

Bofrämjandets yttrande över betänkandet enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror (SOU 2024:62), Diariern: Ju2024/01777

Bofrämjandet är politiskt obunden och oberoende organisation, som verkar för en fungerande bostadsmarknad i Sverige. Organisationen samlar idag 32 medlemsföretag, som tillsammans verkar för att nå Bofrämjandets vision om en fungerande bostadsmarknad, där en egen bostad kan bli verklighet för alla. Bofrämjandet tar fram rapporter och verkar för en saklig debatt, som ska föra bostadspolitiken framåt för ett långsiktigt hållbart bostadsbyggande i Sverige.

Bofrämjandets yttrande

Bofrämjandet tillstyrker förslaget. Bofrämjandet menar dock att de föreslagna åtgärderna dessvärre inte är tillräckliga för att väsentligt fler nyproducerade hyresbostäder ska komma att tillföras bostadsmarknaden.

Sammanfattningsvis menar Bofrämjandet att:

- Föreslagna förtydliganden av presumtionshyressystemet är rimliga i ett sammanhang där modellen ska bibehållas och utvecklas.
- Med förslaget cementeras olyckligtvis den svenska och svåröverskådliga modellen med flera olika hyressättningsystem och där modellen med hyresreglering fortsatt ges avgörande inverkan.
- En allvarlig brist med föreliggande förslag är därför att det är fortsatt oklart, både för investerare och boende, vad som gäller när presumptionstiden tar slut. I sak innebär förslaget att det nuvarande bruksvärdessystemet och risken för framtida bruksvärdesprövningar fortsatt verkar hindrande för investeringar i/ett marknadsfinansierat byggande av hyresbostäder.

Bofrämjandets utvecklade kommentarer till förslaget

Förslagets utgångspunkt tycks vara att det nuvarande bruksvärdessystemet bibehålls, varför presumtionshyresmodellen följaktligen fortsatt är en nödvändig förutsättning för nyproduktion av hyresbostäder. Föreslagna åtgärder innebär en viss förbättring av det nu gällande systemet för presumtionshyror, men trots detta kvarstår dessvärre avgörande osäkerheter. Bofrämjandet hade önskat att dessa principiellt försvårande faktorer utretts och att nödvändiga reformer föreslagits.

Inför beslut om en investering i nyproduktion av ett hyresbostadsprojekt görs grundliga kalkyler, analyser, prognoser – en samlad bedömning - av projektets lönsamhet. Utredningen beskriver detta, men fokuserar här på de första 15 årens ekonomiska förutsättningar. I och med detta beaktas inte alls att de ekonomiska villkoren som råder för byggnadens efterföljande, och betydligt längre, brukstid och fortsatta lönsamhet – något som har en minst lika avgörande påverkan på det initiala beslutet om investering.

Eftersom förslaget inte anger vad som sker efter att perioden om de första 15 åren löpt ut, kvarstår dagens oklarhet kring förutsättningarna för därefter följande hyressättning. För långsiktiga

investeringar med lång avskrivningstid – som hyresbostäder i nyproduktion innebär – får den kvarvarande osäkerheten till följd att investeringsviljan i nyproduktion av hyresrätt minskar radikalt.

Utredningen hanterar inte heller de fortsatta risker fastighetsägare löper, genom att inte kunna få täckning vid stora och oförutsebara kostnader, exempelvis till följd av de senaste årens kraftigt fluktuerande energikostnader. Genom att det fortsatt saknas en modell för att hantera sådana situationer, drabbas såväl fastighetsägaren som den boende av osäkerhet kring vilka kostnader som ska fördelas på vilket sätt.

Även med genomförande av föreliggande förslag kommer nuvarande hyressättningsystem fortsatt skapa problem på bostadshyresmarknaden. Nuvarande insider-outsider-problem cementeras och de fortsatt osäkra förutsättningarna för hyresbostadsbyggandet – inte minst i kombination med rådande höga räntenivåer – leder till att avkastningskraven blir för låga för att det ska gå att på marknads- och affärsmässiga grunder investera i nyproduktion av hyresfastigheter.

Den utredning som verkligen var på rätt väg var utredningen mot friare hyressättning i nyproduktion (SOU 2021:50) som skulle ge investerare att få riktigt incitament till att investera i nyproduktion. Utredningen var inte fulländad men ett steg i rätt riktning.

Bofrämjandet uppmanar därför regeringen att se betänkandet "En bättre modell för presumtionshyra" såsom en ytterligare justering av nuvarande system. En justering vi hoppas kan vara begränsad i tid. Att i stället med högt beslutstempo gå vidare i processen med "Fri hyressättning vid nyproduktion, SOU 2021:50" och få till stånd ett beslut under mandatperioden.

Bofrämjandet vill uppmärksamma vår senaste rapport, "Bostadsbyggande-demografi eller ekonomi?", som påvisar att Sverige står inför ett fortsatt stort behov av bostäder. Vi vill också hänvisa till analyserna i ytterligare en av våra rapporter, av den finländska bostadsmarknaden. Där visas att Finland, på endast fem år, reformerade hela sin bostadsmarknad på ett mycket lyckosamt sätt. De senaste decennierna har därmed kunnat präglas av ett jämnt och kostnadseffektivt bostadsbyggande, där variationen av upplåtelseformer och olika affärsmässiga förutsättningar för de olika boendetyperna skapat ett gott och brett utbud och en tillgänglig bostadsmarknad.

Bofrämjandet önskar avslutningsvis att ett större grepp tagits vad gäller förutsättningarna för hyresrättsbyggandet i Sverige. Åtminstone hade vi önskat att – om nu presumtionshyresmodellen ska kvarstå – villkoren för hyressättning från och med år 16 klargörs.

För Bofrämjandet 2024-12-20

Nancy Mattsson
Styrelseordförande

Ola Månsson
VD