

## Justitiedepartementet

## Yttrande över betänkandet "En förbättrad modell för presumtionshyra" (SOU 2024:62), dnr Ju2024/01777

Vilka principer som ska gälla för hyressättning av bostadslägenheter är i grunden en politisk fråga och hyresnämnden ifrågasätter inte att det krävs ett system för hyressättning som gör det attraktivt att bygga nya bostäder. Alternativet till en sådan ordning är statliga stöd i någon form, vilket också är en politisk fråga som inte har ingått i utredningens uppgift att föreslå.

Förhoppningsvis leder förslaget till att inflyttningshyrorna för nyproducerade lägenheter blir lägre än vad som är fallet idag. Hyrorna kommer med största sannolikhet ändå att vara högre än hyrorna för någorlunda jämförbara lägenheter med bruksvärdesatta hyror. Förslaget kommer också att medföra att hyrorna för tidigare producerade lägenheter med presumtionshyra kommer att kunna höjas i samma utsträckning som bruksvärdesatta hyror. Glappet mellan bruksvärdesatta hyror och presumtionshyror kommer därmed sannolikt att öka ju längre tiden går, vilket kan bli problematiskt när hyror för lägenheter med presumtionshyra efter femton år ska bestämmas med utgångspunkt i bruksvärdet. I betänkandet konstateras att hyrorna då kan sänkas eller höjas, utan att frågan berörs närmare.

Som utredningen konstaterat på s. 139 finns det en risk för att presumtionshyran i vissa fall, främst presumtionshyror som bestämts efter hovrättens beslut i mål ÖH 14573-20 m.fl., kommer att höjas i större utsträckning än vad hyresgästen har förväntat sig. Den omständigheten hade kunnat motivera en övergångsbestämmelse som hanterar den frågan. Risken med en sådan övergångsbestämmelse är emellertid att de bestämmelser som reglerar hyressättning, vilka är svåröverskådliga redan idag, blir än mer svåröverskådliga.

Utredningen konstaterar på ett flertal ställen i betänkandet att parterna har ett ansvar för att systemet med hyresförhandlingar ska fungera. Hyresnämnden, som till fullo instämmer i utredningens konstaterande, har noterat att parterna på senare tid har haft betydligt svårare att komma överens än man haft tidigare och att det på båda sidor före-kommer beskyllningar om att motparten inte bedriver hyresförhandlingarna seriöst. Om den nuvarande trenden håller i sig

kommer det i förlängningen att medföra ett ökat antal ansökningar om utseende av skiljeman men även att ärenden som gäller villkorsändring kommer att öka.

Med ovanstående kommentarer tillstyrker hyresnämnden förslaget.

Yttrandet har beslutats av hyresråden Lise-Lotte Norén Wilkens, Matz Mårtensson, föredragande, Susanna Berntsson, Kerstin Ekstedt och Anders Olofsson.



Lise-Lotte Norén Wilkens



Matz Mårtensson