

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

Hyresnämnden i Jönköping lämnar härmed sitt remissvar på betänkandet enligt ovan.

1. Löpande justering av presumtionshyror

Hyresnämnden är positiv till en ändring av bestämmelsen om hyresjustering för kostnadsökningar. Utredarens förslag är emellertid otydligt beträffande innebörden och konsekvenserna av den föreslagna bestämmelsen. För att uppnå ett resultat som är bättre än den nuvarande regleringen bör förslaget förtydligas. I det följande utvecklas skälen för hyresnämndens inställning.

Den tid som presumtionshyran gäller sträcker sig över en relativt lång tid, numera 15 år. Det finns därför ett behov av att kunna justera presumtionshyran på grund av den allmänna kostnadsutvecklingen för fastighetsförvaltningen.

Möjligheten att justera presumtionshyran har i den nuvarande regleringen kopplats till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Utredaren har övervägt andra sätt att reglera justeringen, såsom genom koppling till ett index eller användning av annan beräkningsmodell. Slutligen har utredaren dock stannat vid att justeringen även i fortsättningen bör kopplas till de allmänna hyresförhandlingarna.

Den nuvarande regleringen i 55 c § fjärde stycket är tydlig med att justeringen av presumtionshyrorna inte har avsetts följa den allmänna hyresutvecklingen fullt ut. Detta framgår av ordalydelsen: ”Trots första stycket får hyran ändras *i den utsträckning det är skäligt* med

hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.” Om avsikten hade varit att presumtionshyrorna skulle följa den allmänna hyresutvecklingen fullt ut kunde det exempelvis ha stått att hyran fick ändras med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen, dvs. utan den ovan kursiverade delen.

Denna tolkning av bestämmelsen har bekräftats av Svea hovrätt. Bestämmelsens tillämpning förtydligades genom två avgöranden från Svea hovrätt den 8 juni 2022 i målen ÖH 14593-20 och ÖH 1854-21. I dessa avgöranden gav hovrätten vissa hållpunkter för justering av presumtionshyror. Avgörandena redovisas utförligt i betänkandet på s. 39 – 40.

Frågan är vilka skäl som kan anföras till försvar för att presumtionshyrorna inte fullt ut ska följa den allmänna hyresutvecklingen. I huvudsak är det två skäl som kan anses mest relevanta.

För det första måste det förutsättas att presumtionshyrorna så småningom ska fasas in på den allmänna hyresnivån för likvärdiga lägenheter, oavsett ålder. Man bör därför undvika att presumtionshyrorna vid utgången av presumtionstiden ligger tydligt över den allmänna hyresnivån, eftersom det skulle innebära att det uppstår ett utrymme för att sänka de utgångna presumtionshyrorna vid en bruksvärdering.

Om emellertid hyrorna för de presumtionssatta lägenheterna efter presumtionstidens utgång inte justeras till den allmänna hyresnivån uppstår i stället en annan effekt, nämligen att den högre nivån för de utgångna presumtionshyrorna kommer att utgöra en ny övre gräns vid hyressättning för andra lägenheter. När presumtionstiden har gått ut föreligger ju inte längre hinder enligt 55 § tredje stycket att använda dessa lägenheter som jämförelse vid bruksvärdering av andra lägenheter. Redan vid införandet av presumtionshyra 2006 uttalades att avsikten var att presumtionshyrorna inte skulle påverka hyresnivåerna i övrigt. Någon förändring av denna utgångspunkt finns

inte uttalad i vare sig direktiven till den aktuella utredningen eller betänkandet.

För det andra kan nybyggda lägenheter, däribland sådana med presumtionshyra, generellt förväntas ha lägre driftskostnader för exempelvis underhåll och energiförbrukning än äldre lägenheter. Eftersom de årliga hyreshöjningarna till väsentlig del motiveras av ökade driftskostnader torde kostnadsökningarna inte slå igenom i lika hög grad för de nyproducerade lägenheterna som för lägenheter i allmänhet.

I avsnitt 5.3.2 presenterar utredaren i diagram exempel på hyresutvecklingen för nybyggda lägenheter med presumtionshyra jämfört med nybyggda lägenheter utan presumtionshyra. Det kan vara av ett visst intresse att under presumptionstiden jämföra hyresutvecklingen för lägenheter med presumtionshyror med hyresutvecklingen för andra nybyggda lägenheter. När presumptionstiden är slut är emellertid lägenheterna inte längre ”nybyggda”. Enligt hyresnämndens uppfattning är det då av större intresse att jämföra hyror för lägenheter vars hyror ursprungligen satts som presumtionshyra med lägenheter i allmänhet, inte bara lägenheter från samma byggår. Någon sådan jämförelse har utredaren inte redovisat.

Förslaget från utredaren syftar uppenbarligen till att uppfylla önskemålet i direktiven för utredningen, nämligen att det bör finnas ett större utrymme att justera hyror (s. 105 m). Utredaren är tydlig med att förslaget innebär att den praxis som Svea hovrätt etablerat i de båda avgörandena ovan inte längre kommer att gälla. I övrigt ges inga tydliga anvisningar för tillämpningen av den nya bestämmelsen som kan ersätta eller komma i närheten av den typ av hållpunkter som redovisades i hovrättens avgöranden från 2022.

Det är välkommet om lagen kan ge de förhandlande organisationerna incitament och utrymme för att förhandla fram presumtionshyror som är rimliga utifrån båda sidors utgångspunkter. Men lagen och dess förarbeten bör också ge tillräckliga besked om vad en prövning

skulle kunna resultera i om parterna inte når en överenskommelse.
Och man bör upprätthålla principen att presumtionshyror och övriga
hyror för jämförbara lägenheter i det närmaste bör mötas på en
gemensam nivå vid presumptionstidens utgång.

2. Betänkandet i övrigt

Hyresnämnden har inga invändningar mot övriga förslag i
betänkandet.

Detta yttrande har beslutats av lagmannen Karin Nacke. Hyresrådet
Carl Olof Nilsson Öhrnell har deltagit i beredningen och har föredragit
ärendet.



Karin Nacke



Carl Olof Nilsson Öhrnell