

Remiss av betänkandet Bättre information om hyresbostäder – kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister (SOU 2023:65)

Företagsbostadsbolagen (FBB) har ombetts inkomma med remissvar på utredningen SOU 2023:65 Bättre information om hyresbostäder – Kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister. I detta remissvar redogör FBB för de delar som berör våra verksamheter.

Om FBB

Företagsbostadsbolagen (FBB) är ett samarbete bestående av åtta företag som tillhandahåller tillfälliga bostäder till företag och offentliga verksamheter som behöver bostäder till personal. För den som kommer till Sverige för att arbeta är det ofta svårt att på egen hand ordna ett boende, helt enkelt för att hyresvärdar ofta kräver en hög grad av etablering i samhället för att acceptera en person som hyresgäst.

Vår verksamhet riktar sig till företag och offentliga verksamheter vars kompetensförsörjning är beroende av tillfälliga insatser från rekryterad inflyttad arbetskraft. Våra kunder har stora behov av att kunna rekrytera nyckelpersonal och vår verksamhet är därför av väsentlig betydelse för såväl utländsk som den inhemska arbetskraftens möjligheter till tidsbegränsade uppdrag eller anställningar i Sverige.

Inledning

Den svenska bostadsmarknaden har under längre tid dragits med stora problem. Bostadsbristen är betydande vilket leder till ett flertal konsekvenser. En sådan är att företag har fått betydande problem med sin kompetensförsörjning. I takt med att samhället förändras har arbetsmarknaden förändrats. Till följd av digitaliseringen och globaliseringen har arbetsmarknaden blivit mer rörlig. Spetskompetens som flera branscher är i behov av behöver rekryteras från andra platser inom landet, eller från utlandet.

Denna utveckling har inte bostadsmarknaden i Sverige lyckats följa med i. Den svenska bostadsmarknaden är idag allt annat än flexibel eller anpassad till hur samhället och arbetsmarknaden ser ut. Men efterfrågan på tillfälliga bostäder drivs inte i första hand av trögrörligheten på den svenska bostadsmarknaden, utan av den globala trenden där attraktiv arbetskraft blir allt mer rörlig.

Som en funktion av bostadsbristen och det stora rekryteringsbehovet från andra platser har uthyrning av företagslägenheter vuxit fram – och blivit räddningen för många bolag, organisationer och offentlig verksamhet.

Det finns cirka 2,5 miljoner hyreslägenheter i flerbostadshus. Ungefär 0,4 procent av beståndet utgörs av företagsbostäder. Trots den marginella andelen är den här typen av uthyrning till företag en viktig ventil för att svensk kompetensförsörjning ska fungera eftersom många företag saknar alternativa lösningar för att snabbt hitta bostäder vid rekryteringar av personal som måste flytta inom landet eller från utlandet för att arbeta.

Rättsläget hotar företagsbostäders framtid

Den 28 december 2022 meddelade Högsta domstolen (HD) dom i mål nr T 7236–21 *Lägenheten på Sibyllegatan*. Domen stipulerar att "en andrahandshyresgäst har med stöd av 7 kap. 31 § jordabalken ansetts ha samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som om fastighetsägaren hade upplåtit hyresrätten direkt till andrahandshyresgästen". Förenklat innebär det att besittningsskyddet, som innan domen tolkats flexibelt när ett företag hyrt från fastighetsägare, nu ska ses som lika strikt som om lägenheten hyrts direkt från exempelvis ett kommunalt bostadsbolag. Domen lägger därmed grund för en ny rättspraxis som innebär att hyresgästen får samma rättigheter som vid ett förstahandskontrakt.

Konsekvenserna av domen är flera, men framför allt innebär den ett hot mot boendeformen företagsbostäder. Om boendeformen försvinner kommer det att leda till en än mer trögrörlig och dysfunktionell bostadsmarknad, ökade svårigheter för företag och offentliga verksamheter att attrahera och anställa nyckelkompetens samt ett mer ineffektivt nyttjande av bostadsbeståndet. Syftet med utredningen har varit att klargöra vilka åtgärder som behöver vidtas för att skapa ordning och reda på hyresbostadsmarknaden, och därmed förbättra marknadens funktionssätt. Tyvärr har utredningen inte lämnat förslag som tar sikte på att åtgärda den situation som uppstått i och med det förändrade rättsläget.

Legitimt behov som saknar lösning

I avsnitt 4.4 konstaterar utredningen att den lovliga andrahandsuthyrningen innebär en flexibilitet på bostadsmarknaden, att bostäder som annars hade stått tomma används. Samtidigt lyfter utredningen fram ett antal negativa konsekvenser för hyresbostadsmarknaden, primärt den olovliga andrahandsuthyrningen. Företagsbostadsbolagen vill i sammanhanget påpeka vikten av att arbeta mot de oseriösa aktörerna på marknaden. Ett bostadsregister över hyresrätter som utredningen föreslår skulle också kunna bidra till att brottslighet kopplad till hyresmarknaden försvåras. Avsnitt 4.4.7 beskriver kopplingen mellan andrahandsuthyrning och brottslighet. För att komma åt detta behöver det finnas en fungerande tillsyn över de delar som utredningen berör, men som inte är kopplade till den rena uthyrningsdelen (bostadsbidrag etc.).

FBB menar dock att det är viktigare att tydliggöra vilka typer av andrahandsuthyrning som ska godkännas och att bedömningen ska grundas på var behoven är som störst på bostadsmarknaden.

Avsnitt 4.4.1 beskrivs träffande problematiken på bostadsmarknaden: Bostadsbristen minskar rörligheten på bostadsmarknaden, försvårar matchningen på arbetsmarknaden och leder ytterst till lägre sysselsättning och tillväxt.

På s. 194-195 bekräftar utredningen behovet av företagsbostäder: "*När bestämmelserna om blockhyra infördes i hyreslagen fanns fortfarande flera företag som själva stod som blockhyresgäst för att säkerställa bostäder till den egna personalen; det vill säga personalbostäder. Sedan början av 2000-talet har dock utvecklingen i allt högre grad gått mot att detta behov hanteras av så kallade mellanhandsföretag under benämningen 'företagsbostäder'.*"

Det finns ett legitimt behov av bostäder för att möta de behov som uppstår när företag rekryterar kompetens från till exempel utlandet. Samtidigt bör lagstiftningen och dess tillämpning stävja att modellen med så kallade företagsbostäder används för att kringgå hyresrättsliga regler. Blockhyresreglerna har inte syftat till att användas för detta ändamål och utredningen menar att lagstiftaren bör överväga att hitta en mer lämplig form för att lösa de behov av bostäder för kortare tid som näringslivet efterfrågar”.

Vad denna lämpliga form skulle kunna vara berör inte utredningen närmare.

Justitieministern har i Svar på fråga 2023/24:727 Bostäder för specialkompetens för att möta arbetsmarknadens behov betonat behovet av att hitta en lämpligare form för korttidsboenden som utredningen påpekar och att remissynpunkterna kommer ge regeringen ett underlag att analysera dessa frågor vidare. FBB vill i sammanhanget betona att arbetet med att se över förutsättningarna för denna typ av boende behöver ske skyndsamt givet det förändrade rättsläget som HD-domen innebär.

Inför ett undantag i hyreslagstiftningen för företagsbostäder

Företagsbostadsbolagen instämmer i utredningens bedömning att lagstiftaren bör hitta en ny form för att lösa de behov av bostäder för kortare tid som näringslivet efterfrågar.

FBB vill se ett undantag i hyreslagstiftningen som möjliggör att en bostad hyrs av en arbetsgivare för att nyttjas av en anställd eller en uppdragstagare som under en kortare tid ska arbeta på en annan ort än den där denne innan utstationeringen var bosatt. Hyresgästens besittningsskydd ska därför kunna begränsas, och hyressättningen regleras, på liknande sätt som vid privatpersoners uthyrning av primär bostad enligt privatuthyrningslagen, Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

För att dessa nya undantagsbestämmelser ska kunna tillämpas föreslår vi att följande kriterier måste vara uppfyllda:

- Hyresförhållandet får inte avse längre tid än två år.
- Den som ingår hyresavtalet måste vara en juridisk person som i egenskap av arbetsgivare eller uppdragsgivare erbjuder en arbets- eller uppdragstagare en temporär bostad. Krav på betalning av hyra ska därmed endast kunna riktas till den juridiska personen.
- Den som ska bo i bostaden måste vara anställd eller anlitas för uppdrag i en verksamhet som den juridiska personen på hyreskontraktet bedriver på den ort där bostaden ligger.
- Det måste specificeras i hyresavtalet vem som ska bo i lägenheten. Endast den personen och dennes familj får bo i lägenheten under avtalstiden. Vidareuthyrning ska inte vara tillåten. Den som bor i lägenheten ska vara garanterad en minsta uppsägningstid om tre månader. Detta ska gälla även om anställningen eller uppdraget som legat till grund för uthyrningen upphör.
- Den hyrande arbetsgivaren måste bedriva en legitim verksamhet och det måste föreligga ett genuint anställningsförhållande mellan den boende och arbetsgivaren på hyreskontraktet.
- Reglerna ska tillämpas lika oavsett om det finns ett så kallat mellanhandsföretag eller liknande mellan fastighetsägaren och den hyrande arbetsgivaren.

Utredningens förslag om lägenhetsregister

FBB tillstyrker förslaget om att lägenhetsregistret ska innehålla uppgifter om förstahandshyresgäst och välkomnar den kartläggning som gjorts av andrahandsmarknaden. Vi vill betona att endast lägenheter som i första hand är upplåtna med hyresrätt ska omfattas i syfte att motverka handel med svarta kontrakt och bedrägerier.