

Justitiedepartementet

E-post: ju.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: ju.L1@regeringskansliet.se

Stockholm 2025-09-01

Remissvar avseende:

Betänkandet En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65), diariernr Ju2025/01240

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 10 200 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 385 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

Sammanfattning

Bostadsrätterna delar utredningens bedömning att dagens regelverk om upplåtelse i andra hand redan är generöst och att alla rimliga situationer då en medlem kan behöva upplåta sin lägenhet i andra hand redan anses utgöra godtagbara skäl. I vår mening finns det därför inget behov av att införa ännu generösare bestämmelser. En förändring som innebär att mängden andrahandsupplåtelser ökar skulle dessutom vara negativ för flertalet föreningar genom att förvaltningen av föreningarna skulle försvåras. För medlemmarna skulle otryggheten öka och sannolikt skulle ett generösare regelverk också ge incitament till spekulativa köp. Vi menar också att skäl till en förändring saknas i och med att den förening som vill införa generösare regler redan i dag kan göra det genom att medlemmarna fattar ett majoritetsbeslut om saken. I vår mening är det viktigt att de

personer som faktiskt påverkas av konsekvenserna också enligt föreningsdemokratiska principer får delta i ett eventuellt beslut om ökad rätt till andrahandsupplåtelse.

Bostadsrätternas

- tillstyrker förslaget om en ny lag för privatpersoners uthyrning av ägda bostäder,
- avstyrker förslaget om utökade möjligheter att upplåta en bostadsrätt i andra hand,
- tillstyrker förslaget om tydligare gränsdragning för andrahandsupplåtelser som kräver tillstånd,
- avstår från att lämna synpunkter på förslaget om högre ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter,
- avstår från att lämna synpunkter på förslaget om en förbättrad modell för blockhyra,
- tillstyrker förslaget om att begränsa möjligheterna att lägga fram nya omständigheter och ny utredning i hovrätten och
- tillstyrker förslaget om krav på prövningstillstånd i hovrätten i mål om återbetalning av hyra.

Utöver detta anser vi

- att det i 7 kap. 32 § bostadsrättslagen ska förtydligas vad ”mottagarens vanliga adress” innebär,
- att bostadsrättsföreningar ska få ta ut en administrativ avgift för handläggning av ansökningar om upplåtelse i andra hand,
- att upprepad otillåten upplåtelse i andra hand ska utgöra en förverkandegrund,
- att fristen för när en anmodan om rättelse avseende olovlig upplåtelse i andra hand senast ska meddelas bostadsrättshavaren ska ökas från två till sex månader och
- att en bostadsrättsförenings möjligheter att neka medlemskap vid misstanke om spekulativt köp bör stärkas.

Nedan lämnar vi närmare synpunkter på förslagets lika delar utifrån dess kapitelindelning och i anslutning till detta även kompletterande förslag om förändringar.

5 Enklare privatuthyrning

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget med följande synpunkter.

Nuvarande lag om uthyrning av egen bostad måste genom en hänvisning läsas tillsammans med relevanta delar av 12 kap. jordabalken. För en privatperson är det i praktiken mycket svårt att få en överblick över bestämmelserna, vilket skapar osäkerhet vid uthyrning. Vi anser därför att förslaget om en ny sammanhållen privatuthyrningslag är positivt och har goda förutsättningar att förenkla och förtydliga för såväl hyresvärdar som hyresgäster.

Enligt förslaget ska den nya lagen omfatta uthyrning av upp till två bostäder. Bostadsrätterna befarar att en sådan utformning, och även förslaget om en hyresmodell som kan medföra högre hyra, riskerar att ge incitament till spekulativa köp av bostadsrätter med enda syfte att hyra ut för att tjäna pengar. En sådan utveckling kan medföra en prisutveckling på bostadsrätter som ytterligare försvårar för förstagångsköpare att komma in på bostadsmarknaden. Vi menar att det endast undantagsvis finns legitima skäl att äga och hyra ut mer än en bostadsrätt, men att situationen är en annan för den som äger en fastighet med flera bostäder. Förslaget bör i vår mening ändras så att det inte omfattar mer än en bostadsrätt. Till detta kommer att det för en hyresgäst redan i dag är svårt att veta hur många lägenheter hyresvärderna hyr ut och vilken lagstiftning som ska tillämpas på hyresförhållandet. Om privatuthyrningslagen ska omfatta fler lägenheter blir det ännu svårare för hyresgästen att bedöma saken.

Vi anser att det är positivt att bestämmelser om deposition föreslås, men menar att det saknas skäl att tillåta deposition hos andra än länsstyrelsen. Dagens system med deposition hos länsstyrelsen är väl fungerande, åtnjuter allmänt förtroende och utgör en trygg lösning för parterna, vilket talar för att det bör vara enda sättet att göra en deposition vid privatuthyrning. Systematiska skäl talar även för att privatuthyrningslagen bör utformas likartat motsvarande bestämmelser i 12 kap. jordabalken. Vidare ifrågasätter vi att maximal deposition ska få uppgå till tre månadshyror. I och med förslaget till ny hyresmodell kommer hyran att kunna variera mellan olika lägenheter, vilket innebär att

den sammanlagda depositionen kommer att skifta väsentligt samtidigt som de risker hyresvärden löper för exempelvis skador på lägenheten kostnadsmässigt kan vara likartade. Konsekvensen blir att en person som hyr ut i bättre läge får ett bättre skydd vid eventuella skadeståndskrav. Detta talar i vår mening för att parterna bör ha större frihet att avtala om saken beroende på de specifika omständigheterna. Vi föreslår därför att maximal deposition ska få uppgå till sex månadshyror.

Förslaget (6 kap. 3 §) innehåller vissa begränsningar kring hur hyresgästen får låta utomstående personer bo i lägenheten (inneboende). I bestämmelsen nämns flera faktorer som ska beaktas vid bedömningen av huruvida hyresvärden skäligen ska behöva godta utomstående personer. Vi menar dock att det saknas skäl att göra skillnad på utomstående personer och närstående som inte kan anses utgöra inneboende då de problem som kan uppstå gör sig gällande oavsett personens relation till hyresgästen. I vår mening bör förslaget ändras så att det gäller alla som utöver hyresgästen bor i lägenheten.

I förslaget (8 kap. 2 §) finns bestämmelser om hur vissa meddelanden kan överlämnas till hyresvärden eller hyresgästen. Enligt förslaget ska sådana meddelanden som omfattas av bestämmelsen skickas med rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Vidare finns ett förtydligande om att eventuell annan adress som hyresvärden eller hyresgästen har lämnat ska anses utgöra dennes vanliga adress och även att hyresvärden får skicka meddelanden till lägenheten om hyresgästen inte har uppgivit någon annan adress. Motsvarande bestämmelse finns i 12 kap. 63 § jordabalken. Vi anser att förslaget är bra då det tydligt reglerar hur meddelanden ska skickas men vill i sammanhanget påpeka att det finns ett behov av att införa motsvarande bestämmelse i 7 kap. 32 § bostadsrättslagen. I bostadsrättslagen framgår enbart att meddelanden ska sändas till mottagarens vanliga adress, men inga bestämmelser finns om vad detta konkret betyder.

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

Bostadsrätterna avstyrker förslaget.

Nuvarande bestämmelser om andrahandsupplåtelse av bostadsrätt är generösa, vilket även framkommer i utredningen. Ett stort antal skäl motiverar uthyrning och ofta kan bostadsrättshavaren räkna med att få hyra ut i flera år. Den rättspraxis som finns är omfattande och väl kalibrerad efter verkliga livssituationer, så att den som har sakliga skäl i regel kan förlita sig om att få hyra ut under vad som allmänt sett uppfattas som rimlig tid. Bostadsrätternas uppfattning är att det saknas behov av att göra systemet ännu generösare och att en förändring av denna omfattning inte bör genomföras utan tungt vägande skäl. I vår mening saknas sådana skäl. Det är exempelvis inte visat att en ändring skulle medföra att fler bostäder blir tillgängliga. Däremot skulle sannolikt risken för spekulativa köp i syfte att hyra ut för att tjäna pengar öka. Vi menar att en förändring skulle vara negativ för flertalet bostadsrättsföreningar och deras medlemmar.

Ändamålet med de flesta bostadsrättsföreningar är att tillhandahålla permanentbostäder åt föreningens medlemmar. De boende äger och sköter huset gemensamt. Viss andrahandsupplåtelse har alltid förekommit och är svår att undvika, men för en bostadsrättsförening är målsättningen i regel att så många medlemmar som möjligt ska bo i huset och ta ansvar för sin lägenhet och hjälpa till med förvaltningen av föreningen. För en bostadsrättsförening innebär andrahandsupplåtelser att det blir svårare att tillsätta styrelse och andra förtroenderoller, att färre personer deltar i föreningsaktiviteter såsom städdagar, sämre sammanhållning i föreningen och även att föreningsdemokratin urholkas när deltagandet på föreningsstämmor minskar. Ett annat praktiskt problem är att föreningar ofta har svårare att få tillträde till uthyrda lägenheter för exempelvis ventilationskontroll och stamspolning, vilket inte sällan medför ökade kostnader och merarbete för styrelsen. I viss mån kan en förening kompenseras genom den avgift för andrahandsupplåtelse som får tas ut, men avgifterna räcker inte alltid och framför allt ersätter en avgift inte engagemang. Genom vår medlemsrådgivning kommer vi ofta i kontakt med föreningar där det stora problemet är att få personer vill eller kan engagera sig och att samma personer år efter år känner sig tvungna att kandidera för att över huvud taget tillsätta positionerna. Sådana problem förvärras vid omfattande upplåtelse i andra hand och blir särskilt accentuerat i små föreningar. I utredningen (s. 379) framgår att medlemmar som hyr ut i andra hand kan delta i styrelsearbete på distans. Detta menar vi

dock i många fall är orealistiskt. Dels är det inte alla föreningar som vill eller kan organisera sitt styrelsearbete digitalt, dels har styrelsearbete i en bostadsrättsförening ett stort praktiskt inslag som förutsätter närvaro på plats. Om en styrelseledamot enbart deltar digitalt innebär det att resten av styrelsen kommer att behöva åta sig fler praktiska uppgifter i huset. För omgivande grannar innebär andrahandsupplåtelser ökad otrygghet genom att hyresgäster ofta byts ut. Det har även förekommit fall där lägenheter har hyrts i andra hand för kriminella aktiviteter.

I sammanhanget är det även viktigt att komma ihåg att en bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med syfte att äga och tillhandahålla bostäder åt föreningens medlemmar. Det gemensamma ägandet, föreningsformen och inte minst praktiska omständigheter innebär att en bostadsrättsinnehavare måste ta skälig hänsyn till sina grannar och acceptera lösningar som vinner stöd hos majoriteten. Beslut fattas i demokratisk ordning på en föreningsstämma, där föreningens medlemmar har rösträtt enligt särskilda rösträtsregler som säkerställer lika rösträtt, oavsett lägenhetens storlek eller värde. I vissa frågor måste alltså minoriteten stå tillbaka för majoritetens vilja. Ingenting hindrar dock en bostadsrättsförening från att genom ett stämmobeslut införa generösare regler om andrahandsupplåtelse förutsatt att en majoritet av medlemmarna önskar denna förändring. Ett sådant initiativ kan komma från en eller flera medlemmar eller från styrelsen. Bostadsrätterna anser att det är viktigt att medlemmarna i varje förening själva få ta ställning till hur de vill organisera föreningen. Ett eventuellt beslut om huruvida generösare regler om andrahandsupplåtelse ska införas är i vår mening så betydelsefullt för medlemmarna och föreningens praktiska arbete att det bör fattas i varje enskild förening.

Sammantaget anser Bostadsrätterna att dagens bestämmelser om upplåtelse i andra hand är väl avvägda mellan föreningens och de enskilda medlemmarnas intressen, att tillstånd redan lämnas generöst och att det saknas skäl att genomföra en förändring. Frågan om eventuell utökad rätt till upplåtelse i andra hand bör snarare hanteras inom ramen för föreningsdemokratin i respektive förening.

Upplåtelse i andra hand utan skäl

I kommittédirektiven nämns som alternativ att bostadsrättshavare skulle kunna få rätt att upplåta sin lägenhet utan skäl under viss tid. Utredningen har valt att inte gå vidare med ett sådant förslag. Bostadsrätternas delar utredningens slutsats att det inte finns behov av att upplåtelse i andra hand ska kunna ske utan skäl. Dels är synen på godtagbara skäl redan så generös att behov saknas. Dels skulle en sådan modell sannolikt få följden att det skulle bli svårt för en förening att följa upp vad som är tillåtna och otillåtna uthyrningar. I praktiken skulle det bli svårt att förverka en bostadsrätt vid otillåten upplåtelse i andra hand då det för föreningen sannolikt skulle vara svårt att bemöta ett påstående om att det är fråga om tillåten upplåtelse utan skäl. När vad som misstänkts utgöra en otillåten upplåtelse i andra hand upptäcks i dag är det för föreningen i regel mycket svårt att visa hur länge upplåtelsen har pågått. En andrahandsupplåtelse som inte kräver skäl och som därmed är utom föreningens kontroll skulle även öka risken för kriminella aktiviteter och att människor i utsatta positioner utnyttjas.

Svårt att neka medlemskap vid misstänkta speulationsköp

I kommittédirektiven framgår att eventuella ändringar inte ska uppmuntra till spekulativa beteenden där någon köper eller innehar en bostad i syfte att hyra ut den enbart för att tillgodogöra sig hyra. Vi menar att förslaget faktiskt ger incitament till spekulativa beteenden genom dels möjligheten att hyra ut upp till två bostäder, dels förslaget om ny hyresmodell vid privatuthyrning, dels den generösare rätten till upplåtelse i andra hand. Redan i dag får vi genom vår rådgivning till bostadsrättsföreningar indikationer på att detta är ett problem som är svårt att hantera för bostadsrättsföreningar. Det är i praktiken mycket svårt att på förhand veta hur en köpare kommer att använda en bostadsrätt och i rättspraxis anses det vara föreningen som har bevisbördan om att köpet är spekulativt vid ett eventuellt nekande av medlemskap (se ÖH 5314-18). Till detta kommer risken att enskilda styrelseledamöter kan bli personligt skadeståndsskyldiga vid oaktsam prövning av medlemskap (se Svea hovrätt mål T 7713-20, dom 2021-06-22). Detta innebär att många styrelser inte vågar neka medlemskap. Vi anser att detta är problematiskt och att föreningars möjlighet att neka medlemskap behöver förbättras. Vid tvekan om förvärvarens ekonomiska förmåga anses det vara dennes sak att styrka att

betalningsförmåga finns (se ÖH 6314-13 och ÖH 8043-09). Vi menar att bevisbördan bör vara motsvarande vid misstanke om ett spekulativt köp.

Behov av administrativ avgift vid andrahandsupplåtelse

Andrahandsupplåtelser medför både administrativt arbete för styrelsen och ökade kostnader för föreningen genom minskat deltagande i föreningsaktiviteter och olika praktiska problem, exempelvis tillträdesfrågor. Inte sällan medför handläggningen av en ansökan om andrahandsupplåtelse lika mycket arbete som en överlåtelse av bostadsrätt. Enligt 7 kap. 14 § bostadsrättslagen får en förening ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse, vilken årligen får uppgå till maximalt 10 procent av ett prisbasbelopp. Vår uppfattning är att föreningar inte kompenseras fullt ut av nuvarande nivå, vilket innebär att hela medlemskollektivet får bära merkostnaderna. Skulle förslaget om generösare rätt till upplåtelse i andra hand genomföras skulle det sannolikt medföra fler andrahandsupplåtelser och ännu mer betona behovet av högre avgifter. För att bättre kompensera föreningar anser vi att det utöver nuvarande avgift bör införas en separat administrativ avgift för handläggning av en ansökan om andrahandsupplåtelse, likartad överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Förslagsvis bör avgiften vara i samma storleksordning som föreningens överlåtelseavgift. En sådan avgift skulle tydligare ersätta föreningar för den omfattande administration som ansökningar om tillstånd till upplåtelse i andra hand medför och skulle också kompensera för att bostadsrättshavare inte sällan byter hyresgäst under pågående period och ger in en ny ansökan.

Upprepad otillåten andrahandsupplåtelse

Enligt 7 kap. 20-21 §§ bostadsrättslagen får en bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand utan tillstånd dels inte sägas upp om vederbörande efter tillsägelse vidtar rättelse, dels inte skiljas från lägenheten om rättelse vidtas innan föreningen har sagt upp lägenheten. Detta innebär i praktiken att en bostadsrättshavare i viss mån kan ägna sig åt otillåten andrahandsupplåtelse av karaktären korttidsuthyrning samtidigt som föreningens möjligheter att vidta sanktioner är begränsade då uthyrningarna i regel är avslutade innan föreningen hinner agera. Vi menar att det bör övervägas om en bestämmelse om förverkande vid upprepad otillåten andrahandsupplåtelse ska införas.

Det vill säga en bestämmelse likartad motsvarande om upprepad betalningsförsening enligt 7 kap. 23 § 3 st. bostadsrättslagen. En sådan bestämmelse skulle sannolikt ha en preventiv verkan och bidra till en upplevd ökad trygghet i föreningen.

Frist för anmodan om rättelse vid otillåten andrahandsupplåtelse

Ett praktiskt problem för bostadsrättsföreningar är att de vid otillåten upplåtelse i andra hand enligt 7 kap. 21 § 2 st. bostadsrättslagen måste anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse inom två månader. Om fristen inte följs förlorar föreningen möjligheten att skilja bostadsrättshavaren från lägenheten. I regel utreder styrelser i bostadsrättsförening misstänkta andrahandsupplåtelser på egen hand. Jämfört med en professionell hyresvärd tar arbetet i regel längre tid, bedrivs ofta på kvällar och helger, kan inbegripa att söka hjälp från sakkunniga och behöva behandlas vid flera styrelsemöten. Om en förening agerar för sent kan det få följden att bostadsrättshavaren kan låta den otillåtna andrahandsupplåtelsen pågå i princip hur länge som helst utan att föreningen kan agera. Vi har genom vår medlemsrådgivning kommit i kontakt med föreningar där detta har medfört mycket långa uthyrningar som föreningen inte kan agera mot. För att minska risken för denna sorts problem menar vi att fristen bör förlängas till sex månader, motsvarande den frist som en hyresvärd enligt 12 kap. 43 § jordabalken har att säga upp en hyresgäst vid otillåten andrahandsupplåtelse.

6.2 Tydligare gränsdragning för andrahandsupplåtelser som kräver tillstånd

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

Vi delar utredningens uppfattning att det finns ett behov av att i bostadsrättslagen definiera självständigt brukande. Genom vår rådgivning får vi ofta frågor från föreningar om saken och rättsläget. Det är uppenbart svårt för såväl styrelser som medlemmar i föreningar att avgöra när det är fråga om inneboende respektive upplåtelse i andra hand. Sannolikt förekommer påstådda inneboendesituationer som i realiteten är dolda och därmed otillåtna upplåtelser i andra hand. Ett förtydligande är därför välkommet.

Enligt utredningen bör det inte krävas att bostadsrättshavaren använder lägenheten som permanent bostad, utan bara i betydande utsträckning för att det inte ska vara fråga om självständigt brukande. Vidare framgår som riktmärke att betydande utsträckning bör vara 80-100 dagar om året eller 2-3 dagar per vecka. Det framgår emellertid inte om de 80-100 dagarna kan vara sammanhållna eller om de måste fördelas skäligt över hela året. Om dagarna kan räknas sammanhållet kan det tillspetsat få följden att en person äger fyra lägenheter och sätter i system att bo 90 dagar i successiv följd i respektive lägenhet för att det inte ska vara fråga om självständigt brukande för den som lägenheten har vidareupplåtits till. Rimligare är att det ska vara fråga om 80-100 dagar fördelade över hela året, men inte nödvändigtvis med samma antal per vecka eller månad. Vi anser att detta behöver klargöras för att undvika missbruk.

Förslaget innehåller en övergångsregel med innebörden att förtydligandet av självständigt brukande enbart ska gälla vidareupplåtelser som har skett efter ikraftträdandet. Vi menar att detta är onödigt begränsande. För vidareupplåtelser som har ingåtts före ikraftträdandet torde den nya bestämmelsen i första hand vara relevant för sådana vidareupplåtelser som i dag kan utgöra partiell sublokation men som efter ikraftträdandet kan anses vara total sublokation. Övergångsregeln synes innebära att sådana kan fortsätta utan någon borte gräns. Detta förefaller inte ändamålsenligt sett till att förtydligandet införs just för att få ordning på oklara förhållanden. I vår mening kan övergångsregeln i stället utformas så att bestämmelsen ska tillämpas på vidareupplåtelser som skett före ikraftträdandet från och med den 1 juli 2027, vilket ger bostadsrättshavaren och dennes hyresgäst ett år att hantera de nya förutsättningarna.

7 Högre ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter

Bostadsrätternas avstår från att lämna synpunkter på förslaget.

8 En förbättrad modell för blockhyra

Bostadsrätternas avstår från att lämna synpunkter på förslaget.

9 En mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

10 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget med synpunkterna om övergångsregeln om självständigt brukande enligt förslaget i avsnitt 6.2 ovan.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD