

Uthyrning av lägenheter till företag

Säkrar kompetens och bidrar till tillväxt i hela Sverige





Inledning

Bostadsmarknaden fungerar dåligt. Det är ofta svårt att få tag i en lägenhet, särskilt i storstäder och expansiva regioner. Företagen behöver ibland kunna erbjuda anställda ett boende för att attrahera arbetskraft. Hyresmarknaden bidrar till flexibilitet och att individer vågar ta steget och flytta dit jobben finns. Företagens tillgång till hyresbostäder säkrar kompetensförsörjningen och skapar tillväxt.

Även för universitet, myndigheter och kommuner är det viktigt att kunna hyra bostäder som kan användas till medarbetare, studenter, flyktingar och sociala kontrakt.

Idag råder osäkerhet om vad som gäller vid uthyrning till företag. Ny rättspraxis har underkänt viss typ av uthyrning. I denna skrift vill vi belysa varför uthyrning till företag är ett viktigt komplement på bostadsmarknaden.

Stockholm mars 2023

Skapa bostäder för näringsliv, tillväxt och samhällsutveckling

På många orter i Sverige saknas idag en väl fungerande bostadsmarknad och utbudet av tillgängliga hyreslägenheter är ofta starkt begränsat. Näringslivet har därför behov av att kunna erbjuda bostäder för att kunna anställa den kompetens som behövs och för att kunna expandera verksamheten.

Behovet är som störst i storstäder, studentorter eller andra expansiva orter. I dagsläget ser vi exempelvis betydande behov av personalbostäder i norra Sverige till följd av stora företagsetableringar och samhällsomvandlingar. Utan en god tillgång till bostäder försvåras kompetensförsörjningen, vilket riskerar leda till att samhällsutvecklingen och tillväxten hämmas.

Studenter föredrar ofta att hyra i stället för att köpa sig en bostad när de avser att studera tillfälligt på annan ort. En stor del av arbetskraften saknar också möjlighet att efterfråga en ägd bostad eftersom det kräver en betydande kapitalinsats. Hyresrätten som är ett flexibelt boende utan ekonomisk risk bidrar till ökad rörlighet och fyller en viktig funktion vid rekrytering av personal inom såväl offentlig som privat sektor. Tillgången till hyresbostäder är emellertid ofta begränsad om man saknar kontakter eller inte har stått tillräckligt länge i kö.

Främjar fler bostadslösningar för unga

Att kunna hyra ut till företag är viktigt för att skapa förutsättningar för att utveckla nya boendeformer som möter olika behov och önskemål. Ett exempel är coliving som är en form av kollektivt boende där man delar på gemensamma ytor och erbjuds tillgång till modern teknik och olika typer av tjänster och service. Många av dessa nya bostadslösningar bygger på uthyrning av delar av en fastighet till företag som i sin tur hyr ut bostadslägenheter. De som bor i lägenheterna är dock i huvudsak studenter och andra unga vuxna som annars kan ha svårt att ta sig in på bostadsmarknaden eller helt enkelt föredrar att bo på ett mer resurseffektivt och hållbart sätt med närhet till andra människor. Det vore olyckligt att försvåra utvecklingen av smarta delningskoncept på bostadsmarknaden. Vi behöver fler boendelösningar, inte färre.

Bidrar till sociala kontrakt och flyktingbostäder

Precis som den privata sektorn har offentlig sektor ett kontinuerligt behov av att kunna rekrytera personal och erbjuda personalbostäder. Ett aktuellt exempel är Försvarsmakten som på grund av en höjd ambitionsnivå har ett mycket stort anställningsbehov.

Dessutom har samhället ett behov av att få tillgång till bostäder som kan hyras ut till individer och hushåll som har svårt att själva ombesörja sitt boende och skaffa en bostad på marknadens villkor. Det kan till exempel handla om individer med psykisk ohälsa eller missbruksproblematik. Sociala kontrakt innebär att kommunen eller ideella organisationer hyr av fastighetsägaren för att därefter hyra ut i andra hand till hushåll som beviljats en stödinsats.

På motsvarande sätt kan myndigheter ha ett behov av att hyra ett större antal bostäder för att hantera till exempel tillfälliga flyktingkriser. Blockhyra är ett ändamålsenligt sätt för Migrationsverket och kommuner att få tillgång till fler bostäder.

Uthyrning till företag – hur går det till och vad gäller?

Om ett företag har behov av bostäder till anställda kan företaget antingen hyra enstaka eller flera lägenheter av en fastighetsägare. Om företaget har behov av flera lägenheter och en fastighetsägare kan erbjuda lägenheterna i samma eller olika fastigheter kan blockuthyrning vara ett alternativ.

Uthyrning till juridisk person

En juridisk person, till exempel ett företag eller en myndighet, har samma regler att luta sig mot som en fysisk person i samma situation. En juridisk person har således samma

rättigheter och skyldigheter som andra hyresgäster. Det innebär bland annat att den juridiska personen har samma rätt till besittningsskydd och bruksvårdshyra.

Det förekommer att företag hyr lägenheter för att låta anställda bo i dem eller att kommuner hyr lägenheter för att erbjuda bostäder åt hemlösa. I sådana fall är den juridiska personen hyresgäst i förhållande till fastighetsägaren och den fysiska personen är hyresgäst i förhållande till den juridiska personen. Besittningsskyddet tillkommer då den juridiska personen (förstahandshyresgästen) till förmån för den fysiska personen (andrahandshyresgästen) som har sitt hem i lägenheten.

Högsta domstolen har nyligen meddelat¹ ett avgörande där en uthyrning till ett företag som i sin tur hyrde ut till en anställd underkändes eftersom omständigheterna i det aktuella fallet gjorde att det ansågs vara fråga om ett bulvanförhållande. Det kan noteras att den anställde också var ägare till företaget. Domstolen pekade särskilt på att syftet varit att kringgå hyreslagens regler om besittningsskydd och skälig hyra. Även om omständigheterna i fallet var speciella så har avgörandet vållat viss osäkerhet om var gränserna för otillåten intressegemenskap går och vad som gäller vid uthyrning till en arbetsgivare.

Blockhyra – hur funkade det?

I hyreslagen finns särskilda regler som rör så kallad blockuthyrning. Om minst tre bostadslägenheter hyrs ut till en hyresgäst som i sin tur ska hyra ut lägenheterna i andra hand kan parterna komma överens om villkor som normalt sett inte är tillåtna i bostadshyresavtal. Exempelvis en annan fördelning av underhållsansvaret eller en hyra som överstiger bruksvårdshyran för lägenheterna. Villkoren får dock inte strida mot hyreslagens bestämmelser om lokaler eller avse rätten till förlängning eller grunderna för fastställande av villkoren i samband med förlängning av hyresavtalet.

En förutsättning för att få hyra ut enligt blockhyresreglerna är att hyresnämnden godkänner de avtalade avstegen från bostadshyresreglerna. Godkännande behövs dock inte om staten, region, kommun eller kommunförbund är hyresvärd. Hyresnämndens prövning ska främst se till att det föreligger ett seriöst behov av blockuthyrning i det aktuella fallet. Exempel på sådant seriöst behov har varit en läroanstalts behov av studentbostäder eller en arbetsgivares behov av personalbostäder. Om man vill avtala om avstående av besittningsskydd behöver det göras i en separat handling vilken som huvudregel behöver godkännas av hyresnämnden.

Svea hovrätt har i tre fall år 2022² uttalat att om förstahandshyresgästens enda behov av lägenheterna är ren

uthyrningsverksamhet och att det leder till flera led i uthyrningen som urholkar besittningsskyddet för den som faktiskt bor i lägenheten föreligger inte förutsättningar att godkänna blockhyresavtalsvillkoren. Prövningarna avsåg framför allt uthyrning till företag som i sin tur erbjöd lägenheter till arbetsgivare med behov av att kunna erbjuda sina anställda tillfälligt boende i samband med tidsbegränsat arbete men även coliving-verksamhet. Även dessa rättsfall har orsakat viss osäkerhet om i vilka syften blockhyra får användas.

Sammanfattning

Det är viktigt att det även fortsatt finns en tillgång till hyresbostäder för olika behov som uppstår i näringslivet eller offentlig sektor. Många gånger är en uthyrning via ett företag, en myndighet eller en kommun en förutsättning för att skapa bostäder för personal och andra samhällsnyttiga ändamål.

Personalbostäder måste anses vara ett sådant seriöst behov som lagstiftaren hade i åtanke när blockhyresbestämmelserna utformades. Om rättspraxis leder till att möjligheten försvinner måste lagen ändras för att möjliggöra detta under seriösa former. Annars riskerar denna typ av personalbostäder försvinna från marknaden.

Ett annat samhälleligt behov är utvecklingen av ytterligare bostadsformer för att tillmötesgå förändrade behov och önskemål på marknaden. Utan företagsuthyrning riskerar bostadsmarknaden att gå miste om investeringar i nya upplåtelseformer som drivs av delningsekonomi och digitalisering. Ett exempel är coliving som bland annat riktar sig till ungdomar som flyttar hemifrån. Även denna typ av boendeformer och framtida lösningar måste rymmas inom lagstiftningen, i annat fall kommer nödvändig utveckling och entreprenörskap inte vara möjlig.

Däremot ska naturligtvis seriösa företagsuthyrning som innefattar missbruk och systematiskt kringgående av skyddsregler inte vara tillåtna. De boende har rätt till en trygg och sund boendemiljö.

Vi utgår från att de rättsliga instanserna har kapacitet att skilja på skyddsvärd och icke skyddsvärd uthyrning till juridiska personer. Om inte, behöver lagstiftaren förtydliga hyreslagens bestämmelser för att tillgodose näringslivet, samhället och bostadskonsumenternas behov av seriösa företagsuthyrning som ett nödvändigt komplement på hyresbostadsmarknaden.

1. T 7236–21.

2. ÖH 9178–21, ÖH 14080–21 och ÖH 10481–21.

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.



FASTIGHETSÄGARNA

Fastighetsägarna Sverige, Box 16132, 103 23 Stockholm
08-613 57 00 | info@fastighetsagarna.se | www.fastighetsagarna.se