



Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt

Remissyttrande över betänkandet Hyran vid nyproduktion- en utvärdering och utveckling av modellen om presumtionshyra (SOU 2017:65)

Sammanfattning

Möjligheten för hyresvärd och hyresgästorganisation att träffa överenskommelser om presumtionshyra infördes 2006. Presumtionshyra kan tillämpas vid nyproduktion och utgör ett avsteg från bruksvärdesvärderingen som annars gäller vid hyressättningen av bostadslägenheter.

Som utredningen konstaterat är det svårt att avgöra i vilken mån reglerna om presumtionshyra har påverkat produktionen av hyresbostäder. Det verkar ändå som de har använts i ganska stor utsträckning vid hyressättning av nyproducerade lägenheter. Utredningen har identifierat vissa brister i modellen som kan leda till att den blir mindre attraktiv för parterna och inte används i den utsträckning som den borde göras.

Det är svårt att veta om den utvecklade modellen som utredningen föreslår kommer att leda till att fler överenskommelser om presumtionshyra träffas mellan hyresvärd och hyresgästorganisation. Fler möjligheter att ändra en presumtionshyra gör modellen i vart fall mer flexibel.

Förslagen ger möjlighet till både höjning och sänkning av presumtionshyran och kan vara till fördel för både hyresvärd och hyresgäst. En nackdel är dock att den förutsägbarhet, som var ett av skälen till varför reglerna presumtionshyra infördes, minskar.

Med tanke på den långa tid som presumtionshyran numera ska gälla verkar utredningens förslag ändå vara nödvändiga och väl genomtänkta förändringar. Likaså är förslaget att utrymmen som tidigare varit bostäder och som återigen ska användas som bostad också ska kunna få presumtionshyra en bra förändring, även om effekten av den ändringen antagligen kommer att bli begränsad.

I 55 c § fjärde stycket jordabalken finns redan en möjlighet att ändra presumtionshyran under presumtionstiden "...i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten...". Begreppet "...i den mån det är skäligt..." har inte närmare behandlats i förarbetena till den nuvarande bestämmelsen. Inte heller i betänkandet förs något vägledande resonemang om tillämpningen. Hyresnämnden anser att frågan behöver tas upp utförligare i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Hyres- och arrendenämnden delar i övrigt utredningens uppfattning att det finns ett behov av en allmän tvistlösningsmekanism när förhandlingar mellan hyresvärd och hyresgästorganisation strandar. Detta gäller både förhandlingar om presumtionshyra och förhandlingar om hyra i det befintliga bostadsbeståndet. Ett formaliserat förfarande enligt den föreslagna modellen för tvistlösning, där hyresnämnden kan utse en medlare, är därför bra och har länge varit efterfrågad av hyresnämnderna. Även om ett ärende om att utse en medlare är av enkel beskaffenhet bör en ansökan till nämnden vara skriftlig.

En ökad möjlighet till ändring av presumtionshyror och en mer formaliserad möjlighet till medling kan leda till en ökning av antalet ärende i hyresnämnden.

Hyres- och arrendenämnden anser att de förslag som läggs fram i huvudsak kan användas till ändrad lagstiftning, men redovisar närmare sina synpunkter och skälen för dessa i följande avsnitt.

7 En utvecklad modell för att bestämma hyran för nybyggda bostäder

I dag finns en begränsad möjlighet att ändra en presumtionshyra. Utredaren föreslår att den nuvarande modellen med presumtionshyra ska justeras genom fler möjligheter till ändring av hyran under presumtionstiden. Detta ska ske genom en ny förhandlingsöverenskommelse eller genom beslut i hyresnämnden.

Den förhållandevis långa presumtionstiden kan leda till att fastighetsägaren kan behöva göra förbättrings- eller ändringsåtgärder i lägenheten eller i fastigheten. Hyran kan då behöva höjas. Inte alla åtgärder som vidtas ska kunna leda till en ändring av presumtionshyran utan utredningen har föreslagit en koppling till åtgärder som anges i 18 d § hyreslagen. Kopplingen till denna paragraf är bra och möjligheten att genomföra förbättrings- och ändringsåtgärder under presumtionstiden knyts på så sätt till redan välkänt system för parterna på hyresmarknaden. Det är även lämpligt, att som utredningen föreslår, tillämpa samma förfaranderegler när ett förbättrings- eller ändringsarbete genomförs under presumtionstiden som när det genomförs under vanliga hyresförhållanden (18 e-h §§ hyreslagen). Det är också rimligt och logiskt att även den ändrade presumtionshyran får bestämmas genom ett kostnadsbaserat påslag på hyran och inte ge-

nom bruksvärdesvärdering. Om åtgärden hade utförts i samband med uppförandet av huset hade kostnaden ingått i hyresvärdens kostnads-kalkyl för huset och omfattats av presumtionshyran.

Det kan också vara svårt att under den långa presumtionstiden överblicka förutsättningarna för sättet att beräkna hyran. Det blir allt vanligare att det införs system med individuell mätning och debitering av värme, vatten och el. I en sådan situation bör hyran kunna sänkas med ett belopp som motsvarar den kostnad eller avgift som inte längre ingår i hyran. Förslaget om att presumtionshyran ska få ändras med hänsyn till kostnader eller avgifter som framgår av 19 § hyreslagen är därför bra.

Utredningen föreslår också en bestämmelse som skulle göra det möjligt att ändra presumtionshyran om annat väsentligt intresse finns som motiverar en ändring. Regeln kan leda till både höjning och sänkning av hyran. Även här talar den långa presumtionstiden för att en sådan möjlighet ska finnas. Det vill dock till att en sådan bestämmelse ges en restriktiv tillämpning så inte presumtionshyrans förutsebarhet minskar för mycket.

Att den nya presumtionshyran som bestämts genom förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut i hyresnämnden ska anses skälig under resterande presumtionstid (och som redan gäller i dag) bör som utredningen föreslår fortsätta att gälla även om ytterligare möjligheter till att ändra presumtionshyran införs.

Förslaget om möjligheten att avtala om presumtionshyra för utrymmen som återställs till bostadslägenhet kommer nog får en begränsad tillämpning och effekt på hyresbeståndet. Det finns inte några skäl till varför dessa lägenheter skulle undantas från presumtionshyressystemet.

7.7.3 Från presumtionshyra till bruksvärdeshyra

Hyresnämnden vill särskilt ta upp frågan om tillämpningen av 55 d § fjärde stycket. I dess nuvarande lydelse innebär detta stycke att presumtionshyran får ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Avsikten är i stora drag att även fastighetsägare med presumtionshyra ska komma i åtnjutande av hyreshöjningar som har att göra med kostnadsökningar som drabbar fastighetsägare generellt.

När presumtionstiden har löpt ut tillämpas reglerna om bruksvärdeshyra för bestämmande av hyran. Utredningen tar upp frågan om hur övergången från presumtionshyra till bruksvärdeshyra ska gå till. Frågan behandlas i avsnitt 6.2.6 (s. 110-112), avsnitt 6.2.8 (s. 124-129) samt i avsnitt 7.3.3. I betänkandet tas bl.a. upp vad skillnaden mellan de båda hyresnivåerna innebär för övergången.

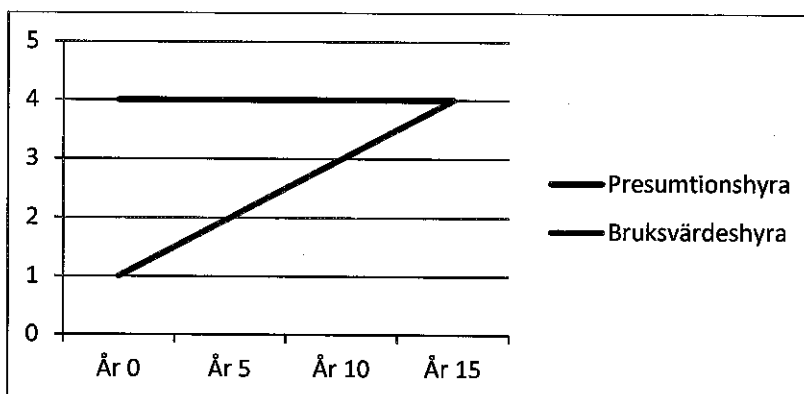
Frågan om tillämpningen av 55 c § fjärde stycket har emellertid stor betydelse för övergången till bruksvärdeshyra. Tyvärr är frågan enligt

hyresnämnden otillräckligt behandlad redan i de ursprungliga förarbetena (prop. 2005/06:80 avsnitt 4.4 s. 30-32 och avsnitt 9.1 s. 52-54). Inte heller i detta betänkande belyses frågan på ett klargörande sätt, trots att förslaget innefattar en utvidgning av paragrafens fjärde stycke.

Osäkerhet råder uppenbarligen i frågan om lagstiftaren avsett att följsamheten till den allmänna hyresutvecklingen ska vara total eller om det bara är fråga om en möjlighet att justera presumtionshyran i någon mån för generella kostandsökningar. Man kan principiellt tänka sig tre lösningar för hyran under presumtionstiden (siffrorna på y-axeln är inte relevanta i sig).

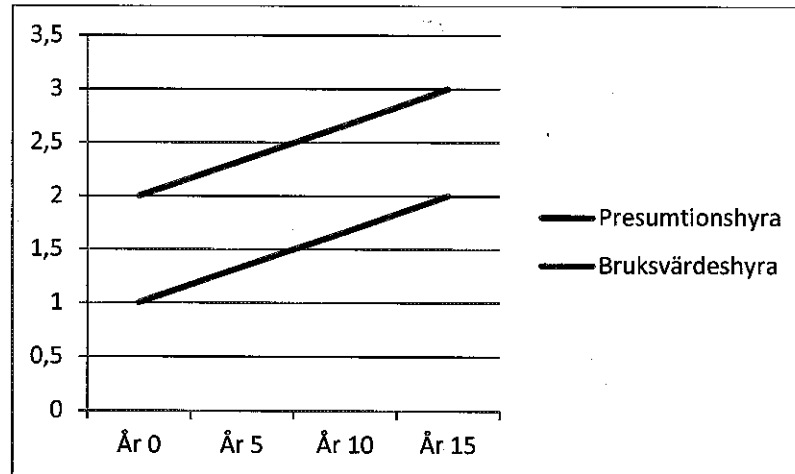
Enligt den första lösningen (fig.1) finns ingen möjlighet till justering mot den allmänna hyresutvecklingen. Detta vore situationen om inte bestämmelsen i fjärde stycket hade funnits. Presumtionshyrorna och bruksvärdeshyrorna förväntas då komma att mötas på en viss nivå efter ett antal år. Om bruksvärdeshyrorna under presumtionstiden ökar måttligt eller inte alls kan presumtionshyrorna vid utgången av presumtionstiden fortfarande vara högre än bruksvärdeshyrorna. Om bruksvärdeshyrorna ökar mycket kan dessa komma att passera presumtionshyrorna innan presumtionstidens utgång.

Fig.1



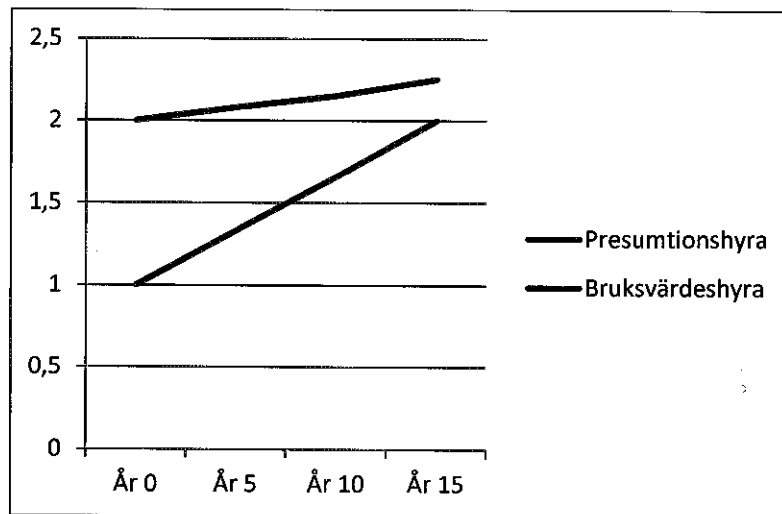
Enligt den andra lösningen (fig.2) får presumtionshyrorna fullt ut justeras i takt med den allmänna hyresutvecklingen, eftersom denna antas återspegla sådana kostnadshöjningar som alla fastighetsägare drabbas av och bör kompenseras för. Detta leder till att skillnaden mellan presumtionshyror och övriga hyror hålls konstant. Problemen vid övergången till bruksvärdeshyra vid utgången av presumtionstiden ökar då, eftersom skillnaden mellan de båda hyresnivåerna bibehålls under presumtionstiden.

Fig.2



Enligt den tredje lösningen (fig.3) förutsätts den ursprungliga presumtionshyran innefatta kommande kostnadshöjningar i någon mån, dock med möjlighet till en viss justering om övriga hyror ökar i större omfattning. Man kan likna detta vid den första modellen, men med en ventil. Utgångspunkten är då att hyror i vart fall ska ha närmast sig vid presumtionstidens utgång.

Fig.3



Det är naturligtvis möjligt med kombinationer av de lika modeller, så att exempelvis höjning av presumtionshyran får ske om bruksvärdeshyran tidigt börjar närma sig presumtionshyra. Man kan laborera med olika tröskelvärden för när justeringsmöjligheten träder in, etc. Det kan innebära att presumtionshyran får justeras vid något eller ett par tillfällen under presumtionshyran, medan bruksvärdeshyran som regel justeras varje år.

För en tillämpning av 55 c § fjärde stycket enligt modell 3 talar möjligen lagtextens ordalydelse: "... får hyran ändras i den mån det är

skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen...". Om avsikten hade varit att presumtionshyran skulle följa hyresutvecklingen fullt ut kunde lagtexten lämpligen ha formulerats "... får hyran ändras i enlighet med den allmänna hyresutvecklingen ...".

Några vägledande uttalanden i denna fråga återfinns, som sagt, inte i de ursprungliga förarbetena till bestämmelsen, och fråga tycks ännu inte ha prövats i någon hyresnämnd. Osäkerheten om tillämpningen återspeglas också i svaren på utredningens frågor till Hyresgästföreningens regionföreningar och till Fastighetsägarna (s. 111 i betänkandet).

Enligt hyres- och arrendenämnden är det angeläget att frågan tas upp till övervägande i det fortsatta arbetet med förslagen i betänkandet. Detta gäller särskilt som uttrycket "i den mån det är skäligt" i betänkandet föreslås få en utökad betydelse genom ändringen i det aktuella fjärde stycket.

8 En ny modell för tvistlösning

Förslaget att hyresnämnden på ansökan av de kollektivt förhandlade parterna, enskilt eller gemensamt, ska kunna utse en eller flera medlare i tvister om hyra eller andra hyresvillkor enligt hyresförhandlingslagen är bra.

Redan idag förekommer sådan medlingsverksamhet vid strandade förhandlingar vid de flesta hyresnämnder inom ramen för den allmänna medlingsverksamheten. Att denna verksamhet ges ett tydligt stöd i lag har varit en efterfrågad reform från hyresnämnderna sedan länge. Förslaget kan leda till att fler tvister om hyra kan lösas innan en tvist enligt 24 § hyresförhandlingslagen inleds. En sådan tvist innebär ett stort arbete för hyresnämnden med bland annat registrering då parterna är hyresvärderna och varje enskild hyresgäst.

Hyres- och arrendenämnden tycker att ansökan till nämnden om att utse en medlare ska göras skriftligt. Trots ärendets enkla beskaffenhet måste hyresnämnden få in uppgifter om parter och att tvisten gäller förhandlingar om hyra eller andra hyresvillkor och att förutsättningarna för att utse medlare i övrigt finns. Vidare kan parterna ha önskemål om vem som ska utses till medlare och vilja ställa upp vissa villkor. Det är också svårt med en muntlig ansökan om den ska göras gemensamt. Om endast en av parterna har begärt medling ska dessutom kommunikation ske med motparten.

Enbart en muntlig ansökan försvårar handläggningen för nämnderna och kan leda till missförstånd. Det är också fråga om professionella aktörer som inte borde ha några större svårigheter med att skriva en ansökan. Tidsvinsten som man gör genom att tillåta en muntlig ansökan verkar vara ganska liten om någon alls.

För att medlingen inte ska dra ut på tiden är de tidsfrister som föreslås för ansökningen och hur länge medlingen ska pågå bra. Medling-

en bör inte heller göras obligatorisk innan tvisten hänskjuts till hyresnämnden. Verksamheten gynnas bäst genom att erbjuda de kollektivt förhandlande parterna en möjlighet till medling.

9 Konsekvenser för hyresnämnderna och Svea hovrätt

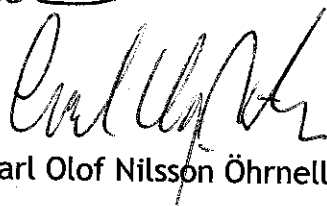
Reglerna som ökar möjligheten att ändra presumtionshyran kan leda till fler tvister i hyresnämnden (och Svea hovrätt vid ett överklagande). Det är svårt att veta hur förslaget om en ny tvistlösningsmodell kommer att påverka antalet tvister om ändring av presumtionshyra och arbetsbördan för hyresnämnderna.

Den nya tvistlösningsmodellen innebär en ny ärendetyp för hyresnämnderna. Ärenden som enbart avser att utse en utomstående person till medlare kräver ingen större arbetsinsats. Om hyresråd i större utsträckning utses till medlare kommer detta innebära en ökning av arbetsbördan. Det är svårt att göra någon bedömning hur stor ökningen kommer att bli. Tvistlösningsmodellen kan dock leda till att omfattande tvister vid strandade förhandlingar med tusentals hyresgäster som motparter kan undvikas. Dessa tvister är i dag mycket arbetskrävande för nämnderna.

I detta remissyttrande har lagmannen Karin Nacke och hyresråden Carl Olof Nilsson Öhrnell och Cecilia Isgren deltagit



Karin Nacke



Carl Olof Nilsson Öhrnell



Cecilia Isgren