



Remissvar från Qasa AB på SOU 2025:65 - En flexiblare hyresmarknad.

Qasa AB, som är en digital plattform specialiserad på trygg och enkel andrahandsuthyrning mellan privatpersoner, välkomnar utredningens initiativ att skapa en ny och heltäckande privatuthyrningslag. Vi ser positivt på ambitionen att förenkla och tydliggöra regelverket, vilket kan öka tillgången till privatbostäder för uthyrning på ett rättssäkert sätt för både hyresgäster och hyresvärdar.

Presumtionshyror

En moderniserad modell för presumtionshyror stärker hela hyresmarknadens funktion och gynnar även privatuthyrning. Genom att hyror i nyproduktion kan justeras mer flexibelt och följa den lokala utvecklingen minskar snedvridningar och skapas en mer transparent prisbild. Detta underlättar för privata hyresvärdar att sätta rimliga och långsiktigt hållbara hyror, samtidigt som ökat bostadsbyggande ger fler objekt att hyra ut.

Stärkt tydlighet och ökad tillgänglighet

Vi stödjer förslaget att ersätta dagens parallella regelverk med en enhetlig lagstiftning som är anpassad efter privatuthyrningens särskilda förutsättningar. Den nya strukturen kan bidra till att minska osäkerheten hos privatpersoner som överväger att hyra ut, vilket i sin tur främjar en mer aktiv andrahandsmarknad.

Rimligt med utökat tillämpningsområde

Förslaget att lagen ska omfatta upp till två bostäder per fysisk person skapar tydligare ramar för vad som utgör privat uthyrning. Vi anser att detta är en rimlig balans mellan att stimulera uthyrning och att förhindra kommersiell verksamhet utan tillstånd. I framtiden ser vi dock gärna att den övre gränsen på hur många bostäder som kan hyras ut blir ännu friare. Privatuthyrning är ett billigt sätt att minska bostadsbristen utan att öka byggtakten, samtidigt som det ger individer möjlighet att investera för framtida generationer.

Fri hyressättning med skyddsmekanismer

Qasa tillstyrker möjligheten till fri hyressättning vid inflyttning, vilket speglar marknadsförhållanden och ökar incitamenten för uthyrning. Den föreslagna skyddsregeln för att undvika oskäligt höga hyror är också viktig, särskilt på en marknad där bostadsbrist kan skapa beroendeställning. Det är avgörande att hyresnämndens prövning av hyror blir snabb, transparent och tillgänglig för lekmän.

Reglering av deposition

Vi välkomnar att deposition regleras i lag, inklusive kravet på tredje part. Detta kan avsevärt öka tryggheten för hyresgäster och minska tvister. Qasa tillhandahåller i dag en lösning för trygg deponering av hyra och deposition, och ser positivt på lagförslagets krav på aktörer som hanterar depositioner. Det är viktigt att understryka att den administrativa belastningen

hos Länsstyrelsen kan bli tung och att solida digitala system behövs byggas upp för att depositionshanteringen ska bli effektiv. Att en hyresvärd ska kunna kräva upp till tre depositioner av en hyresgäst ökar vikten av att företag som Qasa är verksamma då möjligheten att hyra depositionsfritt är en förutsättning för att hyresmarknaden ska vara jämlik.

Hyresvärden ska inte längre ha rätt att säga upp ett tidsbestämt avtal i förtid

Vi ser risker med förslaget att ta bort hyresvärdens möjlighet att säga upp tidsbestämda avtal i förtid och samtidigt förlänga hyresgästens uppsägningstid. Om målet är en mer flexibel hyresmarknad behöver även hyresvärdens ställning stärkas, annars riskerar reglerna att minska incitamentet att hyra ut, särskilt för privata uthyrare som ofta har begränsade marginaler. Balansen mellan trygghet för hyresgäster och rimliga rättigheter för hyresvärdar är avgörande för att uthyrningen ska öka.

Tydligare regler om andrahandsuthyrning av bostadsrätter

Förtydligandet av vad som utgör självständigt brukande är välkommet och kan minska gränsdragningsproblem mellan andrahandsuthyrning och inneboende. Även lättnaderna i hur tidigare uthyrningar bedöms skapar bättre förutsättningar för bostadsrättshavare att upplåta sina lägenheter på ett ansvarsfullt sätt.

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

En bred majoritet av de bostadsrättsägare som idag hyr ut sin bostadsrätt vill göra det längre men nekas ofta redan i förväg av BRFs pga snäva policys på 6 månader - ett år i taget. Regler skiljer sig även åt mellan olika bostadsrättsföreningar vilket skapar oro bland hyresgäster. För att lösa problemet med att hyresgäster inte kan bo kvar och bostadsrättsägare inte kan hyra ut bör det konsekvent bli lättare att förlänga kontrakt så länge det inte orsakar problem för bostadsrättsföreningen. Qasa vill särskilt betona vikten av att tydliggöra möjligheten till längre uthyrningsperioder, då detta är efterfrågat av både hyresgäster som söker långsiktigt boende och av hyresvärdar som vill ha stabila hyresförhållanden. Långa hyreskontrakt leder till ökad trygghet och inkludering i bostadsrättsföreningar och minskar risken att hyresgäster ofta byts ut eller att hyresvärden hyr ut utan föreningens godkännande, sk. svartuthyrning. Det bör därför övervägas om reglerna för exempelvis andrahandsuthyrning av bostadsrätter ytterligare kan justeras för att underlätta längre upplåtelser när skäl finns, utan att urholka föreningens kontroll. Långsiktighet bidrar till tryggare och mer hållbara hyresrelationer, något som gynnar hela marknaden.

Om ersättning vid yrkesmässig förmedling

Vi delar uppfattningen att taket för ersättning bör justeras för att spegla dagens kostnadsnivåer, så att seriösa aktörer kan driva hållbar verksamhet. En koppling till prisbasbeloppet är rimligt.

Sammanfattningsvis anser Qasa att förslaget *En flexibel hyresmarknad*, med en ny privatuthyrningslag, är ett viktigt steg mot en mer modern och trygg marknad för andrahandsuthyrning som dock kan gå längre när det gäller att skapa tydlighet kring att

premiera långa hyreskontrakt. Vi ser fram emot att bidra till fortsatt utveckling genom teknik och transparens, i enlighet med det framtida regelverket.

Qasa AB

Stockholm, augusti 2025