

Handläggare
Peter Palm
Fastighetsvetenskap/Institutionen för Urbana studier
peter.palm@mau.se

Remissyttrande – SOU 2024:62 En förbättrad modell för presumtionshyra

Malmö universitet har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad remiss och vill anföra bilagda yttrande.

Sammanfattning

Bakgrunden är det förslag om kompletterande regler för presumtionshyressystemet, vari de föreslagna regelförändringarna föreslår bland annat en harmonisering med bruksvärdesystemet gällande skiljemannaförfarande och förutsättningarna för årlig justering/uppräknig av hyran. Förslaget medför således att den osäkerhet som rått på marknaden för bostadshyresfastigheter med presumtionshyra kan lindras genom att lagstiftning/anvisningar införs som ersätter praxis från Svea hovrätt.

Viktigt att påpeka är att förslaget inte ska bör betraktas som ett försök till lösning på problematiken på hyresbostadsmarknaden, exempelvis avseende nyproduktion till prisrimliga bostäder, eller frågan om fördelning av de bostäder som redan finns i beståndet. Förslaget bör endast ses som ett försök till att förtydliga och undanröja otydligheter gällande tillämpningen av presumtionshyror.

Malmö universitet avstyrker förslaget i sin helhet, men ser att vissa delar av förslaget har förtjänster som skulle medföra fördelar för hyresbostadsmarknaden.

Yttrande

1. Förslag att presumtionshyror ska följa ortens hyresutveckling. Denna del *avstyrker* Malmö universitet då vi inte kan se några fördelar med förslaget jämfört med rådande modell. Vi ser snarare motsatsen, att förändringarna kan riskera medföra att fastigheter med presumtionshyra på sikt kommer ha en väsentligt mycket högre hyra än andra fastigheter, eftersom uppräknigen av presumtionshyror, som i grunden är högre än bruksvärdeshyror, sker procentuellt. Detta kan medföra en stor problematik när presumtionshyran löper ut efter 15 år och lägenhetens hyra kan bli föremål för bruksvärdesprövning. Ska dessa fastigheter och dess hyror då få vara normerande i bruksvärdesförhandlingarna så är det ytterst problematiskt. Skulle de i stället undantas och utgöra en egen kategori i hyressättningssystemet skulle det innebära att vi på sikt bygger upp parallella system för hyror i det befintliga, äldre, beståndet vilket även det är problematiskt.

Den praxis som idag är etablerad där presumtionshyran *till viss del* får åtnjuta justering beroende av ortens hyresutveckling är däremot något som förefaller mycket rimligare, då fastighetsägaren får viss kompensation för inflationsutvecklingen, samtidigt som skillnaden i hyra inte fortsätter växa mellan de bruksvärdesförhandlade hyrorna och presumtionshyrorna.

2. Förslag om skiljenämnds förfarande vid tvist. Detta är ett förslag som harmoniserar med det som idag introducerats och tillämpas vid bruksvärdeshyra. Det är således något som skulle medföra att alla parter får en tydlighet i förutsättningarna och *tillstyrkes* således av Malmö universitet. Malmö universitet *tillstyrker* även förslaget om att tvister om löpande justering av presumtionshyror ska kunna avgöras av skiljeman.
3. Förslag om att parterna ska kunna träffa överenskommelser om att tillval och frånval mellan hyresgäst och hyresvärd ska medföra ett hyrestillägg eller hyresavdrag, samt att hyran ska kunna anpassas för väsentliga intressen. Malmö universitet *tillstyrker* förslaget.

I beredning av yttrandet har Peter Palm och Martin Grander deltagit.

Malmö 2024-12-20