av egen bostad ska fortsätta att gälla för avtal som ingåtts före ikraftträdandet av privatuthyrningslagen bör den äldre bestämmelsen om prövning av tvister om hyresvillkor gälla för sådana avtal. En övergångsbestämmelse i den delen föreslås därför.

Även förslaget om prövningstillstånd är en processrättslig bestämmelse. Vid överklagande av ett beslut som har meddelats före ikraftträdandet bör dock, i likhet med tidigare reformer angående prövningstillstånd, de nya reglerna om prövningstillstånd inte gälla (se prop. 1996/97:131 s. 97). Beslut i mål om återbetalning av hyra som har meddelats före ikraftträdandet kommer därmed inte att omfattas av kravet på prövningstillstånd.

Det saknas behov av att i fråga om hovrättens handläggning av hyresmål avvika från utgångspunkten när det gäller processrättslig lagstiftning. Det innebär att bestämmelsen om preklusion blir tillämplig i mål om återbetalning av hyra om en ny omständighet eller ett nytt bevis åberopas i hovrätten efter ikraftträdandet, även om målet kommit in till hovrätten före ikraftträdandet. Om ett nytt bevis åberopats före ikraftträdandet, blir bestämmelsen inte tillämplig även om målet då inte avgjorts. Någon övergångsbestämmelse om detta behövs inte.

10 Förslagens konsekvenser

10.1 En ny privatuthyrningslag

Regeringens bedömning

Förslagen bedöms främja ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet och leda till att fler bostäder blir tillgängliga på hyresmarknaden.

Förslagen bedöms ge positiva effekter för privatpersoner som hyr ut bostäder genom ett mer lättillgängligt och anpassat regelverk, utökade möjligheter att hyra ut och friare hyressättning.

För hyresgäster och hyressökande kan förslagen innebära fler tillgängliga bostäder och ett stärkt skydd mot uppsägning av tidsbestämda avtal. Den friare hyressättningen bedöms inte påverka hyresgäster negativt i någon större utsträckning eftersom det föreslås en skyddsregel mot överhyror.

Förslagen bedöms inte leda till annat än marginellt ökade kostnader för hyresnämnderna, de allmänna domstolarna och övriga myndigheter. Eventuella kostnader kan hanteras inom befintliga ekonomiska ramar.

Utredningens bedömning

Utredningens bedömning stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna har inga synpunkter på utredningens bedömningar.

Domstolsverket anser att det är svårt att bedöma hur förslagen kommer att påverka målinflödet till domstolarna och hyresnämndernas verksamhet. Domstolsverket avser därför att följa utvecklingen och vid behov återkomma med yrkanden om anslagstillskott.

Länsstyrelsen Norrbotten framhåller att det är viktigt att social trygghet beaktas och att villkoren för svaga grupper på bostadsmarknaden värnas. Länsstyrelsen Norrbotten påpekar också, i likhet med *Länsstyrelsen Blekinge*, att ett barnrättsperspektiv saknas.

Flera av hyresnämnderna bedömer att förslagen kan ge ett något ökat inflöde av mål.

Kronofogdemyndigheten framhåller att förslagen kan leda till att antalet mål till myndigheten rörande avhysning ökar och att detta medför ökade årliga kostnader för myndigheten samt en engångskostnad för anpassningar av myndighetens e-tjänst.

Skälen för regeringens bedömning

Samhällsekonomiska konsekvenser inklusive konsekvenser för bostadsmarknaden

En välfungerande bostadsmarknad är viktigt för samhället. Att det finns tillgängliga hyresbostäder gör det möjligt för arbetskraft att söka sig till

växande regioner och sektorer, för unga människor att etablera sig på bostadsmarknaden och för människor att byta till bostäder som passar livets olika skeden. Bostadssituationen har stor betydelse för samhällsekonomin och tillväxten.

Privatpersoners uthyrning av bostäder utgör ett viktigt komplement till den ordinarie bostadsmarknaden. Syftet med reglerna om privatuthyrning är att främja ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Ett mer tydligt regelverk och att tillämpningsområdet utvidgas till att omfatta uthyrning av två lägenheter kan förväntas göra att fler privatpersoner är beredda att hyra ut sin bostad. Även avtalsfrihet i fråga om hyrans storlek och lägenhetens skick bedöms verka i samma riktning. Det bidrar i så fall till att bostadsmarknaden blir tillgänglig för fler personer.

Förslagen bedöms sammantaget leda till att fler bostäder blir tillgängliga på hyresmarknaden. Det är positivt för rörligheten på bostadsmarknaden och arbetsmarknaden. Förslagen bedöms därmed kunna få positiva effekter för den samhällsekonomiska utvecklingen, även om det inte är möjligt att på förhand kvantifiera effekterna.

Konsekvenser för privatpersoner som hyr ut bostäder

Förslaget att införa en ny och heltäckande lag som behandlar privatuthyrning kommer att göra regelverket mer överskådligt och lättare att förstå. Det bedöms leda till en ökad trygghet för dem som hyr ut eller funderar på att hyra ut sina bostäder.

Tillämpningsområdet för privatuthyrning utvidgas från en till två bostäder. Det kommer sannolikt leda till att fler bostäder hyrs ut och att fler investerar ekonomiskt för att kunna göra det. Reglerna i privatuthyrningslagen är förmånligare och mer anpassade för privatuthyrningens karaktär, vilket är till fördel för privatpersoner som hyr ut eller överväger att hyra ut sin bostad.

Även den nya hyressättningsregeln, med friare hyressättning som utgångspunkt, bedöms bidra till en ökad vilja för privatpersoner att hyra ut sina bostäder. Den bedöms också vara mer ändamålsenlig för att skapa hyresnivåer som blir rättvisa och synliga för parterna. För den som hyr ut en bostad kan det göra det lättare att förstå vilken hyra som han eller hon bör ta ut.

Sammantaget bedöms förslagen leda till flera positiva konsekvenser för privatpersoner som hyr ut sina bostäder.

Konsekvenser för hyresgäster och hyressökande

Förslagen bedöms kunna leda till att fler bostäder blir tillgängliga på privatuthyrningsmarknaden vilket är till fördel för bostadssökande.

Förslaget om friare hyressättning bedöms leda till att hyran tydligare speglar hur efterfrågad bostaden är. Hyrorna för liknande lägenheter kommer då bli mer lika. Mycket tyder på att normen om hyrans storlek i lagen om uthyrning av egen bostad har haft dåligt genomslag i praktiken eftersom hyresgästen kunnat sägas upp i förtid, även om avtalet ingåtts på en bestämd tid. Regeringen föreslår nu att hyresvärden endast ska kunna säga upp ett tidsbestämt avtal i förtid när hyresgästen väsentligt har åsidosatt sina förpliktelser. Det ger hyresgästen en tryggare ställning och ger bättre förutsättningar att använda sig av möjligheten att begära sänkt hyra.

Sammantaget bedöms förslaget om friare hyressättning inte påverka hyresgästkollektivet negativt i någon större utsträckning. För att skydda hyresgäster som befinner sig i en utsatt situation mot alldeles för hög hyra föreslås dessutom en skyddsregel för att hantera dessa fall.

Förslaget om möjligheten för parterna att avtala om lägenhetens skick bedöms kunna medföra att fler lägenheter kan erbjudas på marknaden. Hyresgästen har rätt att kräva det skick som avtalats eller, om avtalsvillkor saknas, ett skick som i allmänhet kan förväntas av hyresobjektet.

Förslaget att hyresgäster ska ha tre månaders uppsägningstid i stället för en månad som i dag innebär att hyresgäster inte kommer att kunna ta sig ur ett hyresförhållande lika snabbt som i dag. Det kan uppfattas som en försämring ur ett hyresgästperspektiv. Mot detta ska ställas att hyresgäster kommer att kunna förlita sig på den avtalade hyrestiden eftersom hyresavtal på bestämd tid inte ska kunna sägas upp i förtid. Regeringen bedömer att det generellt är av större vikt för hyresgäster att kunna förlita sig på den avtalade hyrestiden än att snabbt kunna ta sig ur ett hyresförhållande. Sammantaget bedöms förslagen i denna del innebära en förbättring för hyresgästen.

Konsekvenser för hyresnämnder, allmänna domstolar och andra myndigheter

Flera olika myndigheter kommer att beröras av förslagen.

Hyresnämnderna kommer, liksom i dag enligt lagen om uthyrning av egen bostad, att pröva hyressättningen vid privatuthyrning. Flera av hyresnämnderna, däribland *Hyresnämnden i Linköping* och *Hyresnämnden i Stockholm*, framhåller att måltillströmningen kommer att öka men invänder inte mot utredningens bedömning att ökningen bör rymmas inom befintliga anslag. I linje med vad *Domstolsverket* framhåller är det svårt att på förhand bedöma i vilken omfattning hyresnämndernas verksamhet kommer att påverkas. Någon mer exakt uppskattning av antalet tillkommande ärenden är inte möjlig att göra. Nämnderna får en ny lag och en ny hyressättningsbestämelse att tillämpa, men regeringen bedömer inte att det kommer att innebära att antalet ärenden över tid kommer öka i någon betydande utsträckning.

Sammantaget bedömer regeringen i likhet med utredningen att det i vissa delar kan uppkomma mindre merkostnader för hyresnämnder och domstolar. Sådana kostnader bedöms kunna hanteras inom ramen för befintliga anslag.

Kronofogdemyndigheten bedömer att förslagen med hänsyn till att antalet uthyrda bostäder förväntas öka kan medföra en ökning av antalet avhysningsmål, såväl i fråga om mål inom den summariska processen som inom verkställigheten. Kronofogdemyndigheten menar också att ärendena kommer bli mer arbetskrävande på grund av ändrade regler om delgivning vid uppsägning. Vidare framhåller myndigheten att det behövs anpassningar av e-tjänsten för ansökan om betalningsföreläggande och handräckning på grund av de ändrade reglerna om hyresavtalets upphörande. Myndigheten bedömer att förslagen kommer leda till ökade årliga kostnader och en engångskostnad för anpassning av e-tjänsten, vilket enligt myndigheten bör finansieras genom ökade anslag.

Syftet med förslagen är att öka antalet uthyrningar. Antalet avhysningsärenden kan dock även framöver väntas bli relativt få. Förslagen kan också

innebära vissa arbetsbesparande moment för Kronofogdemyndigheten genom att möjligheten att återvinna hyresrätten vid försenade betalningar tas bort. Det gör att myndigheten inte behöver göra lika omfattande formella kontroller eller underrätta hyresgästen om möjligheten till återvinning. De mindre anpassningar av it-systemen som kan behövas bedöms inte innebära merarbete av sådan omfattning att det kräver ytterligare anslag. Regeringen bedömer sammantaget att eventuella kostnadsökningar för myndigheten inte blir högre än att de kan hanteras inom ramen för befintliga anslag.

Övriga konsekvenser

Förslagen bedöms inte påverka jämställdheten mellan kvinnor och män och har inte några andra konsekvenser som behöver redovisas. Förslagen bedöms inte ha någon särskild påverkan ur ett barnrättsligt perspektiv. Förslagen bedöms vara förenliga med EU-rätten.

10.2 Utökade möjligheter till andrahandsuthyrning av bostadsrätter

Regeringens bedömning

Förslaget om utökade möjligheter att hyra ut bostadsrätter i andra hand leder till bättre förutsättningar för bostadsrättshavare som vill hyra ut och kan leda till fler tillgängliga bostäder. För bostadsrättsföreningarna kan det innebära något mer arbete med att hantera ansökningar om andrahandsupplåtelser.

Förslaget om en tydligare gränsdragning mellan upplåtelser i andra hand och till inneboende gör det enklare för en bostadsrättshavare att bedöma om en upplåtelse är tillståndspliktig och ger bostadsrättsföreningarna bättre möjligheter att ingripa mot olovlig andrahandsuthyrning.

De eventuella merkostnader som förslagen innebär för hyresnämnderna och Svea hovrätt kan hanteras inom befintliga ramar.

Utredningens bedömning

Utredningens bedömning stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna har inga synpunkter på utredningens bedömningar.

Hyresnämnden i Umeå anser att det finns en risk för att antalet ärenden till hyresnämnderna ökar eftersom bostadsrättshavare får större möjligheter att hyra ut i andra hand och kunskapen hos bostadsrättsföreningarna om reglerna i många fall kan vara låg.

Skälen för regeringens bedömning

Konsekvenser för bostadsrätthavare och bostadsrättsföreningar

Förslaget om utökade möjligheter att hyra ut en bostadsrättslägenhet i andra hand bedöms leda till att fler bostadsrätthavare kan få tillstånd till sådan uthyrning. Det kan innebära att fler bostadsrätthavare väljer att hyra ut sin lägenhet och att fler bostäder blir tillgängliga, vilket är positivt för bostadsrätthavarna och bostadsmarknaden i stort. För bostadsrättsföreningarna kan det leda till något mer arbete med att hantera ansökningar om andrahandsuthyrning. Förslagen kan innebära att föreningarna får tåla fler uthyrningar än vad som är fallet i dag men skillnaden mot i dag bedöms inte bli så stor och omfattningen av den ökade andrahandsuthyrningen bedöms därför inte påverka förvaltningen av föreningarna i någon större utsträckning.

Det har varit svårt för såväl bostadsrätthavare som bostadsrättsföreningar att i vissa situationer avgöra om en upplåtelse ska bedömas som en upplåtelse i andra hand, som kräver tillstånd, eller en upplåtelse till inboende, som inte kräver tillstånd. Genom den nya definitionen i bostadsrättslagen av vad som avses med självständigt brukande blir den gränsdragningen enklare. En osäkerhet kring vilka regler som gäller kan bidra till att bostadsrätthavare avstår från att upplåta sin lägenhet. För bostadsrättsföreningar är det viktigt med ett tydligt regelverk för att kunna ingripa mot olovlig andrahandsuthyrning. Den ökade tydligheten gynnar således både bostadsrätthavare och bostadsrättsföreningar.

Införandet av definitionen kommer sannolikt att innebära att något fler upplåtelser än i dag kommer att omfattas av kravet på tillstånd. Hur många upplåtelser det kan röra sig om går dock inte att bedöma. Det kan antas att flertalet av dessa upplåtelser bör kunna få tillstånd till upplåtelse i andra hand.

Konsekvenser för hyresnämnderna och Svea hovrätt

Ändringen av bestämmelsen om upplåtelser i andra hand kan, som *Hyresnämnden i Umeå* pekar på, initialt leda till något fler ärenden i hyresnämnderna. Hur många fler ärenden det kan röra sig om är inte möjligt att bedöma. Sannolikt blir det ingen större ökning. Hyresnämndernas beslut kommer att kunna överklagas till Svea hovrätt. Det kan antas att måltillströmningen till hovrätten kommer att påverkas endast marginellt av förslagen. För såväl hyresnämnderna som Svea hovrätt bedöms de eventuella merkostnader som uppstår kunna hanteras inom befintliga ekonomiska ramar.

Övriga konsekvenser

Förslagen bedöms inte påverka jämställdheten mellan kvinnor och män och har inte några andra konsekvenser som behöver redovisas. Förslagen bedöms vara förenliga med EU-rätten.

10.3 En ny modell för blockhyra

Regeringens bedömning

Genom förslagen om blockhyra förbättras förutsättningarna för företag att kunna erbjuda enkla och flexibla boendelösningar för anställda eller uppdragstagare. Även möjligheterna att långsiktigt och stabilt kunna erbjuda delningsbostäder förstärks. Förslagen gör det också enklare att med tydliga mekanismer motverka missbruk av blockhyressystemet, samtidigt som en mer lönsam modell för hyressättning införs.

Utredningens bedömning

Utredningens bedömning stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanser har inga synpunkter på utredningens bedömningar.

Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor (MUCF) är positiv till förslaget som innebär lättnader i blockuthyrning av lägenheter när det gäller delningsboende, eftersom det underlättar för unga och unga vuxna. *Svenskt Näringsliv* framhåller att även om förslagen inte löser bostadsmarknadens problem, så medför de viktiga steg mot att minska de samhällsekonomiska kostnaderna och stärka arbetsmarknaden.

Tillväxtverket är positiva till förslaget om att underlätta blockuthyrning, men anser att en geografisk konsekvensanalys saknas och att det på vissa bostadsmarknader riskerar att förstärka så kallade "fly-in fly-out"-mönster, där arbetskraft tillfälligt vistas i en kommun utan att bosätta sig permanent.

Regelrådet anser att utredningens konsekvensutredning inte är tillräckligt tydlig såvitt avser konsekvenserna för företag.

Hyresnämnden i Umeå är tveksam till utredningens bedömning att förslagen inte kommer leda till något mer påtagligt ökat ärendeflöde och *Hyresnämnden i Stockholm* påpekar att ärendena om återbetalning av hyra kan komma att bli mer omfattande och tidskrävande för hyresnämnderna.

Skälen för regeringens bedömning

Konsekvenser för bostadsmarknaden i stort

Tillgången till bostäder är avgörande för både samhällsekonomin och tillväxten. De föreslagna förändringarna berör flera aktörer på olika sätt, vilket gör det svårt att exakt bedöma de samlade effekterna. Sammantaget bedömer dock regeringen att förslagen kommer bidra till att fler bostäder blir tillgängliga, vilket är positivt för samhällsekonomin i stort.

För företagets konkurrenskraft är också möjligheten att rekrytera kompetent personal central. I städer med bostadsbrist kan svårigheter att ordna boende för anställda påverka rekryteringen negativt. Förslagen ger bättre förutsättningar att lösa detta, även om effekterna på bostadsmarknaden i denna del är svåra att kvantifiera. Regeringen bedömer att försla-

gen om delningsboende kan skapa långsiktiga förutsättningar för sådan verksamhet. Om det blir lönsamt så ökar valfriheten för bostadssökande. Det gäller särskilt unga vuxna som söker ett socialt boende och kan erbjudas relativt billiga hyresbostäder i attraktiva områden. Regeringen anser, likt *Svenskt Näringsliv*, att reformerna kan bidra till en mer flexibel och effektiv hyresmarknad.

Som *Tillväxtverket* påpekar kan en konsekvens av blockhyresmodellen bli att arbetskraft tillfälligt vistas i en kommun utan att bosätta sig permanent på orten. Huruvida en arbetstagare väljer att stanna på en ort där denne tillfälligt har en arbetsgivare beror dock på så många andra faktorer att det inte bedöms vara avgörande med modellen för boendet.

Konsekvenser för fastighetsägare och hyresvärdar

Förslagen om blockhyra ger fastighetsägare större möjligheter att hyra ut lägenheter genom blockhyresavtal. Att modellen förenklas, att en något högre hyra kan tas ut och att besittningsskyddet kan frångås bedöms öka intresset för denna upplåtelseform. Det finns en viss risk att fastighetsägare väljer blockhyra framför att lämna lägenheter till bostadsförmedlingen, men eftersom blockhyra begränsas till en tydligt avgränsad nischmarknad bedöms omfattningen bli begränsad.

Genom förslaget införs också mekanismer för att motverka missbruk och säkerställa att endast seriösa aktörer kan verka långsiktigt. Undantaget från den så kallade bulvanregeln ska undanröja den osäkerhet som funnits på marknaden. Detta väntas öka fastighetsägares vilja att ingå blockhyresavtal med mellanhandsföretag. För att undantaget ska gälla krävs att fastighetsägaren tar ansvar för att blockhyresgästen följer hyresnämndens tillstånd. Detta kan hanteras genom att fastighetsägaren väljer seriösa aktörer och följer upp upplåtelsen vid några tillfällen under hyrestiden. Förslaget om anpassad hyra ger möjlighet att avtala om hyra som är anpassad för särskilda upplåtelseformer. Detta skapar bättre förutsättningar för lönsam uthyrning till företag och delningsboende. Sammantaget leder förslagen om blockhyra och ökad avtalsfrihet till ett tydligare och mer flexibelt regelverk för fastighetsägare och hyresvärdar. Det blir enklare att hantera avtal under pågående hyresförhållande och minskar risken för problem vid tidsbestämda avtal.

Konsekvenserna för hyresgäster och bostadssökande

Blockhyra innebär att flera led av hyresförhållanden uppstår. Ett mellanhandsföretag kan exempelvis vara hyresgäst i förhållande till fastighetsägaren och samtidigt hyresvärd gentemot den som faktiskt bor i lägenheten. Förslagen bedöms påverka hyresgästerna i dessa olika led på olika sätt. I dag utgör företagsbostäder en mycket liten del av hyresmarknaden; enligt utredningen uppskattningsvis cirka 0,4 procent av det totala beståndet. Enligt uppgifter i utredningen var cirka 1 000 lägenheter år 2024 föremål för delningsboende. Det motsvarar mindre än 0,2 promille av det totala bostadsbeståndet och cirka 0,7 promille av hyresrätterna i flerbostadshus. Med en utvidgad modell för blockhyra kommer fler aktörer att omfattas av reglerna, bland annat mellanhandsföretag som hyr bostäder för företagsboende eller delningsboende. Detta gör det möjligt att erbjuda flexibla och tillfälliga

bostadslösningar, exempelvis för företag som behöver bostäder åt anställda eller för personer som söker delningsboende.

Sådana lösningar kan underlätta för grupper som annars har svårt att hitta bostad, till exempel unga vuxna, internationella forskare, studenter och arbetstagare som rekryteras från utlandet. Förslagen ger alltså bättre förutsättningar för bostadsalternativ som annars är svåra att ordna.

Samtidigt innebär blockhyra med anpassad hyra att hyrorna kan bli högre än bruksvärdet. Detta måste vägas mot att bostaden annars i regel inte hade varit tillgänglig under samma förutsättningar. Den föreslagna bestämmelsen om anpassad hyra kräver att överenskommelsen dokumenteras i en särskild handling, vilket gör hyresgästen medveten om villkoren. Möjligheten att begära återbetalning av hyra ger dessutom ett skydd mot oskäligt höga hyror och skapar incitament för aktörerna att sätta rimliga hyror.

Förslagen som rör besittningsskyddet påverkar också hyresgästerna. Blockhyresavtal kan innehålla överenskommelser om att ett indirekt besittningsskydd ska gälla, vilket innebär att hyresgästen inte har rätt till förlängning av avtalet. I stället kan ersättning utgå om hyresvärden vill avsluta avtalet. Andrahandshyresgästens ställning beror delvis på förstahandshyresgästens besittningsskydd. Om förstahandsavtalet upphör måste andrahandshyresgästen flytta. Förslagen gör det enklare att avtala om avstående från besittningsskydd vid företagsuthyrning för högst ett år, vilket tydliggör att boendet är tänkt som en tillfällig lösning. Eftersom undantag redan görs regelmässigt bedöms detta inte påverka andrahandshyresgästens ställning nämnvärt. Undantaget från bulvanregeln för blockhyresavtal kan dock försvaga hyresgästens skydd något. Samtidigt vägs detta upp av att det införs goda möjligheter att motverka oseriösa upplägg inom ramen för blockhyresmodellen.

Eftersom förslagen är tydligt avgränsade och innehåller mekanismer mot missbruk bedöms risken för att andra hyresgäster trängs undan som låg. Företagsbostäder och delningslägenheter är en smal nisch, vilket gör att behovet sannolikt blir mättat snabbt och att få lägenheter försvinner från den reguljära marknaden.

Konsekvenserna för företagen

Förslagen bedöms få positiva konsekvenser för företagens arbetsförutsättningar, konkurrenskraft och villkor. Förslagen möjliggör flexibla bostadslösningar för företag som behöver bostäder åt sin personal. Detta kan stärka företagens konkurrenskraft genom att underlätta rekrytering av kompetens från andra orter eller länder. Det är svårt att ange exakt hur många företag som berörs. Den största marknaden finns i Stockholm, men även i Göteborg och Malmö. Mellanhandsföretagens verksamhet liknar ibland hotellverksamhet, hyresförmedling eller fastighetsförvaltning. Merparten har färre än tio anställda. Eftersom företagsbostäder kan vara ett alternativ till hotell eller hyresförmedling kan dessa branscher påverkas indirekt, men regeringen bedömer att effekten i detta led är mycket liten. De skärpta kraven på aktörerna minskar risken för missbruk, exempelvis att lägenheter upplåts till privatpersoner i strid med hyresnämndens tillstånd. Förslagen innebär att berörda företag behöver sätta sig in i det nya regelverket och i vissa fall anpassa sin verksamhet. De kortsiktiga kostnaderna bedöms dock som låga.

För företag som söker bostäder åt anställda blir hanteringen enklare och mindre osäker än i dag, vilket minskar behovet av administrativa resurser.

Delningsbostäder erbjuds av både privata aktörer och allmännyttiga kommunala bostadsföretag. De som berörs direkt av förslagen är främst privata aktörer som använder, och kommer använda, blockhyresmodellen. Fastighetsägare som driver delningsboende i egen regi omfattas inte av förslagen utan följer fortsatt hyreslagens regler för bostadshyra. Förslagen undanröjer nuvarande rättsliga osäkerheter och ger bättre förutsättningar att driva delningsboende långsiktigt.

Där det tidigare varit aktuellt med ansökan om godkännande av villkor, krävs nu enligt förslaget att en ansökan om tillstånd till blockhyra görs hos hyresnämnden. Även om modellen förändras något bedöms inte tidsåtgången eller kostnaderna öka nämnvärt. Tvärtom innebär förslagen att modellen förenklats, bland annat genom att parterna inte längre är bundna vid de avtalsvillkor som hyresnämnden godkänt. De föreslagna övergångsbestämmelserna innebär att äldre regler gäller för redan ingångna blockhyresavtal. För att de nya reglerna ska gälla krävs ett nytt tillstånd från hyresnämnden. Detta kan leda till att parterna behöver se över befintliga avtal och eventuellt ansöka om ett nytt tillstånd i de fall det är aktuellt. Mellanhandsföretagen kan också behöva uppdatera sina avtal med kommande hyresgäster. Detta kan öka tidsåtgången och kostnaderna under en övergångsperiod.

Förslaget om anpassad hyra innebär att överenskommelsen ska dokumenteras i en särskild handling. Detta är frivilligt och kostnaden bedöms som försumbar. Även förändringarna kring besittningsskydd bedöms inte påverka tidsåtgången nämnvärt, eftersom avstående redan är vanligt vid företagsuthyrning.

En förutsättning för blockhyra är att lägenheten upplåts i andra hand till en juridisk person som i sin tur erbjuder bostaden åt sina anställda. Detta kan innebära ett något ökat ansvar och administration för den juridiska personen, exempelvis att hantera hyresbetalningar, aviseringar och andra frågor. Kostnaderna bedöms dock som begränsade, även om de kan öka något under en övergångsperiod.

Förslagen om blockhyra omfattar vissa uthyrningsverksamheter, vilket kan ge dessa företag fördelar jämfört med aktörer som måste följa reglerna om bostadshyra fullt ut. Detta kan påverka konkurrensen, men omfattningen i förhållande till hela bostadsmarknaden bedöms vara begränsad.

Relocationföretag och hyresförmedlare kan påverkas om företag väljer att vända sig direkt till mellanhandsföretag i stället för att använda deras tjänster. Även hotellbranschen skulle kunna påverkas något, eftersom företagsbostäder kan bli ett alternativ till hotell för kortare vistelser.

Förslagen kan också innebära att fastighetsägare i mindre utsträckning hyr ut direkt till företag eller individer, eftersom reglerna om bostadshyra då gäller fullt ut. I stället kan uthyrning ske via mellanhandsföretag, vilket ger dessa företag en konkurrensfördel. I övrigt bedöms förslagen inte påverka konkurrensförhållandena mellan företag i någon större utsträckning.

Konsekvenserna för myndigheter och organisationer

Förslagen om anpassad hyra bedöms leda till färre ansökningar om återbetalning av hyra hos hyresnämnderna. Däremot bedöms antalet ansökningar

om tillstånd till blockhyra öka, i utbyte mot att ansökningar om godkännande av vissa villkor går ner. Enligt utredningen kom det in 146 ärenden om dispens för blockhyra under 2022, 124 ärenden under 2023 och 106 ärenden under 2024. Minskningen beror sannolikt på Svea hovrätts avgöranden 2022, som begränsade möjligheten till blockuthyrning via mellanhandsföretag. Med de nya reglerna förväntas antalet ärenden öka något. Övergångsbestämmelserna kan dessutom ge en tillfällig ökning av ansökningar när de nya reglerna träder i kraft. Denna effekt bedöms dock som övergående. Prövningen av blockhyra kommer att förändras i vissa avseenden. Förslagen innebär både förenklingar och ökade krav på hyresnämnden. De flesta ärenden bedöms vara av enkel beskaffenhet, men handläggningstiden kan öka något i tveksamma fall där extern utredning behöver inhämtas. Även då är det fråga om ärenden med begränsat underlag.

Förslaget om anpassad hyra vid blockhyra innebär att nämnderna får en ny bestämmelse att tillämpa. Eftersom återbetalningsärenden bedöms minska blir den totala arbetsbördan lägre. Prövningen av dessa ärenden bedöms inte vara särskilt arbetskrävande. Förslaget om avstående från besittningsskydd väntas också minska antalet ärenden något. Sammantaget kan vissa merkostnader uppstå för hyresnämnder och domstolar, men förslagen medför också besparingar. Förslagen bör därför kunna hanteras inom ramen för befintliga anslag.

Genom förslagen om blockhyra får hyresnämnden i vissa ärenden möjlighet att inhämta yttranden från organisationer med relevant kunskap. Det finns ingen skyldighet för organisationerna att yttra sig, och påverkan på deras verksamhet bedöms därför som liten. Införandet av nya bestämmelser kan inledningsvis leda till fler frågor från medlemmar i vissa organisationer, exempelvis fastighetsägarorganisationer och hyresgästorganisationer, om hur reglerna ska tillämpas.

Övriga konsekvenser

Förslaget bedöms inte påverka jämställdheten mellan kvinnor och män och har inte några andra konsekvenser som behöver redovisas. Förslagen är förenliga med EU-rätten.

10.4 Hyresförmedlingsavgifter och effektivare processer

Regeringens bedömning

Förslaget om ett höjt ersättningstak för yrkesmässig förmedling av hyresrätter innebär bättre förutsättningar att bedriva förmedlingsverksamhet, något som bedöms gynna även hyresgästkollektivet.

Förslagen om att begränsa möjligheterna att presentera nya omständigheter och ny bevisning i mål om återbetalning av hyra innebär en mer effektiv prövning i hovrätten. Även förslaget att det ska införas ett krav på prövningstillstånd i hovrätten för dessa mål leder till mer effektiva domstolsprocesser. För parterna ger det kortare tid till slutligt avgörande och minskade kostnader.

Utredningens bedömning

Utredningens bedömning stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna har inga synpunkter på utredningens bedömning.

Hyresnämnden i Stockholm framhåller att även om antalet ärenden om återbetalning av hyra kan minska, så kommer ärendena bli mer omfattande och tidskrävande vid hyresnämnderna. Förslagen kan därför enligt nämnden inte förväntas leda till någon minskad resursåtgång.

Skälen för regeringens bedömning

Det föreslås att ersättningstaket för yrkesmässig förmedling av hyresrätter höjs och knyts till prisbasbeloppet för att följa den allmänna prisutvecklingen över tid. Höjningen innebär bättre förutsättningar för hyresförmedlare att bedriva verksamhet. Möjligheterna att bedriva en seriös och lönsam förmedlingsverksamhet bedöms även gynna hyresgästkollektivet i stort och väga tyngre än de höjda avgifterna som kommer att drabba hyresgästerna.

Förslagen om att regler om preklusion ska gälla i mål om återbetalning av hyra och att det ska införas ett krav på prövningstillstånd i hovrätten för dessa mål gör prövningen mer effektiv. Förslagen kommer att påverka parterna på det sättet att de i många fall inte kommer att kunna återropa nya bevis i hovrätten och kan få nöja sig med den prövning som ett ställningstagande till om prövningstillstånd ska ges innebär. Fördelarna för hyresgästerna blir att de får ett slutligt avgörande snabbare än i dag och att kostnaderna för processen minskar.

Förslagen om preklusion och prövningstillstånd i hovrätten i mål om återbetalning av hyra kommer att påverka hyresnämnderna och Svea hovrätt. Som *Hyresnämnden i Stockholm* påpekar kommer tyngdpunkten i processen tydligare att ligga hos hyresnämnderna. Det kan leda till att målens omfattning blir något större där. Samtidigt förväntas antalet ärenden minska till följd av reglerna om anpassad hyra och färre mål bli återförvisade från Svea hovrätt. Totalt sett bedömer regeringen därför att resultatet blir en något minskad resursåtgång även för hyresnämnderna. För Svea hovrätts del bedöms förslaget innebära relativt stora möjligheter till resurssparande då frågor om nya bevis i mål om återbetalning kräver mycket resurser och antalet återbetalningsmål som prövas i sak kommer minska.

Förslagen bedöms inte ha några andra konsekvenser som behöver redovisas och bedöms vara förenliga med EU-rätten.

11 Författningskommentar

11.1 Förslaget till privatuthyrningslag

Den nya privatuthyrningslagen innehåller en heltäckande reglering av de hyresförhållanden som omfattas av lagen. Det är en skillnad jämfört med den hittillsvarande lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad som innehåller ett fåtal paragrafer medan bestämmelserna i 12 kap. jordabalken i övrigt tillämpas på hyresförhållandet.

Många av bestämmelserna i den nya lagen har motsvarigheter i 12 kap. jordabalken. Den nya lagen har en annan struktur och ett modernare språk jämfört med hur det aktuella kapitlet i jordabalken är uppbyggt. Den nya lagens struktur följer i huvudsak den kronologi som ett hyresförhållande kan väntas ha. Bestämmelserna har också i flera avseenden förenklats och anpassats till förhållandena vid privatuthyrning.

Flera av paragraferna i den nya lagen överensstämmer i sak med de bestämmelser i jordabalken som hittills har gällt för upplåtelser som omfattas av lagen om uthyrning av egen bostad. I de fallen är författningskommentaren utformad så att det anges vilken eller vilka paragrafer i 12 kap. jordabalken som den aktuella paragrafen motsvarar. De skillnader som finns är då endast språkliga. Bestämmelserna är i dessa fall avsedda att tillämpas på samma sätt och vägledning kan hämtas från förarbeten och rättspraxis avseende motsvarande bestämmelser i jordabalken.

I fråga om vissa paragrafer anges att de delvis motsvarar en paragraf i 12 kap. jordabalken. Det kan då vara fråga om till exempel att paragrafen i den nya lagen innehåller skillnader i sak eller att delar av de aktuella bestämmelserna i jordabalken saknar motsvarighet i den nya lagen. I dessa fall kommenteras skillnaderna särskilt.

Därutöver kommenteras vissa paragrafer mer utförligt utan att någon skillnad finns i sak i förhållande till motsvarande bestämmelser i 12 kap. jordabalken. Det är huvudsakligen fråga om fall där en kommentar behövs på grund av en paragrafs särskilda struktur eller för att beskriva paragrafens förhållande till andra bestämmelser i den nya lagen. I vissa fall finns det också anledning att beröra de särskilda frågor som kan uppkomma vid uthyrningar som omfattas av den nya lagen.

1 kap. Inledande bestämmelser

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag gäller avtal där en fysisk person mot ersättning upplåter hus eller delar av hus till någon annan för nyttjande. Ett hus eller en del av ett hus som upplåts genom avtalet benämns i denna lag som lägenhet.

Lagen gäller endast om lägenheten har upplåtits för att helt eller till inte oväsentlig del användas som bostad.

I paragrafen anges lagens tillämpningsområde. Övervägandena finns i avsnitt 4.2.

I *första stycket* anges de grundläggande förutsättningar som måste vara uppfyllda för att lagen ska bli tillämplig. Det ska röra sig om avtal om hyra där en fysisk person mot ersättning upplåter ett hus eller del av ett hus till

någon annan för nyttjande. Det motsvarar i huvudsak det som avses med ett hyresavtal i 12 kap. 1 § första stycket jordabalken. Den rättspraxis som finns avseende den paragrafen är vägledande även vid tillämpningen av denna paragraf. Någon skillnad när det gäller vad som utgör ett hyresavtal är inte avsedd.

På samma sätt som enligt 12 kap. jordabalken avses med lägenhet det hus eller den del av ett hus som hyresavtalet omfattar. En lägenhet i lagens mening kan alltså vara exempelvis ett enfamiljshus, ett rum i ett sådant hus, ett Attefallshus eller en bostadsrättslägenhet.

Tillämpningsområdet är begränsat till upplåtelser som görs av en fysisk person, vilket är en skillnad jämfört med den upphävda lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad. En juridisk person, som ett aktiebolag eller en stiftelse, kan alltså inte upplåta en lägenhet enligt lagen. Om en fysisk person som upplåtit en lägenhet enligt lagen avlider blir dödsboet hyresvärd. I ett sådant fall fortsätter dock lagen att gälla för hyresförhållandet till dess att hyresavtalet upphör. För andra typer av fäng, som när en juridisk person köper en fastighet där det finns ett hyresavtal, ska lagen inte fortsätta gälla.

I *andra stycket* avgränsas lagens tillämpningsområde till bostadslägenheter, det vill säga lägenheter som upplåts för att helt eller till inte oväsentlig del användas som bostad. Det stämmer överens med det som avses med en bostadslägenhet enligt 12 kap. 1 b § jordabalken och ledning kan hämtas från tillämpningen av den bestämmelsen.

I och med att lagen gäller för hyra blir allmänna bestämmelser om nyttjanderätt tillämpliga, trots att lagen är fristående från jordabalken (se 7 kap. 1 § jordabalken).

2 § Om avtalet även ger rätt att nyttja jord tillsammans med lägenheten, ska denna lag tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

Paragrafen klargör gränsen mellan hyra och arrende. Den stämmer i sak överens med 12 kap. 1 § andra stycket jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.2.

3 § Lagen gäller inte om

1. hyresvärden regelmässigt hyr ut fler än två lägenheter som inte utgör del av hyresvärdens bostad,
2. hyresvärden innehar lägenheten med hyresrätt, eller
3. upplåtelsen avser fritidsändamål.

Om ett hyresavtal är undantaget från lagens tillämpningsområde enligt första stycket 1 eller 2, gäller det även om de förhållanden som anges där ändras.

Paragrafen behandlar gränsdragningen mot 12 kap. jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.2.

För att lagen ska vara tillämplig behöver till att börja med de förutsättningar som anges i 1 § vara uppfyllda (se kommentaren till den paragrafen). Även när så är fallet gäller inte lagen i de situationer som anges i den här paragrafen. I sådana fall är i stället 12 kap. jordabalken tillämpligt på hyresavtalet.

I första stycket anges i tre punkter situationer som är undantagna från lagens tillämpningsområde. *Punkt 1* avser omfattningen av hyresvärdens uthyrningsverksamhet. Lagen gäller inte om hyresvärdens regelmässigt hyr ut fler än två lägenheter, och ingen av dessa lägenheter utgör en del av hyresvärdens bostad. Förutsättningen att någon regelmässigt hyr ut fler än två lägenheter motsvarar det som gäller enligt 1 § andra stycket hyresförhandlingslagen (1978:304). Det innebär att en fysisk person som upplåter lägenheter i en sådan omfattning att han eller hon är att anse som hyresvärd enligt hyresförhandlingslagen, och kan vara skyldig att delta i kollektiva hyresförhandlingar enligt den lagen, inte har möjlighet att upplåta någon lägenhet enligt den här lagen.

Bedömningen av om en uthyrningsverksamhet som omfattar mer än två lägenheter är att anse som regelmässig görs med utgångspunkt i hur verksamheten är inrättad över tid. Det avgörande är alltså inte hur många lägenheter som är upplåtna vid en enskild tidpunkt utan om verksamheten typiskt sett inkluderar mer än två hyresobjekt.

Om fler än två lägenheter upplåtits under en viss tid är detta normalt tillräckligt för att uthyrningsverksamheten ska anses regelmässig. Det spelar då ingen roll om det är fråga om längre upplåtelser eller om återkommande korta upplåtelser. Hur lång tid som krävs får bedömas i det enskilda fallet. Om lägenheterna är iordningställda för att hyras ut är förutsättningen i regel uppfylld redan när fler än två lägenheter upplåts. Det kan då ofta antas att avsikten är att uthyrningsverksamheten ska omfatta samtliga lägenheter. Om en lägenhet tydligt skiljer sig från de övriga kan saken i undantagsfall bedömas på ett annat sätt. Det kan till exempel vara så att en lägenhet kortvarigt upplåtits till en närstående, på ett sätt som inte kan anses utgöra en del av uthyrningsverksamheten.

Exempel på ett fall där det är fråga om regelmässig uthyrning är att en hyresvärd har tre komplementhus på en fastighet och upplåter dessa annat än tillfälligt. Detsamma gäller om en person hyr ut två bostadsrättslägenheter och en villafastighet. Om uthyrningen av villafastigheten är tillfällig och syftar till att under en kortare tid undvika dubbla boendekostnader kan en annan bedömning komma i fråga. Om en hyresvärd äger tre bostäder som han eller hon inte själv bor i, men som regel hyr ut endast två av dessa är det inte fråga om en regelmässig uthyrning av mer än två lägenheter. Hyrs den tredje bostaden ut innan någon av de andra två upplåtelseerna har upphört, kan verksamheten ofta anses omfatta alla tre lägenheter och bedömas som regelmässig. En annan bedömning kan främst aktualiseras om någon av upplåtelseerna framstår som rent tillfällig, exempelvis för att uppsägning har skett men uppsägningstiden inte löpt ut.

Om omfattningen av hyresvärdens uthyrningsverksamhet utökas efter det att ett hyresavtal ingåtts får det betydelse för om lagen gäller för hyresavtalet. Eftersom lagen inte gäller när hyresvärdens regelmässigt hyr ut fler än två lägenheter, kommer den inte att gälla för något av de hyresavtal som hyresvärdens har ingått. Det avgörande för om lagen är tillämplig är alltså omfattningen av hyresvärdens uthyrningsverksamhet och inte hyresavtalens ordningsföljd.

Att 12 kap. jordabalken i en sådan situation kan bli tillämpligt på redan ingångna hyresavtal medför relativt långtgående förändringar för parterna. En hyresvärd som utökar sin uthyrningsverksamhet i en sådan omfattning att det är fråga om regelmässig uthyrning av fler än två lägenheter, för-

väntas ta reda på vilka bestämmelser som gäller för verksamheten och härmed möjlighet att överblicka konsekvenserna av det. För hyresgästen innebär en tillämpning av 12 kap. jordabalken ett starkare skydd och hyresgästen kommer till exempel att omfattas av reglerna om besittnings-skydd (46 §).

Tidpunkten för när 12 kap. jordabalken börjar tillämpas på hyresavtalen blir i de allra flesta fall när den tredje upplåtelsen görs. En situation där hyresvärden hyr ut en tredje lägenhet kan, som framgår ovan, endast i undantagsfall omfattas av denna lag. Hur de gränsdragningar som kan aktualiseras i sådana situationer ska hanteras får bedömas i rättstillämpningen.

Avgränsningen till att det ska vara fråga om regelmässig uthyrning av lägenheter som inte utgör en del av hyresvärdens bostad innebär att hyresvärden kan hyra ut rum i det hus som han eller hon själv bor enligt lagen, utan att antalet har någon betydelse. Sådana uthyrningar påverkar inte heller möjligheten att upplåta andra lägenheter enligt lagen, och hyresvärden kan alltså samtidigt hyra ut till exempel en bostadsrätts-lägenhet som han eller hon inte själv bor i och ett Attefallshus. Lagen blir då tillämplig på samtliga hyresförhållanden, trots att dessa är fler än två. Vad som utgör en del av hyresvärdens bostad bedöms på samma sätt som enligt 12 kap. jordabalken (se till exempel 45 § första stycket 3). Som utgångspunkt utgör en särskilt anpassad uthyrningsdel en del av bostaden (jämför prop. 1968:91 Bihang A s. 88).

Enligt *punkt 2* är lagen inte tillämplig om hyresvärden innehar lägenheten med hyresrätt. Det spelar ingen roll om det är en upplåtelse i andra hand eller en vidareupplåtelse därefter. Det saknar även betydelse om det som upplåts är förstahandshyresgästens hela lägenhet eller endast en del av denna.

Punkt 3 anger att lagen inte gäller upplåtelser för fritidsändamål. Begreppet fritidsändamål har samma innebörd som i 12 kap. jordabalken (se till exempel 45 § första stycket 2). Den rättspraxis som finns avseende begreppet enligt dessa bestämmelser är vägledande även för tillämpningen av den här bestämmelsen. Det är ändamålet med upplåtelsen och inte den faktiska användningen av lägenheten som är avgörande för om upplåtelsen ska anses ha skett för fritidsändamål.

Andra stycket behandlar vissa förändringar på hyresvärdens sida under ett pågående hyresförhållande. Om ett hyresavtal är undantaget från lagens tillämpningsområde enligt första stycket 1 eller 2, gäller det även om förhållandena ändras.

Det innebär att om en hyresvärd som regelmässigt hyr ut fler än två lägenheter enligt första stycket 1, minskar sin verksamhet till att omfatta högst två lägenheter, så kommer 12 kap. jordabalken att fortsätta gälla för redan ingångna avtal. En hyresgäst kan alltså inte förlora det starkare skyddet enligt 12 kap. jordabalken till följd av att hyresvärden minskar sin uthyrningsverksamhet. Om hyresvärden, när ett hyresavtal återstår, ingår ett nytt hyresavtal så gäller denna lag för det senaste avtalet medan 12 kap. jordabalken fortsätter att gälla för det första avtalet. I en sådan situation kan alltså olika lagar under en övergångsperiod gälla för de två hyresavtalen.

Det aktuella stycket tar endast sikte på betydelsen av förändringar för hyresavtal som är undantagna från lagens tillämpningsområde enligt paragrafen. För hyresavtal på vilka lagen är tillämplig när avtalet ingås

kan, som framgår ovan, det förhållandet att hyresvärden utökar sin verksamhet till en regelmässig uthyrning av mer än två lägenheter leda till att 12 kap. jordabalken från den tidpunkten gäller för samtliga upplåtelser.

När det gäller undantaget i första stycket 2 som avser upplåtelse av en lägenhet som hyresvärden innehar med hyresrätt, så innebär bestämmelsen att det saknar betydelse för lagens tillämplighet att hyresrätten ombildas till bostadsrätt. I ett sådant fall fortsätter 12 kap. jordabalkens regler alltså att gälla för hyresavtalet. Om hyresvärden i en sådan situation vill att denna lag ska bli tillämplig får hyresvärden säga upp hyresavtalet enligt förutsättningarna i 12 kap. jordabalken och upplåta lägenheten på nytt.

Situationer där en lägenhet inledningsvis har upplåtits för fritidsändamål och inte omfattats av lagen enligt första stycket 3, behandlas inte i det aktuella stycket. I dessa fall gäller lagen för hyresavtalet från den tidpunkt som parterna kommit överens om att upplåtelsen ska avse permanentboende, under förutsättning att övriga förutsättningar för att lagen ska vara tillämplig är uppfyllda. En sådan överenskommelse kan innebära att avtalet blir att anse som en ny upplåtelse, som då ingås enligt den här lagen.

I regel blir 12 kap. jordabalken tillämpligt på de hyresavtal som inte omfattas av lagen.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

4 § Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyresgästen är utan verkan mot hyresgästen, om inte annat anges i lagen.

Paragrafen anger att lagen är tvingande till förmån för hyresgästen. Den stämmer i sak överens med 12 kap. 1 d § jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Av paragrafen följer att lagen utgör ett minimiskydd för hyresgästen. Om parternas avtal i någon del strider mot lagen på ett sätt som är till nackdel för hyresgästen, är hyresgästen inte bunden av avtalet i den delen. I de fall parterna med bindande verkan kan göra avsteg från lagen anges det särskilt i de bestämmelser där det är tillåtet, se till exempel 2 kap. 2 § första stycket om när hyran ska betalas.

Med avtalsvillkor avses villkor som ställs upp i förväg och som gäller om en viss händelse inträffar. Typiskt sett rör det sig om villkor i hyresavtalet. Det finns däremot inget som hindrar att en hyresgäst i en konkret situation förbinder sig att inte göra en rättighet gällande. Till exempel kan parterna komma överens om att avsluta ett hyresförhållande utan att iakttä den uppsägningstid som gäller enligt lagen (6 kap. 1 och 2 §§). En hyresgäst kan också med bindande verkan avstå från rätten till hyresavdrag efter det att en skada eller brist har uppkommit. Hyresgästen kan däremot inte göra ett sådant avstående i hyresavtalet avseende skador eller brister som kan uppkomma i framtiden. Det överensstämmer med tillämpningen av 12 kap. 1 d § jordabalken.

Hyresavtalet

5 § Ett hyresavtal ska upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Paragrafen anger när ett hyresavtal ska upprättas skriftligt. Den stämmer i sak överens med 12 kap. 2 § första stycket jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Både muntliga och skriftliga hyresavtal är bindande för parterna. I regel ingås hyresavtal skriftligt. Om ett muntligt hyresavtal ingåtts ger paragrafen hyresvärden och hyresgästen en rätt att begära att ett skriftligt avtal ska upprättas. Det innefattar inte något krav på att avtalet ska undertecknas. Det finns inte heller någon sanktion kopplad till bestämmelsen, om en part skulle vägra medverka till att upprätta ett skriftligt avtal.

Även om ett hyresavtal inte behöver vara skriftligt för att vara bindande, finns det vissa situationer där det har betydelse om det finns ett skriftligt avtal. Förutom att det minskar risken för att det uppstår tvister eller osäkerhet kring avtalets innehåll har det betydelse vid överlåtelse av fastigheten till en ny ägare (se 7 kap. 11–15 §§ jordabalken) och vid utmätning av fastigheten (se 12 kap. 25 § utsökningsbalken och 7 kap. 16 § jordabalken).

Hyrestiden

6 § Ett hyresavtal gäller tills vidare, om inte en bestämd hyrestid avtalats.

Paragrafen behandlar hyrestiden. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Av paragrafen framgår att ett hyresavtal som utgångspunkt gäller tills vidare. Begreppet motsvarar det som i 12 kap. 3 § jordabalken benämns obestämd tid. Den rättspraxis som finns rörande vilka avtal som anses ingångna på bestämd respektive obestämd tid är vägledande även för tillämpningen av den här bestämmelsen. Om parternas avtal inte behandlar hyrestiden gäller avtalet tills vidare. För sådana avtal gäller det som sägs om uppsägning i 6 kap. 2 §.

Parterna är fria att komma överens om att hyresavtalet ska gälla för en bestämd tid, till exempel ett år. Det kan antas vara vanligt vid de uthyrningar som omfattas av lagen. Då gäller det som sägs om upphörande av hyresavtalet i 6 kap. 1 §.

2 kap. Hyran

Avtalsvillkor om hyran

1 § När ett hyresavtal ingås för en lägenhet ska hyresvärden och hyresgästen komma överens om hyrans storlek. Hyran ska vara bestämd till beloppet.

Parterna får, trots att hyran ska vara bestämd till beloppet, avtala om att ersättning för nyttigheter såsom kostnader för lägenhetens uppvärmning, nedkylning, förseende med varmvatten eller el eller avgifter för vatten och avlopp ska betalas med ett belopp som motsvarar kostnaden för förbrukningen.

Om parterna inte har kommit överens om hyrans storlek eller överenskomsten strider mot första eller andra stycket, ska hyran betalas med ett skäligt belopp. Vid bedömningen ska parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet ingicks särskilt beaktas.

Paragrafen behandlar hur hyrans storlek ska bestämmas. Den motsvarar delvis 12 kap. 19 § jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.

Av *första stycket* följer att en hyresvärd och en hyresgäst som ingår ett hyresavtal enligt lagen fritt kan komma överens om hyrans storlek. Utbud och efterfrågan kommer därmed i normalfallet att styra vilken hyra som sätts för en viss lägenhet. Huvudregeln är att hyran ska vara bestämd till beloppet.

Enligt *andra stycket* behöver ersättning för vissa nyttigheter inte vara till beloppet bestämd, även om ersättningen utgör en del av hyran. Det är alltså ett undantag från förbudet mot rörlig hyra i första stycket. Detta motsvarar hittillsvarande begreppet driftskostnad, men med den skillnaden att avgift till bostadsrättsföreningen inte kan ersättas. Uppräkningen av nyttigheter är exemplifierande. Det kan handla om kostnader för värme, vatten och el. Ersättningen ska i sådana fall motsvara kostnaden för förbrukningen av nyttigheten. Det förutsätter att kostnaden grundar sig på en individuell mätning av förbrukningen, på det sätt som avses i 12 kap. 19 § första stycket 3 jordabalken.

Enligt 4 § får parterna avtala om att hyran under hyrestiden får ändras enligt ett index.

Om parterna inte har kommit överens om hyrans storlek enligt första stycket, ska enligt *tredje stycket* hyran betalas med ett skäligt belopp. Ett exempel är att parterna har kommit överens om att hyresgästen ska betala hyra för upplåtelsen, men inte kommit överens om hur hög hyran ska vara. Det kan också vara så att parterna kommit överens om hyran men att villkoret strider mot första och andra styckena om att hyran, med vissa angivna undantag, ska vara bestämd till beloppet.

Bedömningen av vad som är en skälig hyra för den aktuella lägenheten ska göras med utgångspunkt i parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades. Om parterna kommit överens om hyrans storlek men att den i någon del ska vara rörlig på ett sätt som inte är tillåtet, kan det ofta finnas skäl att bestämma hyran med ledning av det belopp som skulle ha utgått med en tillämpning av parternas överenskommelse när hyresavtalet ingicks (jämför prop. 1973:23 s. 117). Däremot finns det i regel skäl att bortse från hyreshöjningar som en tillämpning av ett sådant otillåtet villkor skulle ha medfört efter avtalets ingående.

Om omständigheterna kring avtalets tillkomst inte ger tillräcklig ledning får vad som utgör skälig hyra i stället bestämmas med utgångspunkt i den hyra som i allmänhet togs ut för liknande lägenheter vid tidpunkten då avtalet för den aktuella lägenheten ingicks. Ledning kan då hämtas från hyressättningsbestämmelsen i 5 §. En skillnad jämfört med när hyresnämnden prövar hyran enligt den paragrafen är att hyran då ska ändras endast om det är visat att den är väsentligt högre än hyran för liknande lägenheter. När en tingsrätt tillämpar den aktuella paragrafen behöver däremot en skälig hyra bestämmas. Domstolen kan därför vara något friare i sin bedömning, till exempel när det gäller vilket underlag som kan beaktas. Ytterst får en normativ bedömning av vad som är en skälig hyra göras.

Betalning av hyran

2 § Hyran ska betalas i förskott före varje kalendermånads början. Om inte annat har avtalats, ska hyran betalas senast den sista vardagen i varje kalendermånad eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast den sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas.

Paragrafen anger när hyran ska betalas. Den motsvarar i sak 12 kap. 20 § första stycket jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.

Bestämmelsen avser hyra som ska betalas i pengar. Av paragrafen följer att hyran ska betalas månadsvis i förskott. Det innebär att hyresvärden inte kan kräva att hyresgästen betalar mer än en månadshyra i förskott. Om parterna inte avtalat om att hyran ska betalas ett annat datum ska den betalas senast den sista vardagen i kalendermånad.

Om hyran ska beräknas för en kortare tid än en månad ska den betalas senast den sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. Det blir i huvudsak aktuellt när det rör sig om korta hyresförhållanden på mindre än en månad eller hyresförhållanden som påbörjas i mitten av en månad.

3 § Hyran ska betalas genom en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare, om inte annat har avtalats. Om hyran ska betalas på en ort utanför Sverige, är hyresvärden skyldig att stå för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen lämnar ett betalningsuppdrag på hyran till en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot.

Paragrafen anger hur hyran ska betalas och när den ska anses betald. Den motsvarar delvis 12 kap. 20 § andra och tredje styckena jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.

Bestämmelsen skiljer sig från 12 kap. 20 § jordabalken på så sätt att huvudregeln om att hyran ska betalas i hyresvärdens hemvist inte gäller. I stället är utgångspunkten att hyran ska betalas genom en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare. Vill parterna att hyran ska betalas kontant eller på något annat sätt får de avtala om det.

Ändring av hyran enligt ett villkor i hyresavtalet

4 § Parterna får avtala om att hyran ska kunna ändras enligt ett index.

Den part som vill att hyran ska ändras enligt ett indexvillkor ska skriftligen meddela motparten detta. Om motparten begär det ska parten ge honom eller henne ett underlag som visar hur hyresändringen beräknats.

Den nya hyran börjar gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast en månad efter att ett meddelande enligt andra stycket har skickats. Den tidigare hyran måste dock ha gällt i minst ett år.

Paragrafen behandlar ändring av hyran enligt ett indexvillkor. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.

Av *första stycket* framgår att parterna får avtala om att hyran ska ändras enligt ett index. Det vanliga kan antas vara att parterna kommer överens om ett sådant villkor i samband med att de ingår hyresavtalet. Det finns dock inget som hindrar att en sådan överenskommelse ingås senare.

Parterna är fria att bestämma vilket index som ska användas. Ett exempel, som förekommer i lokalhyresavtal, är konsumentprisindex (KPI). Parterna kan också bestämma hur indexjusteringen ska beräknas. Det gäller till exempel om den ska utgå från den hyra som gällde när avtalet ingicks eller om den ska baseras på den hyra som gäller när en justering begärs och om beräkningen ska utgå från indextalet för en viss månad eller från indextalet vid den senaste justeringen. En indexklausul i hyresavtalet kan alltså vara

formulerad exempelvis som att hyran på begäran årligen ska kunna justeras enligt KPI och att ändringen inte får överstiga förändringen av KPI sedan hyran senast justerades.

För att hyran ska kunna ändras enligt paragrafen förutsätts att parterna har kommit överens om vilket index som ska användas och hur indexjusteringen ska beräknas.

Enligt *andra stycket* ska den som vill att hyran ska ändras enligt ett indexvillkor skriftligen meddela motparten detta. Såväl hyresvärden som hyresgästen har rätt att begära en ändring av hyran. Några särskilda krav på meddelandets innehåll finns inte, men motparten måste kunna förstå att det begärs en ändring av hyran enligt indexvillkoret och ändringens storlek. Ett meddelande får till följd att hyran justeras i enlighet med indexvillkoret och en hyresvärd kan inte utöka sin rätt genom att i meddelandet begära en högre hyreshöjning än vad som följer av avtalet. Den relevanta tidpunkten för att beräkna indexändringen blir när meddelandet skickades.

Den part som begär att hyran ska ändras enligt ett indexvillkor är på begäran av motparten skyldig att lämna ett underlag om hur hyresändringen har beräknats, om ett sådant underlag inte funnits med i den första begäran om hyresändring. Underlaget syftar till att motparten ska kunna kontrollera vilken höjning som följer av det indexvillkor som parterna avtalat om. Om parterna inte är överens om hur hyresändringen ska beräknas får frågan ytterst prövas rättsligt.

Ett meddelande med en begäran om hyresändring enligt ett indexvillkor kan skickas på det sätt som anges i 7 kap. 2 §, antingen med rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress eller till en elektronisk adress som motparten lämnat uppgift om.

Av *tredje stycket* följer att den nya hyran får börja gälla tidigast från det månadsskifte som inträffar en månad efter att ett meddelande med en begäran om ändring av hyran har skickats. Om det inte har angetts en senare tidpunkt i meddelandet, börjar den nya hyran gälla från den tidpunkten. Om ett meddelande skickas i mitten av augusti börjar alltså ändringen av hyran att gälla från och med den första oktober, och ska enligt huvudregeln i 2 § betalas i förskott i slutet av september.

Det underlag om hur hyresändringen har beräknats som motparten kan begära är inte nödvändigt för att en ändring av hyran ska börja gälla. Däremot kan avsaknaden av ett sådant få betydelse för bedömningen av en underlåtenhet från hyresgästen att betala det höjda hyresbeloppet. Om hyresvärden inte på begäran klargör hur hyresändringen har beräknats kan det tala för att en betalningsförsummelse som avser hyreshöjningen är ringa (se 6 kap. 3 §).

En förutsättning för att hyran ska kunna ändras är att den tidigare hyran har gällt i minst ett år. Hyran kan alltså inte ändras oftare än med ett års intervall. En hyresändring enligt index kan därför bli aktuell endast för hyresavtal som gäller tills vidare eller för tidsbestämda avtal som gäller för en längre tid än ett år. Om parterna har ingått ett tidsbestämt avtal för en tid om ett år eller kortare, och väljer att förlänga avtalstiden när den första avtalsperioden löpt ut, är det fråga om ett nytt hyresavtal. Situationen omfattas inte av den aktuella paragrafen och parterna får då fritt bestämma en ny hyra.

Som framgår ovan behöver hyresvärden för att åstadkomma en hyreshöjning enligt index begära det. Om hyresvärden väntar längre än ett år

med att begära en ändring av hyran, har hyresvärden inte rätt till kompensation för den uteblivna hyreshöjning som hyresvärden annars skulle ha haft rätt till.

Om den nya hyran har begärts från en tidpunkt som inträffar innan det har gått ett år sedan hyran senast justerades, eller om det inte har angetts i meddelandet när den nya hyran ska börja gälla och det vid aktuellt månads-skifte inte har gått ett år sedan den senaste justeringen, börjar den nya hyran i stället att gälla när det har gått ett år sedan hyran senast justerades.

Prövning av hyran hos hyresnämnden

5 § Om hyresgästen vill att hyran ska ändras på annat sätt än som avses i 4 §, får han eller hon ansöka hos hyresnämnden om ändring av hyran.

Om hyran för lägenheten är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut när liknande lägenheter hyrs ut, ska hyresnämnden fastställa den till ett belopp som är skäligt vid en jämförelse med i första hand hyran för sådana liknande lägenheter.

Paragrafen behandlar hyresnämndens prövning av hyran. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.

Utgångspunkten vid upplåtelser som omfattas av lagen är att parterna fritt kan avtala om hyrans storlek när avtalet ingås (se 1 §). I paragrafen finns en skyddsregel som ger hyresgästen en möjlighet att under vissa förutsättningar få hyran sänkt genom att ansöka om det hos hyresnämnden. Den avtalade hyran gäller fram till dess att hyresnämnden beslutar att den ändras. Ett sådant beslut påverkar alltså endast vilken hyra hyresgästen är skyldig att betala för tiden efter det att en villkorsändring börjar gälla, som huvudregel tidpunkten för ansökan (se 6 §). Hyresgästen har ingen möjlighet att begära ändring av hyran efter det att hyresavtalet upphört.

Hyresvärden har inte någon möjlighet att begära en ändring av hyran enligt paragrafen. Om parterna inte har avtalat att hyran ska ändras enligt ett index enligt 4 §, har hyresvärden alltså ingen möjlighet att mot hyresgästens vilja höja hyran under hyrestiden.

Enligt *första stycket* har en hyresgäst som vill att hyran ska ändras på något annat sätt än enligt ett index som parterna avtalat om, möjlighet att ansöka hos hyresnämnden om ändring av hyran. Det finns inget krav på att hyresgästen ska meddela hyresvärden att en ändring av hyran begärs innan ansökan till hyresnämnden görs (jämför 12 kap. 54 § jordabalken).

Av *andra stycket* framgår hur hyresnämnden ska bestämma hyran vid en prövning. Ramen för prövningen är hyran enligt avtalet och den ändring som hyresgästen begär. Hyresnämnden kan alltså inte bestämma hyran till ett högre eller lägre belopp än vad som ryms inom dessa ramar.

Prövningen påminner i viss utsträckning om den som görs när hyresnämnden prövar vad som är en skälig hyra med hänsyn till lägenhetens bruksvärde, på så sätt att prövningen görs med utgångspunkt i en jämförelse med hyrorna för andra lägenheter (jämför 12 kap. 55 § första stycket jordabalken). Lägenhetens bruksvärde har dock ingen betydelse för prövningen enligt denna paragraf som utgår från en annan norm som bygger på att hyran ska motsvara hur efterfrågad lägenheten är på hyresmarknaden.

Prövningen görs i flera steg. Först behöver hyresnämnden identifiera om det finns andra lägenheter som liknar prövningslägenheten, det vill säga den lägenheten som prövningen avser. Endast andra lägenheter som omfattas av denna lag kan beaktas som jämförelsematerial. Vid bedömningen av om en lägenhet är liknande kan hänsyn tas till samtliga omständigheter som påverkar hur efterfrågad den är på hyresmarknaden. Exempel på sådana faktorer är lägenhetens egenskaper, förmåner knutna till lägenheten och fastigheten, husets allmänna läge och den omgivande miljön.

Kravet på att jämförelselägenheterna ska likna prövningslägenheten ska inte ställas alltför högt. Det krävs inte att lägenheterna är så lika att de skulle kunna användas för en så kallad direktjämförelse enligt 12 kap. 55 § första och andra styckena jordabalken. I stället är det avgörande om de är så lika prövningslägenheten att de kan anses relevanta för att bedöma hyresnivån för den. Lägenheterna behöver vara ungefär lika i fråga om storlek, standard och skick och ligga i samma område eller i områden med motsvarande efterfrågan på lägenheter. Att någon lägenhet till exempel har balkong, tvättmaskin, är något större eller mindre eller ligger på olika ställen i huset innebär generellt inte så stora skillnader att den inte kan användas som jämförelsematerial. Nämnden får vid prövningen göra en sammanvägd bedömning av varje lägenhets kvaliteter.

Det är i första hand hyresgästen som ansvarar för att lägga fram utredningen om prövningslägenhetens och jämförelselägenheternas egenskaper. Hyresvärden har också möjlighet att lägga fram utredning som visar på en annan hyresnivå för liknande lägenheter. Utredningen kan bestå av en beskrivning av en lägenhets egenskaper och fotografier som ger en bild av lägenhetens skick. Eftersom bedömningen av om jämförelselägenheterna liknar prövningslägenheten inte förutsätter en jämförelse på samma detaljnivå som inom ramen för en bruksvärdesprövning, finns det i regel inte något behov för hyresnämnden att besikta prövningslägenheten och jämförelselägenheterna (jämför 17 § lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder). Prövningen får i stället grundas på jämförelsematerial i form av till exempel annonsdata med bilder på andra hyresobjekt eller annan information om hyror för andra lägenheter.

Hyresnämnden ska med utgångspunkt i jämförelsematerialet bedöma vilken hyra som i allmänhet tas ut när liknande lägenheter hyrs ut. För det krävs i regel att mer än en enskilda lägenhet åberopas. Hur många som behövs kan variera beroende på omständigheterna. I normalfallet kan uppgifter om hyresnivån för tre liknande lägenheter vara tillräckligt. Hyresnämnden ska göra en samlad bedömning av de uppgifter om hyrorna för andra lägenheter som förekommer i ärendet. Det handlar alltså inte om att välja hyran för den lägenhet som är mest lik prövningslägenheten, utan om att göra en prognos av vad som är den mest sannolika hyran när liknande lägenheter hyrs ut.

Vid bedömningen ska hyresnämnden i första hand beakta hyrorna för liknande lägenheter. Det finns inget förbud mot att även beakta annan utredning, men den ska ges en underordnad betydelse om det finns liknande lägenheter att jämföra med. Omständigheterna kan dock variera och hyresnämnden har utrymme att anpassa prövningen därefter. Exempel på annan utredning som skulle kunna få viss betydelse är hyresstatistik. Betydelsen beror dock på hur den är utformad och därmed vilka slutsatser som kan dras av den.

Prövningen enligt denna paragraf utgår i större utsträckning än den som görs vid bestämmande av skälig hyra enligt 12 kap. 55 § jordabalken från jämförelsematerialet. Om underlaget inte är tillräckligt för att bedöma vilken hyra som i allmänhet tas ut när liknande lägenheter hyrs ut, ska hyresgästens begäran om ändring av hyran avslås. Det finns alltså inget utrymme för hyresnämnden att avgöra frågan efter en allmän skälighetsbedömning med utgångspunkt i sin kännedom om det allmänna hyresläget på orten.

För att hyresnämnden ska ändra hyran krävs att hyran är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut för liknande lägenheter. Om så inte är fallet ska någon ändring av hyran inte ske. Då gäller den avtalade hyran. Någon exakt gräns för vad som är väsentligt högre uppställs inte utan frågan får avgöras i rättstillämpningen. Ett riktmärke kan vara att en hyra som är mer än tio procent högre än den hyra som i allmänhet tas ut för liknande lägenheter normalt kan anses vara väsentligt högre (jämför prop. 2009/10:185 s. 91 med där gjorda hänvisningar).

Om hyresnämnden kommer fram till att hyran för provningslägenheten är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut för liknande lägenheter, ska nämnden bestämma hyran till ett skäligt belopp. Med skäligt belopp avses den hyra som provningslägenheten, vid en jämförelse med den hyra som i allmänhet tas ut för liknande lägenheter, mest sannolikt skulle hyras ut för. Jämförelsen ska i första hand göras med utgångspunkt i hyran för liknade lägenheter. Som framgår ovan finns det dock ett visst utrymme för hyresnämnden att beakta även annan utredning.

Vid en prövning av hyran för ett möblerat eller omöblerat rum får hyresnämnden göra en uppskattning av hyran för den uthyrda delen av bostaden. Prövningen går då till på samma sätt där det avgörande är vilken hyra ett liknande rum hyrs ut för. Det är alltså inte fråga om att uppskatta hyran för hela bostaden och sedan göra en proportionering (jämför 12 kap. 55 § fjärde stycket jordabalken). Vid jämförelse med andra lägenheter får beaktas bland annat hur stor yta som enbart hyresgästen nyttjar och vilka delar som han eller hon nyttjar tillsammans med andra.

6 § Hyresnämndens beslut om ändring av hyran anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

Den nya hyran ska gälla från dagen för ansökan hos hyresnämnden om inte hyresnämnden beslutar att den ska gälla från en annan tidpunkt.

Om hyran sänks för förfluten tid, ska hyresvärden samtidigt förpliktas att till hyresgästen betala tillbaka det som han eller hon till följd av beslutet har tagit emot för mycket och ränta på beloppet. Räntan ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Paragrafen anger vad som gäller i de fall hyresnämnden beslutar att ändra hyran enligt 5 §. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Av *första stycket* framgår att hyresnämndens beslut om ändring av hyran anses som villkor för fortsatt uthyrning. Det överensstämmer med det som gäller enligt 12 kap. 54 § tredje stycket jordabalken.

Enligt *andra stycket* ska den nya hyran som huvudregel gälla från den dag då ansökan om ändring av hyran kom in till hyresnämnden. Hyresnämnden kan också besluta om att ändringen ska gälla från en annan tidpunkt.

Eftersom det, till skillnad från det som gällt hittills, inte finns något krav på att hyresgästen ska meddela hyresvärden om att en hyresändring begärs innan en ansökan ges in till hyresnämnden, bör det sällan bli aktuellt att besluta att en ändring ska gälla från en senare tidpunkt.

Hyresnämnden kan därför framför allt ha anledning att välja en tidigare tidpunkt. Det kan vara aktuellt exempelvis i en situation där hyresgästen först har försökt förhandla med hyresvärden om en ändring av hyran, och hyresvärden då har agerat på ett sådant sätt att han eller hon kan lastas för att en ansökan dröjt. I ett sådant fall kan det vara motiverat att besluta att en ändring av hyran ska gälla från den tidpunkt när hyresgästen tagit upp frågan om ändring hyran med hyresvärden. Det är i linje med vad som gäller enligt 12 kap. 55 e § fjärde stycket jordabalken och 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Därutöver skulle ett sådant beslut kunna aktualiseras i speciella undantagsfall, exempelvis där hyresvärden har utnyttjat att hyresgästen befinner sig i en utsatt position för att ta ut en mycket hög hyra. Någon exakt gräns för hur långt tillbaka i tiden hyresnämnden kan besluta att en hyresändring ska gälla finns inte, utan det får bedömas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Vid bedömningen ska även hyresvärdens intresse av förutsebarhet beaktas. Som utgångspunkt bör det därför inte bli aktuellt med någon längre retroaktivitet.

En hyresgäst har ingen möjlighet att begära ändring av hyran enligt 5 § efter det att hyresavtalet har upphört. Om hyresavtalet skulle upphöra under den tid som hyresnämnden handlägger en ansökan, kan hyresnämnden bestämma hyran från tidpunkten för ansökan, eller om det finns skäl för det en tidigare tidpunkt, fram till dess att hyresavtalet upphört.

Tredje stycket reglerar hyresvärdens återbetalningsskyldighet till hyresgästen om hyresnämnden beslutat att sänka hyran för förfluten tid. När hyresnämnden ändrar hyran från dagen för ansökan, eller från en tidigare tidpunkt, ska nämnden samtidigt förplikta hyresvärden att betala tillbaka det som han eller hon till följd av beslutet har tagit emot för mycket jämte ränta på beloppet.

3 kap. Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

Krav på lägenhetens skick

1 § Lägenhetens skick ska vid tillträdet stämma överens med det som följer av parternas avtal.

Om inte annat följer av avtalet ska lägenhetens skick stämma överens med det som

1. hyresgästen med fog kan förvänta sig med hänsyn till uppgifter som hyresvärden tillhandahållit om lägenheten, eller

2. i allmänhet kan förväntas av en sådan lägenhet hyresavtalet gäller, om inga uppgifter har lämnats om lägenhetens skick.

Under hyrestiden ska hyresvärden hålla lägenheten i det skick som följer av första och andra styckena, om inte något annat har avtalats.

Paragrafen anger vilket skick lägenheten ska hålla vid tillträdet respektive under hyrestiden. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.

Innebörden av begreppet skick är densamma som i 12 kap. jordabalken (se till exempel 12 kap. 9 §). Med skick avses inte bara lägenhetens fysiska utformning, utan även till exempel ljudstörningar eller tillgång på vatten.

Utgångspunkten är att parterna är fria att avtala om vilket skick lägenheten ska hålla. Det är en skillnad mot det som gäller för bostadslägenheter enligt 12 kap. 9 § jordabalken där en viss lägsta nivå på lägenhetens skick är tvingande.

Av *första stycket* framgår att lägenhetens skick i första hand ska stämma överens med parternas avtal. Vad som har avtalats får bedömas enligt vanliga principer för avtalstolkning.

Om parternas avtal inte ger tillräcklig ledning finns utfyllande regler i *andra stycket*. Där behandlas i två punkter vilket skick lägenheten ska hålla vid tillträdet.

Enligt *punkt 1* ska lägenheten hålla det skick som hyresgästen med fog kan förvänta sig med hänsyn till uppgifter som hyresvärden tillhandahållit om lägenheten. Ett exempel är att lägenheten marknadsförts på en plattform för uthyrning av bostäder och att det i annonsen finns ett antal bilder av lägenheten. Hyresgästen ska då i allmänhet kunna utgå från att lägenheten håller det skick som framgår av bilderna. Det gäller både i fråga om standard och funktion. Om det genom bilder eller information framgår till exempel att det finns en tvättmaskin ska hyresgästen kunna utgå från att den fungerar.

Det kan variera i vilken utsträckning hyresgästen kan förlita sig på uppgifter av aktuellt slag. I fråga om ytskikt och allmän underhållsnivå har sådant material mindre betydelse än när det är fråga om funktioner som saknas. Eftersom viss förslitning förekommer krävs det tydliga avvikelser i fråga om underhållsstandard för att lägenheten ska anses avvika från det som hyresgästen med fog kan förutsätta.

Uppgifter som lämnas av hyresvärden kan ofta utgöra avtalsinnehåll. Någon prövning av om så är fallet behöver dock inte göras enligt denna punkt. Det är tillräckligt att hyresgästen har fog att förvänta sig att lägenheten håller visst skick med hänsyn till uppgifterna. Normalt bör hyresgästen kunna utgå från att hyresvärdens uppgifter är riktiga. Mer allmänt hållna uppgifter om lägenhetens skick kan dock ha mindre betydelse.

Om hyresgästen har sett lägenheten ska det tillmätas betydelse. En hyresgäst som har inspekterat lägenheten får normalt anses ha godtagit dess skick. Hyresgästen kan då inte med hänvisning till exempelvis sådant som framgår av fotografier i en annons, utan att utgöra avtalsinnehåll, kräva att lägenheten ska ha ett bättre skick än det som framgick vid visningen. En annan sak är att hyresgästen inte genom att gå runt i lägenheten kan förstå exempelvis att en fläkt eller diskmaskin inte fungerar, om det inte påpekas av hyresvärden. Hyresgästen har alltså inte något ansvar för att närmare undersöka lägenheten.

Av *punkt 2* följer att lägenheten, om varken parternas avtal eller de uppgifter som hyresvärden har lämnat om lägenheten ger tillräcklig ledning i något avseende, ska hålla det skick som i allmänhet kan förväntas av en sådan lägenhet som avtalet avser. Bestämmelsen har vissa likheter med 12 kap. 9 § jordabalken, som innebär att en bostadslägenhet ska hålla ett sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, det vill säga som bostad. Bedömningen enligt den här paragrafen utgår dock i högre grad från det aktuella hyresobjektet och vad hyresgästen kan förvänta sig av den typ av lägenhet som

hyresavtalet avser. Det handlar alltså inte om att göra en bedömning av vad som kan förväntas av bostäder i allmänhet.

Om inte annat framgår av kontexten kring hyresavtalets ingående kan i allmänhet förutsättas att lägenheten ska uppfylla de krav som gäller enligt 12 kap. 18 a § jordabalken om lägsta godtagbara standard. Eftersom det är fråga om grundläggande krav som kan ställas på en bostadslägenhet bör det krävas att hyresvärden tydligt klargör om lägenheten inte uppfyller något av dessa. Det är normalt inte tillräckligt med ett allmänt hållet påstående om att lägenheten hyrs ut i befintligt skick eller liknande. Omständigheterna i det enskilda fallet ska dock beaktas. Ett förrådsutrymme kan inte alltid förutsättas ingå vid exempelvis uthyrning av en bostadsrättslägenhet eftersom hyresvärden kan behöva det för sina privata tillhörigheter. Bedömningen av vad som kan förväntas påverkas av om det är fråga om ett inneboendeförhållande. I sådana fall gäller inte nämnda bestämmelse om lägsta godtagbara standard i jordabalken. Vid uthyrning av ett rum kan det ofta finnas skäl att utgå från till exempel att tillgång till förråd saknas utan att parterna berört frågan.

Av *tredje stycket* följer att hyresvärden även under hyrestiden ska hålla lägenheten i det skick som hyresgästen har rätt att kräva vid tillträdet. Parterna har dock möjlighet att avtala om att lägenheten under hyrestiden ska hålla ett annat skick än vid tillträdet. Det kan röra sig om att hyresgästen går med på att efter en viss tid godta att lägenheten håller ett sämre skick såväl som att hyresgästen efter en viss tid ska ha rätt att kräva ett bättre skick, till exempel att en tvättmaskin ska installeras.

Att hyresvärden under hyrestiden ska hålla lägenheten i det skick som hyresgästen har rätt att kräva vid tillträdet innebär inte att hyresgästen kan förvänta sig att lägenheten under hela hyrestiden ska hålla exakt samma skick som vid tillträdet. Ett visst slitage måste hyresgästen acceptera. Frågan om vad som utgör normalt slitage respektive vad som utgör en brist som hyresvärden är skyldig att åtgärda behandlas även i kommentaren till 3 § om hyresgästens rätt till skadestånd för skador under hyrestiden.

Påföljder vid brister i lägenhetens skick

2 § Om lägenheten på tillträdesdagen inte är i det skick som följer av 1 §, eller om den annars inte kan användas på det sätt som förutsätts, får hyresgästen enligt 4–6 §§ kräva ersättning för att avhjälpa bristen, kräva hyresavdrag eller häva avtalet. Hyresgästen har därutöver rätt till skadestånd enligt 7 §.

Paragrafen behandlar de påföljder som hyresgästen kan göra gällande om lägenheten på tillträdesdagen inte håller det skick som hyresgästen har rätt att kräva. Den motsvarar delvis 12 kap. 10–14, 17 och 18 §§ jordabalken, men reglerna har anpassats med hänsyn till förhållandena vid privatuthyrning. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.

I paragrafen anges under vilka förutsättningar vissa brister ger hyresgästen rätt att göra påföljder gällande. Ett sådant fall är att lägenheten på tillträdesdagen inte är i det skick som hyresgästen har rätt att kräva enligt 1 §. Det handlar i korthet om avvikelser från parternas avtal, vad hyresgästen annars med fog kan förvänta sig eller vad som i allmänhet kan

förväntas av en sådan lägenhet som hyresavtalet avser (se närmare kommentaren till 1 §).

Hyresgästen har också rätt till påföljder om lägenheten inte kan användas på det sätt som förutsatts. Med detta avses att lägenhetens skick i och för sig inte är bristfälligt men att hyresgästen ändå inte kan använda den. Det omfattar några av de situationer för vilka det i 12 kap. jordabalken finns särskilda regler om rätt till påföljder (se 10 § andra stycket, 12–14, 17 och 18 §§). Enligt den aktuella paragrafen är de påföljder som hyresgästen kan göra gällande desamma oavsett vilken situation det rör sig om.

Ett exempel på när lägenheten inte kan användas på det sätt som förutsatts är att en myndighet på grund av lägenhetens beskaffenhet meddelar förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, det vill säga som bostad, eller ett beslut som innebär att hyresgästen måste avstå från en del av lägenheten (jämför 12 kap. 10 § andra stycket och 12 § jordabalken). Ett annat exempel är att lägenheten inte är utrymd i rätt tid av den som ska flytta (jämför 12 kap. 14 § jordabalken). Om hyresgästen måste avstå någon del av lägenheten på grund av till exempel att ett annat förvärv äger företräde kan lägenheten inte heller användas på det sätt som förutsatts (jämför 12 kap. 18 § jordabalken).

Om lägenheten blir så förstörd att den inte kan användas som bostad innebär det, till skillnad från det som gäller enligt 12 kap. 10 § jordabalken, inte att hyresavtalet förfaller. Hyresgästen får då i stället säga upp avtalet. I en sådan situation har hyresgästen rätt till hyresavdrag med hela hyran.

Även att det förekommer ohyra i lägenheten kan ge hyresgästen rätt till påföljder. Det förutsatts att förekomsten av ohyra är sådan att det kan sägas uppstå en avvikelse från det hyresgästen har rätt att vänta sig. Såväl i en villa som i en lägenhet i ett flerfamiljshus får hyresgästen räkna med att ohyra, i form av till exempel myror eller silverfiskar, förekommer i viss utsträckning. Allvarligare angrepp såsom vägglöss ska hyresgästen däremot aldrig behöva acceptera. I praktiken kan skillnaden i förhållande till 12 kap. 17 § jordabalken, som ger hyresgästen rätt till påföljder om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen, väntas bli liten. Någon skyldighet för hyresvärden att avhjälpa angrepp som hyresgästen orsakat finns dock inte (jämför andra stycket i den nämnda bestämmelsen i jordabalken). Vad som nu sagts om ohyra gäller även skadedjur som till exempel möss.

Avser hyresavtalet en lägenhet som inte var färdigställd när avtalet ingicks och är lägenheten inte i färdigt skick när tillträde ska ske, är det en brist om lägenheten avviker från parternas avtal (jämför 12 kap. 13 § jordabalken).

Om lägenhetens skick avviker från det som följer av 1 §, eller om den annars inte kan användas på det sätt som förutsatts, är det alltså i princip fråga om en brist i paragrafens mening. Inte varje avvikelse utgör dock en sådan brist att den medför en rätt att göra påföljder gällande. Ett ytskikt som är mer slitet än vad som framgår på fotografier av lägenheten är ett exempel på en sådan mindre avvikelse som hyresgästen i många fall får acceptera, även om det utgör avtalsinnehåll. Ledning för bedömningen av vilka brister som kan medföra en rätt till påföljder kan i relevanta delar hämtas från det som gäller enligt 12 kap. 11 och 16 §§ jordabalken.

Om det föreligger en brist i bestämmelsens mening har hyresgästen rätt till påföljder enligt 4–6 §§. Det handlar om ersättning för avhjälpande av bristen, hyresavdrag eller hävning av avtalet. Hyresgästen har därutöver rätt till skadestånd enligt 7 §.

3 § Om lägenheten skadas under hyrestiden, eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten, gäller 4–7 §§. De gäller dock inte om hyresgästen är ansvarig för skadan eller är den som har vållat hinder eller men.

Paragrafen behandlar hyresgästens rätt till påföljder om det uppstår en brist i lägenheten under hyrestiden. Den motsvarar delvis 12 kap. 16 § första stycket jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.

Hyresgästen har rätt att göra de påföljder som anges i 4–7 §§ gällande även när lägenheten skadas under hyrestiden eller om hinder eller men på något annat sätt uppstår i nyttjanderätten. Det omfattar fall där det under hyrestiden uppstår en situation som medför att lägenheten inte längre kan användas på det sätt som förutsatts (vad som avses med det behandlas närmare i kommentaren till 2 §).

Det finns skillnader i vad hyresgästen har rätt att kräva på tillträdesdagen respektive under hyresförhållandet. Utgångspunkten är att hyresgästen under hyresförhållandet i viss utsträckning får tåla att lägenheten utsätts för förslitning. Det gäller framför allt ytskikt och annat som inte i någon större utsträckning påverkar lägenhetens funktion. Om lägenheten ska vara utrustad med till exempel tvättmaskin eller diskmaskin ska den däremot fungera oavsett hur lång tid hyresförhållandet har varat.

Om hyresgästen är ansvarig för en skada som uppstår under hyrestiden har hyresgästen inte rätt till påföljder. Det gäller såväl skador som orsakats av hyresgästen själv som av någon som hyresgästen ansvarar för. Med personer som hyresgästen ansvarar för avses de som anges i 4 kap. 2 § andra stycket. Någon rätt till påföljder finns inte heller om hyresgästen har vållat hinder eller men.

Rätt till avhjälpande

4 § Hyresvärden är skyldig att på hyresgästens begäran avhjälpa en brist så snart det kan ske. I annat fall får hyresgästen på hyresvärdens bekostnad avhjälpa bristen i den utsträckning kostnaden är skäligen.

Paragrafen behandlar hyresgästens rätt till avhjälpande av en brist. Den motsvarar delvis 12 kap. 11 § första stycket 1 jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.

Utgångspunkten är att hyresvärden är skyldig att åtgärda en brist på begäran av hyresgästen. Det gäller även enligt 12 kap. 11 § jordabalken, men uttrycks på ett tydligare sätt i den aktuella paragrafen. Hyresvärden har frihet att välja hur ett avhjälpande ska ske, till exempel om viss utrustning som gått sönder ska repareras eller bytas ut.

Hyresvärden har en viss tid på sig att avhjälpa en brist innan hyresgästen har rätt att avhjälpa den på hyresvärdens bekostnad. Det stämmer överens med det som gäller enligt 12 kap. 11 § första stycket 1 jordabalken. Att bristen ska avhjälpas så snart det kan ske innebär ett krav på skyndsamhet. Det handlar om att hyresvärden ska åtgärda bristen så snart det är praktiskt

möjligt. En hyresvärd som är beredd att åtgärda bristen måste dock ha rimlig tid på sig att göra det. Hyresvärdens kan behöva utreda bristens omfattning och bestämma hur den lämpligen bör åtgärdas. Även andra praktiska förutsättningar kan ha betydelse, till exempel vilken tid det tar att boka in en hantverkare.

Om avhjälpande inte sker i rätt tid får hyresgästen avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad i den utsträckning kostnaden är skälig. Med det avses enklare åtgärder som inte kostar alltför mycket. Det kan vara fråga om både reparation och att trasig utrustning ersätts. Utgångspunkten är att det ska vara fråga om åtgärder som behövs för att behålla den funktionalitet som hyresgästen har rätt till. Ett riktmärke för vad som är skäligt är att kostnaden för avhjälpande får motsvara högst två månadshyror. Försämringar av ytskikt eller liknande kan endast undantagsvis aktualisera åtgärder. Hyresgästen får inte heller vidta åtgärder som innebär ingrepp i bärande konstruktioner eller andra för lägenheten ingripande åtgärder.

Ett exempel på en åtgärd som hyresgästen får vidta på hyresvärdens bekostnad är att byta en duschslang eller en duschblandare som har gått sönder, så att det går att duscha i lägenheten. Det kan också vara fråga om reparation av en fönsterruta eller en toalettstol. Om en vitvara i köket går sönder kan det ofta krävas att den byts ut. Hyresgästen bör till exempel ha rätt att byta ut en trasig spishäll. Om en tvättmaskin går sönder kan det, beroende på omständigheterna, anses skäligt att på hyresvärdens bekostnad reparera eller byta ut den. Bor hyresgästen i ett flerfamiljshus med tvättmöjligheter i en gemensam tvättstuga kan det i de flesta fall inte anses skäligt att åtgärda bristen på hyresvärdens bekostnad. Det kan däremot ofta anses skäligt om hyresgästen bor i en villa och inte har någon annan tvättmöjlighet.

När utrustning byts ut förutsätts det som utgångspunkt att den nya utrustningen motsvarar den tidigare utrustningen i fråga om kvalitet och prisnivå, för att kostnaden ska anses skälig. Hyresgästen har då rätt till ersättning för den nya utrustningen utan hinder av att ny utrustning ofta kommer att ha ett högre pris än en begagnad utrustning. Det ska vara fråga om försvarliga kostnader för avhjälpande med beaktande av hyresavtalet och omständigheterna i övrigt. Den närmare gränsen för vad som är skäligt får bedömas i rättstillämpningen utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.

Rätt till hyresavdrag

5 § För den tid som lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skäligt hyresavdrag.

Hyresavdrag får avse tiden innan bristen påtalats av hyresgästen endast om hyresvärdens handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder.

Paragrafen behandlar hyresgästens rätt till hyresavdrag. Den motsvarar i sak 12 kap. 11 § första stycket 3 jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.

Hyresgästen har enligt *första stycket* rätt till skäligt hyresavdrag för den tid lägenheten är i bristfälligt skick. Det är inte nödvändigt att hyresvärdens kan lastas för en brist, utan det är tillräckligt att det finns en brist för att hyresgästen ska ha rätt till hyresavdrag (se till exempel rättsfallet NJA 1950 s. 131).

Bedömningen av hyresavdragets storlek ska göras objektivt. Ett rikt-
märke för beräkningen är att förhållandet mellan den nedsatta hyran och den
avtalsenliga hyran ska svara mot förhållandet mellan nyttjanderättens värde
i felaktigt respektive avtalsenligt skick (se till exempel rättsfallen NJA
2016 s. 303 och NJA 2019 s. 445).

Rätten till hyresavdrag gäller parallellt med de andra påföljder som
hyresgästen kan ha rätt till enligt 4, 6 och 7 §§, under den tid som lägen-
heten är i bristfälligt skick.

Enligt *andra stycket* har hyresgästen som huvudregel rätt till hyres-
avdrag endast för tiden efter att bristen påtalats. Det gäller även enligt
12 kap. 11 § jordabalken, men förtydligas här i lagtext. Ett exempel är att
en hyresgäst i februari upptäcker att värmen inte fungerar men påtalar
bristen först i slutet av april. Rätten till hyresavdrag gäller då från slutet av
april till dess att bristen är åtgärdad.

Om hyresvärden varit grovt vårdslös eller agerat i strid med tro och
heder kan hyresgästen ha rätt till hyresavdrag från en tidigare tidpunkt. Det
tar sikte på situationer där hyresvärden känner till att det finns en brist, utan
att underrätta hyresgästen om det. Det är alltså inte nödvändigt att hyres-
värden varit vårdslös i förhållande till uppkomsten av bristen (se rättsfallet
NJA 2016 s. 303 p. 22 och 23).

Rätt att säga upp hyresavtalet

6 § Om hyresvärden inte avhjälpes en brist skyndsamt efter tillsägelse från
hyresgästen, får hyresgästen säga upp avtalet med omedelbar verkan. En uppsäg-
ning får dock göras endast om bristen är av väsentlig betydelse för hyresgästen.

Om bristen avhjälpes har hyresgästen inte längre rätt att säga upp hyresavtalet.

Paragrafen behandlar hyresgästens rätt att till följd av en brist säga upp
hyresavtalet. Den stämmer i sak överens med 12 kap. 11 § första stycket 2
jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.

Av *första stycket* följer att en förutsättning för att hyresavtalet ska kunna
sägas upp på grund av en brist i lägenheten är att bristen är av väsentlig
betydelse för hyresgästen. Vad som är av väsentlig betydelse beror på
omständigheterna i det enskilda fallet. Ledning kan hämtas från tillämp-
ningen av 12 kap. 11 § första stycket 2 jordabalken.

Bestämmelsen ger en hyresgäst rätt att säga upp hyresavtalet med ome-
delbar verkan, utan att iaktta den uppsägningstid om tre månader som annars
gäller (6 kap. 1 och 2 §§). Det finns dock inget som hindrar att hyresgästen
säger upp avtalet till en senare tidpunkt.

Om hyresvärden har åtgärdat bristen, har hyresgästen enligt *andra stycket*
inte längre rätt att säga upp avtalet. Om hyresgästen ändå vill säga upp hyres-
avtalet får de vanliga uppsägningsreglerna användas.

Rätt till skadestånd

7 § Hyresgästen har rätt till skadestånd för en brist. Hyresgästen har dock inte
rätt till ersättning om hyresvärden visar att bristen inte beror på hyresvärdens för-
summelse.

Paragrafen behandlar hyresgästens rätt till skadestånd till följd av en brist. Den motsvarar i sak 12 kap. 11 § första stycket 4 jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.

För att ha rätt till skadestånd måste hyresgästen visa att det finns en sådan brist som avses i 2 § och att det har uppkommit en skada som orsakats av bristen. Rätten till skadestånd omfattar såväl förmögenhetsskador som sak- och personskador.

Hyresvärden är skyldig att ersätta de skador som bristen orsakat, om hyresvärden inte kan visa att bristen inte beror på hans eller hennes försummelse. Om lägenheten är bristfällig och hyresvärden känner till eller genom tillräcklig tillsyn borde känna till det, ska han eller hon i god tid vidta åtgärder för att avhjälpa bristen. Försummas detta och fanns det inte hinder mot att avhjälpa bristen, anses hyresvärden normalt vårdslös (se prop. 1939:166 s. 69).

4 kap. Hyresgästens användning av lägenheten

Vad lägenheten får användas till

1 § Hyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det som följer av avtalet.

Paragrafen reglerar vad hyresgästen får använda lägenheten till. Den stämmer överens med 12 kap. 23 § första stycket jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Hyresgästen får endast använda lägenheten för det ändamål som den har upplåtits för. Lägenheter som upplåts enligt denna lag får därmed inte användas för något annat ändamål än som bostad (se 1 kap. 1 § andra stycket). Med bostadslägenhet avses en lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad.

Det är parternas avtal som avgör för vilket ändamål lägenheten får användas. Om något annat inte framgår av parternas avtal, är utgångspunkten att lägenheten upplåtits för att endast användas som bostad. Att en lägenhet upplåts endast för bostadsändamål kan också antas vara det vanliga vid upplåtelser enligt denna lag. Det finns dock inget som hindrar att en lägenhet upplåts för att även användas för något annat ändamål, så länge bostadsinslaget är tillräckligt starkt för att lägenheten ska anses som bostadslägenhet enligt 1 kap. 1 § andra stycket. Det kan till exempel handla om att hyresgästen ska använda lägenheten för att bedriva en mindre verksamhet, till exempel en läkar- eller advokatpraktik, samtidigt som lägenheten utgör hyresgästens bostad.

Om en lägenhet används i strid med upplåtelseändamålet kan hyresvärden ha rätt att säga upp hyresavtalet i förtid enligt 6 kap. 3 § första stycket 3. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom eller henne. Om hyresgästen efter en tillsägelse från hyresvärden vidtar rättelse utan dröjsmål, har hyresvärden inte rätt att säga upp avtalet i förtid på den grunden att hyresgästen använt lägenheten för något annat ändamål än det avsedda (se 6 kap. 3 § första stycket 3). Detsamma gäller om hyresgästen rättar sig innan hyresvärden har hunnit säga upp hyresavtalet (se 6 kap. 5 §).

Hyresgästens plikt att vårda lägenheten

2 § Hyresgästen ska under hyrestiden vårda lägenheten och det som hör till den väl.

Paragrafen behandlar hyresgästens vårdplikt. Den motsvarar i huvudsak 12 kap. 24 § första stycket jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Av bestämmelsen framgår att hyresgästen är skyldig att under hyrestiden väl vårda lägenheten och det som hör till den. Vårdplikten omfattar alltså inte bara lägenheten utan även till exempel vindsförråd och gemensamma utrymmen. Vårdplikten innebär att hyresgästen vid användande av lägenheten ska visa den aktsamhet som skäligen kan krävas av en ordentlig person.

Hur långt hyresgästens vårdplikt sträcker sig får bedömas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Hyresvärden kan inte förvänta sig att hyresgästen ska hålla lägenheten i exakt det skick som den hade på tillträdesdagen, utan får räkna med att lägenheten under hyrestiden utsätts för visst slitage. Normalt slitage innebär alltså inte att hyresgästen har brustit i sin vårdplikt. Det innebär inte heller att hyresvärden har brustit i sin skyldighet att hålla lägenheten i det skick som hyresgästen har rätt att kräva. Såväl hyresvärd som hyresgäst får alltså acceptera att en lägenhet under hyrestiden successivt slits i viss utsträckning utan att det medför någon rätt till påföljder.

Hyresgästen har dock en skyldighet att vid användningen av lägenheten se till att det inte uppkommer ett större slitage än normalt och undvika att det uppstår skador. Som exempel kan anges att det inte är hyresgästens ansvar att ersätta tapeter som blivit slitna, men däremot att se till att tapeterna inte skadas under den tid som hyresgästen bor i lägenheten.

Utgångspunkten vid bedömningen av om hyresgästen har brustit i sin vårdplikt är det ändamål för vilket lägenheten upplåtits. Om lägenheten upplåtits för att endast användas som bostad, vilket är det vanliga vid privatuthyrning, kan gränsen mellan normalt slitage och en försummad vårdplikt ofta bedömas utan större svårigheter. Om lägenheten upplåtits för att i viss utsträckning användas även för annat ändamål än som bostad får omständigheterna i det enskilda fallet större betydelse, till exempel vilken typ av verksamhet som ska bedrivas och i vilken omfattning.

I vårdplikten ingår att hyresgästen inte har rätt att utan hyresvärdens samtycke utföra ändringsarbeten i lägenheten. Till skillnad från vad som gäller enligt 12 kap. 24 a § jordabalken har hyresgästen enligt denna lag inte heller rätt att utan samtycke utföra enklare åtgärder som målning, tapetsering eller liknande. Om hyresgästen genomför ändringsarbeten som hyresvärden inte har samtyckt till, är hyresgästen skyldig att återställa lägenheten till det skick den hade innan ändringarna genomfördes.

3 § Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans eller hennes vållande.

Hyresgästen är också skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom vårdslöshet eller försummelse av någon som

1. hör till hyresgästens hushåll,
2. är inneboende enligt 5 kap. 3 § eller besöker hyresgästen, eller
3. utför arbete i lägenheten för hyresgästens räkning.

Hyresgästen är dock endast ansvarig för brandskada som han eller hon själv inte vållat, om hyresgästen brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon borde ha visat.

Paragrafen behandlar hyresgästens skyldighet att ersätta en uppkommen skada. Den motsvarar i huvudsak 12 kap. 24 § första stycket jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Av *första stycket* följer att hyresgästen är skyldig att ersätta skador som uppkommer genom hans eller hennes vållande. Med skada som hyresgästen vållat avses vållande genom vårdslöshet eller försummelse. Även uppsåtligt vållande omfattas. Förutom skada som hyresgästen själv vållat är hyresgästen också enligt *andra stycket* skyldig att ersätta skada som uppkommer genom vårdslöshet eller försummelse av en viss krets av personer. Det gäller personer som hör till hyresgästens hushåll, personer som besöker hyresgästen eller är inneboende i lägenheten och personer som utför arbete i lägenheten för hyresgästens räkning. Uppräkningen av personer för vilka hyresgästen ansvarar är uttömmande. Det krävs inte att hyresgästen brustit i sin uppsikt över skadevållaren för att hyresgästen ska ansvara för skador som orsakas av andra. Med skada i paragrafens mening avses även ohyra (jämför 12 kap. 24 § tredje stycket jordabalken).

Utgångspunkten är att hyresvärden ska försättas i samma situation som innan skadan inträffade. Om lägenhetens skick förbättras genom en nödvändig reparation av skadan, kan hyresvärden inte få ersättning för hela reparationskostnaden utan får nöja sig med ett reducerat eller i vissa fall helt nedsatt skadestånd. Uppstår det till exempel skador på ett golv som medför att hela golvet måste bytas ut, får hyresvärden nöja sig med ett belopp som inte fullt ut motsvarar kostnaden eller inget skadestånd om golvet var i ett sådant skick att det utgör en avvikelse från det som följer av 3 kap. 1 §. Uppstår det däremot skador på ett nylagt golv är utgångspunkten att hyresvärden ska få ersättning för hela reparationskostnaden, även om golvet använts en tid.

Av *tredje stycket* framgår att hyresgästen vid brandskada som hyresgästen inte själv har vållat har ett mer begränsat ansvar för andra personer än vid skador som avses i andra stycket. För en sådan skada ansvarar hyresgästen endast om hyresgästen brustit i den tillsyn och omsorg som han eller hon borde ha iakttagit.

Om hyresgästen försummar sin vårdplikt kan hyresvärden ha rätt att säga upp hyresavtalet i förtid enligt 6 kap. 3 § första stycket 4. I sådana fall är hyresgästen skadeståndsskyldig även enligt 6 kap. 4 §.

Hyresgästens informationsskyldighet

4 § Hyresgästen ska genast informera hyresvärden om det uppkommer en skada eller brist som måste avhjälpas skyndsamt för att det inte ska uppstå en allvarlig olägenhet.

Vid annan skada eller brist ska hyresgästen så snart det kan ske informera hyresvärden.

Om hyresgästen försummar sin informationsskyldighet enligt första eller andra stycket, är hyresgästen ansvarig för den skada som orsakas av försummelsen.

Paragrafen reglerar hyresgästens informationsskyldighet vid skada eller brist i lägenheten. Den motsvarar 12 kap. 24 § andra stycket jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Hyresgästens skyldighet att underrätta hyresvärden om skador eller brister i lägenheten kan sägas vara en särskild del av vårdplikten. Med skada eller brist avses detsamma som i 3 kap. 2 §, se närmare om innebörden av dessa begrepp i kommentaren till den paragrafen.

Första stycket behandlar skador eller brister som måste avhjälpas skyndsamt för att det inte ska uppstå en allvarlig olägenhet. Uppkommer en sådan skada eller brist är hyresgästen skyldig att så snart det kan ske informera hyresvärden om detta. Exempel på sådana skador är läckor från vatten, avlopps- eller gasledningar. Hyresgästen har alltså ett särskilt strängt ansvar att skyndsamt informera hyresvärden i dessa situationer. Om hyresgästen missbedömer skadans eller bristens allvar kan han eller hon bli skadeståndsskyldig för skador som orsakats av dröjsmålet med att informera hyresvärden.

Vid annan skada eller brist som inte omfattas av första stycket behöver hyresgästen enligt *andra stycket* inte informera hyresvärden lika snabbt. Hyresgästen ska dock så snart det kan ske informera hyresvärden. Vad som utgör ett oskäligt dröjsmål går inte att säga generellt, utan får avgöras i varje enskilt fall med hänsyn till samtliga omständigheter, bland annat vilken typ av skada eller brist det rör sig om, hur lätt eller svårt det varit för hyresgästen att upptäcka den och vilka eventuella följder det fått att hyresgästen väntat med att informera hyresvärden.

Om hyresgästen försummar sin informationsskyldighet är han eller hon enligt *tredje stycket* skyldig att ersätta hyresvärden för den skada som orsakas av försummelsen. Det avgörande vid bedömningen av om hyresgästen försummat sin skyldighet att underrätta hyresvärden är vilken uppmärksamhet som skäligen kan förväntas av en ordentlig hyresgäst. Hyresgästens vårdplikt enligt 2 § innefattar ett visst tillsynsansvar över lägenheten, som innebär att normal tillsyn av lägenheten behöver ske med jämna mellanrum. Hyresgästen kan alltså inte alltid ursäktas sig med att en skada eller brist inte upptäckts i tid. Om hyresgästen är bortrest under en kortare tid behöver han eller hon i regel inte ordna så att någon annan besöker lägenheten för att se till den. Hyresvärden får räkna med att hyresgästen är borta i perioder, särskilt under vissa delar av året som till exempel under jul- och sommarledighet. Lämnar hyresgästen lägenheten under en längre period kan hyresgästen dock behöva ordna tillsyn över den. Om det i en sådan situation uppkommer en skada kan hyresgästen bli ansvarig för ett dröjsmål med att informera hyresvärden.

Det är hyresgästen som ska visa att hyresvärden underrättats. Hyresgästen kan uppfylla sin informationsskyldighet genom att skicka ett meddelande till hyresvärden på det sätt som anges i 7 kap. 2 §. Om skadan behöver åtgärdas genast, som vid en större vattenläcka, bör hyresgästen informera hyresvärden på ett snabbare sätt, till exempel per telefon. I en sådan situation kan hyresgästen också vara skyldig att själv vidta rimliga åtgärder för att begränsa skadan.

Bristande skötsamhet och störningar i boendet

5 § Hyresgästen ska se till att det som krävs för att bevara trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten inte åsidosätts när han eller hon använder lägenheten (bristande skötsamhet).

Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet).

Med störningar i boendet likställs att hyresgästen begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. När det finns bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet tillämpas dessa i stället.

Paragrafen behandlar hyresgästens ansvar att se till att det inte förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet. Den motsvarar 12 kap. 25 § jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.

6 § Om det förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet, ska hyresvärden uppmana hyresgästen att se till att beteendet omedelbart upphör.

Första stycket gäller inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av bristande skötsamhet som med hänsyn till dess art eller omfattning är särskilt allvarlig (särskilt allvarlig bristande skötsamhet) eller med anledning av störningar i boendet som är särskilt allvarliga (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Paragrafen behandlar hyresvärdens skyldigheter när det förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet. Den motsvarar delvis 12 kap. 25 a § jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.6.

Enligt *första stycket* ska hyresvärden, om det förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet, uppmana hyresgästen att vidta rättelse. Till skillnad från vad som gäller enligt 12 kap. 25 a § jordabalken har hyresvärden enligt denna lag inte någon skyldighet att underrätta socialnämnden i sådana situationer. I övrigt stämmer paragrafen överens med nämnda paragraf i jordabalken och är avsedd att tillämpas på samma sätt.

Av *andra stycket* framgår att hyresvärdens skyldighet att uppmana hyresgästen att vidta rättelse inte gäller i särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet och störningar i boendet.

7 § Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att de personer som hyresgästen svarar för enligt 3 § andra stycket inte gör sig skyldiga till bristande skötsamhet eller störningar i boendet.

Paragrafen behandlar hyresgästens tillsynsansvar vid bristande skötsamhet och störningar i boendet. Bestämmelsen motsvarar 12 kap. 25 b § jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Enligt paragrafen är hyresgästen skyldig att hålla noggrann tillsyn över vissa andra personer för att se till att de inte gör sig skyldiga till bristande skötsamhet eller störningar i boendet. Det rör sig om personer som avses i 3 § andra stycket, som till exempel familjemedlemmar och inneboende.

Hyresvärdens rätt till tillträde

8 § I fråga om hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten tillämpas 12 kap. 26 § jordabalken.

Paragrafen reglerar hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten i vissa situationer. Övervägandena finns i avsnitt 4.

De situationer som avses är till exempel att hyresvärden behöver tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra reparationer och förbättringsarbeten.

5 kap. Överlåtelse och upplåtelse av lägenheten

Överlåtelse av hyresrätten

1 § Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke.

Om hyresgästen överlåter hyresrätten med samtycke av hyresvärden är hyresgästen fri från sina skyldigheter enligt hyresavtalet som avser tiden efter överlåtelsen. Detta gäller endast om inte något annat villkor ställts upp i samband med samtycket.

Den nya hyresgästen svarar endast för skyldigheterna enligt avtalet för tiden efter överlåtelsen, om inte något annat avtalats med hyresvärden.

Paragrafen behandlar förutsättningarna för överlåtelse av hyresrätten. Den stämmer delvis överens med 12 kap. 32 och 38 §§ jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.5.

Av *första stycket* framgår att hyresgästen inte får överlåta hyresrätten till någon annan utan hyresvärdens samtycke. Till skillnad från det som gäller enligt 12 kap. jordabalken finns det inga undantag från denna regel (jämför 41 §). Det finns alltså inga situationer som medför att hyresgästen har rätt att överlåta hyresrätten trots att hyresvärden inte gett sitt samtycke till det.

Om hyresgästen överlåter hyresrätten utan hyresvärdens samtycke har hyresvärden möjlighet att säga upp hyresavtalet i förtid (se 6 kap. 3 § första stycket 2). Överlåtelseförbudet anses överträtt redan genom att hyresgästen utan hyresvärdens samtycke ingår ett avtal om överlåtelse av hyresrätten med en tilltänkt efterträdare. För att överlåtelsen ska kunna utgöra grund för en uppsägning i förtid måste uppsägningen göras inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet (se 6 kap. 6 §). Det faktum att överlåtelsen inte kan ligga till grund för en uppsägning i förtid innebär dock inte att överlåtelsen är bindande i förhållande till hyresvärden.

Andra och tredje styckena behandlar fördelningen av ansvaret för överlåtande hyresgäst och övertagande hyresgäst i förhållande till hyresvärden, när en överlåtelse skett med samtycke.

Andra stycket stämmer överens med 12 kap. 38 § första stycket jordabalken och är avsedd att tillämpas på samma sätt.

Enligt *tredje stycket* ansvarar den övertagande hyresgästen som huvudregel endast för skyldigheterna enligt avtalet för tiden efter överlåtelsen. Det är en skillnad jämfört med det som gäller enligt 12 kap. 38 § andra stycket jordabalken, där den nye hyresgästen under vissa förutsättningar ansvarar tillsammans med överlåtaren för tiden före överlåtelsen.

Om hyresvärden och den tidigare hyresgästen kommer överens om att hyresavtalet ska upphöra, och hyresvärden ingår ett nytt avtal med den tillträdande hyresgästen, rör det sig inte om en överlåtelse i lagens mening. I en sådan situation, som kan antas vara den vanliga vid privatuthyrning, svarar vardera part för förpliktelseerna enligt sitt avtal.

Upplåtelse i andra hand

2 § Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande.

Om hyresgästen inte använder lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande.

Paragrafen behandlar förutsättningarna för upplåtelse av lägenheten i andra hand. Den stämmer delvis överens med 12 kap. 39 § jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.5.

Första stycket motsvarar huvudregeln enligt 12 kap. 39 § första stycket jordabalken, som innebär att hyresgästen inte utan hyresvärdens samtycke får upplåta lägenheten i andra hand åt någon annan för självständigt brukande. Till skillnad mot vad som gäller enligt 12 kap. 40 § jordabalken finns det enligt denna lag inte någon möjlighet för hyresgästen att få tillstånd från hyresnämnden för att upplåta lägenheten i andra hand.

Att hyresgästen inte heller på något annat sätt än genom att hyra ut får upplåta lägenheten i andra hand innebär att även upplåtelser som inte sker mot ersättning omfattas av förbudet, till exempel att hyresgästen lånar ut lägenheten till någon annan under en tid när hyresgästen inte själv bor i lägenheten eller låter en inneboende bo kvar när hyresgästen själv har flyttat från lägenheten.

Andra stycket innehåller en definition av vad som ska anses vara en sådan upplåtelse för självständigt brukande som kräver hyresvärdens samtycke. Den motsvarar vad som gäller enligt 12 kap. 39 § andra stycket jordabalken och den rättspraxis som finns avseende den bestämmelsen kan ge ledning även för tillämpningen av denna paragraf.

Om lägenheten upplåts i andra hand utan hyresvärdens samtycke har hyresvärden möjlighet att säga upp hyresavtalet i förtid enligt 6 kap. 3 § första stycket 2. För att hyresvärden ska ha rätt att säga upp avtalet på den grunden måste uppsägningen göras inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet (se 6 kap. 6 §).

Upplåtelse till inneboende

3 § Hyresgästen får inte låta utomstående personer bo i lägenheten (inneboende) i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta. Vid bedömning ska det särskilt beaktas

- om det bor fler personer i lägenheten än vad den är anpassad för med hänsyn till storlek och utformning i övrigt,
- hur lång tid inneboende har bott i lägenheten,
- boendeförhållandena i övrigt,
- risken för att förvaltningen av fastigheten försvåras eller fördyras,
- risken för att andra boende utsätts för störningar eller andra olägenheter,
- uthyrningens privata karaktär.

Om lägenheten utgör del av hyresvärdens bostad, får hyresgästen inte ha inneboende utan hyresvärdens samtycke.

Paragrafen anger förutsättningarna för att en hyresgäst ska få ha personer inneboende i lägenheten. Den motsvarar delvis 12 kap. 41 § jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.5.

Av *första stycket* följer motsatsvis att hyresgästen som huvudregel har rätt att ha personer inneboende i lägenheten utan att det krävs samtycke från hyresvärdens. Hyresgästen får dock inte ha inneboende i en utsträckning som hyresvärdens inte skäligen ska behöva godta.

Med att ha personer inneboende avses att låta utomstående personer bo i lägenheten. Det motsvarar vad som gäller enligt 12 kap. 41 § jordabalken och skillnaderna är endast språkliga. Med inneboende avses endast utomstående personer och inte närstående till hyresgästen som till exempel barn (jämför prop. 2023/24:112 s. 116).

I sex strecksatser anges ett antal omständigheter som särskilt ska beaktas vid bedömningen av vad hyresvärdens inte skäligen ska behöva godta. De första fem strecksatserna motsvarar de som anges i 12 kap. 41 § jordabalken, och tillämpas på samma sätt.

Enligt den *sjätte strecksatsen* ska hänsyn även tas till uthyrningens privata karaktär. Det gäller framför allt i fall där hyresvärdens hyrt ut sitt ordinarie boende för att under en tid till exempel arbeta eller studera utomlands. Hyrs lägenheten ut möblerad kan den omständigheten medföra en ännu strängare syn på vad hyresvärdens skäligen ska behöva godta. Avser uthyrningen en lägenhet som inte normalt utgör hyresvärdens hem, till exempel en bostadsrättslägenhet som hyrs ut omöblerad när hyresvärdens redan flyttat till en ny ordinarie bostad, får hyresvärdens normalt tåla mer.

Det förekommer att det i hyresavtalet har tagits in ett villkor om hyresgästens rätt att låta utomstående bo i lägenheten. Hur sådana villkor ska bedömas behandlas i förarbetena till bestämmelsen i 12 kap. 41 § jordabalken (se prop. 2023/24:112 s. 118). Uttalandena ger ledning även för tillämpningen av den aktuella bestämmelsen. Genom ett sådant villkor får hyresgästen klart för sig vilken användning av lägenheten som hyresvärdens anser vara godtagbar. Under förutsättning att villkoret framstår som väl avvägt och motiveras av godtagbara skäl kan det som utgångspunkt tillmätas stor betydelse. På motsvarande sätt som gäller enligt den nämnda bestämmelsen i jordabalken får det i en tvist om uppsägning prövas vilken vikt som i ett enskilt fall ska tillmätas ett sådant villkor. Det ger utrymme för att beakta att förhållandena vid privatuthyrning skiljer sig från sedvanlig uthyrning av bostäder.

Enligt *andra stycket* får hyresgästen inte utan hyresvärdens samtycke ha inneboende i lägenheten om denna utgör en del av hyresvärdens bostad. Om hyresgästen själv är inneboende hos hyresvärdens, till exempel genom att hyra ett rum i eller en del av en lägenhet som hyresvärdens själv bor i, får hyresgästen inte utan samtycke låta någon ytterligare person bo i rummet eller den uthyrda delen av lägenheten. Det hindrar dock inte att hyresgästen låter exempelvis en partner övernatta i lägenheten, eftersom partnern inte är en inneboende i paragrafens mening.

Hyresgästens ansvar vid upplåtelse eller överlåtelse till annan

4 § Om hyresgästen har upplåtit lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande eller utan samtycke har överlåtit hyresrätten, är hyresgästen ansvarig för skada som den som lägenheten upplåtits eller överlåtit till skulle ha ersatt enligt 4 kap. 3 eller 4 §, om lägenheten hade varit hyrd av honom eller henne.

Paragrafen reglerar hyresgästens skadeståndsansvar i de fall han eller hon upplåter lägenheten eller överlåter hyresrätten. Den motsvarar i sak 12 kap. 24 § fjärde stycket jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Paragrafen är tillämplig om hyresgästen har upplåtit lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande. Det omfattar även fall där hyresgästen låter någon annan nyttja den utan att betala ersättning. Det har ingen betydelse om lägenheten upplåtits med hyresvärdens samtycke eller inte (se rättsfallet NJA 2014 s. 465). Paragrafen är också tillämplig om hyresgästen utan hyresvärdens samtycke har överlåtit hyresrätten åt någon annan.

I dessa situationer ansvarar hyresgästen för skador som den som använder lägenheten skulle ha ersatt enligt 4 kap. 3 eller 4 §, om lägenheten hade varit hyrd av honom eller henne. Det innebär att hyresgästen ansvarar för skador som vållas av att den som använder lägenheten åsidosätter vårdplikten eller som orsakas av försummelse att underrätta hyresvärden om skador och brister. Skulle det uppstå en skada eller brist i lägenheten under den tid som hyresgästen låter någon annan använda den, är hyresgästen alltså skadeståndsskyldig för till exempel en skada som orsakas av en försummelse att informera hyresvärden i rätt tid.

Hyresgästens ansvar enligt paragrafen utesluter inte att den person som har orsakat skadan kan vara ersättningsskyldig på någon annan grund.

6 kap. Upphörande av hyresavtalet

Upphörande av tidsbestämda hyresavtal

1 § Ett hyresavtal som gäller för bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut.

Hyresgästen får alltid säga upp avtalet att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen.

Paragrafen anger hur och när tidsbestämda hyresavtal upphör att gälla. Övervägandena finns i avsnitt 4.6.

Enligt *första stycket* framgår att ett hyresavtal som gäller för bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut, utan att det krävs att hyresvärden eller hyresgästen har sagt upp avtalet. När avtalstiden löper ut är hyresgästen därför skyldig att lämna lägenheten vid den tidpunkt som följer av 11 §, om inte parterna ingått ett nytt hyresavtal som ska börja gälla när den förra hyrestiden löpt ut.

Om hyresgästen bor kvar i lägenheten efter hyrestidens slut, och hyresvärden inte uppmanat hyresgästen att flytta, kan parterna beroende på omständigheterna anses ha ingått ett nytt hyresavtal som gäller tills vidare (jämför rättsfallet NJA 2008 s. 910). Avtalet får då sägas upp enligt 2 § för att upphöra att gälla.

En skillnad mot den upphävda lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad är att hyresvärden inte har någon möjlighet att säga upp ett tidsbestämt avtal till en tidigare tidpunkt än den som gäller enligt avtalet. Om parterna har ingått ett avtal med en hyrestid på ett år är hyresvärden alltså bunden av det och kan inte säga upp hyresgästen till en tidigare tidpunkt. Om hyresgästen allvarligt har åsidosatt sina skyldigheter enligt hyresavtalet på ett sådant sätt som avses i 3 § har hyresvärden dock rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande.

Av *andra stycket* följer att hyresgästen alltid har rätt att säga upp hyresavtalet med tre månaders uppsägningstid. Hyresgästen har alltså, till skillnad från hyresvärden, möjlighet att säga upp ett tidsbestämt avtal i förtid, utan att ange några skäl. Parterna kan avtala om att hyresgästen ska ha kortare uppsägningstid än tre månader. Eftersom lagen är tvingande till hyresgästens förmån är det däremot inte möjligt för parterna att med bindande verkan avtala om en längre uppsägningstid än tre månader för hyresgästen (se 1 kap. 4 §).

Uppsägning av hyresavtal som gäller tills vidare

2 § Ett hyresavtal som gäller tills vidare får sägas upp att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen.

Paragrafen anger hur och när hyresavtal som gäller tills vidare upphör att gälla. Övervägandena finns i avsnitt 4.6.

Hyresavtal som gäller tills vidare upphör att gälla genom uppsägning. Såväl hyresvärden som hyresgästen kan säga upp avtalet. Hur en uppsägning ska göras framgår av 7–9 §§.

Både hyresgästen och hyresvärden har tre månaders uppsägningstid. En följd av att lagen är tvingande till förmån för hyresgästen (se 1 kap. 4 §) är att parterna kan avtala om en kortare uppsägningstid för hyresgästen men inte för hyresvärden. Inget hindrar dock att parterna kommer överens om att avsluta hyresförhållandet tidigare än så. Vidare kan parterna avtala om en längre uppsägningstid för hyresvärden men inte för hyresgästen.

Hyresvärdens rätt till uppsägning i förtid

3 § Hyresvärden har rätt att säga upp avtalet till att omedelbart upphöra, om

1. hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än två veckor efter förfallodagen,
2. hyresgästen utan samtycke överlåter hyresrätten, sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand eller till inneboende och inte kan visa någon giltig ursäkt,

3. lägenheten används i strid med 4 kap. 1 § och avvikelserna inte är utan betydelse för hyresvärden eller lägenheten används i strid med 5 kap. 3 § första stycket, och hyresgästen inte rättar sig skyndsamt efter uppmaning,

4. lägenheten vanvårdas på något sätt och hyresgästen inte rättar sig skyndsamt efter uppmaning,

5. hyresgästen eller någon annan, som hyresrätten överlåtits till eller lägenheten upplåtits till, gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 4 kap. 7 § och inte rättar sig skyndsamt efter uppmaning,

6. hyresgästen vägrar hyresvärden tillträde till lägenheten i strid med 4 kap. 8 § och inte kan visa någon giltig ursäkt,

7. hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt denna lag och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

8. lägenheten eller utrymme som hör till den används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning.

Om det är fråga om särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 5 även om någon uppmaning om rättelse inte har gjorts.

Hyresvärden har inte rätt att säga upp avtalet i förtid om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet i förtid. Den motsvarar delvis 12 kap. 42 § jordabalken, men bestämmelserna har anpassats med hänsyn till förhållandena vid privatuthyrning. Övervägandena finns i avsnitt 4.6.

I *första stycket* anges i åtta punkter de situationer där hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande. Det gäller oavsett om hyresavtalet gäller tills vidare eller på bestämd tid. Uppräkningen av grunder för uppsägning är uttömmande.

Enligt *punkt 1* har hyresvärden rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande om hyresgästen dröjer med att betala hyran efter förfallodagen. Denna grund motsvarar delvis vad som gäller enligt 12 kap. 42 § första stycket 1 jordabalken, men en skillnad är att det enligt den här bestämmelsen krävs en något längre försening för att hyresvärden ska ha rätt att säga upp avtalet. När hyran ska betalas och när den anses betald framgår av 2 kap. 2 och 3 §§.

Till skillnad från vad som gäller enligt 12 kap. 44 § jordabalken finns ingen möjlighet för hyresgästen att återvinna hyresrätten vid försening med att betala hyran. Om betalning sker innan en uppsägning har gjorts, har dock hyresvärden inte längre rätt att säga upp hyresavtalet på grund av den sena betalningen, se 5 §.

Punkt 2 motsvarar i stor utsträckning 12 kap. 42 § första stycket 3 jordabalken. Bestämmelsen har anpassats efter att det enligt denna lag inte finns någon möjlighet för hyresgästen att få hyresnämndens tillstånd till en överlåtelse av hyresrätten eller en upplåtelse av lägenheten i andra hand. Mot bakgrund av att det i 5 kap. 3 § andra stycket införs ett krav på hyresvärdens samtycke för att hyresgästen ska få ha inneboende när lägenheten utgör en del av hyresvärdens bostad, behandlas även den situationen i den aktuella punkten. I ett sådant fall finns inget krav på att hyresvärden ska uppmana hyresgästen att vidta rättelse, på det sätt som gäller vid upplåtelser till inneboende i strid med 5 kap. 3 § första stycket (se punkt 3). I stället gäller, på motsvarande sätt som vid upplåtelser i andra hand utan samtycke, att hyresvärden har rätt att säga upp avtalet i förtid om hyresgästen inte kan visa någon giltig ursäkt.

Punkt 3 avser användning av lägenheten i strid med upplåtelseändamålet enligt 4 kap. 1 § och upplåtelse av lägenheten till inneboende i strid med 5 kap. 3 § första stycket. Den motsvarar 12 kap. 42 § första stycket 7 jordabalken och tillämpas på samma sätt. Om lägenheten används i strid med upplåtelseändamålet får avvikelserna inte vara utan betydelse för hyresvärden. Ett exempel på det kan vara att en hyresgäst använder lägenheten för att arbeta på distans på ett sätt som vanligen förekommer. Om hyres-

gästen tar emot kundbesök i lägenheten i viss utsträckning kan det däremot tala för att avvikelserna inte är utan betydelse. I allmänhet gäller att hyresvärden inte ska behöva acceptera en ändrad användning som på grund av sin karaktär eller omfattning medför olägenheter i form av till exempel ett ökat slitage eller störningar för hyresvärden eller andra som bor i omgivningen.

Enligt *punkt 4* kan hyresavtalet sägas upp i förtid om hyresgästen vanvårdar lägenheten. Med begreppet vanvård avses i huvudsak detsamma som enligt 12 kap. 42 § första stycket 9 jordabalken. Det handlar om åsidosättande av vårdplikten enligt 4 kap. 2, 3 eller 4 §. Begreppet vanvård omfattar även att hyresgästen, eller någon annan till vilken hyresrätten överlåts eller lägenheten upplåts, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om ohyra bidrar till att den sprids i fastigheten (jämför 12 kap. 42 § första stycket 8 jordabalken).

Eftersom hyresgästen enligt lagen inte har rätt att utan hyresvärdens samtycke utföra ändringsarbeten i form av enklare åtgärder som målning, tapetsering eller liknande (jämför kommentaren till 4 kap. 2 §) kan det i vissa fall krävas mindre för att lägenheten ska anses vanvårdad än vad som gäller enligt 12 kap. 42 § första stycket 9 jordabalken.

Punkt 5 motsvarar de delar av 12 kap. 42 § första stycket 9 jordabalken som rör bristande skötsamhet och störningar i boendet. Något krav på att hyresvärden i sådana situationer ska underrätta socialnämnden innan ett hyresavtal får sägas upp i förtid, motsvarande det som finns i 12 kap. 42 § tredje stycket, gäller inte.

Punkt 6–8 motsvarar 12 kap. 42 § första stycket 10–12 jordabalken. Det handlar om att hyresgästen vägrar hyresvärden tillträde till lägenheten, att hyresgästen åsidosätter vissa avtalsenliga skyldigheter av synnerlig vikt för hyresvärden och att hyresgästen använder lägenheten för brott.

I *andra stycket* finns ett undantag från kravet på att hyresvärden ska uppmana hyresgästen att vidta rättelse vid bristande skötsamhet och störningar i boendet i första stycket 5, som gäller när det är fråga särskilt allvarliga fall. Hyresavtalet kan alltså i sådana fall sägas upp i förtid utan att hyresgästen har fått möjlighet att vidta rättelse. Hyresvärden behöver inte heller underrätta socialnämnden innan hyresavtalet sägs upp. Det motsvarar vad som gäller enligt 12 kap. 42 § fjärde stycket jordabalken. Till skillnad från vad som gäller enligt den bestämmelsen behöver en kopia av uppsägningen inte heller skickas till socialnämnden.

Av *tredje stycket* framgår att hyresavtalet inte får sägas upp i förtid om det som hyresgästen gjort sig skyldig till är av ringa betydelse. Vid bedömningen av vad som är av ringa betydelse kan ledning hämtas från rättspraxis som gäller tillämpningen av 12 kap. 42 § jordabalken. Till skillnad från den paragrafens femte stycke anges det här inte i lagtexten att hyresavtalet inte får sägas upp i förtid om det är oskäligt med hänsyn till att det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott. Det finns ändå utrymme för att vid bedömningen av om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse beakta om hyresgästen varit utsatt för brott och vilken betydelse det haft för den åsidosatta förpliktelsen.

4 § Om hyresavtalet sägs upp enligt 3 § har hyresvärden rätt till skadestånd för den skada hyresvärden lider på grund av att avtalet upphör i förtid.

Paragrafen reglerar hyresvärdens rätt till skadestånd om hyresavtalet sägs upp i förtid. Bestämmelsen motsvarar 12 kap. 42 § sjätte stycket jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.6.

5 § Om hyresgästen rättar sig innan hyresavtalet sagts upp med stöd av 3 § första stycket 1 eller 3–6, har hyresvärden inte längre rätt att säga upp hyresavtalet på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresavtalet sagts upp på grund av särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet.

Paragrafen behandlar hyresgästens möjlighet att vidta rättelse i vissa fall. Den motsvarar delvis 12 kap. 43 § första stycket jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.6.

Av paragrafen framgår att hyresvärden inte har rätt att säga upp hyresavtalet i förtid på någon av de grunder som avses i 3 § första stycket 1 eller 3–6, om hyresgästen har rättat sig innan hyresavtalet har sagts upp. Det gäller fall där den åsidosatta förpliktelsen utgörs av dröjsmål med betalning av hyran (punkt 1), användning av lägenheten i strid med det avsedda ändamålet eller bestämmelserna om inneboende (punkt 3), vanvård av lägenheten (punkt 4), bristande skötsamhet och störningar i boendet (punkt 5) och att hyresgästen vägrar hyresvärden tillträde till lägenheten (punkt 6).

Av andra meningen följer att vid särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet får en uppsägning i förtid enligt 3 § första stycket 5 ske trots att hyresgästen rättat sig innan uppsägning har skett.

De grunder för uppsägning i förtid enligt 3 § första stycket som inte anges i paragrafen kan ligga till grund för en uppsägning även om hyresgästen har rättat sig innan hyresvärden sagt upp hyresavtalet. För att en uppsägning i förtid ska kunna ske på någon av dessa grunder måste den dock göras inom de tidsfrister som anges i 6 §.

6 § En uppsägning med stöd av 3 § första stycket 2, 7 eller 8 ska göras inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Om det inom den tiden inletts ett rättsligt förfarande om brottslighet i lägenheten eller utrymme som hör till den får uppsägning på grund av brottsligheten dock göras inom två månader efter att det rättsliga förfarandet avslutats.

Om fristerna enligt första stycket inte följs, har hyresvärden inte längre rätt att säga upp hyresavtalet.

Paragrafen anger de tidsfrister som i vissa fall måste iakttas vid en uppsägning i förtid enligt 3 §. Den motsvarar delvis 12 kap. 43 § andra och tredje styckena jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.6.

Av paragrafen framgår att uppsägningar i förtid enligt 3 § första stycket 2, 7 eller 8 ska göras inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om det förhållande som uppsägningen grundas på. De uppsägningsgrunder som berörs är olovlig överlåtelse eller upplåtelse av lägenheten (punkt 2), åsidosättande av vissa avtalsenliga skyldigheter av

synnerlig vikt för hyresvärden (punkt 7) och att lägenheten använts för brott (punkt 8).

Om den åsidosatta förpliktelsen utgörs av att lägenheten eller något utrymme som hör till den använts för att begå brott enligt 3 § första stycket 8 gäller i vissa fall en förlängd tidsfrist. Om det inom sex månader från att hyresvärden fick vetskap om förhållandet inletts ett rättsligt förfarande om brottsligheten får uppsägning på den grunden göras fram till två månader efter att det rättsliga förfarandet avslutats. Med att det rättsliga förfarandet avslutats avses att domen i brottmålet fått laga kraft, målet avslutats på annat sätt eller åklagaren beslutat att lägga ned åtalet.

En skillnad mot 12 kap. 43 § jordabalken är att tidsfristen i den aktuella paragrafen är densamma för alla grunder. Det gäller inte heller någon tidsfrist för en uppsägning på grund av att det förekommer ohyra i lägenheten, som i stället behandlas på samma sätt som övriga fall av åsidosättande av hyresgästens vårdplikt enligt 5 §.

Hur en uppsägning ska göras

7 § En uppsägning ska vara skriftlig. Uppsägningen får dock vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp hyresavtalet och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen.

Paragrafen anger vilken form en uppsägning ska ha för att vara giltig. Den motsvarar i huvudsak det som gäller enligt 12 kap. 8 § första stycket jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.6.

En uppsägning ska som huvudregel vara skriftlig. Det gäller, till skillnad från en uppsägning enligt 12 kap. 8 § första stycket jordabalken, oavsett hur lång tid hyresförhållandet har varat.

Kravet på skriftlighet har samma innebörd som enligt 12 kap. 8 § jordabalken. Det finns inget krav på att uppsägningen måste undertecknas. En avsaknad av underskrift kan dock få betydelse i bevishänseende om det är oklart vem som har skickat uppsägningen. Även en uppsägning som skickas elektroniskt med exempelvis e-post, sms eller någon annan meddelandetjänst, kan uppfylla kravet på skriftlighet enligt paragrafen (jämför 8 § andra stycket). Med hänsyn till skriftlighetskravets funktion förutsätts det som utgångspunkt att meddelandet med uppsägningen sparas i meddelandetjänsten (jämför Ds 2003:29 s. 92–95 och prop. 2013/14:15 s. 84).

Undantag från skriftlighetskravet gäller när det är hyresgästen som säger upp avtalet. En muntlig uppsägning godtas då, under förutsättning att hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen. Ett skriftligt erkännande kan lämnas på något av de sätt som anges i föregående stycke.

8 § Om den som söks för uppsägning har hemvist i Sverige, får uppsägningen skickas i rekommenderat brev till den söktes vanliga adress. Hyresavtalet anses då ha sagts upp när brevet har lämnats in för postbefordran.

Om den som söks för uppsägning har lämnat uppgift om en elektronisk adress, som meddelanden till honom eller henne kan skickas till, får uppsägningen skickas till den adressen. Hyresavtalet anses då ha sagts upp när uppsägningen har skickats till den angivna adressen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hur en uppsägning i normalfallet ska skickas och när uppsägningen då anses ha skett. Den motsvarar delvis 12 kap. 8 § fjärde stycket jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.6.

Det finns som utgångspunkt inte något krav på att en uppsägning behöver delges för att vara giltig. En följd av det är att en uppsägning som riktar sig till hyresgästen som regel aldrig behöver delges, eftersom den alltid kan skickas till den uthyrda lägenhetens adress (jämför 7 kap. 2 § andra stycket). Det gäller även uppsägningar i förtid enligt 3 kap. 5 § och 6 kap. 3 §. Om det är hyresvärden som söks för uppsägning kan uppsägningen i vissa fall behöva delges. Då gäller bestämmelserna i 9 §.

I *första stycket* anges att en uppsägning får skickas i rekommenderat brev till den söktes vanliga adress, om han eller hon har hemvist i Sverige. Uppsägningen anses då ha skett när det rekommenderade brevet har lämnats in för postbefordran. Vad som avses med den söktes vanliga adress framgår av 7 kap. 2 §. Det handlar om en adress som hyresvärden eller hyresgästen har lämnat uppgift om eller, när hyresgästen inte har lämnat något särskild adressuppgift, den uthyrda lägenhetens adress.

Genom *andra stycket* införs en möjlighet att skicka uppsägningen elektroniskt. Det förutsätter att den som söks för uppsägning har angett en elektronisk adress till vilken meddelanden till honom eller henne kan skickas. Med elektronisk adress avses en elektronisk kontaktväg. Det kan till exempel vara en e-postadress, ett användarnamn eller ett telefonnummer på andra meddelandetjänster av olika slag.

Den som söks för uppsägning behöver inte ha angett att just en uppsägning kan skickas till den aktuella adressen, utan det är tillräckligt att personen har meddelat att han eller hon kan kontaktas på det sättet. Det är ofta lämpligt att adressen anges i hyresavtalet men det finns inget krav på det. Om en part kommunicerat elektroniskt med motparten i frågor som rör hyresförhållandet får han eller hon normalt därigenom anses ha lämnat en uppgift om en elektronisk adress. Om hyresvärden till exempel använder sin telefon för att skicka meddelanden till hyresgästen via en meddelandetjänst, kan hyresgästen säga upp hyresavtalet genom att skicka ett meddelande med den tjänsten. Se kommentaren till 7 § om vad som krävs för att skriftlighetskravet ska vara uppfyllt i en sådan situation.

Uppsägningen anses ha skett när den har skickats till den angivna adressen. I fall där parterna tvistar om en uppsägnings giltighet får den som har gjort uppsägningen bevisa att motparten har lämnat uppgift om en viss adress och att uppsägningen har skickats till den adressen.

9 § Om den som söks för uppsägning inte har någon känd hemvist i Sverige eller någon elektronisk adress dit meddelanden kan skickas ska uppsägningen delges.

Om den som avses i första stycket inte heller har ett känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet ska upphöra eller att hyresgästen ska avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett på föreskrivet sätt. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgästen ska avhysas.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hur en uppsägning ska göras när en uppsägning enligt 8 § inte är möjlig. Den motsvarar delvis 12 kap. 8 §

tredje, femte och sjätte stycket jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.6.

Av *första stycket* följer att uppsägningen som utgångspunkt ska delges den som söks för uppsägning, om han eller hon inte har hemvist i Sverige och inte heller har lämnat uppgift om en elektronisk adress till vilken meddelanden kan skickas. Företsättningar för att skicka en uppsägning enligt 8 § är då inte uppfyllda.

Andra stycket ger en möjlighet att göra en giltig uppsägning genom kungörelse utan att företsättningar för kungörelsedelgivning enligt delgivningslagen (2010:1932) behöver vara uppfyllda. Möjligheten kan användas när den som söks för uppsägning inte har någon känd hemvist i Sverige och det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för den sökta. Till skillnad från vad som gäller enligt 12 kap. 8 § femte stycket jordabalken är det här också en företsättning att den som ska sägas upp inte har lämnat uppgift om en elektronisk adress (jämför 8 § andra stycket).

Frågan om vilka efterforskningar som behöver göras för att kunna konstatera att den som söks för uppsägning inte har hemvist i Sverige får bedömas i det enskilda fallet. För att möjligheten ska vara praktiskt användbar för privatpersoner är avsikten att det inte ska krävas några mer långtgående efterforskningar. Det kan därför vara motiverat att ställa något lägre krav i här aktuella fall, än när det till exempel är fråga om att en domstol ska delge en person.

Enligt *tredje stycket* gäller att en ansökan hos domstol med yrkande om att hyresförhållandet ska upphöra eller att hyresgästen ska avhysas gäller som uppsägning när domstolen delgivit hyresgästen ansökan på rätt sätt. Detsamma gäller en ansökan till Kronofogdemyndigheten om att hyresgästen ska avhysas. I dessa situationer behöver alltså inte någon särskild uppsägning göras. Uppsägning på detta sätt sker i praktiken ofta vid uppsägningar i förtid.

Konsekvenser för vissa andra avtal när hyresavtalet upphör att gälla

10 § Om ett hyresavtal upphör att gälla och det förutom hyresavtalet finns ett annat avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som avser en nytthet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet samtidigt att gälla.

Paragrafen behandlar vad som gäller för vissa andra avtal när ett hyresavtal upphör att gälla. Den motsvarar 12 kap. 6 § tredje stycket jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Ett exempel på en sådan nytthet är ett avtal om garageplats (jämför prop. 1983/84:137 s. 117). Den rättspraxis som finns avseende 12 kap. 6 § tredje stycket jordabalken om vilka avtal som i övrigt upphör att gälla när ett hyresavtal upphör att gälla ger ledning vid tillämpningen av den här bestämmelsen.

När hyresgästen ska lämna lägenheten

11 § När hyrestiden har löpt ut ska hyresgästen senast nästa dag klockan 12.00 lämna lägenheten.

Om lägenheten ska lämnas på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, ska den i stället lämnas nästa vardag. Första och andra styckena gäller inte om annat avtalats.

Paragrafen anger när hyresgästen är skyldig att lämna lägenheten när hyrestiden har löpt ut. Den motsvarar i huvudsak 12 kap. 7 § jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Parterna får avtala om när hyresgästen ska lämna lägenheten. Om det inte avtalats anger paragrafen vilken dag och tid det ska ske. Att det inte här anges att den avträdande hyresgästen ska hålla lägenheten tillgänglig för den som ska tillträda den innebär ingen skillnad i sak jämfört med nämnda bestämmelse i jordabalken. Har den avträdande hyresgästen inte lämnat lägenheten i tid och finns det en ny hyresgäst som då inte kan tillträda lägenheten i enlighet med sitt hyresavtal regleras situationen för den tillträdande hyresgästen i 3 kap. 2–6 §§. Det följer av allmänna principer att den avträdande hyresgästen kan bli ersättningsskyldig gentemot hyresvärden i en sådan situation (se rättsfallet NJA 2023 s. 738).

Hyresgästen ska som utgångspunkt lämna lägenheten i samma skick som den hade vid tillträdet. Att lägenheten utsatts för normalt slitage genom hyresgästens användning av den medför dock inte att skicket försämrats på ett sätt som ger hyresvärden rätt till ersättning för skada (se 4 kap. 2 §). Parterna är fria att avtala om hur det ska vara städat när hyresgästen lämnar lägenheten.

12 § Om hyresgästen överger lägenheten, tillämpas 12 kap. 27 § jordabalken.

Paragrafen reglerar vad som gäller om hyresgästen överger lägenheten. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Av paragrafen följer att får hyresvärden får återta lägenheten om den överges och att hyresgästens egendom under vissa förutsättningar kan tillfalla hyresvärden. Det kan antas att frågan sällan aktualiseras vid privatuthyrning.

7 kap. Övriga bestämmelser

Preskription

1 § En hyresvärd eller en hyresgäst som vill framställa fordringsanspråk på grund av ett hyresförhållande, ska väcka talan om detta inom två år från det att hyresgästen lämnade lägenheten. Görs det senare är rätten till talan förlorad, om inte annat har avtalats.

Om den ena parten har väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans eller hennes rätt till talan är förlorad.

Paragrafen innehåller en regel om specialpreskription för fordringar på grund av ett hyresförhållande. Den motsvarar 12 kap. 61 § jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Preskriptionsavbrott görs genom att talan väcks. Talan anses väckt när ansökan om stämning kommer in till tingsrätten (se 13 kap. 4 § tredje stycket rättegångsbalken).

När vissa meddelanden ska anses lämnade

2 § Ett meddelande som avses i 2 kap. 4 § andra stycket, 3 kap. 4 eller 6 §, 4 kap. 4 § första eller andra stycket eller 4 kap. 6 § första stycket ska anses lämnat när det har skickats i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en postadress, dit meddelanden ska skickas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Om hyresgästen inte har lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden skicka meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en elektronisk adress får meddelanden även skickas till den. Meddelandet ska då anses lämnat när det har skickats till den adressen.

Paragrafen anger hur meddelanden till hyresvärden eller hyresgästen i vissa situationer kan skickas. Den stämmer överens med 12 kap. 63 § jordabalken i de delar där det finns motsvarande bestämmelser i denna lag. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Av *första stycket* framgår att vissa meddelanden kan skickas med rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Följande meddelanden omfattas av paragrafen:

- begäran om ändring av hyran enligt ett index som parterna avtalat (2 kap. 4 § andra stycket),
- begäran om att hyresvärden ska avhjälpa en brist (3 kap. 4 §),
- uppsägning på grund av hyresvärdens underlåtenhet att avhjälpa en brist (3 kap. 6 §),
- meddelande om skada eller brist (4 kap. 4 § första eller andra stycket), och
- uppmaning att vidta rättelse om det förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet (4 kap. 6 § första stycket).

I *andra stycket* anges vad som avses med mottagarens vanliga adress.

Enligt *tredje stycket* får meddelanden som avses i paragrafen även skickas till en elektronisk adress, om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en sådan. För en närmare redogörelse av vad som avses med en elektronisk adress och när en sådan får användas, se kommentaren till 6 kap. 8 §.

Uppsägning vid utmätning och konkurs

3 § Om fastigheten blivit utmätt eller hyresvärden försätts i konkurs före tillträdesdagen, tillämpas 12 kap. 29 och 30 §§ jordabalken.

Om hyresgästen försätts i konkurs, tillämpas 12 kap. 31 § första, andra och fjärde styckena jordabalken.

Paragrafen reglerar möjligheterna till uppsägning av hyresavtalet när fastigheten utmätts eller hyresvärden eller hyresgästen försatts i konkurs. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Förfarandet i hyrestvister

4 § Hyresnämndens beslut i en tvist om hyra enligt 2 kap. 5 § får överklagas inom tre veckor från den dag det meddelades.

Överklagandet ska ges in skriftligen till hyresnämnden. Det prövas därefter av Svea hovrätt.

Paragrafen behandlar överklagande av hyresnämndens beslut. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Enligt lagen är det endast tvister om hyran enligt 2 kap. 5 § som prövas av hyresnämnden. Paragrafen anger att ett beslut i ett sådant ärende kan överklagas till Svea hovrätt. Det motsvarar vad som gäller för beslut av hyresnämnden enligt 12 kap. 70 och 71 §§ jordabalken. I en tvist om prövning av hyra ska hyresnämnden besluta om att hyran ska ändras och dessutom i vissa fall besluta om återbetalningsskyldighet för hyresvärden. Båda dessa beslut kan överklagas till Svea hovrätt.

Tvister om annat än hyran prövas av tingsrätt och överklagas till hovrätt.

5 § I en tvist om hyra enligt 2 kap. 5 § ska varje part stå för sin rättegångskostnad i hovrätten.

Om en part har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som denne har orsakat motparten. Om partens ställföreträdare, ombud eller biträde har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 7 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.

Paragrafen behandlar rättegångskostnader i Svea hovrätt. Övervägandena finns i avsnitt 4.

I paragrafen anges hur rättegångskostnaderna ska fördelas i tvister om hyran enligt 2 kap. 5 § som prövas i hovrätten. Som huvudregel gäller enligt *första stycket* att parterna ska stå sina egna rättegångskostnader i hovrätten. Paragrafen motsvarar 12 kap. 73 § jordabalken. Att vardera parten som huvudregel står för sina kostnader i hyresnämnden följer av 19 c § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
2. Genom lagen upphävs lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.
3. Den upphävda lagen gäller dock fortfarande för avtal som har ingåtts enligt den lagen.

Övervägandena om ikraftträdande- och övergångsbestämmelser finns i avsnitt 9.

Lagen träder enligt *punkt 1* i kraft den 1 juli 2026.

Genom *punkt 2* upphävs lagen om uthyrning av egen bostad när privathyrningslagen träder i kraft.

Enligt *punkt 3* ska den upphävda lagen gälla för de hyresavtal som ingåtts enligt den lagen. Det är tidpunkten för avtalets ingående som är relevant, och tidpunkten för tillträde till lägenheten har ingen betydelse för bedömningen av vilken lag som ska tillämpas.

Det vanliga är att en hyresvärd och en hyresgäst ingår ett hyresavtal vid en viss tidpunkt och att tillträde till lägenheten sker vid en senare tidpunkt. Det kan dock förekomma situationer där hyresgästen har flyttat in i en lägenhet utan att parterna har kommit överens om att ingå ett hyresavtal men att de vid en senare tidpunkt ingår ett sådant avtal. Så kan vara fallet till exempel om någon bor tillfälligt hos en släkting eller bekant. Frågan om när ett hyresavtal ska anses ingången i en sådan situation får bedömas enligt allmänna avtalsrättsliga principer.

Om parterna under ett pågående tidsbestämt hyresavtal kommer överens om att hyresgästen ska hyra lägenheten under ytterligare en period är det ofta fråga om ett nytt hyresavtal (se 7 kap. 7 § jordabalken och jämför rättsfallet RH 2016:80). Ingås en sådan överenskommelse efter ikraftträdandet är denna lag tillämplig på det nya hyresavtalet.

11.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

7 kap. Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft

Vissa upplåtelser i andra hand

31 § Om en fastighetsägare har upplåtit en nyttjanderätt till någon som i sin tur har upplåtit arrende eller hyra *har arrendatorn eller hyresgästen samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som upplåtare har om*

1. *det råder en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och upplåtare, och*
2. *det med hänsyn till intressegemenskapen och omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå bestämmelser i lag som är till förmån för arrendatorn eller hyresgästen.*

Första stycket gäller inte om upplåtelsen i andra hand är i överensstämmelse med bestämmelserna om blockhyra eller om fastighetsägaren har vidtagit rimliga åtgärder för att förhindra att upplåtelsen strider mot dessa bestämmelser.

Paragrafen behandlar vissa upplåtelser i andra hand av arrende eller hyra där det råder en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och upplåtare. Paragrafen utgör den så kallade bulvanregeln. Övervägandena finns i avsnitt 6.7.

Första stycket motsvarar den hittills gällande paragrafen. Vissa redaktionella och språkliga ändringar görs men inga ändringar i sak. Av bestämmelsen följer att en andrahandshyresgäst under vissa förutsättningar har samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som om fastighetsägaren hade upplåtit andrahandshyresgästens nyttjanderätt. De förutsättningar som ska vara uppfyllda för att bestämmelsen ska bli tillämplig delas upp i två punkter.

I *andra stycket*, som är nytt, undantas i första meningen vissa upplåtelser från paragrafens tillämpningsområde. Om undantaget är tillämpligt ska det inte göras någon prövning av om förutsättningarna enligt första stycket är uppfyllda. Det behöver då alltså inte prövas om det till exempel finns en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen.

Det som undantas är upplåtelser där blockhyra enligt den nya bestämmelsen i 12 kap. 1 e § gäller mellan fastighetsägaren och upplåtare, det vill säga blockhyresgästen. Vid sådana upplåtelser är det möjligt för fastighetsägaren och blockhyresgästen att avtala om avvikelse från annars tvingande skyddsregler för bostadshyresgäster i 12 kap. Blockhyra bygger också på att blockhyresgästen hyr minst tre lägenheter som hyresgästen inte själv ska bo i, utan i stället ska upplåta i andra hand.

För att det ska vara fråga om blockhyra ska hyresnämnden ha lämnat tillstånd till det enligt 12 kap. 1 e § om sådant krävs (se vidare kommentaren till den paragrafen). Tillståndet som ges är begränsat till den sorts upplå-

telse som framgår av hyresnämndens beslut. Tillstånd till blockhyra kan alltså inte användas för att motivera annan upplåtelse, som i och för sig hade kunnat utgöra blockhyra, utan att ett sådant tillstånd prövats. Det omfattar också fall där fastighetsägaren är en sådan aktör som gör att något tillstånd inte krävs, som till exempel staten eller en kommun.

Om två parter ingår ett hyresavtal som omfattar minst tre bostadslägenheter som ska upplåtas i andra hand utan att ansöka om hyresnämndens tillstånd när det behövs, är det inte fråga om blockhyra i lagens mening. Så är inte heller fallet om parterna ansöker om tillstånd men hyresnämnden avslår ansökan. I sådana situationer gäller reglerna om bostadshyra i 12 kap. fullt ut och undantaget från första stycket i den här paragrafen är då inte tillämpligt. Detsamma gäller om uthyrningen fortsätter efter att ett tidsbegränsat tillstånd till blockhyra enligt 12 kap. 1 f § har löpt ut. En prövning av om förutsättningarna enligt första stycket i den aktuella paragrafen är uppfyllda får då göras med beaktande av omständigheterna i det enskilda fallet.

För att undantaget i andra stycket ska vara tillämpligt förutsätts också att lägenheten har upplåtits i överensstämmelse med hyresnämndens tillstånd till blockhyra eller, om tillstånd inte krävs, avtalet om blockhyra. För vilka situationer tillstånd kan ges framgår av 12 kap. 1 e §. Av en ansökan om tillstånd till blockhyra ska det framgå vilket av dessa ändamål ansökan avser. I efterhand är det alltså i allmänhet lätt att se hur långt hyresnämndens tillstånd sträcker sig. För vilket ändamål lägenheterna ska hyras ut kan även normalt förutsättas vara reglerat i blockhyresavtalet. Även i de fall där hyresnämndens tillstånd inte krävs kommer det alltså i regel att vara lätt att klarlägga för vilket ändamål lägenheterna ska upplåtas.

Ett typfall är att hyresnämnden har gett tillstånd till blockhyra för att hyresgästen ska upplåta lägenheterna till en juridisk person för att den ska kunna erbjuda en bostad åt personer som arbetar för den, men hyresgästen i stället upplåter lägenheterna direkt till privatpersoner. Det ligger utanför den typ av upplåtelse som omfattas av ett tillstånd enligt 12 kap. 1 e § andra stycket 1 b. Undantaget i andra stycket är då inte tillämpligt. En prövning enligt första stycket får då göras.

Att en lägenhet upplåtits i strid med det ändamål som följer av hyresnämndens tillstånd till blockhyra eller ett avtal om blockhyra, innebär inte i sig att det föreligger en sådan bulvansituation som avses i första stycket, utan endast att det ska prövas om förutsättningarna för det är uppfyllda. Bedömningen får göras med beaktande av omständigheterna kring upplåtelsen i det enskilda fallet. Det ger utrymme för att ta hänsyn till att förhållandena vid blockhyra i vissa avseenden skiljer sig från sedvanliga upplåtelser av bostäder.

Enligt andra meningen i andra stycket gäller undantaget, trots att en upplåtelse skett i strid med tillståndet till blockhyra eller avtalet om blockhyra, om fastighetsägaren vidtagit rimliga åtgärder för att förhindra det. Det innebär att fastighetsägaren får ett visst ansvar för hur blockhyresgästen upplåter lägenheterna. Fastighetsägaren får hantera det i första hand genom att välja seriösa aktörer att ingå blockhyresavtal med. Om det handlar om en seriös aktör som är etablerad på marknaden, kan fastighetsägaren i regel förlita sig på att lägenheterna upplåts i enlighet med tillståndet till blockhyra. Detsamma gäller om lägenheter hyrs ut till en kommun, som ska upplåta lägenheterna till personer med behov av vård eller stöd. I

många fall kan det dock krävas att fastighetsägaren följer upp att blockhyresgästen upplåter lägenheterna på det sätt som är avsett vid några tillfällen under hyrestiden. Det gäller särskilt om blockhyresgästen är en ny aktör på marknaden som inte tidigare bedrivit verksamhet med blockuthyrning. Om det framkommer att lägenheterna upplåts på något annat sätt än det avsedda kan fastighetsägaren behöva vidta åtgärder. Det kan till exempel bli aktuellt för fastighetsägaren att säga upp blockhyresavtalet.

En bedömning av vilka åtgärder som rimligen kan krävas får bedömas med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Det är fastighetsägaren som ska visa att tillräckliga åtgärder vidtagits. Kraven på fastighetsägaren ska inte ställas alltför högt, och avsikten är inte att det ska krävas några mer långtgående kontroller av blockhyresgästens verksamhet. Fastighetsägaren kan dock inte lämna lägenheterna helt utan uppsikt. Om fastighetsägaren inte har vidtagit tillräckliga åtgärder är undantaget inte tillämpligt. Då gäller alltså första stycket.

12 kap. Hyra

Inledande bestämmelser

1 § Detta kapitel gäller avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. *Ett hus eller en del av ett hus som upplåts genom avtalet benämns i denna balk som lägenhet.*

Om avtalet även avser upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten gäller kapitlet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

I paragrafen behandlas tillämpningsområdet för kapitlet. Den motsvarar den hittillsvarande 1 § första stycket och andra stycket första meningen. Övervägandena finns i avsnitt 6.

I övrigt har den hittillsvarande 1 § delats upp i flera paragrafer som finns i 1 a–1 e §§, se närmare kommentaren till respektive paragraf.

1 a § *Detta kapitel gäller även om lägenheten upplåtits genom ett tjänsteavtal eller ett avtal i anslutning till ett tjänsteavtal.*

Om ett tjänsteavtal, som inte är av ringa betydelse, förenas med upplåtelse av såväl en lägenhet för bostadsändamål som jord, gäller kapitlet endast om upplåtelsen av lägenheten är mer betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om lägenheter som är upplåtna genom tjänsteavtal. Den motsvarar hittillsvarande 1 § första stycket andra meningen och andra stycket andra meningen. Övervägandena finns i avsnitt 6.

1 b § *Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad.*

Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Med sambo avses i detta kapitel endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Paragrafen, som är ny, förklarar vissa begrepp i lagen. Den motsvarar hittillsvarande 1 § tredje och fjärde styckena. Övervägandena finns i avsnitt 6.

1 c § Detta kapitel gäller inte för avtal om hyra som omfattas av privatuthyrningslagen (2026:000), om inte annat anges i den lagen.

I paragrafen, som är ny, anges ett undantag från kapitlets tillämpningsområde i fråga om privatuthyrning. Den motsvarar i huvudsak hittillsvarande 1 § sjunde stycket. Övervägandena finns i avsnitt 6.

Enligt paragrafen gäller detta kapitel inte för avtal om hyra som omfattas av privatuthyrningslagen, om inte annat anges i den lagen. Gränsdragningen mot kapitlet behandlas i 1 kap. 2 § privatuthyrningslagen (se kommentaren till den paragrafen). I privatuthyrningslagen anges därutöver att vissa bestämmelser i detta kapitel ska tillämpas på hyresavtal som omfattas av privatuthyrningslagen. Det gäller 26 § om tillträde till lägenheten, 27 § om övergivande av lägenheten och 29–31 §§ om utmätning och konkurs.

Avvikande avtalsvillkor

1 d § Avtalsvillkor som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat följer av balken.

I paragrafen, som är ny, behandlas avtalsvillkor som strider mot en bestämmelse i kapitlet. Paragrafen motsvarar hittillsvarande 1 § femte stycket. Ordet förbehåll byts ut mot avtalsvillkor utan att det medför någon ändring i sak. Övervägandena finns i avsnitt 6.

Blockhyra

1 e § Ett hyresavtal som omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska upplåta i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt får innehålla villkor som strider mot det som sägs i detta kapitel om bostadslägenheter, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det eller om sådant tillstånd inte behövs (blockhyra). Avtalsvillkoren får inte strida mot det som sägs om lokaler.

Hyresnämnden ska lämna tillstånd, om

1. hyresgästen ska upplåta lägenheterna till

a) sina anställda eller en annan tydligt avgränsad krets av personer,

b) en juridisk person för att den ska kunna erbjuda en bostad åt personer som arbetar för den, eller

c) personer som ska nyttja en del av lägenheten ensam och övriga delar av lägenheten gemensamt med andra hyresgäster och lägenheterna har anpassats för sådan användning, och

2. det inte finns särskilda skäl mot att ge tillstånd.

Ett tillstånd behövs inte om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd.

Paragrafen, som är ny, behandlar blockhyra. Den motsvarar delvis hittillsvarande 1 § sjätte stycket. Övervägandena finns i avsnitt 6.1–6.6.

I första stycket anges de grundläggande förutsättningar som ska vara uppfyllda för att paragrafen ska bli tillämplig. Hyresavtalet ska, på samma sätt som hittills, omfatta minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska upplåta i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt. Att lägenheterna ska upplåtas i andra hand innebär att det inte längre finns något krav på att de personer som lägenheterna upplåts till betalar hyra. Det möjliggör för till

exempel myndigheter som har en skyldighet att tillgodose vissa kategorier av personer med bostäder att ingå ett avtal om blockhyra, även om myndigheten inte avser att ta ut någon hyra.

Det framgår vidare att parterna i ett sådant hyresavtal får avtala om villkor som strider mot bestämmelserna om bostadslägenheter i detta kapitel, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Det innebär att hyresnämnden inte längre ska godkänna enskilda avtalsvillkor som innehåller sådana avvikelser. Om hyresnämnden lämnar tillstånd till blockhyra är parterna fria att avtala om avvikelse från bestämmelserna om bostadslägenheter, under förutsättning att avtalsvillkoren inte strider mot bestämmelserna om lokaler.

Det införs en definition av begreppet blockhyra, som är etablerat sedan länge men hittills inte har kommit till uttryck i lagtexten (se prop. 1983/84:137 s. 111 och rättsfallet RH 2023:44). Med blockhyra avses upplåtelser där hyresnämnden har gett parterna tillstånd att avtala om avvikelser från bestämmelserna om bostadslägenheter. När hyresvärden är staten, en kommun eller en region krävs inte hyresnämndens tillstånd för att parterna ska få avtala om sådana avvikelser (se tredje stycket). Även sådana upplåtelser utgör blockhyra i paragrafens mening. Om två parter ingår ett hyresavtal om minst tre bostadslägenheter som ska upplåtas i andra hand, utan att begära hyresnämndens tillstånd när det krävs, är det däremot inte fråga om blockhyra. Detsamma gäller om parterna ansöker om tillstånd men hyresnämnden avslår ansökan.

Vid blockhyra gäller bestämmelserna om lokalhyra som ett minimiskydd. Dessa regler är i högre grad än reglerna om bostadslägenheter dispositiva. Lika som hittills kan parterna exempelvis avtala bort den särskilda uppsägningsrätt som bostadshyresgäster har eller avtala om andra uppsägnings-tider än vad som gäller för bostadslägenheter. De kan också komma överens om till exempel att hyran ska vara indexreglerad eller att hyresgästen ska ha ett ansvar för underhållet av bostäderna (se prop. 1983/84:137 s. 111).

En skillnad mot det som gällt hittills är att parterna får avtalsfrihet även i fråga om rätten till förlängning av avtalet och grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med en sådan förlängning. Parterna kan alltså i blockhyresavtalet komma överens om att bestämmelserna om en bostadshyresgästs rätt till förlängning i 45–52 §§ inte ska gälla. Reglerna för lokaler i 57–60 §§ gäller då. Enligt dessa har hyresgästen ett indirekt besittningsskydd som innebär att det inte finns någon rätt till förlängning mot hyresvärdens vilja, utan i stället en rätt till ersättning om hyresvärden säger upp avtalet utan en befogad anledning eller kräver oskäligen villkor för en förlängning.

Om parterna inte berör frågan om rätten till förlängning i avtalet gäller bestämmelserna om direkt besittningsskydd för bostadshyresgäster. Det är möjligt för parterna att komma överens om att bestämmelserna om lokaler fullt ut ska gälla för hyresavtalet. Det är då fråga om ett villkor om avvikelse från bestämmelserna om bostadslägenheter.

En följd av att hyresnämnden inte längre ska godkänna enskilda avtalsvillkor är att parterna har möjlighet att ändra villkoren under hyresförhållandet utan att det påverkar tillståndet till blockhyra. Ändringarna får dock inte stå i strid med bestämmelserna om lokaler. Skulle parterna ändå komma överens om ett sådant villkor kan det inte göras gällande mot hyresgästen (se 1 § femte stycket). Det saknar också betydelse för tillståndet om parterna kommer överens om en förlängning av hyrestiden,

vilket i vissa fall innebär att det är fråga om en ny upplåtelse (jämför 7 kap. 7 § jordabalken).

Hyresnämndens tillstånd ger möjlighet att komma överens om vissa villkor för de lägenheter som omfattas av hyresnämndens beslut. Parterna kan inskränka det antal lägenheter som blockhyrs utan att ett nytt tillstånd krävs. Det är däremot inte möjligt att lägga till ytterligare lägenheter eller att byta ut de lägenheter som omfattas av avtalet, utan ett nytt tillstånd från hyresnämnden. Vidare måste den grundläggande förutsättningen att hyresavtalet omfattar minst tre lägenheter vara uppfylld, för att tillståndet ska gälla. Hyresnämndens tillstånd avser inte bara vissa utpekade lägenheter utan också de ingående parterna. Sker en överlåtelse av fastigheten eller av hyresavtalet krävs ett förnyat tillstånd från hyresnämnden.

I *andra stycket* anges i två punkter de förutsättningar som måste vara uppfyllda för att hyresnämnden ska lämna tillstånd till blockhyra. Av *första punkten* framgår i vilka situationer tillstånd ska lämnas. För det krävs att lägenheterna ska upplåtas för något av de ändamål som anges i a–c.

Även om hyresnämnden inte längre ska pröva de enskilda avtalsvillkoren i parternas avtal förutsätts det i praktiken att nämnden har tillgång till blockhyresavtalet, tillsammans med ansökan. Det behövs för att nämnden ska kunna pröva om ändamålet med blockuthyrningen omfattas av bestämmelsen och om det finns särskilda skäl mot att ge tillstånd enligt andra punkten.

Punkt 1 a avser situationer där hyresgästen ska upplåta lägenheterna till sina anställda eller en annan tydligt avgränsad krets av personer. Tillämpningsområdet för denna punkt motsvarar i allt väsentligt de avgränsningar som gällt hittills enligt förarbeten och rättspraxis (jämför bland annat prop. 1983/84:137 s. 111 och 112 och rättsfallet RH 2023:44). Avsikten är att tillstånd ska kunna lämnas i samtliga situationer som omfattas av den hittillsvarande bestämmelsen om blockhyra. En skillnad mot det som gällt hittills är att prövningen inriktas på vilket ändamål lägenheterna ska upplåtas för, inte blockhyresgästens eget behov av lägenheterna.

För att det ska vara fråga om en tydligt avgränsad krets av personer förutsätts att upplåtelseerna har en koppling till blockhyresgästens egen verksamhet eller annars ska ske till en krets som är begränsad. Det ska gå att dra en tydlig gräns mot upplåtelser som sker till hyresgäster som utgör en obestämd grupp där behovet av bostad framstår som den huvudsakliga gemensamma nämnaren.

Ett typfall som anges i bestämmelsen är att ett företag eller en myndighet blockhyr lägenheter för att upplåta till anställda inom den egna verksamheten. Uthyrning av bostäder till företag genom en mellanhand kan däremot i regel inte anses ske till en tydligt avgränsad krets, och omfattas då inte av denna punkt (jämför rättsfallet RH 2023:44). Sådana fall kan i stället omfattas av punkt 1 b.

Liksom hittills kan tillstånd ges när en kommun, eller något annat offentligt organ, hyr lägenheter för att tillgodose behov av omsorgsboenden, vårdboenden eller andra former av stödboenden. Detsamma gäller när en kooperativ hyresrättsförening blockhyr lägenheterna i ett hus av fastighetsägaren för att upplåta med kooperativ hyresrätt (se prop. 2001/02:62 s. 161). Ytterligare ett exempel som kan omfattas är att blockhyresgästen behöver evakueringsbostäder.

Ett annat typiskt fall som omfattas av denna punkt är att ett lärosäte eller en studentbostadsstiftelse blockhyr lägenheter för att upplåta till studenter. Även situationer där ett företag, som bedriver kommersiell uthyrningsverksamhet, blockhyr lägenheter i närheten av ett universitet eller en högskola för att tillgodose behov av bostäder åt studenter eller forskare kan omfattas. I ett sådant fall får en bedömning göras av om den krets som lägenheterna hyrs ut till är tillräckligt tydligt avgränsad. De närmare förutsättningarna får bedömas i rättstillämpningen.

Av *punkt 1 b* framgår att tillstånd till blockhyra ska lämnas om blockhyresgästen ska upplåta lägenheterna till en juridisk person för att den ska kunna erbjuda en bostad åt personer som arbetar för den. Denna punkt utvidgar tillämpningsområdet för blockhyra i förhållande till det som hittills gällt. En skillnad är att det inte förutsätts att blockhyresgästen inom den egna verksamheten har ett mer betydande behov av bostäderna utöver ett rent uthyrningsintresse. De fall som avses i denna punkt skiljer sig från de fall som omfattas av punkt 1 a genom att det inte förutsätts att blockhyresgästen ska upplåta bostäder till sina egna anställda. Det kan vara fråga om ett företag som specialiserat sig på att hjälpa andra företag att hitta bostäder till sin personal.

Med juridisk person avses utöver vanliga organisationsformer som aktiebolag, handelsbolag, föreningar eller stiftelser också myndigheter, regioner eller kommuner. Blockhyresgästen ska alltså upplåta lägenheterna till en sådan juridisk person för att tillgodose ett behov av bostad som deras personal har. Alla anställningsliknande förhållanden omfattas. Utöver anställda hos den juridiska personen kan det exempelvis vara fråga om personer som är uppdragstagare eller konsulter. Blockhyra enligt denna punkt kan däremot inte komma i fråga för upplåtelser från blockhyresgästen direkt till anställda.

Av *punkt 1 c* framgår att tillstånd till blockhyra också ska lämnas om blockhyresgästen ska upplåta lägenheterna till personer som ska nyttja en del av lägenheten ensam och övriga delar av lägenheten gemensamt med andra hyresgäster. Sådana bostadslösningar benämns ofta delningsbostäder eller coliving.

Utmärkande för den typ av bostäder som omfattas av punkten är att varje andrahandshyresgäst har tillgång till en privat del som nyttjas ensam, ofta i form av ett eget rum med sovplats. Därutöver ska det ingå ytor som ska användas gemensamt av hyresgästerna, som kök, badrum och umgängesytor. Lägenheterna hyrs ofta ut möblerade och det kan ingå olika slags tjänster som städning och sociala aktiviteter.

De upplåtelser som avses i bestämmelsen avgränsas från andra upplåtelser där flera personer delar på en bostad genom kravet på att lägenheten särskilt ska ha anpassats för sådant boende. Det innebär att huset helt eller delvis ska ha byggts, eller byggts om, för att vara lämpligt för sådana upplåtelser. Exempelvis kan matplats och kök ha anpassats för att användas av flera personer, och det kan finnas större gemensamhetsytor än normalt. Det kan också handla om att bostäderna har anpassats efter de särskilda krav på till exempel ventilation och brandsäkerhet som gäller för bostäder som delas av flera personer. En delningsbostad ska till sin byggnadstekniska utformning inte framstå som en lägenhet, utan som flera mindre lägenheter med ytor som varje hyresgäst disponerar både ensam och

tillsammans med andra hyresgäster. Om det inte har gjorts några sådana anpassningar ska tillstånd inte lämnas.

I *andra punkten* anges att ytterligare en förutsättning för att hyresnämnden ska lämna tillstånd till blockhyra är att det inte finns särskilda skäl mot att ge ett sådant tillstånd. Prövningen inriktas på att bedöma om det är fråga om en seriöst bedriven uthyrningsverksamhet och risken för att modellen med blockhyra används för att kringgå hyresrättsliga skyddsregler till nackdel för dem som bor i lägenheterna. Utgångspunkten är att endast aktörer som kan väntas sköta förvaltningen av bostäderna på ett ansvarsfullt sätt ska kunna få tillstånd. I och med att ett tillstånd gör det möjligt för parterna att avtala om undantag från annars tvingande hyresrättsliga skyddsregler kan höga krav ställas på dessa. Tröskeln för att neka tillstånd ska därför vara förhållandevis låg, om det finns en risk för missbruk. Det kan vara tillräckligt att det kan antas att verksamheten inte lever upp till de krav som kan ställas på en god förvaltning av bostäder.

Särskilda skäl mot att lämna tillstånd kan finnas om det framkommer att blockhyresgästen tidigare har misskött sig exempelvis genom att bryta mot hyresrättsliga skyddsregler eller god sed på hyresmarknaden. Det kan till exempel inte accepteras att det förhållandet att de fysiska personer som bor i lägenheterna ofta har ett svagt besittningsskydd, utnyttjas för att få dessa att inte tillvarata sina rättigheter. Det kan också handla om att blockhyresgästen hyrt ut lägenheter i strid med det ändamål som angetts i avtalet om blockhyra. Enstaka fall av tidigare misskötsamhet kan vara tillräckligt. En bedömning av omständigheterna i det enskilda fallet måste dock alltid göras.

Något i ansökan om tillstånd kan också indikera brister i verksamheten. Om blockhyresavtalet innehåller villkor som tydligt går utöver det avtalsfria området utgör det i regel skäl för att avslå ansökan. Hyresnämnden behöver dock inte granska avtalsvillkoren i detalj. Att neka tillstånd kan även bli aktuellt om samma personer förekommer i bolagsledningen som i ett annat företag där förvaltningen av bostäder inte har bedrivits på ett ansvarsfullt sätt. Av betydelse är också omständigheterna kring den planerade verksamheten. Risken för missbruk kan ofta antas vara låg till exempel när studentorganisationer hyr ut bostäder till studenter eller när företag hyr ut lägenheter till sina egna anställda, enligt punkt 1 a. Det kan därför väntas att frågan om att vägra tillstånd på grund av särskilda skäl får störst betydelse vid uthyrning av företagsbostäder eller delningsbostäder enligt punkt 1 b och 1 c. Vid bedömningen av uthyrningsverksamheten kan det beaktas hur länge den har bedrivits och vilken omsättning den har. Om blockhyresgästen tagit på sig ett särskilt ansvar för till exempel underhåll, ska blockhyresgästen ha möjlighet att klara av det. Att hyresnämndens prövning till väsentlig del avser erfarenheter av blockhyresgästens tidigare verksamhet innebär att blockhyresavtalet som fått tillstånd inte kan överlåtas mellan parter utan en förnyad prövning av hyresnämnden.

Den som ansöker om tillstånd till blockhyra ansvarar för att ge hyresnämnden ett underlag för att bedöma detta. Utgångspunkten är alltså att parterna ansvarar för att presentera ett tillräckligt underlag för att hyresnämnden ska kunna bedöma uthyrningsverksamheten. Hyresnämnden har möjlighet att efterfråga klargöranden och ytterligare underlag från parterna, om det behövs. Som framgår ovan kan risken för att det förekommer missförhållanden vara olika hög beroende på vilken form av upplåtelse det är fråga om. Det kan också ha betydelse för vilket underlag som krävs.

För att hyresnämnden ska få ett tillräckligt underlag för att bedöma om det finns särskilda skäl mot att lämna tillstånd införs det också en bestämmelse i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Enligt denna får hyresnämnden i ärenden om tillstånd till blockhyra låta en organisation med relevant kunskap för ärendet yttra sig. Se vidare författningskommentaren till 14 a § i den lagen.

Enligt 1 f § har hyresnämnden möjlighet att tidsbegränsa ett tillstånd till blockhyra för att motverka risken för att modellen för blockhyra missbrukas av oseriösa aktörer (se kommentaren till den paragrafen).

Tredje stycket motsvaras av den hittillsvarande sista meningen i 1 § sjätte stycket och anger att hyresnämndens tillstånd till blockhyra inte krävs när hyresvärden är staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund. Ändringen är endast språklig. I dessa fall får parterna avtala om avvikelse från bestämmelserna om bostadshyra utan att tillstånd krävs. Det är då fråga om blockhyra i lagens mening och de bestämmelser som hänvisar till det begreppet gäller alltså även för ett sådant avtal.

1 f § När hyresnämnden lämnar tillstånd till blockhyra enligt 1 e § får nämnden bestämma att tillståndet upphör att gälla vid en viss tidpunkt om det finns särskilda skäl för det. Om en ny ansökan har lämnats in före den tidpunkten upphör dock tillståndet inte att gälla i avvaktan på hyresnämndens beslut.

Paragrafen är ny och behandlar möjligheten för hyresnämnden att tidsbegränsa ett tillstånd till blockhyra. Övervägandena finns i avsnitt 6.6.

Av paragrafen framgår att hyresnämnden får bestämma att ett tillstånd till blockhyra upphör att gälla vid en viss tidpunkt. Det innebär att hyresnämnden har möjlighet att tidsbegränsa ett tillstånd i syfte att motverka risken för missbruk av modellen för blockhyra.

Ett typfall där det kan finnas särskilda skäl att tidsbegränsa ett tillstånd är när blockhyresgästen är en ny aktör som inte tidigare bedrivit verksamhet med blockuthyrning av lägenheter för det ändamål som ansökan avser eller som annars är okänd på marknaden. Underlaget för att bedöma verksamheten är då begränsat. Vid bedömningen får beaktas vilken typ av verksamhet som ska bedrivas och risken för missförhållanden av ett eller annat slag. Avsikten är att möjligheten till tidsbegränsning ska användas främst när det saknas tillräckligt underlag för att bedöma att det är fråga om en seriös verksamhet. Om det finns konkreta omständigheter som indikerar en risk för missbruk är utgångspunkten i stället att ansökan ska avslås.

Om hyresnämnden har ett tillräckligt underlag för att bedöma att det rör sig om en seriöst bedriven verksamhet bör ett tillstånd utan begränsning i tiden lämnas. Det kan bli aktuellt till exempel om sökanden är en etablerad aktör på marknaden med tidigare erfarenhet av verksamhet med uthyrning av bostäder. Risken för missbruk är också typiskt sett låg till exempel när en kommun hyr bostäder för att använda som stödboenden. Det förhållandet att många blockhyresavtal ingås på lång tid, exempelvis vid uthyrning av delningsbostäder som förutsätter att det görs stora investeringar för att anpassa lägenheterna, hindrar dock inte att ett tillstånd kan tidsbegränsas om hyresnämnden anser att det finns skäl för det.

Bedömningen av hur lång tid ett tillstånd ska gälla får göras med beaktande av omständigheterna i det enskilda fallet. Det kan ha betydelse

vilken slags uthyrningsverksamhet som ska bedrivas och vilka skäl som gör att en tidsbegränsning är motiverad.

Om ett blockhyresavtal har ingåtts på viss tid kan det finnas skäl för hyresnämnden att anknyta tidsbegränsningen till avtalstiden, om den framstår som rimlig. Det är vanligt att lokalhyresavtal omförhandlas med tidsintervall om tre eller sex år. Det kan gälla som ett riktmärke för vad som kan vara en lämplig tidsbegränsning. Om det är fråga om en helt ny aktör kan det tala för att den tid som tillståndet ska gälla ska ligga i den nedre delen av tidsintervallet.

Vill parterna fortsätta blockuthyrningen när ett tidsbegränsat tillstånd upphör att gälla, får de lämna in en ny ansökan om tillstånd till hyresnämnden före den tidpunkten. Om en ansökan lämnas in inom den tiden fortsätter tillståndet att gälla i avvaktan på hyresnämndens beslut. Om hyresnämndens avgörande överklagas, gäller tillståndet till dess frågan avgjorts slutligt.

Parterna ansvarar för att vid den nya prövningen ge hyresnämnden ett underlag om den uthyrningsverksamhet som bedrivits hittills, så att nämnden kan göra en bedömning av om lägenheterna har upplåtits enligt det uppgivna ändamålet och i övrigt har bedrivits på ett ansvarsfullt sätt. Om det inte framkommer någonting som talar för att uthyrningsverksamheten missköts, finns det normalt inte skäl för ett nytt tidsbegränsat tillstånd.

Avslås en ansökan om tillstånd får parterna avveckla verksamheten eller fortsätta att bedriva den utan rätt att avtala om villkor som avviker från reglerna om bostadshyra. I det sistnämnda fallet kommer alltså reglerna om bostadshyra att bli tillämpliga på blockhyresavtalet. Detsamma gäller om parterna inte lämnar in en ny ansökan till hyresnämnden innan ett tidsbegränsat tillstånd upphör att gälla, om inte verksamheten har upphört dessförinnan.

Förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter

45 § Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse av en lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §, eller

5. annat följer av en sådan överenskommelse som avses i 45 a §.

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte *vid upplåtelse i andra hand av en lägenhet som i tidigare led upplåtits med blockhyra.*

I paragrafen behandlas vissa undantag från reglerna om besittningsskydd för bostadshyresgäster. Övervägandena finns i avsnitt 6.8.

Andra stycket är ett undantag från vad som gäller vid andrahandsupplåtelse i allmänhet enligt första stycket 1. Ändringen innebär att begreppet blockhyra förs in i paragrafen. Det innebär inte någon ändring i sak.

Det förtydligas att undantaget gäller vid upplåtelse av en lägenhet som i ett tidigare led har upplåtits med blockhyra. Med blockhyra avses fall där parterna fått hyresnämndens tillstånd att avtala om avvikelser från reglerna om bostadshyra och fall där parterna har möjlighet att avtala om det utan att tillstånd krävs (se 1 e § och kommentaren till den paragrafen).

45 a § Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande:

1. Överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.

2. Överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning, om

a) i fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset,

b) i fråga om en bostadslägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostadsrätt, bosätta sig i den eller överlåta bostadsrätten, eller

c) i fråga om en bostadslägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i eller överlåta fastigheten.

3. Överenskommelsen träffas för en tid om högst ett år från det att hyresförhållandet inleds, om lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra enligt 1 e § andra stycket 1 b och avståendet av rätten till förlängning avser en sådan upplåtelse som anges i den bestämmelsen.

Om en make eller en sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller den sambon endast om han eller hon har godtagit den.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i första stycket 2.

I paragrafen behandlas möjligheten att avtala bort besittningsskyddet för en bostadshyresgäst. Övervägandena finns i avsnitt 6.8.

Ett tillägg görs i *första stycket* i form av en ny *tredje punkt* som gör det möjligt att i ytterligare ett fall ingå en överenskommelse om avstående från besittningsskydd utan godkännande av hyresnämnden. Liksom i övriga fall som omfattas av paragrafen krävs det att hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning i en särskilt upprättad handling.

En förutsättning för att en överenskommelse enligt den tredje punkten ska vara giltig är att den träffas för en tid om högst ett år från det att hyresförhållandet inleds. Med hyresförhållande avses den tid som hyresgästen faktiskt hyrt lägenheten, det vill säga hela den tid som hyresgästen haft rätt att disponera lägenheten oberoende av när tillträde sker. Om parterna träffar en överenskommelse som gäller för en längre tid än ett år måste den godkännas av hyresnämnden för att vara gällande eller träffas enligt någon annan punkt i stycket.

Det förutsätts också att överenskommelsen gäller en upplåtelse av en lägenhet som i ett tidigare led har upplåtits med blockhyra enligt 1 e § andra

stycket 1 b. Det ska också vara fråga om en sådan upplåtelse som avses i den bestämmelsen, det vill säga när blockhyresgästen upplåter lägenheterna till en juridisk person som har behov av bostäder åt personer som arbetar för den och när den juridiska personen upplåter lägenheten till den anställde.

Den aktuella punkten är däremot inte tillämplig i det första ledet vid blockhyra, det vill säga mellan fastighetsägaren och blockhyresgästen. För att det ska vara fråga om blockhyra i ett tidigare led ska hyresnämnden ha lämnat tillstånd till det, om sådant krävs. Bestämmelsen är tillämplig även i fall där hyresnämndens tillstånd inte krävs. Se vidare kommentaren till 1 e § om vad som avses med begreppet blockhyra.

För att överenskommelsen om avstående från besittningsskydd ska vara giltig krävs också att den gäller en sådan upplåtelse som avses i tillståndet till blockhyra. Upplåter blockhyresgästen lägenheten i strid med tillståndet direkt till en fysisk person, till exempel den anställde, gäller inte överenskommelsen. Detsamma gäller om den juridiska personen upplåter lägenheten till någon annan än en person som arbetar för den.

Prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter

55 § Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran ska inte anses som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid en prövning enligt första stycket ska främst sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) beaktas. Om en jämförelse inte kan göras med lägenheter på orten, får i stället hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket får *hyran* för en lägenhet *inte beaktas om det är fråga om en anpassad hyra enligt 55 b § eller en hyra* som ska anses skälig enligt 55 c §.

Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem. *Det som sägs i detta stycke gäller inte en lägenhet som upplåtits i andra hand där blockhyra gäller i tidigare led.*

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 d §§ iakttas.

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har *tagits bort* och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och femte styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till

hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av någon särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller åttonde stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den utsträckning inte något annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

I paragrafen, som behandlar hyresnämndens prövning av hyran och andra hyresvillkor, görs ett tillägg som avser blockhyra. Övervägandena finns i avsnitt 6.9.

I *tredje stycket* anges att hyran för vissa lägenheter inte ska beaktas vid en prövning enligt första stycket av vad som är en skälig hyra för en annan lägenhet med hänsyn till bruksvärdet. Det görs ett tillägg som innebär att undantaget gäller även lägenheter för vilka hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om en anpassad hyra enligt 55 b §. Sådana lägenheter behandlas alltså på samma sätt som presumtionshyror enligt 55 c §. Bestämmelsen innebär att hyran för sådana lägenheter inte får användas vid en så kallad direktjämförelse enligt andra stycket eller som bakgrundsmaterial när hyresnämnden gör en allmän skälighetsbedömning av hyran. Hyresnämnden får inte heller väga in sådana hyror inom ramen för sin kännedom om hyresläget på orten.

I *fjärde stycket* införs ett undantag från den så kallade takregeln som gäller vid prövning av hyran för en bostadslägenhet som upplåtits i andra hand. Undantaget gäller upplåtelser av lägenheter i andra hand när blockhyra enligt 1 e § gäller i ett tidigare led. Det innebär att det vid en prövning av hyran för en sådan lägenhet inte har någon betydelse om den hyra som andrahandshyresgästen betalat överstiger den hyra som blockhyresgästen betalat. Den begränsning som anges i bestämmelsen om tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter gäller inte heller. I här aktuella fall får bedömningen av vad som är en skälig hyra göras med utgångspunkt i lägenhetens bruksvärde enligt första stycket eller enligt 55 b § om anpassad hyra, om en sådan överenskommelse träffats.

För vad som avses med begreppet blockhyra se kommentaren till 1 e §. Om ett hyresavtal omfattar minst tre lägenheter som ska upplåtas i andra hand, utan att det är fråga om blockhyra i lagens mening gäller takregeln i fjärde stycket när lägenheterna upplåts.

Femte stycket innehåller en hänvisning till 55 b §. Det innebär, till följd av de ändringar som görs i den paragrafen, att hyresnämnden när parterna har träffat en överenskommelse om anpassad hyra vid en prövning av hyran ska tillämpa den bestämmelsen.

55 a § Vid prövning av hyran *ska* en åtgärd av *hyresvärden* som avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas, om

1. godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats,
2. lägenheten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten från denne enligt 33 § andra stycket, 34 § eller 47 § andra stycket, och
3. det vid tidpunkten för ändringen av hyran har förflutit högst fem år sedan åtgärden slutfördes.

Om hyresgästen har bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får hyresvärden tillgodoräkna sig den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det.

I paragrafen behandlas vissa omständigheter som inte får beaktas vid en prövning av hyran. Övervägandena finns i avsnitt 6.

Andra stycket är nytt men motsvarar hittillsvarande 55 b §. Ändringarna som görs är endast språkliga.

Övriga ändringar i paragrafen är redaktionella.

55 b § *Om lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra får hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling komma överens om att hyran ska anpassas genom att skäligen hyra ska bestämmas med beaktande av det som anges i andra stycket.*

Vid prövning av en anpassad hyra ska den hyra som avtalats gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till förutsättningarna för avtalet om blockhyra och den uthyrningsverksamhet som blockhyresgästen ska bedriva, hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden, hyresgästens intresse och omständigheterna i övrigt.

Paragrafen har ett nytt innehåll och behandlar prövning av hyran för lägenheter som omfattas av ett avtal om blockhyra i ett tidigare led. Bestämmelserna i det hittillsvarande första stycket finns nu i 55 a § andra stycket. Övervägandena finns i avsnitt 6.9.

I paragrafen införs en möjlighet för en hyresvärd och en hyresgäst att komma överens om att hyran vid en tvist ska bestämmas med tillämpning av den nya hyressättningsregel som finns i paragrafen. En sådan hyra benämns anpassad hyra. Hyressättningsregeln knyter an till den norm om skälig hyra som anges i 55 § första stycket första meningen men i stället för bruksvärdesprövningen enligt första stycket andra meningen i den paragrafen bestäms hyran enligt denna paragraf.

Av *första stycket* framgår att en förutsättning för att hyresvärden och hyresgästen ska kunna ingå en överenskommelse om anpassad hyra är att lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra enligt 1 e §. Se kommentaren till den paragrafen för vad som avses med begreppet blockhyra.

När en fastighetsägare och en hyresgäst ingår ett avtal om blockhyra har de möjlighet att avvika från bestämmelserna om bostadshyra så länge villkoren inte strider mot bestämmelserna om lokalhyra. Det innebär att parterna i den relationen kan komma överens om hyrans storlek, utan en möjlighet till prövning av hyran enligt 55 §. Någon möjlighet för parterna i ett blockhyresavtal att komma överens om en anpassad hyra finns däremot inte, utan den möjligheten gäller endast i efterföljande led.

I vissa fall upplåts en lägenhet vidare i flera led sedan ett avtal om blockhyra ingåtts. Ett exempel är de fall som avses i 1 e § andra stycket 1 b där fastighetsägaren ingår ett avtal om blockhyra med ett företag som upplåter en av lägenheterna till ett annat företag, som i sin tur upplåter lägenheten till en anställd. En överenskommelse om anpassad hyra kan då ingås både mellan de två företagen och mellan det företag som är andrahandshyresgäst och den anställde.

Överenskommelsen ska ingås på en särskilt upprättad handling. Motsvarande formkrav förekommer även på andra ställen i kapitlet, till exempel

45 a §, och innebörden är densamma här. Av överenskommelsen ska framgå att parterna har kommit överens om att hyran ska bestämmas enligt denna paragraf.

En överenskommelse om anpassad hyra innebär att hyresnämnden vid en prövning av vad som är en skälig hyra för lägenheten enligt 55 § första stycket, ska tillämpa andra stycket i den här paragrafen. I ett sådant fall ska hyran alltså inte bestämmas med utgångspunkt i lägenhetens bruksvärde enligt reglerna i 55 §.

Av *andra stycket* framgår att när parterna har avtalat om en anpassad hyra ska den hyra som parterna kommit överens om gälla i den utsträckning som det är skäligt med hänsyn till ett antal faktorer. Bedömningen ska göras utifrån omständigheterna i varje enskilt fall där både förutsättningarna för blockhyresavtalet och hyresavtalet mellan blockhyresgästen och andrahandshyresgästen kan beaktas. Det skiljer sig från vad som gäller vid en bruksvärdesprövning där hyran bestäms efter en jämförelse med hyresnivån för likvärdiga lägenheter eller efter en allmän skälighetsbedömning med utgångspunkt i hyresnämndens allmänna kännedom om hyresläget på orten.

Hyran ska bestämmas med hänsyn till de särskilda förutsättningarna vid blockhyra. Enbart det förhållandet att det är fråga om blockhyra innebär dock inte att det är skäligt att ta ut en hyra som är högre än den som skulle följa av en tillämpning av bruksvärdesreglerna. I vissa fall skiljer sig förutsättningarna vid blockhyra inte på något avgörande sätt från sedvanlig uthyrning av bostäder. Beroende på omständigheterna kan så vara fallet exempelvis vid blockhyrning av bostäder till studenter.

Enligt bestämmelsen kan hänsyn tas till förutsättningarna för avtalet om blockhyra och den uthyrningsverksamhet som blockhyresgästen ska bedriva. Även innehållet i hyresavtalet mellan blockhyresgästen och andrahandshyresgästen kan beaktas. En utgångspunkt för prövningen är att blockhyresgästen ska kunna bedriva en verksamhet som är ekonomiskt hållbar över tid. I det ligger att blockhyresgästen ska kunna få täckning för sina kostnader och viss lönsamhet i verksamheten.

En omständighet som kan få betydelse är den hyra som blockhyresgästen själv betalar. Mellan fastighetsägaren och blockhyresgästen gäller avtalsfrihet i fråga om hyran, och en förutsättning för blockhyresavtalet är ofta att hyresgästen betalar en högre hyra än bruksvärdeshyra. Den hyran kan då beaktas vid prövningen. Det innebär dock inte att den alltid ska godtas. Om hyresnivån framstår som alltför hög med hänsyn till förutsättningarna för blockhyresavtalet kan det finnas skäl för hyresnämnden att tillmäta den en mindre betydelse.

Det kan vidare beaktas att det som erbjuds vid blockuthyrning kan skilja sig i stor utsträckning från det som förekommer vid sedvanlig uthyrning av bostäder. När det är fråga om bostäder som erbjuds företag som behöver bostäder till sina anställda, förutsätts det ofta att lägenheter ska finnas tillgängliga med kort varsel. Det är också vanligt att sådana hyresförhållanden är kortvariga. Hyran behöver därför i viss utsträckning kompensera för den ökade risken för att lägenheter står tomma eller att det uppstår ovanligt höga kostnader kopplade till att hyresgäster byts ut ofta. Andrahandshyresgästen är i dessa fall en kommersiell aktör som är medveten om förutsättningarna när hyresavtalet ingås. Om bostaden har anpassats efter

hyresgästens särskilda behov och önskemål kan det vägas in i bedömningen.

Som framgår ovan kan en överenskommelse om anpassad hyra ingås även när det företag som är andrahandshyresgäst upplåter lägenheten till någon som arbetar för den. I sådana fall har hyresavtalet en nära koppling till anställnings- eller uppdragsavtalet och det handlar i regel om att tillgodose ett bostadsbehov under en övergångsperiod. Den hyra som företaget betalar till blockhyresgästen kan därför ofta anses skälig i förhållande till den anställde.

När det gäller upplåtelse av delningsbostäder är det vanligt att huset byggs eller byggs om för att anpassas för detta ändamål, vilket normalt sett också är en förutsättning för att kunna få tillstånd till blockhyra för sådan uthyrning. Blockhyresgästens kostnader för sådana anpassningar kan beaktas vid prövningen av en anpassad hyra. Vid uthyrning av delningsbostäder förekommer också att blockhyresgästen hyr hela fastigheten och att blockhyresavtalet omfattar ytor som inte hör till någon specifik lägenhet.

Den aktuella bestämmelsen ger vidare hyresnämnden ett tydligare stöd för att beakta tjänster och andra förmåner som ofta ingår vid blockuthyrning av företagsbostäder och delningsbostäder, än vad som är fallet inom ramen för en bruksvärdesprövning. Det kan handla om möbler, inredning och annan utrustning. Det är också vanligt att det ingår städning och det kan finnas en reception. Vid uthyrning av delningsbostäder ingår ofta stora umgängesytor utanför lägenheten där det också kan erbjudas sociala aktiviteter. Det kan också finnas studie- och arbetsplatser. Utgångspunkten är att förmåner som har ett tydligt mervärde för den grupp som uthyrningsverksamheten riktar sig till ska få ett märkbart genomslag i fråga om hyrans storlek.

Som utgångspunkt ansvarar hyresvärden för att lägga fram ett underlag för att hyresnämnden ska kunna bedöma i vilken utsträckning den avtalade hyran är skälig. Det gäller till exempel vilken hyra som hyresvärden själv betalar och hur påslag på den hyran har beräknats. Hyresnämnden får utifrån det underlag som presenterats bedöma i vilken utsträckning den avtalade hyran är skälig. Bedömningen av hur stort tillägg som en viss förmån motiverar får göras med beaktande av boendeformen och övriga omständigheter.

Vid prövningen ska hänsyn också tas till hyresgästens intressen. Det får betydelse främst i de fall där hyresgästen är en fysisk person. Det kan exempelvis beaktas om hyresvärden missbrukat sin starkare ställning till nackdel för hyresgästen. Det kan också förekomma andra missförhållanden där hyresgästens underordnade ställning utnyttjats på något sätt.

Även omständigheterna vid avtalets tillkomst och senare inträffade förhållanden kan beaktas. Dessa faktorer överlappar i viss utsträckning de faktorer som berörs ovan. Hyresnämnden har också möjlighet att beakta övriga omständigheter som bedöms vara relevanta. Det ger utrymme att göra en helhetsbedömning i varje enskilt fall av i vilken utsträckning det är skäligt att den avtalade hyran ska gälla. Det är i linje med reglerna om prövning av andra hyresvillkor än hyran (55 § åttonde stycket hyreslagen), som i sin tur är utformade med 36 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område som förebild (se prop. 1973:23 s. 228 samt prop. 1975/76:81 s. 171 och 174).

Om någon har fått tillstånd till blockhyra för ett visst ändamål, till exempel uthyrning av företagsbostäder eller delningsbostäder, förutsätts det att lägenheterna upplåts för det ändamålet. Har en lägenhet upplåtits för något annat ändamål är det i regel inte skäligt att en hyra som är högre än vad som skulle följa av en bruksvärdesprövning ska gälla.

När det gäller förhållanden som inträffar efter hyresavtalets ingående kan det under vissa förutsättningar beaktas om lägenhetens standard eller förvaltningen av denna varaktigt håller en lägre nivå än vad som kan förväntas. Det ska vara fråga om en situation där hyresgästens möjlighet att begära att hyresvärden ska åtgärda en viss brist enligt 16 § inte kan anses tillräcklig. I en sådan situation kan det finnas skäl att bestämma en lägre hyra än den parterna kommit överens om. En bedömning får göras av omständigheterna i det enskilda fallet.

Av paragrafen följer att den avtalade hyran ska gälla i den utsträckning det är skäligt. Om hyresnämnden bedömer att det inte är skäligt att den avtalade hyran ska gälla, ska hyresnämnden bestämma den till ett belopp som är skäligt med beaktande av de faktorer som anges i paragrafen. En hyra som skulle anses skälig vid en bruksvärdesprövning med tillämpning av 55 § första och andra styckena, kan inte anses oskälig enligt den aktuella paragrafen. Det är därmed inte aktuellt för hyresnämnden att bestämma hyran till en lägre nivå.

Utöver möjligheten att få hyran ändrad enligt denna paragraf kan andra-handshyresgästen, om den hyra som blockhyresgästen tar ut är högre än vad som följer av paragrafen, även ansöka om återbetalning av hyra med stöd av 55 f §. Eftersom reglerna om anpassad hyra i större utsträckning än bruksvärdesreglerna utgår från att den avtalade hyran ska gälla kan det väntas att utrymmet för att kräva återbetalning av hyra kommer att minska.

Återbetalning av hyra vid upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall

55 f § Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–fjärde styckena, 55 b och 55 c §§, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas vid bedömningen av hyresvärdens återbetalningsskyldighet. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom ett beslut som har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–fjärde styckena, 55 b § och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas när hyran fastställs. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor

för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 e § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt andra stycket ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

I paragrafen behandlas hyresgästens rätt till återbetalning av hyra vid vissa upplåtelser i andra hand. Övervägandena finns i avsnitt 6.9.

I *andra stycket* görs ett tillägg med anledning av införandet av bestämmelsen om anpassad hyra i 55 b §. I stycket anges vilka bestämmelser som ska tillämpas när hyresnämnden bedömer om hyresvärden tagit emot en hyra som inte är skälig. Tillägget innebär att även 55 b § om anpassad hyra ska beaktas. Det får betydelse vid prövning av hyran för en lägenhet som upplåtits med blockhyra i tidigare led och där parterna har träffat en överenskommelse om anpassad hyra.

Andrahandshyresgästen har alltså möjlighet att begära återbetalning av hyra även när parterna har kommit överens om en anpassad hyra. Om hyresnämnden kommer fram till att det inte är skäligt att den avtalade hyran ska gälla, har hyresgästen rätt att få tillbaka det belopp som överstiger den hyra som hyresnämnden bedömer är skälig med tillämpning av 55 b §. Hur den bedömningen ska göras behandlas närmare i kommentaren till 55 b §.

Motsvarande tillägg görs i *tredje stycket* som innebär att hyresnämnden ska tillämpa 55 b § när den fastställer hyran för den fortsatta uthyrningen.

Särskilda bestämmelser

65 a § Ingen får begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning av hyressökande för förmedling av en bostadslägenhet för något annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling. *Ersättningen får uppgå till, inklusive mervärdesskatt, högst en tiondel av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken för en möblerad eller omöblerad lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus och 1/20 av nämnda belopp för ett möblerat eller omöblerat rum. Ersättningen får tas ut endast om förmedlingen leder till att det träffas ett hyresavtal.*

I fråga om köavgift vid kommunal bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Den som bryter mot första stycket döms till fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Om brottet är grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om brottet är grovt ska det särskilt beaktas om gärningen har avsett betydande värde eller har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen har använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

Den som har tagit emot en otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

Paragrafen ställer upp förbud mot att begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning av hyressökande för förmedling av en bostadslägenhet. Övervägandena finns i avsnitt 7.

Av *första stycket* framgår att ersättning för förmedling av bostadslägenheter får tas ut när det rör sig om yrkesmässig bostadsförmedling. Den hittillsvarande bestämmelsen om att ersättningen får tas ut enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer tas bort.

I *andra stycket*, som är nytt, preciseras vilken ersättning som får tas ut vid förmedling av en möblerad eller omöblerad lägenhet respektive ett omöblerat eller möblerat rum. Detta har hittills reglerats i förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling men förs nu in i lagen och ändras. Ändringen innebär dels att en högre ersättning får tas ut, dels att den ersättningen knyts till prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Det innebär att ersättningen indexeras varje år i takt med förändringen av prisbasbeloppet. De angivna beloppen inkluderar mervärdesskatt. Ersättningen ska baseras på prisbasbeloppet som gäller för det år då avtal om förmedling ingås.

Liksom hittills får ersättning endast tas ut om förmedlingen leder till att det träffas ett hyresavtal.

Tredje-sjätte styckena får ny beteckning med anledning av att det förs in ett nytt andra stycke.

70 § Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades:

1. åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket,
2. upprustningsföreläggande eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 a–18 f eller 18 h §,
3. ändrad användning av lokal enligt 23 § andra stycket,
4. ersättning enligt 24 a §,
5. installation av laddningspunkt enligt 24 b §,
6. överlåtelse av hyresrätt enligt 34, 36 eller 37 §,
7. *tillstånd till blockhyra enligt 1 e och 1 f §§ och godkännande av överenskommelse som avses i 45 a eller 56 §,*
8. förelägganden enligt 46 b §,
9. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,
10. uppskov med avflyttning enligt 52 §,
11. ändring av hyresvillkor enligt 54 §,
12. återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 f §,
13. utdömande av vite enligt 62 §, och
14. föreläggande att lämna ut uppgifter om hyror enligt 64 §.

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får inte överklagas:

1. lägenhetsbyte enligt 35 §,
2. upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 40 §, och
3. uppskov med avflyttning enligt 59 §.

Hyresnämnden får tillåta att ett beslut som avses i andra stycket 1 eller 2 överklagas om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

I paragrafen behandlas vilka beslut från hyresnämnden som får överklagas.

I *första stycket* 7, som bland annat behandlar blockhyra, ändras hänvisningen som en följd av att 1 § delas upp i flera paragrafer och att tillstånd till blockhyra numera behandlas i 1 e och f §§. Som en följd av ändringarna i den paragrafen ändras även benämningen till tillstånd till blockhyra. I ett ärende om tillstånd till blockhyra enligt 1 e § har hyresnämnden möjlighet

att besluta att tillståndet upphör att gälla efter viss tid. Även ett sådant beslut omfattas av punkten.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 1–1 d, 55, 55 a och 70 §§ gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat följer av 3.

3. Den äldre bestämmelsen i 12 kap. 55 § gäller om en ansökan har gjorts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.

4. De nya bestämmelserna i 12 kap. 1 e § gäller när ansökan om tillstånd görs efter ikraftträdandet eller, om tillstånd inte krävs, om avtalet om blockhyra ingås efter den tidpunkten.

5. Den nya bestämmelsen i 7 kap. 31 § gäller om en ansökan om tillstånd enligt 12 kap. 1 e § gjorts efter ikraftträdandet eller, om tillstånd inte behövs, avtalet om blockhyra ingåtts efter den tidpunkten.

Övervägandena till ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna finns i avsnitt 9.

Lagändringarna träder enligt *punkt 1* i kraft den 1 juli 2026.

I *punkt 2* anges att de nya bestämmelserna i 12 kap. 1–1 d, 55 a och 70 §§ även gäller för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Det har alltså ingen betydelse för bestämmelsernas tillämplighet om hyresavtalet ingåtts före eller efter ikraftträdandet. Det gäller som utgångspunkt även 12 kap. 55 §.

I 12 kap. 1–1 d och 55 a §§ görs inte några ändringar i sak. I praktiken saknar det därför betydelse att de nya bestämmelserna gäller. Övergångsbestämmelsen får framför allt till följd att de som tillämpar bestämmelserna inte behöver ta hänsyn till när hyresavtalen ingåtts när hänvisningar görs till de paragrafer som ska tillämpas.

Det finns ingen övergångsbestämmelse för 12 kap. 1 c § som anger att hyresavtal som omfattas av den nya privatuthyrningslagen undantas från tillämpningsområdet för 12 kap. Enligt de övergångsbestämmelser som gäller för privatuthyrningslagen ska den lagen inte tillämpas på avtal som ingåtts före ikraftträdandet. Det innebär att undantaget i 12 kap. 1 c § inte blir tillämpligt för avtal som ingåtts dessförinnan.

Bestämmelsen i 12 kap. 70 §, som behandlar överklagande av hyresnämndens beslut, gäller omedelbart vid ikraftträdandet, även om hyresavtalet ingåtts före ikraftträdandet. Eftersom ändringen avser överklagande av beslut enligt de nya bestämmelserna om blockhyra i 12 kap. 1 e och f §§ kommer den enbart att kunna tillämpas på beslut som fattas efter ikraftträdandet. Beslut som fattats innan 12 kap. 1 e och 1 f §§ trätt i kraft får alltså överklagas enligt den äldre lydelsen av bestämmelsen.

Ändringen i 12 kap. 55 § fjärde stycket innebär att lägenheter som upplåts i andra hand där blockhyra gäller i ett tidigare led undantas från tillämpningsområdet för den så kallade takregeln, som reglerar prövningen av hyran vid andrahandsupplåtelser. Denna bestämmelse ska som utgångspunkt tillämpas på hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Det innebär att takregeln inte ska tillämpas vid prövningen av hyran för en lägenhet som omfattas av ett redan ingånget avtal om upplåtelse i andra hand där

blockhyresavtalet ingåtts enligt den äldre bestämmelsen om blockhyra i 12 kap. 1 § sjätte stycket.

I *punkt 3* finns ett undantag från punkt 2 som tar sikte på hyrestvister som inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet. Det innebär att de äldre bestämmelserna i 12 kap. 55 § gäller om en hyrestvist inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.

I *punkt 4* anges att de nya bestämmelserna om blockhyra i 12 kap. 1 e § gäller för ansökningar om tillstånd som görs efter ikraftträdandet. Det innebär att de äldre bestämmelserna ska tillämpas för blockhyresavtal som ingåtts och blivit godkända av hyresnämnden före ikraftträdandet, liksom även de hyresavtal där ansökan om tillstånd gjorts hos hyresnämnden före ikraftträdandet. Ett redan gällande tillstånd till blockhyra innefattar endast ett godkännande av de villkor som omfattas av ansökan. Vill parterna använda sig av den utökade avtalsfrihet som den nya 1 e § ger får de göra en ny ansökan hos hyresnämnden efter ikraftträdandet. Om det är fråga om ett blockhyresavtal som inte kräver något godkännande från hyresnämnden får parterna ingå ett nytt avtal efter ikraftträdandet om de vill att de nya bestämmelserna ska tillämpas.

De nya bestämmelserna om besittningsskydd och hyressättning i 12 kap. 45 a och 55 b §§ blir endast tillämpliga på upplåtelser i andrahand där det blockhyresavtal som gäller i ett tidigare led omfattas av den nya bestämmelsen i 12 kap. 1 e §.

Enligt *punkt 5* gäller undantaget i den så kallade bulvanregeln i 7 kap. 31 § andra stycket om en ansökan om tillstånd till blockhyra enligt 12 kap. 1 e § har gjorts efter ikraftträdandet eller, om tillstånd inte behövs, avtalet om blockhyra ingåtts efter den tidpunkten. Det medför att det undantaget endast gäller för blockhyra som fått tillstånd enligt den nya bestämmelsen i 1 e §. Ett efterföljande hyresavtal i andra hand kommer i en sådan situation alltid ingås efter ikraftträdandet.

11.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m.m.

4 § Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvister,
2. pröva tvister om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, installation av laddningspunkt enligt 12 kap. 24 b §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
- 2 a. pröva tvister om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
- 2 b. pröva tvister om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvister om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

- 2 c. pröva tvister om *hyran* enligt 2 kap. 5 § *privatuthyrningslagen* (2026:000),

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, installation av laddningspunkt enligt 7 kap. 7 a §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om tillstånd till blockhyra enligt 12 kap. 1 e eller 1 f §, godkännande av överenskommelse som avses i 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

I paragrafen behandlas hyresnämndens uppgifter. Övervägandena finns i avsnitt 4 och 6.

I *första stycket 2 c* görs en ändring till följd av införandet av den nya privatuthyrningslagen som innebär att hyresnämnden får till uppgift att pröva tvister om hyra enligt 2 kap. 5 § i den nya lagen.

I *punkt 4*, som bland annat behandlar blockhyra, görs ändringar med anledning av att hittillsvarande 12 kap. 1 § jordabalken delas upp i olika paragrafer och att blockhyra behandlas i nya 12 kap. 1 e och 1 f §§ jordabalken. Som en följd av ändringarna i de bestämmelserna ändras även benämningen till att hyresnämnden ska pröva frågor om tillstånd till blockhyra.

Ärende angående godkännande av förbehåll m.m.

14 a § Hyresnämnden får i ett ärende om tillstånd till blockhyra enligt 12 kap. 1 e § jordabalken låta en organisation med relevant kunskap för ärendet yttra sig.

Paragrafen, som är ny, ger hyresnämnden en möjlighet att låta en organisation med relevant kunskap för ärendet yttra sig i ett ärende om tillstånd till blockhyra. Övervägandena finns i avsnitt 6.6.

Utgångspunkten är att parterna ansvarar för att presentera ett tillräckligt underlag för att hyresnämnden ska pröva en ansökan om tillstånd till blockhyra enligt 12 kap. 1 e § jordabalken. Paragrafen ger hyresnämnden möjlighet att komplettera underlaget för tillståndsprövningen genom att inhämta yttrande från en organisation med relevant kunskap för ärendet. Ett sådant yttrande kan ha betydelse för bedömningen av om det finns särskilda skäl mot att ge tillstånd till blockhyra.

Det är hyresnämnden som avgör om det finns ett behov av kompletterande underlag. Om det bedöms finnas ett sådant behov är utgångspunkten att ett yttrande ska hämtas in, om det finns en lämplig organisation att tillfråga.

En organisation med relevant kunskap för ärendet kan till exempel vara en hyresgästorganisation som är etablerad på orten. En sådan organisation kan ha relevant information om exempelvis att en aktör tidigare gjort sig skyldig till misskötsamhet, som kan vara svår för hyresnämnden att få tillgång till på annat sätt. Det kan också vara fråga om en branschorganisation eller en annan organisation med en inriktning som är relevant för det som ärendet gäller.

Det är hyresnämnden som väljer vilken eller vilka organisationer som ska få möjlighet att yttra sig. Om sökanden anser att yttrande bör inhämtas från en viss organisation ska hyresnämnden ta hänsyn till det. Det kan ofta finnas skäl att inhämta även ett sådant yttrande, om det inte står klart att det saknar relevans för ärendet.

Vid bedömningen av om det finns behov av att komplettera utredningen i ärendet innan beslut fattas kan det ha betydelse vilken slags upplåtelse som det är fråga om enligt 12 kap. 1 e § punkt 1 a–c jordabalken.

En typsituation när det kan finnas skäl att inhämta ett yttrande är när hyresnämnden ska pröva en ny ansökan efter ett tidigare tidsbegränsat tillstånd. Andra exempel är när det framkommit någon omständighet som ger anledning att ifrågasätta att uthyrningsverksamheten lever upp till de krav som kan ställas på en god förvaltning av bostäder.

När hyresnämnden hämtat in ett yttrande enligt denna bestämmelse ska parterna få tillfälle att yttra sig över den innan ärendet avgörs. Parterna får på så sätt möjlighet att bemöta det som framförs i yttrandet. Hyresnämnden får bedöma vilken relevans uppgifterna i yttrandet har för prövningen av om tillstånd ska beviljas. Ytterst är det sökanden som ska visa sin lämplighet att få tillstånd till blockhyra.

Bestämmelsen innebär att en organisation får tillfälle att ge in ett yttrande. Organisationen förordnas alltså inte av hyresnämnden och någon rätt till ersättning för organisationen enligt 19 § finns därför inte.

Överklagande

23 § Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 7 kap. 4 § *privatuthyrningslagen* (2026:000),
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, och
- 18 § lagen (2026:000) om hyrköp av bostad.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,

4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,

6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rätts-hjälpslagen (1996:1619),

8. beslutat i fråga om kostnader enligt 19 c § andra stycket,

9. stadfäst en förlikning, eller

10. beslutat om rättelse eller komplettering av ett beslut som får överklagas.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Paragrafen behandlar överklagande av hyresnämndens beslut. Den ändras till följd av införandet av den nya privatuthyrningslagen genom att det görs en hänvisning till den lagen i stället för till den upphävda lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Övervägandena finns i avsnitt 4.

23 c § *Om det krävs prövningstillstånd i hovrätten ska hyresnämndens beslut innehålla en uppgift om det och om innehållet i 2 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.*

Paragrafen är ny och anger vad hyresnämndens beslut ska innehålla i de fall det krävs prövningstillstånd i hovrätten. Övervägandena finns i avsnitt 8.2.

Paragrafen motsvarar 49 kap. 15 § rättegångsbalken och är avsedd att tillämpas på samma sätt.

32 § Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas *eller om hovrätten inte meddelar prövningstillstånd*, får beslutet verkställas som en dom som har fått laga kraft:

– 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 e § åttonde stycket eller 55 f § jordabalken,

– 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 13 a § första stycket denna lag,

– 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792),

eller

– 2 kap. 6 § privatuthyrningslagen (2026:000).

Beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket denna lag om verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf meddelat beslut får verkställas som en dom som har fått laga kraft, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen ska gälla genast.

Förlikning som är stadfäst av nämnden enligt 21 b § får verkställas som en dom som har fått laga kraft, om hovrätten inte bestämmer något annat.

Paragrafen innehåller bestämmelser om verkställighet av beslut. Övervägandena finns i avsnitt 4 och 8.

Paragrafen har fått två tillägg i *första stycket*. Genom det första tillägget är hyresnämndens beslut som gäller återbetalning av hyra enligt 12 kap. 55 f § jordabalken verkställbart när hovrätten har beslutat att inte meddela prövningstillstånd. Det andra tillägget, som finns i den sista strecksatsen, görs till följd av införandet av den nya privatuthyrningslagen.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
2. De nya bestämmelserna i 4 § första stycket 4 och 14 a § gäller om ansökan om tillstånd till blockhyra har gjorts till hyresnämnden efter ikraftträdandet.
3. Den äldre bestämmelsen i 4 § första stycket 2 c gäller vid tvister om avtal som omfattas av den upphävda lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

Övervägandena till ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna finns i avsnitt 9.

Enligt *punkt 1* träder lagändringarna i kraft den 1 juli 2026.

I *punkt 2* anges att de nya bestämmelserna i 4 § första stycket 4 och 14 a § ska gälla om ansökan om tillstånd till blockhyra har gjorts till hyresnämnden efter ikraftträdandet. Detta är en följd av att de nya bestämmelserna om blockhyra i 12 kap. 1 e och f §§ jordabalken endast ska gälla när ansökan om tillstånd görs efter ikraftträdandet. Det är ett förtydligande så att det inte ska råda något tvivel om hyresnämndens behörighet.

Enligt *punkt 3* ska den äldre bestämmelsen i 4 § första stycket 2 c gälla vid tvister om avtal som omfattas av lagen om uthyrning av egen bostad. Det är ett förtydligande så att det inte ska råda något tvivel om hyresnämndens behörighet att pröva tvister om hyresvillkor för hyresavtal som omfattas av den upphävda lagen om uthyrning av egen bostad även efter ikraftträdandet av den nya privatuthyrningslagen.

11.4 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Inledande bestämmelser

3 § En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus, om inte något annat följer av andra eller tredje stycket.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte *ska* innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd, *om det inte är fråga om blockhyra enligt 12 kap. 1 e § jordabalken*. Överenskommelsen *ska* undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte *ska* innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

Paragrafen behandlar en förhandlingsordnings omfattning. Övervägandena finns i avsnitt 6.2.

I *andra stycket* anges att en överenskommelse som undantar lägenheten från hyresförhandlingar enligt denna lag kan träffas först sedan hyresförhållandet varat i tre månader. Enligt det undantag som införs gäller inte den begränsningen i fråga om blockhyra enligt 12 kap. 1 e § jordabalken. När parterna träffar ett sådant avtal kan alltså hyresvärden och hyresgästen skriftligen komma överens om att hyresavtalet inte ska innehålla en förhandlingsklausul redan när hyresavtalet ingås. Blockhyra ska gälla mellan hyresvärden och

hyresgästen. Se kommentaren till 12 kap. 1 e § jordabalken om vad som avses med blockhyra.

Den utökade möjligheten till undantag får betydelse när det ingås avtal om blockhyra för lägenheter där en förhandlingsordning gäller för huset.

I praktiken kan hyresavtalet villkoras av att hyresnämnden ger tillstånd till blockhyra enligt 12 kap. 1 e § jordabalken. Ett sådant avtal kan innehålla en överenskommelse om att någon förhandlingsklausul inte ska ingå. Så länge hyresavtalet undertecknas av parterna får det anses uppfylla formkraven i paragrafen. Om hyresnämnden därefter ger tillstånd, gäller hyresavtalet mellan parterna och därmed också undantaget från förhandlingar enligt denna lag. I fråga om bostadshyresgäster som inte omfattas av de nya reglerna om blockhyra förutsätts dock att det är en fristående handling. Det följer redan av kravet på att hyresförhållandet ska ha varat i tre månader för att en överenskommelse enligt denna paragraf ska kunna ingås.

11.5 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

7 kap. Upplåtelse av lägenheten i andra hand

10 § En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket.

Om det är fråga om en bostadslägenhet som bostadsrättshavaren inte använder som permanentbostad eller annars i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande.

Paragrafen behandlar upplåtelse i andra hand för självständigt brukande. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

I *andra stycket*, som är nytt, anges att en upplåtelse av en bostadslägenhet, eller en del av den, alltid ska anses vara för självständigt brukande om bostadsrättshavaren inte använder lägenheten som permanentbostad eller annars i beaktansvärd utsträckning. Bestämmelsen motsvarar delvis 12 kap. 39 § jordabalken som avser hyresrätter.

Stycket gäller endast om det är fråga om en bostadslägenhet. Vad som avses med bostadslägenhet framgår av 1 kap. 6 §. Med permanentbostad avses att lägenheten ska vara bostadsrättshavarens fasta bostad. Om det råder tveksamhet kring detta får en samlad bedömning av var bostadsrättshavaren har sin tyngdpunkt i boendet göras. Då kan bland annat familjeförhållanden, social situation, anknytning till orten, lägenhetens standard och storlek jämfört med andra boenden och framtidsplaner för boendet beaktas.

Om bostadsrättshavaren inte använder lägenheten som permanentbostad blir det aktuellt att bedöma om han eller hon annars använder den i beaktansvärd utsträckning.

Ett riktmärke för vad som är användning i beaktansvärd utsträckning är att bostadsrättshavaren bor i lägenheten 80–100 dagar om året, eller 2–3 dagar i veckan. I övrigt är begreppet beaktansvärd utsträckning inte tänkt att tolkas på det sätt som anges i förarbetena till 12 kap. 39 § jordabalken (se prop. 2018/19:107 s. 66). Lägenheten behöver inte vara ett nödvändigt

komplement till den fasta bostaden och det är inte avgörande om det finns ett skyddsvärt behov för bostadsrättshavaren att behålla lägenheten. Det innebär att något krav på att lägenheten ligger utanför pendlingsavstånd från bostadsrättshavarens permanentbostad inte ställs upp. Inte heller att lägenheten används i samband med arbete eller studier. Av betydelse i de här aktuella fallen är i stället vilken kontroll bostadsrättshavaren har möjlighet och väljer att utöva över lägenheten.

Även om bostadsrättshavaren använder lägenheten i beaktansvärd utsträckning på det sätt som avses i andra stycket kan det vara fråga om en upplåtelse i andra hand för självständigt brukande enligt första stycket. Det kan vara fallet om bostadsrättshavaren låter någon annan bo i lägenheten under en längre sammanhängande period, utan att under den tiden se till lägenheten.

De hittillsvarande andra och tredje styckena flyttas till 10 a §.

10 a § *Samtycke enligt 10 § behövs inte*

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt första stycket.

Paragrafen, som är ny, reglerar i vilka fall samtycke till upplåtelse i andra hand inte behövs. Den motsvarar hittillsvarande 10 § andra och tredje styckena.

11 § Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. *Vid bedömningen ska tidigare upplåtelse i andra hand beaktas endast om den skett i betydande omfattning.* Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

I paragrafen behandlas förutsättningarna för att hyresnämnden ska ge tillstånd till en upplåtelse i andra hand, när bostadsrättsföreningen vägrat lämna samtycke till den. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

I *första stycket* görs ett tillägg som innebär att det vid bedömningen av om tillstånd ska lämnas ska beaktas om lägenheten tidigare har upplåtits i andra hand endast om det skett i betydande omfattning. Bostadsrättshavaren ges genom detta ett något större utrymme att upplåta lägenheten i andra hand. Liksom hittills ska tillstånd lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Utgångspunkten är att bostadsrättshavaren ska ha stor frihet att upplåta lägenheten i andra hand för att under en tid bo någon annanstans (se prop. 2013/14:142 s. 21). Det som avses är situationer där bostadsrättshavaren vill behålla lägenheten för att kunna återvända till den efter en tid.

Avsikten är inte att göra någon ändring i fråga om för vilka skäl tillstånd normalt ska ges och när bostadsrättsföreningen har befogad anledning att vägra samtycke (se närmare prop. 2013/14:142 s. 21–23). Enligt det tillägg som görs i första stycket ska det vid bedömningen av om tillstånd ska lämnas beaktas om lägenheten tidigare upplåtits i andra hand endast om det skett i betydande omfattning.

Hittills har gällt att bostadsrättshavarens skäl för upplåtelse ansetts väga lättare med tiden. Genom ändringen får betydelsen av att lägenheten varit upplåten i andra hand en tid hanteras inom ramen för tillägget om upplåtelser i betydande omfattning. Det gäller oavsett om det är samma skäl som ligger till grund för en längre upplåtelse i andra hand eller om det är fråga om olika skäl. Om bostadsrättshavaren flera gånger byter skäl för upplåtelsen ska det beaktas hur länge lägenheten sammantaget varit upplåten i andra hand.

Det förutsätts att skälen verkligen är för handen. En upplåtelse i andra hand för provsamboende eller på grund av en svår marknadssituation kan endast utgöra skäl i något eller möjligtvis ett par års tid. Det beror inte på att lägenheten upplåtits i andra hand i större omfattning utan på att skälet för andrahandsupplåtelse inte längre finns.

Med att lägenheten upplåtits i betydande omfattning avses till en början att den varit upplåten under en lång tid. Att en lägenhet upplåtits i något eller några år kan som utgångspunkt inte anses uppfylla kravet på betydande omfattning. Någon exakt gräns för vad som utgör betydande omfattning går inte att dra, utan det får bedömas med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. En uthyrningstid om fem år bör dock typiskt sett innebära att lägenheten varit upplåten i betydande omfattning.

Vid bedömningen har det betydelse om bostadsrättshavaren själv har bott i lägenheten och i viss utsträckning under hur lång tid. Har bostadsrättshavaren aldrig bott i lägenheten har han eller hon svagare anknytning till den än annars. Det kan också spela roll om det rör sig om flera upplåtelser, och bostadsrättshavaren själv har bott i lägenheten mellan upplåtelseerna. För att bostadsrätten ska anses ha upplåtits i betydande omfattning krävs det då mer än när det rör sig om upplåtelser som pågått under lång tid utan avbrott.

Tillägget innebär att bostadsrättshavaren ofta har rätt att upplåta lägenheten i andra hand under en sammantaget längre tidsperiod än vad som oftast medges enligt hittillsvarande regler (jämför Svea hovrätts beslut den 15 juni 2021 i mål nr ÖH 11646–20).

Vid bedömningen av om tillstånd ska lämnas ska hyresnämnden först pröva om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen. Vid prövningen ska den tid som lägenheten tidigare varit upplåten i andra hand inte beaktas. Om bostadsrättshavaren inte har skäl för upplåtelsen, ska ansökan avslås. Om nämnden kommer fram till att bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen, kan den tid som lägenheten tidigare upplåtits i andra hand få betydelse. Nämnden har då att pröva om lägenheten tidigare upplåtits i betydande omfattning. Endast om lägenheten tidigare har upplåtits i andra hand i betydande omfattning, ska tiden beaktas vid bedömningen av om tillstånd ska lämnas.

Att den tid som lägenheten varit upplåten i andra hand beaktas av hyresnämnden innebär att bostadsrättshavarens skäl för att upplåta lägenheten i andra hand anses väga lättare. Så behöver dock inte alltid vara fallet. Om

lägenheten tidigare upplåtits i sådan omfattning att detta ska beaktas vid tillståndsprövningen, beror utfallet på hur starka skäl bostadsrättshavaren har. Här blir det alltså fråga om att vikta skälen mot den tid som upplåtelsen pågått. Om en kortare tid återstår på studier eller om en anställning inom kort kommer att avslutas finns det skäl att ta hänsyn till detta. Ett annat exempel är när ett barn i hushållet har något år kvar i en skola på annan ort.

Vid bedömningen ska vägas in hur stor olägenhet upplåtelsen innebär för föreningen. I allmänhet finns det med tiden oftare skäl att neka tillstånd på grund av att föreningen har befogad anledning att vägra samtycke. Redan det förhållandet att en upplåtelse pågått en viss tid innebär emellertid inte att bostadsrättsföreningen har befogad anledning att motsätta sig en upplåtelse. Föreningen ska kunna peka på en nackdel eller olägenhet. För mindre föreningar kan andrahandsupplåtelser innebära större svårigheter med förvaltningen. Även att föreningens skattemässiga förhållanden påverkas kan ha betydelse.

Liksom hittills gäller att ett tillstånd till upplåtelse i andra hand ska begränsas till viss tid. Att bostadsrättshavare i vissa fall ska ha möjlighet att upplåta sin lägenhet i andra hand under en sammantaget längre tid än vad som tillåtits enligt hittillsvarande bestämmelser, innebär inte att den tid som tillståndet ska begränsas till generellt bör förlängas. Beroende på vilka skäl som görs gällande kan tidsbegränsningen för tillståndet variera.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

2. Den nya bestämmelsen i 10 § andra stycket ska inte gälla för upplåtelser som skett före ikraftträdandet.

Övervägandena till ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna finns i avsnitt 9.

Enligt *punkt 1* träder lagändringarna i kraft den 1 juli 2026.

Punkt 2 anger att 10 § andra stycket, i dess nya lydelse, endast gäller för upplåtelser som skett efter ikraftträdandet. Det innebär att om en lägenhet upplåtits före ikraftträdandet ska bedömningen av om det rör sig om en andrahandsupplåtelse eller en upplåtelse till inneboende göras enligt den äldre bestämmelsen. Den nya bestämmelsen är alltså inte tillämplig på en upplåtelse som pågår efter ikraftträdandet, om upplåtelsen skedde före ikraftträdandet.

Med upplåtelse avses i det här sammanhanget inte upplåtelsen av lägenheten med bostadsrätt. Alla bostadsrättslägenheter omfattas alltså av bestämmelsen, även om de upplåtits med bostadsrätt före ikraftträdandet.

11.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

2 § I fråga om en sådan rättegång ska hovrätten tillämpa 52 kap. rättegångsbalken, om inte annat följer av denna eller annan lag.

För att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut krävs prövningstillstånd endast i mål enligt 12 kap. 55 f § jordabalken.

I fråga om prövningstillstånd gäller 49 kap. 14 och 14 a §§ rättegångsbalken. Det som sägs i dessa bestämmelser om tingsrättens avgörande ska i stället avse hyresnämndens avgörande.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande. Övervägandena finns i avsnitt 8.2.

I *andra stycket*, som är nytt, införs ett krav på prövningstillstånd i hovrätten i mål om återbetalning av hyra. Prövningstillstånd krävs för att hovrätten ska pröva en hyresnämnds beslut i ett mål om återbetalning av hyra enligt 12 kap. 55 f § jordabalken. Detta omfattar även avgöranden som har direkt samband med sådana beslut, exempelvis beslut där hyresnämnden avvisar en ansökan.

I *tredje stycket*, som är nytt, anges att grunderna för prövningstillstånd är desamma som följer av 49 kap. 14 § rättegångsbalken. Den aktuella bestämmelsen är avsedd att tillämpas på samma sätt. De uttalanden och den rättspraxis som finns om hur grunderna för prövningstillstånd ska tillämpas i tvistemål som handläggs enligt rättegångsbalkens regler är vägledande även för tillämpningen av den här bestämmelsen.

I mål som överklagas till Svea hovrätt från en hyresnämnd tillämpar hovrätten enligt första stycket 52 kap. rättegångsbalken. Hovrättens handläggning av ett överklagande i ett mål om återbetalning av hyra sker på samma sätt som andra överklaganden enligt 52 kap. rättegångsbalken där prövningstillstånd krävs.

I mål om återbetalning av hyra gäller att en part inte får åberopa nya omständigheter och bevis i hovrätten utan en giltig ursäkt, se 3 § andra stycket. Om en part åberopar sådana omständigheter eller bevis får hovrätten inom ramen för prövningen av frågan om prövningstillstånd bedöma om den nya utredningen kommer att tillåtas. Det stämmer överens med hur frågan hanteras vid överklagande i tvistemål.

Bestämmelsen är obligatorisk på så sätt att prövningstillstånd ska meddelas om någon av tillståndsgrunderna föreligger. Hovrätten är inte bunden av de omständigheter som åberopats till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, även om dessa utgör utgångspunkten för tillståndsprövningen. Tillståndsgrunderna kan delvis överlappa varandra och flera kan vara tillämpliga i samma mål.

Genom bestämmelsen införs också en möjlighet att meddela så kallat partiellt prövningstillstånd.

3 § Klaganden får inte ändra sin talan till att avse en annan del av hyresnämndens beslut än den som uppgetts i överklagandet.

Om en part i mål om ändring av hyresvillkor *eller om återbetalning av hyra* åberopar en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare tillämpas 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken.

Paragrafen behandlar prövningens ram i hovrätten. Övervägandena finns i avsnitt 9.

I *andra stycket* görs ett tillägg som innebär att preklusionsregeln i 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken omfattar även mål om återbetalning av hyra. Det gäller då både i den del som avser återbetalningskrav och den del som avser fastställande av hyran. Utöver det är någon ändrad tillämpning inte avsedd. Bedömningen av om det rör sig om nya

omständigheter eller bevis får alltså göras på samma sätt i mål om återbetalning av hyra som i mål om ändring av hyresvillkor.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

2. Den nya bestämmelsen om prövningstillstånd i 2 § gäller vid överklagande av beslut som har meddelats av hyresnämnden efter ikraftträdandet.

Övervägandena till ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna finns i avsnitt 9.

Enligt *punkt 1* träder lagändringarna i kraft den 1 juli 2026.

I *punkt 2* anges att den nya bestämmelsen om prövningstillstånd ska tillämpas endast vid överklagande av beslut som har meddelats efter ikraftträdandet. Beslut som har meddelats före ikraftträdandet omfattas alltså inte av kravet på prövningstillstånd, även om beslutet överklagas efter ikraftträdandet.

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

Utredningens uppdrag

Utredningens övergripande uppdrag i den del som avser privatpersoners uthyrning av bostäder är att föreslå hur reglerna om sådan uthyrning kan ändras för att underlätta den. Syftet är att främja ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. I uppdraget ingår dels att se över reglerna i lagen om uthyrning av egen bostad, dels att föreslå utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand. Utredningen ska även föreslå hur en reglering av depositioner till säkerhet för att hyresavtal fullgörs vid privatuthyrning bör utformas.

När det gäller att bedöma vilken ersättning som bör få tas ut vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter ska utredningen framför allt ta ställning till om det är motiverat att fortsätta begränsa vilken ersättning som får tas ut.

I den del som avser uthyrning av bostäder till företag har utredningen i uppdrag att föreslå hur de hyresrättsliga reglerna kan ändras för att underlätta sådan uthyrning. Det innefattar flera olika frågeställningar. Utredningen ska även analysera om de hyresrättsliga reglerna är ändamålsenligt utformade vid blockuthyrning av delningsbostäder och liknande boendeformer och vid behov föreslå ändringar.

I uppdraget att analysera en mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra ingår dels att bedöma om en preklusionsregel bör införas i hovrätten för den typen av mål, dels att ta ställning till om ett krav på prövningstillstånd i hovrätten bör införas.

Utredningen ska i alla delar lämna nödvändiga författningsförslag. Utredningens uppdrag beskrivs närmare i kapitel 2.

Privatpersoners uthyrning av bostäder underlättas

En ny och heltäckande privatuthyrningslag föreslås

Vid privatpersoners uthyrning av bostäder gäller i dag hyreslagen, utom i de delar där lagen om uthyrning av egen bostad innehåller avvikande bestämmelser. Som ett sätt att underlätta privatpersoners uthyrning av bostäder föreslås en ny och heltäckande lag som ska gälla vid sådan uthyrning. Det kommer att göra det lättare för såväl den som vill hyra ut sin bostad som den som överväger att hyra en privatbostad att få grepp om vilka regler som gäller för uthyrningen.

Den nya lagen avviker i stor utsträckning från hyreslagen i fråga om struktur och utformning i övrigt. En tanke är att lagens struktur ska följa det förväntade förloppet för ett hyresförhållande.

Flera frågor regleras på ett annat sätt än i hyreslagen för att bättre passa de förhållanden som gäller vid privatuthyrning. Det gäller till exempel bestämmelser om vilket skick lägenheten ska hålla och regler för uppsägning. Lagen har genomgående anpassats efter utgångspunkten att hyresgästen inte har någon rätt till förlängning av hyresavtalet.

Två viktiga skillnader i förhållande till dagens ordning vid privatuthyrning är tillämpningsområdet för den nya lagen och hyressättningen. Utöver det föreslås regler för deposition till säkerhet för att hyresavtal vid privatuthyrning fullgörs, vilket inte tidigare varit särskilt reglerat i lag.

Tillämpningsområdet för privatuthyrning utökas

Den nuvarande avgränsningen av tillämpningsområdet för lagen om uthyrning av egen bostad har i vissa fall lett till tillämpningsproblem. Det gäller framför allt kravet på att upplåtelsen ska ske utanför näringsverksamhet och att lagen bara gäller för ”den första upplåtelsen”.

Utredningen föreslår att den nya privatuthyrningslagen ska gälla när en fysisk person upplåter högst två bostadslägenheter samtidigt. Om hyresvärdens bostad ska lagen inte gälla för någon av upplåtelseerna. Det avgörande ska vara hur uthyrningsverksamheten är inrättad över tid. Förslaget innebär att den som är hyresvärd enligt hyresförhandlingslagen aldrig omfattas av privatuthyrningslagen.

Genom att knyta an till den definition av hyresvärd som gäller enligt hyresförhandlingslagen blir gränsdragningen mellan privatuthyrning och annan uthyrningsverksamhet tydligare. Det bedöms ge bättre förutsättningar för privatpersoner att investera i att göra uthyrningsobjekt tillgängliga. Det tar också bort osäkerhet kring vilka bestämmelser som gäller när en tvist har uppstått.

Fri hyressättning vid privatuthyrning

Utredningen bedömer att hyressättningsregeln i lagen om uthyrning av egen bostad inte är ändamålsenlig. Det beror bland annat på att de två ingångsvärdena i normen om hyrans storlek, kapitalkostnad och skälig avkastningsränta, kan variera och ge omotiverade resultat i olika situationer samt ge dålig ledning för många fall.

Utredningen föreslår att parterna som utgångspunkt ska vara fria att komma överens om inflyttningshyrans storlek. Som skydd mot att hyresgäster med ett akut behov av en bostad utnyttjas föreslås en skyddsregel. Den utgår från den hyresnivå som gäller när liknande lägenheter upplåts. Om hyran är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut för liknande lägenheter ska den kunna sättas ned till ett skäligt belopp, det vill säga den hyra som gäller för liknande lägenheter vid privatuthyrning. En sådan bestämmelse kan väntas bidra till att information om hyresnivåer blir mer tillgänglig på marknaden, vilket i sig utgör ett visst skydd för bostadsökande.

Hyrans storlek ska prövas av hyresnämnden då det ger en enkel och snabb process för privatpersoner.

Deposition till säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs regleras i lag

Det är vanligt att hyresvärderna vid privatuthyrning kräver att hyresgästen ska betala ett visst belopp i deposition till säkerhet för att hyresavtalet fullgörs. Det finns inga särskilda regler om sådan deposition och det är inte ovanligt att den betalas direkt till hyresvärderna, vilket kan innebära en osäkerhet för hyresgästen när det kommer till att få tillbaka det deponerade beloppet.

Utredningen föreslår att parterna får komma överens om att hyresgästen ska deponera ett belopp som motsvarar högst tre månadshyror. Deponering måste ske hos en tredje part, vilken kan vara ett företag eller länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger. Vidare måste den som tar emot en deposition uppfylla vissa krav som anges i lagen.

Utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand

Bostadsrättshavares möjligheter att upplåta sin lägenhet i andra hand är redan i dag generösa. Det räcker att bostadsrättshavaren har *skäl* för att en upplåtelse i andra hand ska godtas. Godtagbara skäl innefattar i princip alla tänkbara situationer, utom spekulation. Bostadsrättshavaren måste också ha ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Upplåtelser i andra hand tillåts dock endast under en begränsad tid, och vanligtvis väger skälen lättare ju längre tid lägenheten har upplåtits.

För att ge bostadsrättshavare utökade möjligheter att upplåta sin lägenhet i andra hand föreslår utredningen att tidigare upplåtelser i andra hand, vid bedömningen av om tillstånd ska lämnas, ska beaktas endast om sådana skett i betydande omfattning. Det kommer i vissa fall att ge bostadsrättshavare möjlighet att upplåta sin lägenhet under en längre tid än vad som gäller i dag.

Utredningen har övervägt mer långtgående lättnader för bostadsrättshavare men valt att inte lägga några sådana förslag.

För att göra det enklare för såväl bostadsrättshavare som bostadsrättsföreningar att avgöra om en viss upplåtelse ska bedömas som en upplåtelse i andra hand, som kräver tillstånd, eller en upplåtelse till inneboende, som inte kräver något tillstånd, föreslås också att det i bostadsrättslagen införs en definition av vad som avses med begreppet självständigt brukande. Den föreslagna definitionen skiljer sig något från motsvarande definition i hyreslagen, och innebär att bostadsrättshavaren måste använda lägenheten som permanentbostad eller annars i beaktansvärd utsträckning för att det inte ska röra sig om ett självständigt brukande.

Högre ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter

Det är svårt att utifrån den statistik och övriga information som varit tillgänglig för utredningen dra några säkra slutsatser kring hur utbrett det är med yrkesmässig hyresförmedling på den privata marknaden. Viss information talar för att hyresförmedling främst förekommer vid förmedling av hyreslokaler till och från kommersiella parter. Å andra sidan är det känt att det på hyresmarknaden förekommer olika typer av "avtalspaket" eller liknande som i praktiken kan sägas innefatta en förmedlingsavgift, även om det inte gått att ta reda på mer exakt hur det förhåller sig med detta.

Mot bakgrund av det som kommit fram om hyresförmedlingsmarknaden föreslår utredningen att den ersättning som får tas ut vid yrkesmässig hyresförmedling även i fortsättningen ska vara begränsad. Avgiftsnivåerna har dock inte höjts under lång tid. För att det ska finnas goda förutsätt-

ningar att bedriva en förmedlingsverksamhet som också är lönsam föreslås därför höjda ersättningsnivåer. Dessa bör knytas till prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken för att bättre följa den allmänna prisutvecklingen i samhället.

Uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder

Modellen för blockhyra utvecklas

Parterna kan i dag få hyresnämndens godkännande av avtalsvillkor som avviker från bestämmelserna om bostadslägenheter så länge de inte står i strid med det som gäller för lokaler (1 § sjätte stycket hyreslagen).

Hyresmarknadens behov av framför allt tillfälliga bostäder till anställda har ändrats under de 40 år som blockhyra funnits som upplåtelseform. Det har till exempel blivit vanligt att företags behov av bostäder hanteras av mellanhandsföretag. Boendeformer har också fått en ökad spridning, till exempel delningsboende som innebär att en person hyr ett rum och delar på gemensamma ytor såsom kök och badrum med andra hyresgäster.

Utredningen har gjort bedömningen att det finns ett behov av att anpassa de hyresrättsliga reglerna för att möjliggöra för mellanhandsföretag att hyra ut bostäder till företag och för att skapa förutsättningar för delningsboende som boendeform.

Många aktörer som bedriver verksamhet med att hyra ut lägenheter i andra hand till företag eller för delningsboende har använt sig av reglerna om blockuthyrning. Det har emellertid blivit svårare på grund av att kraven för att få tillstånd skärpts i rättstillämpningen.

Utredningen föreslår att modellen med blockhyra ändras så att den ger bättre förutsättningar för uthyrning av bostäder till företag och delningsboende. Även om modellen har vissa brister ger den parterna en förhållandevis stor avtalsfrihet som passar den kommersiella kontexten vid uthyrning av bostäder till företag. En fördel med blockhyra är att det finns en struktur av bestämmelser att utgå från.

En förenklad modell

Utredningen föreslår några förenklingar av blockhyresmodellen. Ett förslag är att hyresnämnden inte längre ska godkänna parternas avtalsvillkor utan endast lämna tillstånd till blockhyra, vilket ger parterna rätt att avvika från bestämmelser om bostadshyra så länge villkoren inte står i strid med bestämmelser om lokaler. Prövningen i hyresnämnden blir således mer renodlad och avser då att förutsättningarna för blockhyra är uppfyllda och inte enskilda villkor i avtalet. Det förenklar inte bara processen vid hyresnämnden utan också parternas hantering av hyresavtalet.

Parterna ska få avtala om att bestämmelser om lokalhyra ska gälla även i fråga om förlängning av hyresavtalet. Utredningen bedömer att bestämmelserna om indirekt besittningsskydd vid lokaler ofta är mer ändamålsenliga för blockhyresgästen och fastighetsägaren. I och med att avtalet har en affärsmässig prägel kan då avtalsrelationen fullt ut hanteras som ett

lokalhyresavtal. Utredningen bedömer att det är ett tillräckligt skydd för blockhyresgästen och en lämplig avvägning mellan parternas intressen.

Tre olika grunder för tillstånd till blockhyra

Det framstår som självklart att samtliga situationer där blockhyra kan komma i fråga i dag även fortsättningsvis bör omfattas av modellen. Dessa fall ringas in i lagtext. Det uttrycks så att tillstånd till blockhyra ska lämnas om hyresgästen ska upplåta lägenheterna till sina anställda eller en annan tydligt avgränsad grupp. Det ger förutsättningar för tillstånd i samtliga situationer där tillstånd i dag ges till blockhyra.

Utredningen föreslår också 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. Utredningen bedömer att det är för långtgående att låta modellen med blockhyra omfatta upplåtelse direkt till anställda med behov av en bostad.

Det ska vara möjligt att få tillstånd till blockhyra för delningsboende, det vill säga att upplåta lägenheter till personer som ska nyttja en del av lägenheten ensam och övriga delar av lägenheten gemensamt med andra hyresgäster. Tillämpningsområdet avgränsas genom att lägenheterna ska ha anpassats för sådan användning. Det ger en tydlig avgränsning mot andra upplägg som kan uppvisa vissa likheter med boendeformen, till exempel att någon hyr ut flera rum i en befintlig lägenhet.

Skärpta krav för att undvika missbruk

Utredningen föreslår olika mekanismer som tillsammans ska motverka att en utvidgad modell med blockhyra missbrukas.

Hyresnämnden ska inte lämna tillstånd till blockhyra om särskilda skäl talar mot det. Det handlar om att skyddsregler för bostadshyresgäster väntas kringgås på ett inte önskvärt sätt eller att det annars kan antas förekomma någon form av missbruk.

Hyresnämnden ska i ärenden om tillstånd till blockhyra få hämta in yttrande från en organisation med relevant kunskap. Denna möjlighet kan användas i ärenden där det är svårt att avgöra om det finns särskilda skäl mot att meddela tillstånd till blockhyra.

Hyresnämnden ska också få möjlighet att begränsa tillstånd till blockhyra att gälla viss tid.

Undantag för blockhyra i bulvanregeln

I 7 kap. 31 § jordabalken finns en särskild skyddsregel för andrahandsnyttjanderättshavare (bulvanregeln). Bestämmelsen är en typ av genomsynsregel som kan ge en andrahandshyresgäst rätt att vända sig direkt mot fastighetsägaren, som om fastighetsägaren hade varit dennes avtalspart. Förutsättningarna är att det, vid upplåtelse av arrende eller hyra i andra hand, finns en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen samt att det med hänsyn till intressegemenskapen och omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för nyttjanderättshavaren.

Utredningen föreslår att hyresavtal där blockhyra enligt 1 e § hyreslagen gäller mellan fastighetsägaren och upplåtaren ska undantas från bulvanregeln. Redan risken att blockhyra kan falla under den kan verka hämmande på hur olika affärsmodeller fungerar. Utredningen bedömer därför att det finns skäl att klargöra att bulvanbestämmelsen i 7 kap. 31 § jordabalken inte gäller vid avtal om blockhyra i lagens mening.

När hyresnämnden har lämnat tillstånd till blockhyra finns det ingen ytterligare kontroll av att uthyrningen verkligen sker enligt det ändamål som tillstånd lämnats för. En upplåtelse som sker i strid med ändamålet enligt tillståndet till blockhyra framstår inte som särskilt skyddsvärd. Utredningen föreslår därför att lägenheten ska ha vidareupplåtits i överensstämmelse med hyresnämndens tillstånd till blockhyra eller, om tillstånd inte krävs, avtal om blockhyra enligt 1 e § hyreslagen för att undantaget ska vara tillämpligt. Detta innebär att fastighetsägaren får ett visst ansvar för att blockhyresgästen upplåter nyttjanderätten enligt det angivna tillståndet.

Efterföljande hyresförhållande vid blockhyra

Bestämmelserna om blockhyra gäller inte i förhållandet mellan blockhyresgästen och andrahandshyresgästen. Där gäller alltså vanliga bestämmelser om bostadshyra. Utredningen föreslår några förändringar för hyresgäster i efterföljande led.

Utredningen föreslår att hyresnämndens godkännande inte ska krävas vid avstående från besittningsskydd om högst ett år om det är fråga om vidareupplåtelse av en lägenhet för vilken blockhyra gäller i tidigare led för att tillgodose företags behov av bostad till anställda.

Det förutsätts att blockhyresgästen får sina kostnader täckta och därutöver kan få viss vinst för att verksamheten ska överleva långsiktigt. Utredningen föreslår därför att en hyressättningsregel för parterna i de efterföljande hyresförhållandena vid blockhyra införs.

Parterna ska i en särskilt upprättad handling få komma överens om avvikelser från det som normalt gäller vid prövning av skälig hyra enligt 55 § första stycket hyreslagen. Hyrans storlek får då skilja sig från det som följer av lägenhetens bruksvärde om det är skäligt med beaktande av bland annat förutsättningarna för blockhyresavtalet och deras betydelse för den omtvistade hyran och övriga omständigheter. En sådan hyra benämns *anpassad hyra*. I praktiken kan det väntas leda till något högre hyresnivåer för delningsboende och uthyrning av bostäder till företag.

Utredningen föreslår också att det klargörs att den så kallade takregeln i 55 § fjärde stycket hyreslagen inte ska tillämpas i efterföljande led vid blockhyra.

Det föreslås inte något undantag för blockhyra i bestämmelsen om återbetalning av hyra enligt 55 f § hyreslagen. Bestämmelsen om anpassad hyra ska dock beaktas i återbetalningsärenden vid prövningen av om för mycket hyra har tagits ut. Antalet ärenden om återbetalning av hyra förväntas därför minska.

En mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra

Antalet mål om återbetalning av hyra har de senaste åren ökat markant i hyresnämnderna och Svea hovrätt. För att åstadkomma en mer effektiv prövning av dessa mål föreslås dels att regeln om preklusion i 3 § lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska omfatta även mål om återbetalning av hyra, dels att det ska införas ett krav på prövningstillstånd i hovrätten för denna typ av mål. Det ger parterna incitament att redan i första instans åberopa alla omständigheter och all bevisning som de bedömer behövs för att vinna processen. Det bedöms leda till lägre kostnader för såväl parterna som samhället samt skapar bättre förutsättningar för att få ett avgörande inom en rimlig tid.

Förslag till privatuthyrningslag (2026:000)

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag gäller avtal där en fysisk person mot ersättning upplåter hus eller delar av hus till någon annan för nyttjande.

Lagen gäller endast om lägenheten upplåtits för att helt eller till inte oväsentlig del användas som bostad.

2 § Lagen gäller inte om

1. hyresvärden regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter som inte utgör del av hyresvärdens bostad,

2. hyresvärden innehar lägenheten med hyresrätt, eller

3. upplåtelsen avser fritidsändamål.

Om ett hyresavtal är undantaget från lagens tillämpningsområde enligt första stycket 1 eller 2, gäller det även om de förhållanden som anges där ändras.

För hyresavtal som inte omfattas av lagen gäller 12 kap. jordabalken.

3 § Om avtalet ger rätt att nyttja jord tillsammans med lägenheten, ska denna lag tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

4 § Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyresgästen är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

Hyresavtalet

5 § Hyresavtal ska upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Hyrestiden

6 § Hyresavtalet gäller tills vidare, om inte en bestämd hyrestid avtalats.

2 kap. Hyran

Avtalsvillkor om hyran

1 § När ett hyresavtal ingås för en lägenhet ska hyresvärden och hyresgästen komma överens om hyrans storlek. Hyran ska vara bestämd till beloppet.

Parterna får trots första stycket avtala om att ersättning för nyttigheter såsom kostnader för lägenhetens uppvärmning, nedkylning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp ska betalas med ett belopp som motsvarar kostnaden för förbrukningen.

Om parterna inte har kommit överens om hyrans storlek enligt första stycket, ska hyran betalas med ett skäligt belopp. Vid bedömningen ska beaktas i första hand parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet ingicks och i andra hand vad som var gängse hyra för liknande lägenheter vid den tidpunkten.

Betalning av hyran

2 § Hyran ska betalas i förskott senast den sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast den sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas.

Parterna får avtala att hyran för den första kalendermånaden ska betalas vid en tidigare tidpunkt än den som anges i första stycket.

3 § Hyran ska betalas genom en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare, om inte annat har avtalats. Om hyran ska betalas på en ort utanför Sverige, är hyresvärden skyldig att stå för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen betalar hyran på bankkontor, anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot.

Ändring av hyran enligt ett villkor i hyresavtalet

4 § Parterna får avtala om att hyran ska ändras enligt ett index. Den part som vill att hyran ska ändras enligt ett sådant villkor som avses i första stycket ska skriftligen meddela motparten detta. Om motparten begär det ska parten ge honom eller henne ett underlag som visar hur hyresändringen beräknats.

Den nya hyran börjar gälla vid det månadsskifte som inträffar minst en månad efter att ett meddelande enligt andra stycket har skickats. Den tidigare hyran måste dock ha gällt i minst ett år.

Prövning av hyran hos hyresnämnden

5 § Om hyresgästen vill att hyran ska ändras på annat sätt än som avses i 4 §, får han eller hon ansöka hos hyresnämnden om ändring av hyran.

Om hyran för lägenheten är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut när liknande lägenheter hyrs ut, ska hyresnämnden fastställa den till ett belopp som är skäligt vid en jämförelse med i första hand sådana liknande lägenheter.

6 § Hyresnämndens beslut om ändring av hyran anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

Hyresnämnden ska besluta att den nya hyran ska gälla från dagen för ansökan hos hyresnämnden eller, om det finns skäl, från en annan tidpunkt.

Om hyran sänks för förfluten tid, ska hyresvärden samtidigt förpliktas att till hyresgästen betala tillbaka vad han eller hon till följd av beslutet har tagit emot för mycket plus ränta. Röntan ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

3 kap. Deposition

Hur en deposition får göras

1 § Som säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs får parterna komma överens om att hyresgästen ska deponera ett belopp som motsvarar högst tre månadshyror. Beloppet ska deponeras senast när den första hyran ska betalas, om inte annat har avtalats.

Deponering får ske hos ett företag eller hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger.

När ett belopp deponeras ska hyresgästen skriftligen lämna de uppgifter om hyresförhållandet som behövs. Mottagaren av depositionen ska utan dröjsmål underrätta hyresvärden om den.

Hur det deponerade beloppet ska hanteras

2 § Den som tagit emot en deposition ska

1. hålla den avskild för hyresgästens räkning enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel,

2. genast placera den på ett räntebärande konto,

3. ge hyresgästen rätt till röntan,

4. ge hyresgästen rätt att få ut beloppet endast om

a) hyresvärden har medgett det, eller

b) tre månader har gått sedan hyresförhållandet upphörde och det inte pågår en tvist om medlen som har anmålts till företaget eller länsstyrelsen,

5. ge hyresvärden rätt att få ut beloppet endast om

a) hyresgästen har medgett det,

b) en domstol har beslutat att hyresvärden har den rätten, eller

c) hyresvärden har tagit över hyresgästens anspråk enligt 3 § andra stycket.

Verkan av en felaktig deposition

3 § Om hyresgästen enligt hyresavtalet, eller en anvisning som lämnats av hyresvärden, ska deponera beloppet i strid med 1 § eller hos en aktör som inte kan väntas uppfylla kraven i 2 §, är hyresvärden skyldig att till hyresgästen betala ett belopp som motsvarar det belopp som deponerats felaktigt.

Om hyresvärden har ersatt hyresgästen enligt första stycket övertar han eller hon hyresgästens anspråk på det deponerade beloppet.

Länsstyrelsens beslut om deposition

4 § Länsstyrelsens beslut med anledning av depositionen får överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Vid överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden.

Förordningen (1927:485) om nedsättning av pengar hos myndighet gäller i tillämpliga delar även pengar som har deponerats hos länsstyrelsen enligt 1 §.

4 kap. Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

Krav på lägenhetens skick

1 § Lägenhetens skick ska vid tillträdet stämma överens med det som

1. framgår av parternas avtal,
2. hyresgästen annars med fog kan förvänta sig med hänsyn till uppgifter som hyresvärden tillhandahållit om lägenheten, eller
3. i allmänhet kan förväntas i övrigt av en sådan lägenhet som hyresavtalet gäller.

Under hyrestiden ska hyresvärden hålla lägenheten i det skick som anges i första stycket, om inte något annat har avtalats.

Påföljder

2 § Om lägenheten på tillträdesdagen inte är i det skick som följer av 1 §, eller kan den annars inte användas på det sätt som förutsätts, får hyresgästen enligt 3–5 §§ kräva ersättning för avhjälpande av bristen, hyresavdrag eller häva avtalet. Hyresgästen har därutöver rätt till skadestånd enligt 6 §.

Rätt till avhjälpande

3 § Hyresvärden är skyldig att på hyresgästens begäran avhjälpa en brist. Om det inte sker utan dröjsmål får hyresgästen avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad i den utsträckning kostnaden är skälig.

Rätt till hyresavdrag

4 § För den tid som lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skäligt hyresavdrag.

Hyresavdrag får avse tiden innan bristen påtalats av hyresgästen endast om hyresvärden handlat i strid med tro och heder eller grovt vårdslöst.

Rätt att säga upp hyresavtalet

5 § Om hyresvärden inte avhjälper bristen utan dröjsmål efter tillsägelse från hyresgästen, får hyresgästen säga upp avtalet till omedelbart upphörande. En uppsägning får göras endast om bristen är av väsentlig betydelse för hyresgästen. Om bristen avhjälpes har hyresgästen inte längre rätt att säga upp hyresavtalet.

6 § Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hyresvärdens försummelse.

Skador under hyrestiden

7 § Om lägenheten skadas under hyrestiden, eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten, gäller 3–6 §§. De gäller dock inte om hyresgästen är ansvarig för skadan.

5 kap. Hyresgästens användning av lägenheten**Vad lägenheten får användas till**

1 § Hyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom eller henne.

Hyresgästens vårdplikt

2 § Hyresgästen ska under hyrestiden väl vårda lägenheten och det som hör till den.

Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans eller hennes vållande. Hyresgästen är också skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom vårdslöshet eller försummelse av någon som

1. hör till hyresgästens hushåll,
2. besöker hyresgästen eller är inneboende, eller
3. utför arbete i lägenheten för hyresgästens räkning.

Hyresgästen är ansvarig för brandskada som han eller hon själv inte vållat, endast om hyresgästen brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon borde ha iakttagit.

Hyresgästens informationsskyldighet

3 § Hyresgästen ska så snart det kan ske informera hyresvärden om det uppkommer en skada eller brist som måste avhjälpas utan dröjsmål för att det inte ska uppstå en allvarlig olägenhet.

Vid annan skada eller brist än som avses i första stycket ska hyresgästen utan oskäligt dröjsmål informera hyresvärden.

Om hyresgästen försummar sin informationsskyldighet enligt första eller andra stycket, är hyresgästen ansvarig för den skada som orsakas av försummelsen.

Hyresgästens ansvar vid upplåtelse eller överlåtelse till annan

4 § Om hyresgästen har upplåtit lägenheten åt någon annan för självständigt brukande eller utan behövligt samtycke har överlåtit hyresrätten, är hyresgästen ansvarig för skada som den nya innehavaren skulle ha ersatt enligt 2 eller 3 §, om lägenheten hade varit hyrd av honom eller henne.

Bristande skötsamhet och störningar i boendet

5 § Hyresgästen ska se till att det som krävs för att bevara trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten inte åsidosätts när han eller hon använder lägenheten (bristande skötsamhet).

Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet).

Med störningar i boendet likställs att hyresgästen begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. När det finns bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet tillämpas dessa i stället.

6 § Om det förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet, ska hyresvärdens uppmana hyresgästen att se till att beteendet omedelbart upphör.

Första stycket gäller inte om hyresvärdens säger upp hyresavtalet med anledning av bristande skötsamhet som med hänsyn till dess art eller omfattning är särskilt allvarlig (särskilt allvarlig bristande skötsamhet) eller med anledning av störningar i boendet som är särskilt allvarliga (särskilt allvarliga störningar i boendet).

7 § Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att de personer som han eller hon svarar för enligt 2 § andra stycket inte gör sig skyldiga till bristande skötsamhet eller störningar i boendet.

Hyresvärdens rätt till tillträde

8 § I fråga om hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten i vissa situationer, gäller 12 kap. 26 § jordabalken.

6 kap. Överlåtelse och upplåtelse av lägenheten

Överlåtelse av hyresrätten

1 § Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke.

Om hyresgästen överlåter hyresrätten med samtycke av hyresvärdens är han eller hon fri från sina skyldigheter enligt hyresavtalet som avser tiden efter överlåtelsen. Detta gäller endast om inte annat villkor ställts upp i samband med samtycket.

Den nye hyresgästen svarar endast för skyldigheterna enligt avtalet för tiden efter överlåtelsen, om inte något annat avtalats med hyresvärdens.

Upplåtelse i andra hand

2 § Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande.

Om hyresgästen inte använder lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande.

Upplåtelse till inneboende

3 § Hyresgästen får inte låta utomstående personer bo i lägenheten (inneboende) i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta.

Vid bedömningen ska det särskilt beaktas

- om det bor fler personer i lägenheten än vad den är anpassad för med hänsyn till storlek och utformning i övrigt,
- hur lång tid utomstående personer varit inneboende i lägenheten,
- boendeförhållandena i övrigt,
- risken för att förvaltningen av fastigheten försvåras eller fördyras,
- risken för att andra boende utsätts för störningar eller andra olägenheter,
- uthyrningens privata karaktär.

Om lägenheten utgör del av hyresvärdens bostad, får hyresgästen inte ha personer inneboende utan hyresvärdens samtycke.

7 kap. Upphörande av hyresavtalet

Upphörande av tidsbestämda hyresavtal

1 § Ett hyresavtal som gäller för bestämd tid upphör att gälla vid hyres tidens slut.

Hyresgästen får alltid säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månads skifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen.

Uppsägning av hyresavtal som gäller tills vidare

2 § Ett hyresavtal som gäller tills vidare får sägas upp att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen.

Hyresvärdens uppsägning i förtid

3 § Hyresvärden har rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande, om

1. hyresgästen dröjer med att betala hyran eller med att göra en deposition mer än två veckor efter förfallodagen,

2. hyresgästen utan behövligt samtycke överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand eller till inneboende och inte kan visa någon giltig ursäkt,

3. lägenheten används i strid med 5 kap. 1 § eller 6 kap. 3 §, och hyresgästen inte efter uppmaning gör rättelse utan dröjsmål,

4. lägenheten vanvårdas på något sätt och hyresgästen inte efter uppmaning gör rättelse utan dröjsmål,

5. hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 5 kap. 7 § och rättelse inte görs utan dröjsmål efter uppmaning,

6. hyresgästen vägrar hyresvärden tillträde till lägenheten i strid med 5 kap. 8 § och inte kan visa någon giltig ursäkt,

7. hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt denna lag och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

8. lägenheten eller utrymme som hör till den används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning.

Om det är fråga om särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 5 även om någon uppmaning om rättelse inte har gjorts.

Hyresvärden har inte rätt att säga upp avtalet i förtid om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Om avtalet sägs upp enligt denna paragraf har hyresvärden rätt till skadestånd.

4 § Om hyresgästen rättar sig innan hyresavtalet sagts upp enligt 3 § första stycket 1 eller 3–6, har hyresvärden inte längre rätt att säga upp hyresavtalet på den grunden. Detta gäller dock inte vid särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet.

5 § En uppsägning enligt 3 § första stycket 2, 7 eller 8 ska göras inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Om det inom den tiden inletts ett rättsligt förfarande om brottslighet i lägenheten eller utrymme som hör till den får uppsägning på grund av brottsligheten dock göras inom två månader efter att det rättsliga förfarandet avslutats.

Om fristerna enligt första stycket inte iakttas, har hyresvärden inte längre rätt att säga upp hyresavtalet.

Hur en uppsägning ska göras

6 § En uppsägning ska vara skriftlig. Uppsägningen får dock vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp hyresavtalet för upphörande och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen.

7 § Om den som söks för uppsägning har hemvist i Sverige, får uppsägningen skickas i rekommenderat brev till den söktes vanliga adress. Uppsägningen anses då ha skett när det rekommenderade brevet har lämnats in för postbefordran.

Har den som söks för uppsägning lämnat uppgift om en elektronisk adress, till vilken meddelanden till honom eller henne kan skickas, får uppsägningen skickas till den adressen. Uppsägningen anses då ha skett när den skickats till den angivna adressen.

8 § Om det inte finns förutsättningar för uppsägning enligt 7 §, ska uppsägningen delges den som söks för uppsägning, om inte annat följer av andra eller tredje stycket.

Om den som söks för uppsägning inte har något känt hemvist i Sverige eller någon elektronisk adress dit meddelanden kan skickas och om det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för

honom eller henne, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar. Bilaga 2

En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet ska upphöra eller att hyresgästen ska avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett på föreskrivet sätt. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgästen ska avhysas.

Konsekvenser för vissa andra avtal när hyresavtalet upphör att gälla

9 § Om ett hyresavtal upphör att gälla och finns förutom hyresavtalet ett annat avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet samtidigt att gälla.

När hyresgästen ska lämna lägenheten

10 § När hyrestiden har löpt ut ska hyresgästen senast nästa dag klockan 12 lämna lägenheten.

Om lägenheten enligt första stycket ska lämnas på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, ska det i stället ske nästa vardag.

Första och andra styckena gäller inte, om annat avtalats.

11 § Om hyresgästen överger lägenheten, gäller 12 kap. 27 § jordabalken.

8 kap. Övriga bestämmelser

Preskription

1 § En hyresvärd eller en hyresgäst som vill framställa fordringsanspråk på grund av ett hyresförhållande, ska väcka talan om detta inom två år från det att hyresgästen lämnade lägenheten. Görs det senare är rätten till talan förlorad, om inte annat har avtalats.

Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans eller hennes rätt till talan är förlorad.

När vissa meddelanden ska anses lämnade

2 § Ett meddelande som avses i 2 kap. 4 § andra stycket, 4 kap. 3 eller 5 §, 5 kap. 3 § första eller andra stycket, 5 kap. 6 § första stycket eller 7 kap. 7 § ska anses lämnat när det har skickats i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en adress, dit meddelanden ska skickas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Om hyresgästen inte har lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden skicka meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en elektronisk adress får meddelanden även skickas till den. Meddelandet ska då anses lämnat när det har skickats till den adressen.

Utmätning och konkurs

3 § Om fastigheten blivit utmätt eller hyresvärden försätts i konkurs före tillträdesdagen, gäller 12 kap. 29 § jordabalken.

Om hyresgästen försätts i konkurs, gäller 12 kap. 31 § första, andra och fjärde styckena jordabalken.

Förfarandet i hyrestvister

4 § Hyresnämndens beslut om hyra enligt 2 kap. 5 § får överklagas inom tre veckor från den dag det meddelades.

Överklagandet ska ges in skriftligen till hyresnämnden. Det prövas därefter av Svea hovrätt.

5 § I tvister om hyra enligt 2 kap. 5 § ska varje part stå för sin rättegångskostnad i hovrätten.

Om en part handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som denne har orsakat motparten. Om partens ställföreträdare, ombud eller biträde har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 7 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
 2. Genom denna lag upphävs lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.
 3. Den upphävda lagen gäller dock för avtal som omfattas av den lagen och som ingåtts före ikraftträdandet.

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att 7 kap. 31 §, 12 kap. 1, 45, 45 a, 55–55 b, 55 f, 65 a, 70 §§ och rubriken närmast före 12 kap. 1 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas sex nya paragrafer, 12 kap. 1 a–1 f §§, och närmast före de nya paragraferna rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

31 §²

Om en fastighetsägare har upplåtit en nyttjanderätt till någon som i sin tur har upplåtit arrende eller hyra gäller följande. *Om det råder intressegemenskap mellan fastighetsägaren och upplåtaren och det med hänsyn härtill och till omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för en nyttjanderättshavare, har arrendatorn och hyresgästen samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som de skulle ha haft om fastighetsägaren hade upplåtit deras nyttjanderätt*

Om en fastighetsägare har upplåtit en nyttjanderätt till någon som i sin tur har upplåtit arrende eller hyra gäller följande. *Nyttjanderättshavaren har samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som den skulle ha haft om fastighetsägaren hade upplåtit dess nyttjanderätt, om*

1. *det råder intressegemenskap mellan fastighetsägaren och upplåtaren, och*

2. *det med hänsyn till intressegemenskapen och omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för nyttjanderättshavaren.*

Första stycket gäller inte om lägenheten vidareupplåts i överensstämmelse med hyresnämndens tillstånd till blockhyra eller, om tillstånd inte krävs, avtal om blockhyra enligt 12 kap. 1 f §.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

Inledande bestämmelser

Lagens tillämpningsområde

1 §³

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. *Detta*

Detta kapitel gäller avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. *Det*

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

² Senaste lydelse 1985:278.

³ Senaste lydelse 2019:840.

gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, ska detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som inte är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, ska kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot det som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad finns särskilda be-

gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

1 a §

Om avtalet även avser upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, gäller detta kapitel, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

Om ett tjänsteavtal, som inte är av ringa betydelse, förenas med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, gäller kapitlet, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

1 b §

Detta kapitel gäller inte för avtal om hyra som omfattas av uthyrningslagen (2026:000), om inte annat anges i den lagen.

Bostadslägenhet eller lokal

1 c §

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Vissa samboförhållanden som undantas

1 d §

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

1 e §

Avtalsvillkor som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

Blockhyra

1 f §

Om hyresavtalet omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska upplåta i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt får parterna med hyresnämndens tillstånd, och när tillstånd inte behövs enligt fjärde stycket, avtala om villkor som strider mot det som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter (blockhyra). Avtalsvillkoren får dock inte strida mot bestämmelserna om lokaler.

Hyresnämnden ska lämna tillstånd som avses i första stycket, om

1. hyresgästen ska upplåta lägenheterna

a) till sina anställda eller en annan tydligt avgränsad krets av personer,

b) till en juridisk person för att den ska kunna erbjuda en bostad åt personer som arbetar för den, eller

c) till personer som ska nyttja en del av lägenheten ensam och övriga delar av lägenheten gemensamt med andra hyresgäster och lägenheterna anpassats för sådan användning, och

2. det inte finns särskilda skäl mot att ge tillstånd.

Hyresnämnden får bestämma att tillståndet upphör att gälla vid viss tidpunkt. Tillståndet upphör dock inte att gälla i avvaktan på hyresnämndens beslut, om en ny ansökan lämnats in före den tidpunkten.

Ett tillstånd enligt första stycket behövs inte om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd.

45 §⁴

Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse av en lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §, eller

5. annat följer av en sådan överenskommelse som avses i 45 a §.

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om <i>upplåtaren har hyrt lägenheten tillsammans med minst två lägenheter till för att hyra ut dem i andra hand.</i>	Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om <i>lägenheten omfattas av ett tillstånd till blockhyra eller, om något tillstånd inte krävs, avtal om blockhyra.</i>
--	---

45 a §⁵

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande.

1. Överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.

2. Överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning, om

a) i fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset,

b) i fråga om en bostadslägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostadsrätt, bosätta sig i den eller överlåta bostadsrätten, eller

c) i fråga om en bostadslägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i eller överlåta fastigheten.

3. Överenskommelsen träffas för en tid om högst ett år från det att hyresförhållandet inleds, om lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra enligt 1 f § andra stycket 1 b och avståendet avser en sådan upplåtelse som där förutses.

Om en make eller en sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller den sambon endast om han eller hon har godtagit den.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i första stycket 2.

⁵ Senaste lydelse 2009:180.

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran ska inte anses som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid en prövning enligt första stycket ska främst sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) beaktas. Om en jämförelse inte kan göras med lägenheter på orten, får i stället hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket får *den hyra* för en lägenhet som ska anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem.

Vid en prövning enligt första stycket får *hyran* för en lägenhet *inte beaktas om det är fråga om en anpassad hyra enligt 55 b § eller om hyran* ska anses som skälig enligt 55 c §.

Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem. *Det som sägs i detta stycke gäller inte lägenheter som upplåts i andra hand där blockhyra gäller i tidigare led.*

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 d §§ iakttas.

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och femte styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av någon särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller åttonde stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den utsträckning inte något annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

55 a §⁷

Vid prövning av hyran *skall en* åtgärd som avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas, om

Vid prövning av hyran *ska i fråga om ändrings- och förbättrings-* arbeten *det som anges i andra och tredje styckena beaktas.*

En åtgärd som avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde *ska* inte beaktas, om

1. godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats,

2. lägenheten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten från denne enligt 33 § andra stycket, 34 § eller 47 § andra stycket, och

3. det vid tidpunkten för ändringen av hyran har förflutit högst fem år sedan åtgärden slutfördes.

Om hyresgästen har bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får hyresvärden tillgodoräknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det.

55 b §⁸

Har en hyresgäst bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhålls- arbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, *får* vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden tillgodoräknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det.

Om lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra får hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling komma överens om att skälig hyra enligt 55 § första stycket ska bestämmas med beaktande av det som anges i andra stycket (anpassad hyra).

⁷ Senaste lydelse 2002:29.

⁸ Senaste lydelse 1994:817.

Vid prövning av en anpassad hyra får hyrans storlek avvika från den som följer av lägenhetens bruksvärde om det är skäligt med beaktande av förutsättningarna för avtalet om blockhyra och dess betydelse för den omtvistade hyran, omständigheterna vid avtalets tillkomst, hyresavtalets innehåll, senare inträffade förhållanden, hyresgästens intresse och omständigheterna i övrigt.

55 f §⁹

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–fjärde styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas vid bedömningen av hyresvärdens återbetalningsskyldighet. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom ett beslut som har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det,

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–fjärde styckena, 55 b § och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas vid bedömningen av hyresvärdens återbetalningsskyldighet. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom ett beslut som har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det,

också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–fjärde styckena och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas när hyran fastställs. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 e § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt andra stycket ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–fjärde styckena, 55 b § och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas när hyran fastställs. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 e § femte–åttonde styckena.

65 a §¹⁰

Ingen får begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning av hyressökande för förmedling av en bostadslägenhet för något annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling *enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.*

Ingen får begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning av hyressökande för förmedling av en bostadslägenhet för något annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling. *Ersättningen får uppgå till, inklusive mervärdesskatt, högst en tiondel av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken för en omöblerad eller möblerad lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus och 1/20 av nämnda belopp för ett omöblerat eller möblerat rum. Ersättning får tas ut endast om förmedlingen leder till att det träffas ett hyresavtal.*

I fråga om köavgift vid kommunal bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Den som bryter mot första stycket döms till fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

¹⁰ Senaste lydelse 2019:523.

Om brottet är grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om brottet är grovt ska det särskilt beaktas om gärningen har avsett betydande värde eller har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen har använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

Den som har tagit emot en otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

70 §¹¹

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades:

1. åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket,

2. upprustningsföreläggande eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 a–18 f eller 18 h §,

3. ändrad användning av lokal enligt 23 § andra stycket,

4. ersättning enligt 24 a §,

5. överlåtelse av hyresrätt enligt 34, 36 eller 37 §,

6. godkännande av överens- 6. tillstånd till blockhyra enligt
kommelse som avses i 1 § sjätte 1 f § och godkännande av överens-
stycket, 45 a eller 56 §, kommelse som avses i 45 a eller
56 §,

7. förelägganden enligt 46 b §,

8. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,

9. uppskov med avflyttning enligt 52 §,

10. ändring av hyresvillkor enligt 54 §,

11. återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 f §,

12. utdömande av vite enligt 62 §, och

13. föreläggande att lämna ut uppgifter om hyror enligt 64 §.

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får inte överklagas:

1. lägenhetsbyte enligt 35 §,

2. upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 40 §, och

3. uppskov med avflyttning enligt 59 §.

Hyresnämnden får tillåta att ett beslut som avses i andra stycket 1 eller 2 överklagas om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 1–1 e, 55, 55 a och 70 §§ gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat följer av 3.

3. Den äldre bestämmelsen i 12 kap. 55 § gäller om en ansökan gjorts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.

4. De nya bestämmelserna i 12 kap. 1 f § gäller när ansökan om tillstånd görs efter ikraftträdandet eller, om tillstånd inte krävs, om avtalet om blockhyra ingås efter den tidpunkten. Bilaga 2

5. Den nya bestämmelsen i 7 kap. 31 § gäller om en ansökan om tillstånd enligt 12 kap. 1 f § gjorts efter ikraftträdandet eller, om tillstånd inte behövs, avtalet om blockhyra ingåtts efter den tidpunkten.

Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹

dels att 4, 23 och 32 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas tre nya paragrafer, 14 a, 23 c och 23 d §§ av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §²

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om *hyresvillkor* enligt 4 § *lagen (2012:978) om ut- hyrning av egen bostad*, 2 c. pröva tvist om *hyran* enligt 2 kap. 5 § *privatuthyrningslagen (2026:000)*,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § *sjätte stycket*, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen, 4. pröva fråga om *tillstånd till blockhyra* enligt 12 kap. 1 f §, godkännande av överenskommelse som avses i 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2022:1659.

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

14 a §

Hyresnämnden får i ett ärende om tillstånd till blockhyra enligt 12 kap. 1 f § jordabalken låta en organisation med relevant kunskap för ärendet yttra sig.

23 §³

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 6 § lagen (2012:978) om ut- – 8 kap. 4 § privatuthyrnings-
hyrning av egen bostad, lagen (2026:000),
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,
2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,
3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,
4. avvisat ett ombud eller ett biträde,
5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,
6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,
7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619),
8. beslutat i fråga om kostnader enligt 19 c § andra stycket,
9. stadfäst en förlikning, eller
10. beslutat om rättelse eller komplettering av ett beslut som får överklagas.

³ Senaste lydelse 2024:314.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

23 c §

För att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut i ärenden om återbetalning av hyra enligt 12 kap 55 f § jordabalken krävs prövningstillstånd.

Prövningstillstånd ska meddelas om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som hyresnämnden har kommit till,

2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som hyresnämnden har kommit till,

3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten, eller

4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

I fråga om prövningstillstånd gäller även 49 kap. 14 a § rättegångsbalken.

23 d §

Om det krävs prövningstillstånd ska hyresnämndens beslut innehålla en upplysning om det och om innehållet i 23 c §.

32 §⁴

Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som en dom som har fått laga kraft:

– 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 e § åttonde stycket eller 55 f § jordabalken,

– 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 13 a § första stycket denna lag, eller – 13 a § första stycket denna lag, – 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), eller

– 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), eller – 2 kap. 6 § privatuthyrningslagen (2026:000).

Beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket denna lag om verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf meddelat beslut får verkställas som en dom som har fått laga kraft, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen ska gälla genast.

Förlikning som är stadfäst av nämnden enligt 21 b § får verkställas som en dom som har fått laga kraft, om hovrätten inte bestämmer något annat.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
2. De nya bestämmelserna i 4 § första stycket 4 och 14 a § ska gälla om ansökan om tillstånd till blockhyra har gjorts till hyresnämnden efter ikraftträdandet.
3. Den äldre bestämmelsen i 4 § första stycket 2 c ska gälla vid tvister om avtal som omfattas av lagen om uthyrning av egen bostad.
4. De nya bestämmelserna om prövningstillstånd i 23 c och 23 d §§ gäller vid överklagande av beslut som har meddelats efter ikraftträdandet.

Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs att 3 § hyresförhandlingslagen (1978:304) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §¹

En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus, om inte något annat följer av andra eller tredje stycket.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte *skall* innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd. Överenskommelsen *skall* undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte *skall* innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte *ska* innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd, *om det inte är fråga om blockhyra enligt 12 kap. 1 f § jordabalken*. Överenskommelsen *ska* undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte *ska* innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 10 och 11 §§ bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

10 §¹

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket.

Om det är fråga om en bostads-lägenhet som bostadsrättshavaren inte använder som permanentbostad eller annars i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande.

Samtycke behövs dock inte

Samtycke enligt första stycket behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt *andra* stycket.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

11 §²

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Vid bedömningen av bostadsrättshavarens skäl ska tidigare upplåtelse i andra hand beaktas endast om sådan skett i bety-

¹ Senaste lydelse 2019:873.

² Senaste lydelse 2014:319.

dande omfattning. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
 2. Bestämmelsen i 10 § andra stycket ska gälla även för lägenheter som upplåtits med bostadsrätt före ikraftträdandet. Den gäller dock inte för vidareupplåtelser som skett före ikraftträdandet.

Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 2 och 3 §§ lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

I fråga om en sådan rättegång *skall* hovrätten tillämpa 52 kap. rättegångsbalken, om inte annat följer av denna eller annan lag. Prövningstillstånd krävs *dock inte för att* hovrätten *skall* pröva hyresnämndens beslut.

I fråga om en sådan rättegång *ska* hovrätten tillämpa 52 kap. rättegångsbalken, om inte annat följer av denna eller annan lag. *När* prövningstillstånd krävs *framgår av* 23 c § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

3 §²

Klaganden får inte ändra sin talan till att avse en annan del av hyresnämndens beslut än den som uppgetts i överklagandet.

Om en part i mål om ändring av hyresvillkor åberopar en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare tillämpas 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken.

Om en part i mål om ändring av hyresvillkor *eller om återbetalning av hyra* åberopar en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare tillämpas 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

¹ Senaste lydelse 2005:704.

² Senaste lydelse 2020:276.

Förteckning över remissinstanserna

Remissyttranden har lämnats av Bostad Direkt, Bostadsrätterna, Bostadsrättsägarnas Riksförbund, Boverket, Byggföretagen, Domstolsverket, Fastighetsmäklarförbundet, Fastighetsmäklarinspektionen, Fastighetsägarna Sverige, Företagsbostadsbolagen (FBB), Göteborgs universitet (Handelshögskolan), HSB Riksförbund, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Hyres- och arrendenämnden i Jönköping, Hyres- och arrendenämnden i Linköping, Hyres- och arrendenämnden i Malmö, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, Hyres- och arrendenämnden i Umeå, Hyres- och arrendenämnden i Västerås, Hyresgästföreningen Riksförbundet, jagvillhabostad.nu, Konsumentverket, Kronofogdemyndigheten, Kungl. Tekniska högskolan, Länsstyrelsen i Blekinge län, Länsstyrelsen i Gävleborgs län, Länsstyrelsen i Kronobergs län, Länsstyrelsen i Norrbottens län, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Värmlands län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Malmö tingsrätt, Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor (MUCF), Mäklarsamfundet, Qasa AB, Regelrådet, Riksbyggen, Samtrygg, Skatteverket, Statskontoret, Stockholms tingsrätt, Svea hovrätt, Svensk Försäkring, Svenska Bankföreningen, Svenska colivingförbundet, Svenskt Näringsliv, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Allmännyttan, Sveriges Hyres och Relocation Förening (SHRF), Tillväxtverket, Ångermanlands tingsrätt och Örebro tingsrätt.

Blocket AB, Bofrämjandet, Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd, Orimlig hyra, Riksorganisationen för bostadsrättsinnehavare, SBC Sveriges BostadsrättsCentrum, Stockholms Handelskammare, Sveriges förenade studentkårer, Umeå universitet (juridiska fakulteten) och Villaägarnas Riksförbund har fått tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.

Yttranden har även inkommit från Akademiska hus, Colive, Norrbottens handelskammare, Studentbostadsföretagen, Urban Rights, Västsvenska Handelskammaren samt från enskilda.