

Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Remissyttrande

En förbättrad modell för presumtionshyra (SOU 2024:62)

Sveriges Allmännyttas är en bransch- och intresseorganisation för 322 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag med tillsammans cirka 995 000 lägenheter. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Allmänt

Sveriges Allmännyttas anser att utredningens förslag är bra och vet att de är efterfrågade av medlemsföretagen. De kommer att leda till bättre förutsättningar för att bygga hyresbostäder. Förslagen kommer också att göra det möjligt för hyresgäster att anpassa sin bostad genom tillval och frånval även om de bor i hus med presumtionshyra. Hyresvärdar kommer också att kunna anpassa hus med presumtionshyra med nya egenskaper som krävs i framtida fastighetsförvaltning och förhandla om en hyresjustering för det. Även fortsättningsvis kommer det att vara kollektiva förhandlingar som kan resultera i en överenskommelse om presumtionshyra men om parterna inte kan komma överens ger utredningens förslag ökade möjligheter till tvistelösning för de kollektiva parterna i förhandlingen.

6.2 En anpassad modell för bättre förutsättningar för nybyggnation

Sveriges Allmännyttas delar bedömningen att det finns ett behov av att förbättra modellen med presumtionshyra. En anpassning av modellen så att den i högre grad ger stabila och förutsebara resultat i förhandlingen gynnar byggande av hyresbostäder. Det är också viktigt att ändringarna utformas så att de fungerar väl med hyressättningen i övrigt.

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

6.3 Mer effektiva förhandlingar om den initiala presumtionshyran

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att det bör införas en möjlighet att låta förhandlingsordningens parter komma överens om en tvistelösning för den initiala presumtionshyran. Förfarandet ska ansluta till vad som gäller vid kollektiva tvister om årlig hyresjustering. Det är ändamålsenligt att i lagtext ange att den hyra som en skiljeman ska rekommendera ger kostnadstäckning och en skälig avkastning, vilket hittills endast uttryckts i förarbeten.

En sådan möjlighet underlättar träffande av överenskommelser om presumtionshyra framför allt för det privatägda hyreshusbeståndet. När det gäller hyreshus som ägs av Sveriges Allmännyttas medlemsföretag kan parterna i stället använda den oberoende nämnd som Hyresmarknadskommittén har utvecklat.

6.4 Möjligheten att justera hyran löpande bör öka

Sveriges Allmännyttas delar bedömningen att de nuvarande möjligheterna att löpande justera en presumtionshyra bör ändras. Idag är huvudregeln enligt Svea hovrätts beslut 2022 att hyran får höjas med hälften av den allmänna hyresutvecklingen på orten om den är högst tre procent. Om utvecklingen är högre än så får hyran därutöver höjas med tre fjärdedelar av den del som överstiger tre procent. Detta medför att inflyttningshyran måste vara högre för att projekt ska ge samma lönsamhet jämfört med om hyrorna i större utsträckning följer den allmänna hyresutvecklingen. Hovrättens modell har också skapat mindre utrymme för variationer i de lokala förhandlingarna. Ökade möjligheter att justera hyran kan öka användningen av presumtionshyresmodellen och ge bättre förutsättningar för nyproduktion.

6.5 Löpande hyresjusteringar ska utgå från parternas förhandlingar

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att hyran ska få justeras med utgångspunkt i den allmänna hyresutvecklingen på orten. Det ger som huvudregel samma procentuella hyresutveckling som övriga lägenheter. Även den del av hyran som avser en justering får presumtionsverkan enligt förslaget. Det kan finnas undantag som exempelvis om de kollektiva parterna förhandlat om annat, men huvudregeln är att det ska vara samma hyresutveckling som för övriga lägenheter. Förslaget innebär att inflyttningshyran kan vara lägre än vad som krävs med nuvarande regler samtidigt som den gör att fastighetsägare kan känna sig trygga med att den löpande justeringen av hyrorna blir representativ för den kostnadsförändring som ska kompenseras.

Sveriges Allmännyttas delar bedömningen att löpande hyresjusteringar inte bör knytas till ett index efter som det kan leda till att fastighetsägare i vissa fall inte får kompensation för sina kostnadsökningar samt att även konsumentpolitiska skäl talar däremot.



6.6 En särskild skiljeman ska kunna pröva tvist om löpande justering av presumtionshyra

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att förhandlingsordningens parter ska ha möjlighet att vända sig till en utomstående för att få en rekommendation om löpande justering av en presumtionshyra. Lagen om tvistelösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar som började gälla den 1 januari 2023 ska därför omfatta även lägenheter med presumtionshyra. Det påverkar inte möjligheten att pröva den årliga justeringen för lägenheter med presumtionshyra i Hyresmarknadskommittén som tidigare.

6.7 En mer flexibel presumtionshyra

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att en hyresgäst ska ha möjlighet att efterfråga tillval och frånval vid presumtionshyra samt att förhandlingsordningens parter ska ha möjlighet att komma överens om en skäligen ändring av hyran som motiveras av ett väsentligt intresse. Att hyresgäster kan efterfråga tillval och frånval skapar större flexibilitet under presumtionstiden. Även hyresvärdar ska kunna ta initiativ till en hyresjustering vid en förändring av huset och/eller lägenheten om det är motiverat av ett väsentligt intresse. Ett sådant intresse kan exempelvis vara modernare bredbandslösningar, energilösningar eller annat som kan komma att krävas under presumtionstiden. En mer flexibel presumtionshyra ökar också möjligheterna att utveckla hyresrätten som en konkurrenskraftig och attraktiv upplåtelseform.

7.1 Ikraftträdande

Sveriges Allmännyttas avstyrker förslaget att lagändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2026. Utredningen anser att lagändringarna bör träda i kraft så snart som möjligt, och bedömer att remissförfarande och fortsatt beredning innebär att det kan ske tidigast den 1 januari 2026. Men eftersom remissförfarandet avslutas i december 2024 och den fortsatta beredningen av ärendet torde vara relativt okomplicerad borde förslagen kunna träda i kraft den 1 juli 2025. Varenda liten åtgärd som kan bidra till att hålla uppe bostadsproduktion på de orter där bostäder saknas är viktig och måste tillvaratas.

7.2 Övergångsbestämmelser

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att de föreslagna ändringarna ska tillämpas även i fråga om hyresavtal och förhandlingsordningar som ingåtts före ikraftträdandet. Även om civilrättslig lagstiftning normalt inte ska påverka avtal som har ingåtts före ikraftträdandet, finns det skäl att göra undantag här. Utan undantag skulle vi ha två parallella presumtionshyresmodeller i 15 år, vilket skulle vara krångligt både ur ett hyresvärd- och ett hyresgästperspektiv.



Stockholm den 6 december 2024

Anders Nordstrand
Vd