



SVENSKT NÄRINGS LIV

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt
Liv Bernitz

Vår referens/dnr:
2025-134

Herkulesgatan 17
103 33 Stockholm

Er referens/dnr:
Ju2025/01240

2025-08-26

Remissvar: En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65)

Sammanfattning

Svenskt Näringsliv tillstyrker huvuddelen av förslagen i **SOU 2025:65 – En mer flexibel hyresmarknad**. Bostadsmarknadens dysfunktioner hämmar arbetskraftens rörlighet och medför betydande samhällsekonomiska kostnader (WSP 2018 uppskattade produktionsförlusterna till cirka 13 miljarder kronor årligen; i storstäderna kan de stiga till omkring 70 miljarder kronor/år till 2040). Reformbehovet är stort.

- **Privatuthyrningslagen (marknadsmässig inflyttningshyra):** Vi stödjer en ny, lättbegriplig lag för uthyrning av ägda bostäder.
- **Fri avtalsrätt om inflyttningshyran** kombineras med en skyddsregel mot väsentligt för hög hyra, prövad av hyresnämnden utifrån jämförelse med liknande privatuthyrningar. Förslaget sänker transaktionskostnader, ökar förutsägbarhet och frigör underutnyttjat bestånd.
- **Andrahandsuthyrning av bostadsrätt:** Vi tillstyrker att tidigare uthyrningstid ska tillmätas mindre betydelse vid tillståndsprövning. Det ger mer proportionerlig avvägning mellan föreningens intressen och innehavarens behov och förbättrar resursutnyttjandet.
- **Blockhyra:** Vi stödjer förenklingar som gör modellen kommersiellt gångbar för företagsbostäder och delningsboenden. Detta minskar de ekonomiska riskerna och kan öka utbudet i segment med hög nytta av rörlighet.

Reformerna löser inte de fundamentala problemen på bostadsmarknaden, men utgör ett steg mot en mer flexibel och effektiv hyresmarknad.

Bakgrund

Svenskt Näringsliv har inbjudits att lämna synpunkter på föreliggande utredning. Avsikten med utredningen är välkommen, då det är tydligt att bostadsmarknaden i Sverige är i behov av omfattande och långtgående reformer. Problemen på bostadsmarknaden leder till betydande samhällsekonomiska kostnader eftersom de i hög grad hindrar arbetskraftens rörlighet. Medan det är svårt att sätta en exakt siffra på storleken på den samhällsekonomiska kostnaden, så handlar det sannolikt om stora och växande belopp.

På Svenskt Näringslivs uppdrag gjorde WSP under 2018¹ en samhällsekonomisk beräkning för att kvantifiera den förlust som uppstår av att flyttning mellan arbetsmarknadsregioner försvåras. Resultatet visade en nettoförlust av bruttoregionalprodukten på 13 miljarder kronor per år. Effekten uppstår eftersom färre människor lyckas flytta till regioner med högre sysselsättningsgrad och högre produktivitet. För de tre storstadsregionerna gjordes även en framåtsyftande beräkning. Om obalanserna på bostadsmarknaden fortsätter att tillta fram till 2040, så växer den årliga produktionsförlusten för storstäderna till 70 miljarder kronor. Det framgår också att 60 procent av den befolkning som hindras att flytta till storstadsregionerna kommer att bestå av personer med eftergymnasial utbildning.

Marknadsmässig hyressättning vid uthyrning (privatuthyrningslag)

Som ett sätt att underlätta privatpersoners uthyrning av ägda bostäder² föreslås en ny och heltäckande lag som ska gälla vid sådan uthyrning. Lagen omfattar inte andrahandsuthyrning av hyresrätt. Det föreslås även att högst två bostäder ska få upplåtas under den nya lagen. 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, genom att hyresnämnden får möjlighet att pröva om hyran är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut när liknande lägenheter hyrs ut enligt den privatuthyrningslag som föreslås.

Ett av de centrala problemen på svensk bostadsmarknad är att det existerande beståndet inte används tillräckligt effektivt. Svenskt Näringsliv anser att utredningens förslag är ett steg i rätt riktning mot att mildra problemen.

Att skapa en ny lag särskilt för privatuthyrning skulle sannolikt underlätta för de berörda parterna att förstå regelverket. Det är positivt att utredningen har haft som målsättning att göra lagstiftningen lättbegriplig, då detta underlättar för båda parter i ett hyresförhållande och minskar transaktionskostnaderna på hyresmarknaden. Detta gäller även förtydligandet att hyresvärdar som regelmässigt hyr ut upp till två lägenheter omfattas av privatuthyrningslagen.

Utredningens förslag om att hyressättningen i framtiden ska vara marknadsmässig, med undantag för tydliga fall där en situation lett till att hyran är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut när liknande lägenheter hyrs ut, är väl avvägd. Den borde leda till ökad förutsägbarhet för både hyresvärd och hyresgäst, göra att utbudet kan anpassa sig till efterfrågan och minska transaktionskostnaderna på marknaden. Därmed borde förslaget

¹ Frycklund, J. (2019). *Ett utmanat Sverige – Arbetskraft utan bostäder* (Rapport 8). Stockholm: Svenskt Näringsliv.

² I detta yttrande avses med "ägda bostäder" bostäder som innehas med äganderätt (småhus), bostadsrätt eller som ägarlägenhet. Begreppet omfattar inte hyresrätt.

leda till ett ökat utbud av bostäder på hyresmarknaden. Svenskt Näringsliv tillstyrker därför förslaget.

Utökade möjligheter att hyra ut bostadsrätter

Utredningens förslag om att tiden under vilken en bostadsrättslägenhet tidigare upplåtits i andra hand inte längre ska ha lika stor betydelse vid en prövning av om tillstånd ska lämnas kan förmodas leda till längre hyresperioder.

Medan det inte är självklart vilken som är den optimala balansen mellan föreningens intressen av att ha engagerade medlemmar som ombesörjer fastighetens och föreningens behov och bostadsrättsinnehavarens rätt att hyra ut sin bostad, så förefaller utredningens förslag vara balanserat. Svenskt Näringsliv tillstyrker därför förslaget, då det kan förväntas leda till en mer effektiv användning av bostadsbeståndet.

Förändrade regler för blockhyra

Som tidigare nämnts anser Svenskt Näringsliv att det finns starka skäl till att reformera bostadsmarknaden på ett sätt som underlättar arbetskraftens rörlighet. Tillhandahållandet av en lämplig bostad är en av de utmaningar som måste hanteras av företag som rekryterar internationell spetskompetens. Företagsbostäder är en lösning som ofta används för att lösa detta problem, med begränsad påverkan på den ordinarie hyresmarknaden. Svenskt Näringsliv menar därför att det finns ett bredare samhällsekonomiskt intresse av att denna bostadsform får långsiktigt stabila och tydliga regler.

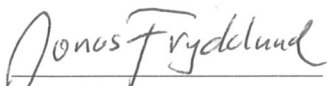
Utredningen föreslår en rad förenklingar som skulle underlätta för de mellanhandsföretag som använder sig av blockhyresmodellen när de erbjuder företagsbostäder. Förslagen innebär att avtalsfriheten mellan blockhyresgästen och andrahandshyresgästen ökar. Exempelvis ska hyresnämnden inte längre godkänna parternas avtalsvillkor utan endast pröva tillstånd för blockhyra. Ytterligare exempel är ett ettårigt undantag från besittningsskyddet samt att blockhyreförhållandet ska beaktas vid prövning av hyran.

Detta utökar möjligheterna att ta ut en hyra som gör affären kommersiellt gångbar. Förslagen ökar tryggheten för alla parter ekonomiska kalkyler och möjliggör en mer marknadsmässig hyressättning. Detta borde leda till att branschen kan fortsätta utvecklas. Svenskt Näringsliv tillstyrker därför utredningens förslag rörande blockhyra.

Avslutande kommentarer

Sammantaget delar Svenskt Näringsliv utredningens bedömning att dessa reformer kan bidra till en mer flexibel och effektiv hyresmarknad. De utgör inget slutligt svar på bostadsmarknadens problem, men de är viktiga steg mot att minska de samhällsekonomiska kostnader som dagens stelbenta reglering medför och därmed stärka arbetsmarknadens funktionssätt.

SVENSKT NÄRINGS LIV



Jonas Frycklund
Biträdande chefekonom



Victor Snellman
Nationalekonom

