

Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och  
associationsrätt  
103 33 Stockholm

## Remissvar på betänkandet *Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra*

Syftet med utredningen har varit att se över den nuvarande modellen för hyressättning vid nyproduktion av hyreslägenheter samt att utifrån översynen lämna förslag som kan skapa bättre förutsättningar för att hyresrätter byggs i de delar av landet där det råder bostadsbrist. Utredningen konstaterar dock att de förslag som lämnas sannolikt inte kommer att kunna bidra till en ytterligare ökad produktion av hyresbostäder annat än i mycket begränsad utsträckning. Mot den bakgrunden kan det ifrågasättas om det är tillräckligt motiverat att gå vidare med förslagen.

För det fall att de föreslagna ändringarna går vidare till ytterligare beredning önskar Konsumentverket särskilt lämna följande synpunkter.

### Retroaktiv tillämpning

Konsumentverket *avstyrker* en retroaktiv tillämpning av utredningens förslag. Redan i förarbetena till 2006 års lagändring, SOU 2005/06:80 s. 46, tog dåvarande utredare ställning till frågan om retroaktivitet.

*”Om bestämmelserna ges verkan på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, skulle det riskera att rubba förutsättningarna för upplåtelseerna på ett alltför vittgående sätt. Övervägande skäl talar därför för att bestämmelserna inte bör ges verkan på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.”*

De grunder som vid införandet av bestämmelsen ansågs så pass tungt vägande att lagändringen inte gavs retroaktiv verkan torde stå sig även i förhållande till de nu föreslagna ändringarna. Till detta kommer kommittédirektivets begränsning i form av att utredningens förslag inte får påverka hyressättningen i det befintliga beståndet. En retroaktiv tillämpning av de nu föreslagna ändringarna torde komma att göra detta.

## **Ökade möjligheter att ändra hyran under presumtionstiden**

Avseende förslaget om att införa en möjlighet att ändra en presumtionshyra vill Konsumentverket framhålla följande.

### Standardhöjande åtgärder

I betänkandet, s. 17, anges att förslaget grundas i att presumtionshyresmodellen kan verka oflexibel i de fall en hyresgäst önskar en förbättring av lägenheten eller vill ha ytterligare utrustning. Konsumentverket delar utredningens uppfattning i denna del, då förslaget skulle kunna innebära en ökad möjlighet till individuell anpassning för de hyresgäster som skulle önska en sådan under presumtionshyrestiden.

För att säkerställa att en eventuell ändring i linje med utredningens förslag fyller det syfte utredningen anger som grund för förslaget krävs att syftet görs tydligt och avgränsat. En lagändring måste därmed tydliggöra att det endast gäller fråga om åtgärd som vidtas i hyresgästens intresse, vilket ofta torde innebära att åtgärden efterfrågas av hyresgästen. Dessutom måste en sådan ändring avskiljas från 18 e § hyreslagen, med följderna att en åtgärd som föreslås av hyresvärderna inte kan föras vidare till hyresnämnd för avgörande om tillfrågad hyresgäst inte lämnar sitt godkännande till åtgärden.

### Ändrade beräkningssätt, annat väsentligt intresse

*Konsumentverket avstyrker* förslaget om att på andra grunder än avseende standardhöjande åtgärder möjliggöra en höjning av presumtionshyran under presumtionstiden.

Presumtionshyrorna är vanligtvis betydligt högre än bruksvärdeshyrorna för jämförbara objekt. Det torde därför finnas marginal i presumtionshyran för denna typ av omständigheter. När presumtionstiden är över kommer de typer av kostnader som anges i förslaget att omfattas av de årliga hyresförhandlingarna.


---

Detta yttrande har beslutats av Joachim Allard. I handläggningen har också Maria Nilsson, jurist, och föredragande jurist Joséphine Slotte deltagit.



---

Joachim Allard  
Beslutande



---

Joséphine Slotte  
Föredragande