

2025-08-28  
Ju2025/01240

## **Byggföretagens yttrande avseende betänkandet En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65)**

Byggföretagen är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar cirka 4 000 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Byggföretagen har tagit del av rubricerad remiss och vill framföra nedanstående synpunkter.

### **Byggföretagens ställningstaganden**

Byggföretagen tillstyrker i stora delar utredningens förslag, och bedömer att de bidrar till en något mer flexibel och effektiv bostadsmarknad. Utmaningarna på bostadsmarknaden är dock stora, och behovet av att ytterligare reformera hyreslagstiftningen för att bättre möta människors och arbetsmarknadens behov kvarstår. Större reformer krävs för en långsiktigt välfungerande hyresmarknad och ett effektivt utnyttjande av det befintliga beståndet.

Byggföretagen tillstyrker en ny och tydlig lag för privatuthyrning.

Byggföretagen har inget att invända mot att tidigare uthyrningstid ska tillmätas mindre betydelse vid tillståndsprövning vid andrahandsuthyrning av bostadsrätt och tillstyrker förslaget.

Byggföretagen anser att förändringarna avseende blockhyra med utredningens förslag blir mer ändamålsenliga och skapar bättre förutsättningar för såväl delningsbostäder som företagsbostäder och tillstyrker i stora delar utredningens förslag.

Det bör dock övervägas om avtalstiden för avstående av besittningsskydd bör förlängas till två år, givet syftet att möjliggöra bostadslösningar för företag som rekryterar kompetens från andra länder eller regioner.

Byggföretagen föreslår vidare att undantag för blockhyra i bestämmelsen om återbetalning av hyra enligt 55 f § hyreslagen bör införas. För att delningsbostäder ska omfattas av den nya lagstiftningen ska lägenheterna vara anpassade för detta, vilket kräver långa planeringshorisonter. Investeringsviljan i dessa anpassningar hämmas av att rättsosäkerheten kring hyressättningen i viss utsträckning består även med föreslagna lagändringar.

### **En ny och heltäckande privatuthyrningslag föreslås**

Utredningen föreslår en ny och heltäckande lag som ska gälla för privatpersoners uthyrning. Den nya privatuthyrningslagen ska gälla när en fysisk

person upplåter högst två bostadslägenheter samtidigt. Parterna ska vara fria att komma överens om inflyttningshyrans storlek, men en skyddsregel föreslås för hyresgästen som utgår ifrån hyresnivån för upplåtelse av liknande objekt.

Byggföretagen tillstyrker utredningens förslag. Det är positivt med en ny lag tas fram, som gör lagstiftningen mer lättläst och att det tydligare framgår för avtalsparterna vad som ska gälla i det aktuella fallet. Det bör medföra att förutsägbarheten ökar jämfört med idag. Förslaget är väl avvägt där hyressättningen ska kunna vara marknadsmässig samtidigt som det finns ett skydd i de fall en väsentligt för hög hyra kunnat tas ut. Förslaget bör bidra till ett mer effektivt nyttjande av befintligt bostadsbestånd.

### **Utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand**

Utredningen föreslår att bostadsrättshavare ska ges utökade möjligheter att upplåta sin lägenhet i andra hand genom att tidigare upplåtelser i andra hand, vid bedömningen av om tillstånd ska lämnas, ska beaktas endast om sådana skett i betydande omfattning. Utredningen gör bedömningen att detta ger bostadsrättshavare möjlighet att upplåta sin lägenhet under en längre tid än vad som är möjligt idag. Dessutom föreslås en definition av begreppet självständigt brukande som innebär att bostadsrättshavaren måste använda lägenheten som permanentbostad eller annars i beaktansvärd utsträckning för att det inte ska röra sig om ett självständigt brukande.

Byggföretagen anser att utredningens förslag är väl balanserat mellan föreningens och den enskilde lägenhetsinnehavarens intressen och tillstyrker utredningens förslag.

### **Högre ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter**

Utredningen förordar en fortsatt begränsning av den ersättning som får tas ut vid yrkesmässig hyresförmedling, men att dagens ersättningsnivåer höjs och knyts till prisbasbeloppet för att bättre följa den allmänna prisutvecklingen i samhället.

Byggföretagen tillstyrker utredningens förslag.

### **Uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder**

Utredningen föreslår förändringar för modellen med blockhyra i syfte att ge bättre förutsättningar för uthyrning av bostäder till företag och delningsboende. Bland annat ska hyresnämnden inte längre godkänna avtalsvillkor utan endast lämna tillstånd till blockhyra. Parterna ska kunna avvika från bestämmelser om bostadshyra så länge de är förenliga med bestämmelser för lokaler. Tillstånd ska lämnas om hyresgästen ska upplåta lägenheterna till sina anställda eller en annan tydligt avgränsad grupp. Det ska också vara möjligt att upplåta lägenheter till en juridisk person som behöver en bostad för en anställd eller någon annan som arbetar för den juridiska personen. Vidare ska det vara möjligt att få tillstånd till blockhyra för delningsboende där lägenheterna upplåts till personer som ska nyttja en del av lägenheten ensam och övriga delar av lägenheten gemensamt med andra hyresgäster och där lägenheterna anpassats för detta.

Blockhyresbestämmelserna gäller inte i förhållandet mellan blockhyresgäst och andrahandshyresgäst där istället vanliga bestämmelser om bostadshyra gäller, med några förändringar. Avstående från besittningsskydd i högst ett år ska inte kräva hyresnämndens godkännande om syftet är att tillgodose företags behov av bostäder till anställda. Parterna ska också få komma överens om en anpassad hyra. Förslaget innebär därmed avvikelser från hyresnivån som följer av lägenhetens bruksvärde om det är skäligt med beaktande av bland annat förutsättningarna för blockhyresavtalet.

Byggföretagen tillstyrker i stora delar utredningens förslag.

Inte minst för företag som rekryterar internationell spetskompetens finns ett stort behov av att kunna tillhandahålla en lämplig bostad. Med alltför långa kötider som försvårar möjligheterna att få ett förstahandskontrakt har nya affärsmodeller vuxit fram. Utredningens förslag ger dessa ett mer stabilt och förutsägbart regelverk.

För delningsbostäder har det funnits en rättsosäkerhet kring hyressättningen, och delningsboende har jämförts med privatuthyrning. Detta har kraftigt försvårat för boendeformen. Utredningens förslag bedöms delvis kunna komma till rätta med detta genom förändringarna av blockhyresreglerna och möjligheterna till anpassad hyra.

Utredningen föreslår dock inget undantag för blockhyra i fråga om återbetalning av hyra. Utredningen skriver *”Det går att förstå att krav på återbetalning av hyra kan ställa till problem för företag som är blockhyresgäster. Ett företag, till exempel vid delningsboende, som av andrahandshyresgästen tar ut den hyra som företaget självt betalar kan förpliktas att återbetala betydande belopp. Det kan tala för att undantag bör göras från möjligheten att kräva återbetalning av hyra när det är fråga om blockhyra i tidigare led.”* Utredningen anser dock att det saknas tillräckliga skäl för att föreslå ett undantag, men konstaterar att osäkerhet kvarstår i och med detta.

Byggföretagen anser att det bör införas ett undantag för blockhyra i bestämmelsen om återbetalning av hyra enligt 55 f § hyreslagen. Detta mot bakgrund att utredningen föreslår olika mekanismer för att motverka att den nya modellen för blockhyra missbrukas. För att delningsbostäder ska omfattas av den nya lagstiftningen ska lägenheterna vara anpassade för detta, vilket kräver ombyggnationer eller anpassad nybyggnation. Det kräver långa planeringshorisonter för att ekonomin ska gå ihop. Investeringsviljan i dessa anpassningar hämmas av att rättsosäkerheten kring hyressättningen består även med föreslagna lagändringar.

Det bör också övervägas om avtalstiden för avstående av besittningsskydd bör förlängas till två år, givet syftet att möjliggöra bostadslösningar för företag som rekryterar kompetens från andra länder eller regioner.

Förslagen från utredningen är begränsade till att enbart adressera problem som uppstått för företagsbostäder och delningsbostäder. Behovet av en i grunden mer flexibel lagstiftning kvarstår för att nya lösningar som svarar mot människors och arbetsmarknadens behov ska kunna utvecklas. Byggföretagen förordar ett större grepp om hyreslagstiftningen och att regeringen som ett första steg går vidare med förslagen om fri hyressättning i nyproduktion från SOU:2021:50.

#### **En mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra**

Utredningen föreslår att regeln om preklusion i 3 § lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska omfatta även mål om återbetalning av hyra, samt att det ska införas ett krav på prövningstillstånd i hovrätten för denna typ av mål.

Byggföretagen tillstyrker utredningens förslag.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Anna Broman, bostadspolitisk expert, [anna.broman@byggforetagen.se](mailto:anna.broman@byggforetagen.se) alt. 072-708 58 62.

BYGGFÖRETAGEN



Catharina Elmsäter-Svärd  
Verkställande direktör