



Stockholm
20241220

Justitiedepartementet Enheten för
fastighetsrätt och associationsrätt
Diarienummer: Ju2024/01777

SOU 2024:62: Remiss på En förbättrad modell för presumtionshyra

Om Wallenstam

Wallenstam äger 210 fastigheter och förvaltar i dag 12 200 hyresrätter. Våra fastigheter är i belägna i några av de regioner som har störst utmaningar med bostadsförsörjningen, Stockholm, Uppsala och Göteborg.

Utredningens förslag

Inledning

Reglerna om presumtionshyra infördes 2006 för att förbättra förutsättningarna för nyproduktion av bostäder. Dessa regler tillåter fastighetsägare och hyresgästorganisationer att enas om en hyra som anses skälig under 15 år. Svea hovrätt har fastställt att presumtionshyror får höjas i takt med de kollektivt förhandlade bruksvärdeshyror, men inte fullt ut.

Wallenstams övergripande synpunkter

Hyresmarknadens förutsättningar ser olika ut beroende på var i landet hyresrätterna finns. Det är viktigt att regelverket fungerar för alla orter. Idag är det en utmaning att bygga hyresrätter, både på mindre orter och större städer. Det är stora investeringar och det finns osäkerheter kopplade till dessa. För att minimera riskerna är det viktigt att hyressättningssystemet är anpassat till dagens utmaningar.

Wallenstam AB (publ)
www.wallenstam.se

Göteborg
401 84 Göteborg

Stockholm och Uppsala
Box 19531, 104 32 Stockholm

Kundservice
kundservice@wallenstam.se
Tel: 020-400 100

Besök: Kungsporsavenyen 2
Tel: 031-20 00 00

Besök: Birger Jarlsgatan 64
Tel: 08-720 00 00



WALLENSTAM

I första hand hade det varit bättre om nyproduktionshyrorna var fria från både bruksvärdessystemet och presumtionshyressystemet. Om dagens system ska råda hade det bästa alternativet varit att presumtionshyror och brukshyrorna inte skulle in i samma system efter 15 år. Då hade utredningens förslag fungerat bättre i praktiken.

Nedan följer Wallenstams synpunkter på utredningens olika delar.

1. Effektivare förhandlingar om presumtionshyra:

Utredningen föreslår att en utomstående ska kunna rekommendera initial presumtionshyra om parterna inte når en överenskommelse.

Wallenstams synpunkter

Det är bra att det finns möjlighet att kunna gå vidare om man inte kommer överens men det kommer med utmaningarna i ett senare skede. Särskilt utmanande är det på mindre orter där byggkostnaden är lika hög som i storstäder men bruksvärdeshyrorna ligger långt ifrån. Om hyran klassas som införhandlad på en för hög nivå och den sedan ska få full höjning varje år kommer den antagligen att prövas ner rejält efter 15 år mot bruksvärdeshyror i omgivningen. För att minimera denna risk skulle det vara betydligt bättre att nyproduktionen är fri att bestämma egen hyra och att den då inte kan jämföras med det gamla beståndet. Då bygger alla på egen risk och det gamla beståndet kan aldrig tvinga innehavare av nyare hyresrätter att sänka hyran. Detta system skulle även göra att det gamla beståndet inte heller skulle kunna jämföras mot det nyare och risken för betydande hyreshöjningar i det gamla bestånd tas bort.

2. De årliga justeringarna av presumtionshyror:

Förslaget innebär att presumtionshyror ska justeras i linje med den allmänna hyresutvecklingen på orten.

Wallenstams synpunkter

De årliga förhandlingarna står inför samma utmaningar. Om presumtionshyresnivåerna ligger relativt nära övrig marknad går det lättare att få full höjning, men risken att behöva sänka hyrorna blir större ju större skillnad det är mellan bruksvärdeshyror och presumtionshyror. För att få den önskade effekten att fastighetsbolag vågar investera är det viktigt att minimera riskerna. Det borde gå att ta ut full höjning men det blir problematiskt idag när

Wallenstam AB (publ)
www.wallenstam.se

Göteborg
401 84 Göteborg

Stockholm och Uppsala
Box 19531, 104 32 Stockholm

Kundservice
kundservice@wallenstam.se
Tel: 020-400 100

Besök: Kungsportsavenyen 2
Tel: 031-20 00 00

Besök: Birger Jarlsgatan 64
Tel: 08-720 00 00



WALLENSTAM

bruksvärdesnivåerna ligger på betydligt lägre nivåer. Det kan exempelvis bli 500 kr i höjning i gamla beståndet och 700 kr i det nya och hyrorna kommer då spreta ännu mer. Risken att efter 15 år behöva sänka hyrorna på presumtionshyrorna är stor ju större glappet blir.

För att fortsatt kunna bygga hyresrätter på de orter där det finns ett behov borde produktionen snarare göras enklare, ett förslag är att införa ett avdrag på moms i hyresrättsbyggnation. Då blir investeringen lättare att göra, hyrorna rimligare och risken framåt minskar.

3. Tvistlösning om löpande justeringar:

- Ett särskilt tvistlösningsförfarande föreslås för presumtionshyror, liknande det som finns för årliga hyresjusteringar.

Wallenstams synpunkter

Wallenstam tillstyrker förslaget.

4. Tillval och frånval för individanpassat boende:

- Förslaget möjliggör överenskommelser om hyrestillägg eller hyresavdrag för tillval och frånval, vilket ökar flexibiliteten och minskar risken för fastighetsägaren.

Wallenstams synpunkter

Utredningens förslag på tillval och frånval är bra. Det händer mycket på 15 år och vi vet inte idag vad som kommer vilja läggas till inom denna tid. Flexibiliteten är alltid bra om nya saker dyker upp och efterfrågas på marknaden. Idag är det oklart om de ingår i bruksvärdessystemet eller inte efter 15 år, om de ska behöva förhandlas in eller klassas som bruksvärdeshyra. Wallenstam tycker inte att det ska kunna prövas mot varandra efter 15 år. Återigen så kommer den investeringen med en risk som är viktig att identifiera. Helst skulle det vara fri hyressättning i det nya beståndet alternativt att presumtionshyrorna inte ska gå att pröva mot bruksvärdeshyror efter 15 år.

Wallenstam AB (publ)

www.wallenstam.se

Kundservice

kundservice@wallenstam.se

Tel: 020-400 100

Göteborg

401 84 Göteborg

Besök: Kungsportsavenyen 2

Tel: 031-20 00 00

Stockholm och Uppsala

Box 19531, 104 32 Stockholm

Besök: Birger Jarlsgatan 64

Tel: 08-720 00 00



WALLENSTAM

Slutsats

Wallenstam ser positivt på förslagen som syftar till att skapa bättre förutsättningar för nyproduktion och ökad förutsebarhet i hyresförhandlingar. Risken är dock fortsatt stor att det blir hyressänkningar efter 15 år. Det måste finnas långsiktiga regelverk för oss som långsiktigt satsar på hyresrättsproduktionen. För att få fler hyresrätter behövs ett regelverk som är långsiktigt där riskerna minimeras för de stora investeringar som behövs. Utredningens förslag är ett steg i rätt riktning men får inte full utväxling om inte andra förändringar sker i regelverket. Förutsättningar för detta är en friare hyressättning i nyproduktionen. Om inte detta är möjligt föreslår vi att gränsen på 15 år för presumtionshyressystemet tas bort och att de olika hyressystemen får leva bredvid varandra.

Med vänlig hälsning

Rebecka Wallenstam,

Uthyrningschef

Wallenstam AB (publ)

www.wallenstam.se

Kundservice

kundservice@wallenstam.se

Tel: 020-400 100

Göteborg

401 84 Göteborg

Besök: Kungsportsavenyen 2

Tel: 031-20 00 00

Stockholm och Uppsala

Box 19531, 104 32 Stockholm

Besök: Birger Jarlsgatan 64

Tel: 08-720 00 00