

Handläggare	Diarienummer	Datum
Margareta Björkvald	Diariern	2017-10-06

Justitiedepartementet
Stockholm

Yttrande över betänkandet *Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra (SOU 2017:65)*

Hyresgästföreningen har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerade betänkande och anför följande.

Sammanfattning

Utredningens uppdrag var att se över nuvarande modell för presumtionshyra. Syftet med översynen är att skapa bättre förutsättningar för att hyreslägenheter byggs i de delar av landet där det råder bostadsbrist. I uppdraget ingick bland annat att bedöma vilka effekter den nuvarande presumtionsregelns utformning har på nyproduktion av hyreslägenheter.

I betänkandet konstateras att det är svårt att avgöra om och i vilken utsträckning presumtionshyresmodellen har påverkat produktionen av hyresbostäder. Trots detta menar man att det framstår som troligt att modellen har bidragit till en ökad produktion av hyresrätter. Man konstaterar även att det inte är troligt att en förändrad modell om presumtionshyra, annat än *i mycket begränsad utsträckning, kommer att kunna bidra till en ytterligare ökad produktion av hyresbostäder*. Hyresgästföreningens huvudståndpunkt är därför att det inte finns motiv att genomföra föreslagna regelförändringar. Vi menar istället att förändrade regler skulle komplicera regelverket utan att leda till ökat bostadsbyggande. Gällande lagreglering avseende presumtionshyror ska därför, enligt vår mening, hållas oförändrad.

I betänkandet föreslås en ny modell för tvistlösning. Hyresgästföreningen avstyrker förslaget.

Hyresgästföreningen konstaterar att hyresgäster redan idag lägger större andel av sin disponibla inkomst på boendet än människor i övriga upplåtelseformer. Samhällets utmaning ligger därför i att få fram nya hyresrätter som människor har råd att efterfråga.

Kommentarerna här nedan följer i stort betänkandets disposition

7. En utvecklad modell för att bestämma hyran för nybyggda bostäder

7.3 En förändrad modell om presumtionshyra

Hyresgästföreningen anser inte att det behöver göras några förändringar i presumtionsregeln. Utredningen har inte visat att detta skulle bidra till ökat bostadsbyggande. Frågor som rör bostadsproduktionens volym är, oberoende av konjunktur och behov på bostadsmarknaden, av komplex karaktär med beröringspunkter på många områden. En eventuell utvidgning av presumtionshyresregeln bör därför, enligt Hyresgästföreningen, belysas i ett vidare perspektiv än vad utredningen haft tillfälle att göra.

Hyresgästföreningen vill också betona att det inte endast byggande av lägenheter som har betydelse. Av minst lika stor vikt är att lägenheternas hyra ligger på en sådan nivå att människor har möjlighet att efterfråga boendet. Att införa förändringar avseende presumtionshyrans omfattning kan få en hyresdrivande effekt och är därför inte påkallat, enligt Hyresgästföreningen.

För det fall förändringar i regelverket trots detta ska göras vill Hyresgästföreningen lämna följande synpunkter.

7.3.1 Fler möjligheter att ändra hyran under presumtionstiden

Presumtionshyran ska kunna ändras vid förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d § hyreslagen

Hyresgästföreningen tillstyrker, i fall av lagändring, förslaget om möjligheten att ändra presumtionshyra med hänsyn tagen till standardhöjande åtgärder eller åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten, förutsatt att godkännande eller tillstånd lämnats. Vi ställer oss bakom förslaget att det dessutom ska vara skäligt med hänsyn till att det utförs förbättrings- och ändringsåtgärder.

Tomställda lägenheter bör inte omfattas av förslaget på grund av den uppenbara risk för omotiverat höga hyresnivåer efter renovering av enskilda lägenheter det skulle kunna medföra.

Presumtionshyran ska kunna ändras om sättet för att beräkna hyran ändras
Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget.

Presumtionshyran ska kunna ändras om det finns ett annat väsentligt intresse som motiverar en ändring

Hyresgästföreningen avstyrker förslaget att en hyresvärd ska kunna ändra hyran med hänsyn till ”om det finns ett annat väsentligt intresse som motiverar en ändring”.

De årliga hyresförhandlingarna fångar redan idag upp eventuella kostnadsökningar som hyresvärderna har för att äga och förvalta hyresfastigheter. Förslaget skulle innebära ytterligare svårigheter att fasa in presumtionshyrorna i bruksvärdessystemet efter presumtionstidens verkan.

7.3.2 Fler nybildade lägenheter ska kunna få presumtionshyra

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget om att vidga presumtionshyresbestämmelserna för utrymmen som tidigare har använts som bostadslägenheter och som ska återställas till bostadslägenheter.

8 En ny modell för tvistlösning

8.1 Det behövs en ny modell för tvistlösning

I betänkandet behandlas också frågan om tvistlösning. Förslaget innebär att hyresnämnden på gemensam eller enskild ansökan av kollektivt förhandlande parter ska kunna utse en eller flera medlare i tvister om hyra eller andra hyresvillkor enligt hyresförhandlingslagen. Hyresgästföreningens uppfattning är att tvistlösning alltid i första hand ska skötas mellan de förhandlande parterna på hyresmarknaden. Förslaget synes ur Hyresgästföreningens perspektiv onödigt eftersom det sedan 60 år tillbaka finns ett tvistlösningsorgan för de allmännyttiga bostadsbolagen, Hyresmarknadskommittén (HMK), som får anses fungera mycket väl avseende tvister i de årliga hyresförhandlingarna.

Det finns även från och med i år en tvistlösningsnämnd för prövning av presumtionshyresförhandlingar instiftad av HMK. Denna nämnd är konstruerad för att dess kompetens ska kunna utvidgas till att även omfatta hyrestvister med privata värdar. Dialogsamtal förs också sedan i juni innevarande år mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Sverige, där en tvistlösningsmodell parterna emellan är en av huvudpunkterna.

Stockholm som ovan

/Marie Linder/

/Margareta Björkvald/