

Handläggare  
Roger Höög

Datum  
2024-12-20

Diarienummer  
Ju2024/01777

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

## Remissvar från Hyresgästföreningen

# En förbättrad modell för presumtionshyra (SOU 2024:62)

Remissvar över SOU 2024:62 En förbättrad modell för presumtionshyra. Diarienummer Ju2024/01777

Hyresgästföreningen har inbjudits att lämna remissvar. Efter att ha tagit del av utredningen vill vi lämna följande synpunkter.

### Sammanfattning

Hyresgästföreningen avstyrker utredningens förslag innebärandes följande.

- Att den nya regleringen ska tillämpas på redan befintliga bostäder med presumtionshyra.

Hyresgästföreningen har flera farhågor kring förslaget vilka redovisas nedan men tillstyrker ändock utredarens förslag vad gäller ändringar innebärandes följande.

- Att parterna ges möjlighet att teckna förhandlingsordning med skiljemannaklausul i de fall parterna inte kommer överens om att införa en ny presumtionshyra.
- Att det uttrycks i lag att presumtionshyran ska ge fastighetsägaren kostnadstäckning och skälig avkastning.
- Att en presumtionshyra får justeras årligen med utgångspunkt i den allmänna hyresutvecklingen på orten.
- Att om parterna inte kommer överens vid den årliga justeringen så ska skiljeman kunna avgöra frågan genom en rekommendation om parterna har en förhandlingsordning som medger det.
- Att en presumtionshyra ska kunna få justeras genom tillval och frånval.

Att en presumtionshyra även ska få justeras om det finns ett väsentligt intresse.

## **Bakgrund**

Syftet med utredningen är att skapa goda förutsättningar för nyproduktion av hyresbostäder. Hyresgästföreningen ser det som mycket viktigt att stimulera produktionen av nya bostäder till rimliga hyror. Bostadsproduktionen har fallit kraftigt de senaste åren och åtgärder behöver vidtas för att vända trenden.

### *Nyproduktionens villkor*

Utredningen vill stimulera nyproduktionen genom att förändra reglerna kring att teckna en presumtionshyra, samt hur en presumtionshyra ska kunna justeras under tiden som hyran presumeras vara skälig. Utredningen har menat att nuvarande reglering med de två besluten från Svea hovrätt sommaren 2022 har försämrat villkoren för nyproduktionen. Hyresgästföreningen delar inte den bilden. Hyresgästföreningen vill i stället framhålla att den sjunkande byggtakten har ett tydligt samband med kraftigt ökad ränta, ökade produktionskostnader och ett avskaffat investeringsstöd. Vidare är konkurrensen på byggmarknaden undermålig.

### *Nuvarande presumtionshyressystem*

Presumtionshyressystemet infördes 2006 och har därefter justerats 2013. Hyresgästföreningen har varit med och tagit fram nuvarande reglering av presumtionshyror. Systemet kom till som ett sätt att stimulera bostadsproduktionen och har också enligt Hyresgästföreningen haft avsedd effekt. Parterna har haft en frihet att använda systemet med presumtionshyra eller att förhandla enligt gängse regler om bruksvärdeshyra. Hyresgästföreningen konstaterar, likt utredningen, att nuvarande reglering har fungerat. Presumtionshyressystemet har tillsammans med hög efterfrågan på bostäder, låga räntor och statligt stöd i form av bland annat investeringsstöd bidragit till ökat bostadsbyggande under 2010-talet. Den absoluta merparten av nyproduktionen vad gäller hyresbostäder har använt modellen med presumtionshyra, vilket redovisas i utredningen. 2022 var det hela 74 procent av nyproduktionen som tillämpade presumtionshyresmodellen.

### *Egensatta hyror*

Ett annat sätt att bestämma en inflyttningshyra är att fastighetsägaren själv sätter en hyra, så kallade egensatt hyra. I praktiken innebär det att hyran är högre än vad en presumtionshyra eller en bruksvärdeshyra skulle vara. Fastighetsägarens hyra presumeras då inte var skälig utan kan angripas med reglerna i hyreslagen. Den formen av hyressättning är Hyresgästföreningen kritisk till då den medför att hyresgästerna oftast får en oskäligt hög kostnad för sitt boende. Egensatta hyror utgjorde 13 procent av nyproduktionen år 2022 och förekommer främst i Stor-

Stockholm. Hyresgästföreningens erfarenheter är att om parterna väl sätter sig vid förhandlingsbordet i syfte att komma överens om en presumtionshyra så är det ytterst sällan som det resulterar i att en överenskommelse inte nås och att fastighetsägaren går vidare med en egensatt hyra i stället. Det är grundat på statistik som också finns redovisat i utredningen.

#### *Parterna förhandlar fastighetsbestånd*

Även om Hyresgästföreningens uppfattning är att presumtionshyressystemet har gynnat nyproduktionen så medförde Svea hovrätts beslut sommaren 2022, ÖH 14593-20 och ÖH 1854-21, problem för möjligheten att förhandla förändringar för den gällande presumtionshyran. När parterna förhandlar årliga justeringar av hyror sker det vanligen utifrån hela fastighetsägarens bestånd av fastigheter. Parterna fastställer en snitthyresjustering som senare fördelas utöver beståndet. Det kan för vissa lägenheter betyda att de får en höjning som är högre än snittet och för vissa att de får en höjning som är lägre än snittet. I en sådan förhandling har parterna oftast kunnat komma överens om att en presumtionshyra, som normalt ligger betydligt högre än bruksvärdet, inte ska justeras, eller få en lägre nivåjustering än äldre bestånd. Eftersom en enskild fastighetsinvestering då kan slås samman med övriga fastighetsbeståndet får fastighetsägaren totalt sett en avkastning även om presumtionshyran inte justeras. Det är främst vid beslutet om investering som det görs en beräkning på den enskilda fastigheten, vilken avkastning den förväntas ge. I och med hovrättens beslut framstår det som att det inte går att få täckning för en enskild nyproducerad fastighet eftersom hyran inte får höjas på den enskilda fastigheten i samma takt som bruksvärdet i övrigt. Vidare innebär hovrättens beslut, i och med beskrivning av skälighetsbedömningen, att det finns en färdig matematisk mall för vad en viss typ av fastighet ska få för hyra. En sådan modell gynnar inte förhandlingsviljan hos parterna eftersom det finns ett facit kring vad en fastighet ska ha för hyresjustering. Detta har försvårat förhandlingarna.

#### *Ingångshyran har medgetts vara hög*

Hyresgästföreningens uppfattning vad gäller nuvarande presumtionshyressystem är att hyran för nyproducerade lägenheter har medgetts få en högre hyra när den förhandlas in än vad bruksvärdet normalt medger mot att hyresutvecklingen inte ska ske i samma takt som övriga bruksvärdet. Syftet har varit att bruksvärdet, under de 15 åren som presumptionen gäller, ska närma sig presumtionshyran så att skillnaden mellan bruksvärdet och presumtionshyran efter 15 år inte ska skilja sig åt för mycket. Detta tillsammans med garantin mot att presumtionshyran inte ska smitta övriga beståndet med oskäligen hyror har gjort att Hyresgästföreningen har accepterat att hyran får presumeras vara skälig och inte kunna angripas med bruksvärdesreglerna i hyreslagen.

### *Förslaget till ny presumtionshyra*

Det nuvarande förslaget ändrar förutsättningarna. Hyresgästföreningen ställer sig dock positiv till det mesta i förslaget med förhoppning om att det kan medföra en lägre ingångshyra för nyproducerade lägenheter.

Hyresgästföreningen anser att det är bra att utredningen tar utgångspunkt i systemet med kollektivt förhandlade hyror. Det är ett etablerat system som ger båda parter fördelar och säkerställer såväl en effektivitet som ett konsumentskydd. Hyresgästföreningen konstaterar vidare att den föreslagna modellen i grunden följer allmänna avtalsrättsliga principer om att det är parterna som på frivillig väg får sluta avtal som kan medföra att systemet med presumtionshyra och tvistelösning blir tillämpligt.

### **Konkreta synpunkter på förslaget**

#### *Förslaget att flytta lagtext till Hyresförhandlingslagen*

Utredarens förslag innebär att justera 12 kap 55 c § på så sätt att stycke två utgår och flyttas över till en ny 19 a § i Hyresförhandlingslagen. Hyresgästföreningen ställer sig bakom det förslaget. Det faller sig mer naturligt att formkraven för en presumtionshyra regleras i Hyresförhandlingslagen än i det som vanligen kallas Hyreslagen.

### **Hyresgästföreningen tillstyrker därmed förslaget.**

#### *Förslaget vid bestämmandet av en presumtionshyra*

Hyresgästföreningen ser med stor oro på hur utvecklingen med att låta särskild skiljeman avgöra årliga hyresjusteringar har tillämpats sedan dess införande. Syftet har aldrig varit att skiljemannaförfarandet ska användas som en huvudregel för att avgöra hyresjusteringar. Tvärtom var tanken att skiljeman skulle användas restriktivt. Det har setts som ett verktyg att använda som undantag i de fall parterna inte når en överenskommelse. Hyresgästföreningen tror och hoppas att mängden tvister som har avgjorts av särskild skiljeman kommer att minska i framtiden. Antalet tvister måste också ses i relation till den oro som förekommit på bostadsmarknaden i samband med höjda kostnader, räntor, inflation med mera som präglat Sverige de senaste åren. I en situation med mer stabil ekonomisk utveckling kan man anta att antalet tvister minskar. En situation där särskild skiljeman framstår som det vanligaste sättet att avgöra hyresförhandlingar, vare sig det är att bestämma en ny presumtionshyra eller justera en befintlig, kommer Hyresgästföreningen verka för att frångå.

Med den förhoppning, att särskild skiljeman, blir mer av ett undantag än ett normalt förekommande sätt att bestämma presumtionshyran ser Hyresgästföreningen positivt på att hitta en modell som kan effektivisera processen att bestämma en presumtionshyra. Systemet

medför också att en fastighetsägare som inte är nöjd med utfallet av en förhandling, och i förlängningen en rekommendation från skiljeman avseende presumtionshyran, inte kan lämna förhandlingen och sätta en egensatt hyra för nyproducerade hyresrätter. Det ser Hyresgästförening positivt på.

I förslaget sätts det en längre tid för skiljeman att avge en rekommendation och även för parterna att omsätta den i en överenskommelse. Hyresgästföreningen ställer sig positivt till det. Dels för att det kan få positiva inverknings på förhandlingarna då det kan ta lång tid att komma till avslut om man vänder sig till skiljeman i stället för att komma överens vid en förhandling. Dels för att det ger såväl skiljemannen som parterna mer tid att hantera frågorna. Normalt är det senare problematiskt eftersom det kan medföra en retroaktiv höjning av hyran, men i det här fallet har ju ingen hyresgäst flyttat in och kan således inte drabbas av någon retroaktivitet.

### **Hyresgästföreningen tillstyrker därmed förslaget.**

#### *Förslaget att föra in i lag vad presumtionshyran baseras på*

Att utredningen väljer att skriva in i lag vad en presumtionshyra ska baseras på ser Hyresgästföreningen som okomplicerat. Presumtionshyran har i praktiken redan satts utifrån att fastighetsägaren ska få kostnadstäckning och en skälig avkastning. Därmed är det också rimligt att den som vill veta vad en presumtionshyra ska baseras på kan få kännedom om det genom att läsa aktuell lagstiftning. Hyresgästföreningen har ingen invändning mot det.

### **Hyresgästföreningen tillstyrker därmed förslaget.**

#### *Förslaget att kunna justera presumtionshyra årligen*

Även när det kommer till justeringen av presumtionshyran ser Hyresgästföreningen att det finns fördelar med den föreslagna förändringen. För det första tillåter förslaget parterna att hitta lösningar som passar dem. Det är endast i de fall parterna inte kan komma överens som hyran ska justeras med utgångspunkt i den allmänna hyresutvecklingen på orten. Hyresgästföreningen ser också positivt på att även andra faktorer kan få vägas in. Därmed finns utrymme för andra avvägningar än bara vad hyresutvecklingen på orten har varit. Förslaget medför att en fastighetsägare som vill uppföra en ny fastighet med presumtionshyra kan räkna med den årliga hyresutvecklingen även för nyproducerade fastigheter med presumtionshyra. Det fråntar fastighetsägaren en osäkerhet vid investeringen. En sådan säkerhet i utveckling av hyra borde medföra att fastighetsägaren inte har samma behov av att sätta ingångshyran till den höga nivå som sker idag. Det borde rimligen medföra att det sker en press på ingångshyror i nyproduktion nedåt – vilket får fördelen att hyresgäster får lägre hyror i

nyproduktion vid inflyttning framgent i jämförelse med idag. Det borde också få som följd att vakansrisken hos fastighetsägarna minskar samt att den stora omflyttning som sker i nyproduktion på grund av den höga hyresnivån minskar.

### **Hyresgästföreningen tillstryker därmed förslaget.**

#### *Förslaget angående tillval och frånval*

Hyresgästföreningen anser att hyresrätten ska vara ett flexibelt boende där den boende ges inflytande över sin bostad. Ett sätt till inflytande är att använd tillval och frånval i boendet för att därigenom kunna vara med och påverka vilken standard boende ska ha. Det finns en tradition mellan parterna att arbeta med tillval och frånval i det övriga beståndet och Hyresgästföreningen ser ingen anledning att undanta det nyproducerade beståndet – även om det torde vara mindre vanligt att göra justeringar i boendet i nyproducerade hyresrätter de första 15 åren. Hyresgästföreningen tycker också att det är en bra ordning som utredningen föreslår att det ska vara möjligt att arbeta med tillval och frånval som Hyresgästföreningen har godkänt. Därmed garanteras ett konsumentskydd för den enskilde hyresgästen så att denne inte behöver betala ett oskäligt pris för ett tillval.

### **Hyresgästföreningen tillstyrker därmed förslaget.**

#### *Förslaget angående anpassning av presumtionshyran för väsentliga intressen*

Hyresgästföreningen konstaterar likt utredningen att den tekniska utvecklingen går allt snabbare. Det som är senaste tekniken idag kommer kanske vara gammalt och inaktuellt om 15 år. Kanske tidigare än så. Vi vet att det kommer behövas göra stora omställningar i boendesektorn framöver vad gäller klimat och miljö, men kanske även på andra områden. Att då öppna upp för en sådan möjlighet även för ett nyproducerat bestånd ställer sig Hyresgästföreningen positiv till. Här har gjorts en avvägning om att det ska vara en nytting som kommer hyresgästen till del på något sätt. För att hindra att den här möjligheten används till att höja hyran för hyresgästen på ett oskäligt sätt behöver den godkännas av Hyresgästföreningen. I praktiken kommer ett flertal av hyresgästerna i den aktuella fastigheten med förändringen behöva uttrycka sitt stöd för förändringen för att Hyresgästföreningen ska godkänna den. Slutligen finns också en möjlighet för hyresgästen att överpröva hyressättningen av förändringen via hyresnämnden. Därmed finns ett bra konsumentskydd inskrivet och Hyresgästföreningen ser inget skäl till att förslaget inte ska antas.

### **Hyresgästföreningen tillstyrker därmed förslaget.**

*Förslaget att gjorda ändringar ska tillämpas på redan befintliga presumtionshyror*

Utredningen föreslår att förslaget ska tillämpas på redan ingångna presumtionshyror. Motiven för detta är enligt utredningen att det är opraktiskt med parallella system, särskilt när de löper på så lång tid som 15 år. Att då ha två system för aktörerna på bostadsmarknaden att hantera kan skapa oreda. Vidare argumenterar utredningen för att regleringen ska gälla redan uppförda hus då det kan bidra till ökad lönsamhet för dessa fastighetsägare vilket också kan bidra till ökad vilja till nyproduktion. Utredningen menar också att om förslaget inte omfattar redan ingångna presumtionshyror kan nyproduktionen avstanna i väntan på att den nya lagstiftningen blir gällande. Mot detta ställer utredningen att det normala vid ny civilrättslig reglering är att den inte tillämpas bakåt i tid. Lagstiftningen ska undvika retroaktivitet. I det här fallet anser utredningen att det går att göra undantag från den praxisen av skäl anförda ovan. Vidare konstaterar utredningen att den eventuella ökade lönsamhet som en retroaktiv lagstiftning medför för fastighetsägarna bekostas av hyresgästerna som blir dem som får betala.

Hyresgästföreningen är mycket kritisk till den här delen av utredningen och förslaget att lagstiftningen ska gälla retroaktivt. Hyresgästföreningen tycker att lagstiftningen ska undvika att få retroaktiv verkan. Det är en grundläggande rättsprincip. När det kommer till straff- och skatterätt finns det till och med ett uttalat grundlagsfäst förbud mot retroaktiv lagstiftning, Regeringsformen 2 kap 10 §. Grundlagsskyddet omfattar i och för sig inte civilrättslig lagstiftning men det är en tydlig fingervisning till lagstiftaren att retroaktiv lagstiftning är problematisk i en rättsstat.

När det kommer till den aktuella utredningen anser Hyresgästföreningen inte att det är tillfredsställande att ändra ordningen för de avtal som redan har ingåtts. Att parterna inte skulle klara av att skilja på viken fastighet som är uppförd efter 1 januari 2026 och innan hålls för osannolikt. Parterna är dessutom väl insatta i nuvarande system och bör kunna klara av att skilja på dessa två parallella system. Vidare torde det inte få någon större inverkan på marknaden för nyproduktion eftersom samtliga hus som uppförs efter 2026 har ett system att förhålla sig till. Investerare som vill sätta sig in i gällande rätt torde redan i dagsläget kunna räkna med den nya lagen för sin investering.

Effekten av att förslaget även skulle omfatta redan uppförda fastigheter skulle däremot bli mycket kostsamt för de hyresgäster som flyttat in i en nyproducerad lägenhet de senaste 15 åren. Hyresgästföreningen har, vilket vi har framhållit tidigare, medgett en högre inflyttningshyra eftersom vår uppfattning varit att presumtionssatta fastigheter inte ska ha samma hyresutveckling som övriga beståndet och på det sättet låta presumtionshyran närma sig bruksvärdet under de kommande 15 åren.

Det nya förslaget medför möjligheten att sätta en lägre ingångshyra eftersom hyresutvecklingen kommer vara densamma som övriga beståndet i procent, om än inte i kronor. Att tillämpa de årliga hyresjusteringarna på redan mycket höga ingångshyror skulle få som konsekvens att hyresgästerna får betala både en mycket hög ingångshyra och höga årliga påslag, likt övriga beståndet. Risken är stor att det kommer bli hyreshöjningar som hyresgästerna inte kommer kunna klara av att bära och därmed kommer det ske en ökad omflyttning och risk för vakanser i det redan befintliga presumtionshyresbeståndet. Ett bättre alternativ är i stället att tillämpa nu gällande regler för dessa hyresgäster under återstående tid som de är satta i presumtion.

Att fastighetsägarna skulle använda överskott från de redan presumtionssatta bostäderna till nyproduktion går, som utredningen redan konstaterar, inte att belägga på något sätt.

Slutligen var syftet med den nya regleringen att stimulera nyproduktion. Att då tillämpa den föreslagna lagen på redan uppförda fastigheter påverkar inte den kommande nyproduktionen. De husen är ju redan byggda utifrån den tidens kalkyler och modeller som samtliga parter har accepterat och förhållit sig till. En fördyring av boendekostnaderna för hyresgäster, genom att ändra förutsättningarna, kommer aldrig vinna stöd i hyresgästkollektivet.

**Hyresgästföreningen avstyrker därmed förslaget i denna del.**

#### *Övriga förändringar*

I övrigt har Hyresgästföreningen tagit del av de förändringar som utredningen föreslår och har inga särskilda synpunkter på dessa. De flesta övriga ändringarna är språkliga och en modernisering av lagtexten vilket Hyresgästföreningen ställer sig positiv till.

Hyresgästföreningen

---

Marie Linder, förbundsordförande