

Regeringskansliet
Justitiedepartementet

Yttrande över SOU 2017:65 *Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra*

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

Ett begränsat förslag med begränsade återverkningar

Utredningens betänkande präglas av det relativt snäva uppdraget. De grundläggande förutsättningarna i det svenska hyressättningssystemet är att det etablerade bruksvärdessystemet utmanas på två sätt. För det första har det på senare år, till stor del i syfte att värna hyresrätten som upplåtelseform genom att ge incitament att bygga och behålla hyresrätter, skett en viss uppluckring av reglerna för hyressättning i riktning mot mer marknadsanpassade hyror. Det sker bl.a. genom att läget tillåts vara en faktor vid fastställandet av skälig hyra. För det andra har synen på värdering av fastigheter och bostäder rört sig från en i princip helt tekniskt orienterad syn på värde, där värdet avgörs av materiell standard och skick, mot en mer marknadsekonomisk syn som tar hänsyn till utbud och efterfrågan. Den mer marknadsorienterade synen på värde påverkar av förklarliga skäl synen på skälig hyra. Ordningen med presumtionshyra kan ses som ett uttryck för denna utveckling, liksom ett verktyg för att värna hyresrätten som upplåtelseform.

Utredningen har inte fått i uppdrag att utreda förutsättningarna för fri hyressättning, ens inom ramarna för kollektiv hyresförhandling. Istället får förslaget förstås som en finjustering av den befintliga regleringen. Även framgent kommer hyror att fastställas huvudsakligen genom kollektiv avtalsförhandling, och hyresnämnderna kommer fortsatt att vara ”gatekeeper” och garant mot alltför häftiga ändringar i hyror. Som det konstateras i betänkandet (s. 135 f.) är det vidare inte antagligt att de föreslagna ändringarna i annat än mycket begränsad utsträckning kommer att bidra till en ökad produktion av hyresrätter.

Fråga tycks alltså vara om ett förslag om begränsade åtgärder med förväntat begränsade återverkningar. Oaktat det materiellt önskvärda i befintlig reglering eller de föreslagna ändringarna kan det redan av den anledningen diskuteras om en

vidare beredning av förslaget kan sägas ge uttryck för ett ändamålsenligt användande av resurser.

Ändring av hyra under presumtionstiden

Enligt förslaget ska det vara möjligt att ändra hyran under den s.k. presumtionstiden, genom en ny förhandlingsöverenskommelse eller beslut av hyresnämnden. Som skäl anförs bl.a. den osäkerhet som finns vid investeringar i byggande av hyreslägenheter. Det finns emellertid skäl att diskutera under vilka omständigheter hyran ska kunna ändras. Malmö högskola har ingen erinran mot att hyran ska kunna ändras vid förbättrings- eller förändringsåtgärder enligt 18 d § hyreslagen, eller om sättet för att beräkna hyran förändras. Vad däremot gäller att förändringar ska kunna ske vid annat väsentligt intresse, kan det ifrågasättas vilka dessa intressen kan tänkas vara.

Det framstår visserligen som naturligt i lagstiftningssammanhang att komplettera en lista med specifika situationer med en ventil som kan fånga upp eventuella framtida situationer som inte kunnat förutses. Malmö högskola menar dock, i likhet med utredningen, att det är motiverat med en restriktiv bedömning av när en ändring av hyran ska få göras. Det gäller såväl ifråga om höjningar som om sänkningar. Det kan rent allmänt ifrågasättas om den situationen att fastighetsägarens ekonomiska resultat blir bättre eller sämre än beräknat bör tillåtas medföra ändringar i hyran – i någondera riktning – under den period hyran är avsedd att gälla. Presumtionshyran är ju tänkt att täcka kostnader och ge möjlighet till skälig avkastning, vilket är ett avsteg ifrån företagandets premisser i övrigt där något legalt avkastningsskydd inte existerar. Behovet av att via lagstiftning ytterligare minska riskerna för den ena sidan är inte helt tydligt. På motsvarande sätt kan det diskuteras om det är skäligt att hyresgästerna, som redan skyddas mot hyreshöjningar, ska ha möjlighet att få till stånd en sänkning på den grunden att fastighetsägarens kostnader visat sig bli mindre än beräknat.

Det ska erinras om att varje ändring av hyran med nödvändighet kommer att innefatta en ny förhandlingsöverenskommelse eller beslut i hyresnämnden, vilket innebär en kostnad. De tilltänkta fördelarna med en möjlighet att få till stånd en ändring måste alltså vägas mot denna kostnad.

De exempel som nämns i betänkandet förtjänar också diskuteras. Som exempel på en sådan situation, som kan motivera en ändring av hyran under presumtionstiden, nämns att tomträttsavgälden har höjts. Malmö högskola menar att en höjd tomträttsavgäld, även om den i vissa lägen kan bli kännbar, inte är av den karaktären att den inte kunnat förutses vid investeringsbeslutet. Tvärtom får det anses ligga i sakens natur att avgälden kan komma att höjas när avtalen löper ut, varför en investeringskalkyl bör ta hänsyn till denna eventualitet.

Uppräknade exempel i förarbeten kan komma att utgöra underlag för framtida rättstillämpning, dels på så sätt att det konkreta exemplet uppfattas som en situation som i princip ska bedömas på ett visst sätt, dels på så sätt att det sätter tonen för

vilka typer av situationer som avses. Därför menar Malmö högskola att det finns skäl att vara restriktiv i uppräknigen av exempel, särskilt när det, såsom i det nu aktuella fallet, är fråga om ett exempel som egentligen inte faller under den princip regeln tycks vila på.

Övrigt

I övriga delar tillstyrker Malmö högskola utredningens förslag.



Kerstin Tham
Rektor



Peter Gottschalk
Institutionen för urbana studier / KS



Ola Jingryd
Institutionen för urbana studier / KS

Kopia

