

Stockholm 2024-11-15

Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
kopia: ju.L1@regeringskansliet.se

Ange diarienummer Ju2024/01777

Remissyttrande över betänkandet "En förbättrad modell för presumtionshyra (SOU 2024:62)"

Einar Mattsson önskar lämna följande synpunkter på det remitterande betänkandet.

En "lappa-och laga" lösning på en skakig konstruktion

Einar Mattsson menar att systemet med presumtionshyror inte längre fungerar för att åstadkomma tillräckliga incitament för nyproduktion av hyresrätter. Det krävs ett större grepp om bostadsmarknadens funktionssätt och hyressättningsfrågan.

Det är inte meningsfullt att fortsätta lappa och laga i en presumtionshyresmodell som i sig inte har lett till tillskapandet av fler hyreslägenheter och inte heller efterfrågas av bostadsproducenterna i någon betydande omfattning. Det som har efterfrågats är en större och mer robust reform.

Att det under högkonjunkturen byggdes mycket bostäder har sin grund i att en stark konjunktur och arbetsmarknad samverkat med låga räntor och tillgångsvärdeökningar. Att endast göra marginella justeringar i befintlig, och illa fungerande, presumtionshyresmodell kommer därför inte att leda till att det byggs avsevärt fler hyresbostäder.

Presumtionshyresmodellen har varit en skakig konstruktion sedan införandet eftersom den bygger på produktionskostnader och inte på hyresgästernas betalningsvilja. Det vore bättre att lagstifta om en hyressättningsmodell i nyproduktionen som tar sin utgångspunkt i en utvecklad avtalsfrihet där hyresgästernas värderingar och hyresbostädernas kvalitet är fokus.

I presumtionshyresmodellen finns inga incitament för byggaktörerna att aktivt verka för att sänka kostnaderna och optimera byggprocesserna. Modellen skyddar byggherrar med höga kostnader och håller kundernas uppfattning om

bruksvärdet utanför systemet. Det finns en inbyggd risk att modellen är kostnadsdrivande eftersom en produktionskalkyl med höga kostnader ger förutsättningar att komma överens om en högre hyresnivå med Hyresgästföreningen. Presumtionshyrorna bidrar inte till drivkrafter att bygga billigare, eftersom lägre produktionskostnad i regel leder till lägre hyror enligt modellen

Investerarna kommer inte övertygas av justeringar i presumtionshyresmodellen

Återställandet av presumtionshyressystem rättar inte till de stora problem vi har med nyproduktionen av hyresrätter, nämligen förutsägbarheten av hyresnivåerna och de årliga hyresjusteringarna. Det försvårar investeringsbesluten även framgent. Därför är det avgörande att det skapas en tilltro till att investera i hyresrätter i Sverige.

Den svenska bostadsmarknaden behöver i nuläget få in kapital. Utländskt pensionskapital som stod inför att fortsätta investera närmare 50 miljarder kronor i nyproducerade hyresfastigheter är nu borta. Till det ska läggas de kommunala bostadsbolagens investeringsplaner som i många fall skrinlagts. För att få in kapital på den svenska bostadsmarknaden måste hinder för ökad förutsägbarhet undanröjas. Investerarna granskar presumtionshyressystemet och de osäkerhetsfaktorer som är kopplade till exempel till den årliga hyresutvecklingen mer noggrant inför investeringsbeslut. Det är högst osäkert om de föreslagna åtgärderna är tillräckliga för att fastighetsföretagen ska återfå förtroendet för presumtionshyresmodellen.

Inför fri hyressättning i nyproduktionen som ett första steg

Det effektivaste sättet är att börja med att införa fri hyressättning för nyproduktionen av hyresrätter. Det skapar förutsägbarhet för både fastighetsägare och hyresgäster. Dessutom finns det redan en färdig utredning för det, vilket innebär att regeringen snabbt skulle kunna få på plats fungerande hyressättning för nyproduktionen och det kommer att leda till ett ökat byggande.

Utredningen om återställande av presumtionshyror tillsattes trots att det finns en färdig utredning om fri hyressättning i nyproduktionen (SOU 2021:50). Den politiska hanteringen av utredningen om fri hyressättning i nyproduktion får nu inte stå i vägen för nödvändiga strukture reformer. Förslagen i utredningen om fri hyressättning i nyproduktion är visserligen inte någon helhetslösning, men de är helt nödvändiga steg i rätt riktning.

Einar Mattsson uppmanar därför regeringen att lägga förslagen i betänkandet om ”En bättre modell för presumtionshyra” åt sidan och istället med högt beslutstempo gå vidare i processen med ”Fri hyressättning vid nyproduktion, SOU 2021:50” och få till stånd ett beslut under mandatperioden.

Kommentarer till delar av förslagen i betänkandet

Om regeringen ändå väljer att gå vidare med förslagen i betänkandet ”En förbättrad modell för presumtionshyra (SOU 2024:62)” vill Einar Mattsson lämna följande synpunkter på några av de förändringar som föreslås:

- *Utredningen föreslår att lägenheter med presumtionshyra som huvudregel ska ha samma procentuella hyresutveckling som övrigt bestånd på orten.* Einar Mattsson menar att förslaget innebär att investeringskalkylerna på detta sätt blir något bättre, men det kommer inte att ge investerare den ökade förutsägbarhet de söker. Det finns nämligen ingen garanti för att den allmänna hyresutvecklingen följer kostnadsutvecklingen.
- *Utredningen föreslår att hyresjusteringar, liksom tvister om inflyttningshyra, ska kunna prövas av en särskild skiljeman förutsatt att parterna är överens om det.* Einar Mattsson vill uppmärksamma regeringen på att Hyresgästföreningen har aviserat att man inte är beredd att förhandla om presumtionshyror tidigare än nio månader innan inflyttning. Det innebär att byggherren/investeraren inte kan göra en kalkyl i tillräcklig god tid inför byggbeslut. Einar Mattsson föreslår att det ska räcka med att en part begär att en skiljeman ska inkallas för att så ska ske.

Vänliga hälsningar

Stefan Ränk
VD och koncernchef på Einar Mattsson AB