

Regeringskansliet
Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
103 33 Stockholm

ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

Riksbyggens synpunkter på En mer flexibel hyresmarknad (sou 2025:65)

Privatuthyrningslagens tillämpningsområde

Riksbyggen tillstyrker en ny privatuthyrningslag där alla relevanta bestämmelser finns samlade. En sådan förenkling lagtekniskt är bra utifrån att privatpersoner lättare kan förstå vilka regler som gäller.

Enligt förslaget ska privatuthyrningslagen gälla när en fysisk person upplåter högst tvåbostadslägenheter samtidigt. Riksbyggen avstyrker möjligheten att hyra ut två lägenheter eftersom Riksbyggen befarar att den möjligheten kan utgöra incitament för spekulationsköp av bostadsrätter. Möjligtvis skulle möjligheten kunna finnas för villor men undantas för bostadsrätter. Riksbyggen tror, precis som utredaren, att de nya regler som föreslås kan leda till ett ökat intresse för att genom om- eller tillbyggnad tillskapa nya bostäder. Riksbyggen befarar emellertid att detta kommer att ske i spekulationsssyfte med tanke på vad som föreslås angående hyressättning enligt privatuthyrningslagen. Det är Riksbyggens övertygelse att det ägda boendet eller boendet på förstahandsmarknaden alltid är det bästa utifrån ett trygghets- och långsiktighetsperspektiv.

Hyressättning vid privatuthyrning

Riksbyggen avstyrker fri hyressättning vid privatuthyrning. Den föreslagna skyddsregeln är inte tillräcklig då jämförelse denna föreslås utgå ifrån om hyran är ”väsentligt högre än hyran för liknande lägenheter vid privatuthyrning”. Den föreslagna regleringen riskerar att leda till mycket höga andrahandshyror genom en uppåtgående spiral där hyrorna som omfattas av privatuthyrningslagen tillåts trissa upp varandra.

Riksbyggen tillstyrker att hyrans storlek kan prövas av hyresnämnden.

Riksbyggen anser att möjlighet ska finnas även fortsättningsvis för att reglera andrahandshyran vid förändring av bostadsrättens årsavgift.

Deposition till säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs regleras i lag

Riksbyggen tillstyrker en lagreglering av deposition till säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs. En lagreglering stärker hyresgästens skydd. Riksbyggen anser, för fullt konsumentskydd, att deposition endast ska kunna ske hos Länsstyrelsen. Riksbyggen anser att högsta deposition bör uppgå till sex månader hyra för att hyresvärden ska få ett tillräckligt skydd.

Utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand

Riksbyggen anser att möjligheten att upplåta i andra hand snarare bör begränsas än utvidgas. Riksbyggen ser mycket positivt på att utredningen inte föreslår än mer långtgående lättnader. Redan idag finns möjligheten för bostadsrättsföreningar att vara generösare med tillstånd till andrahandsupplåtelser, en möjlighet som emellertid sällan nyttjas. Det är Riksbyggens erfarenhet att bostadsrättsföreningar är mycket kritiska till lättnader i regelverket. Riksbyggen avstryker således förslaget avseende den förlängda tidsutdräkten samt den ökade möjligheten att ”stapla” skäl på varandra.

Riksbyggen ser positivt på att inneboende definieras men anser att det är olyckligt att innebörden av begreppet självständigt brukande skiljer sig mellan hyreslagstiftningen och bostadsrättslagstiftningen, det är alltid till fördel, bland annat för praxisbildningen, när begrepp harmoniseras mellan närliggande lagstiftning.

Riksbyggen instämmer i att gränsen mellan inneboende och andrahandsupplåtelse bör dras vid huruvida bostadsrättshavaren använder lägenheten som permanentbostad eller annars i beaktansvärd utsträckning kontra inte. Riksbyggen anser emellertid att användningen bör vara kontinuerlig och inte innefatta fall där bostadsrättshavaren endast bor i lägenheten under en sammanhängande period av 80-100 dagar och övrig tid befinner sig någon annanstans. Riksbyggen anser inte att bostadsrättshavaren i det fallet har kontroll över lägenheten.

Högre ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter

Riksbyggen tillstyrker att den ersättning som får tas ut vid yrkesmässig hyresförmedling även fortsättningsvis ska vara begränsad. Riksbyggen tillstyrker att avgiftsnivåerna höjs och framdeles knyts till prisbasbeloppet.

En förenklad modell för blockhyra

Riksbyggen tillstyrker i huvudsak de föreslagna reglerna för blockhyresavtal. Den föreslagna ordningen är mer renodlad och tydligare för de inblandade parterna, främst genom att möjliggöra att hyreslagens regler för lokaler kan tillämpas fullt ut.

Riksbyggen ser positivt på förslaget att möjligheten att godkänna blockhyresavtal utökas till att omfatta fler fall än vad som är möjligt idag. Delningsboende/coliving är en uppskattad boendeform som Riksbyggen tror kommer att bli allt vanligare i framtiden.

Hyressättning vid blockhyra

Riksbyggen anser aldrig att det är befogat vid vidareupplåtelser att konstruktionen leder till att upplåtaren tar ut stora vinster för sin vidareupplåtelse på slutkonsumentens bekostnad. Nuvarande system för hyressättning vid exempelvis delningsboenden är emellertid inte ändamålsenligt. Vid upplåtelser där upplåtelsen av bostaden är förenad med nyttigheter som inte ingår vid traditionell förhyrning av en bostad, t.ex. där möbler, städning, gym, arbetsplatser och liknande ingår i förhyrningen är det idag inte möjligt för hyresvärden att ens få kostnadstäckning. Effekten av detta är att sådana typer av lösningar inte tillhandahålls i önskad omfattning trots att de enligt Riksbyggens bedömning är efterfrågade. Riksbyggen har svårt att bedöma vilken effekt systemet med anpassad hyra skulle få på bedömningen av vad som utgör en skälig hyra men befarar att den skulle sättas högre än vad Riksbyggen anser är skäligt. Riksbyggen anser, främst vi delningsbostäder och andra

anpassade bostadslösningar, att hyran ska ge kostnadstäckning och viss skälig avkastning för upplåtare, men inte till några stora vinstmarginaler.

En mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra

Riksbyggen tillstyrker att regeln om preklusion i 3 § lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska omfatta mål om återbetalning av hyra.

Riksbyggen tillstyrker införandet av ett krav på prövningstillstånd i mål om återbetalning av hyra.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Sofia Berg Horner, Chefsjurist, 08-6984253, sofia.berghorner@riksbyggen.se



Johanna Frelin
VD

Tfn: 08-6984106

e-post: Johanna.frelin@riksbyggen.se

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.