

Stockholm den 6 oktober 2017

Justitiedepartementet

103 33 Stockholm

ju.L1@regeringskansliet.se

**Remissvar om SOU 2017:65, dnr Ju2017/ 06308/L1,**

**Hyran vid nyproduktion -  
en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra**

*Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är Sveriges största intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 7 500 bostadsrättsföreningar och 8 400 bosparare som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 280 000 hushåll. Bostadsrättsföreningarna sammantaget också är en stor hyresvärd – i påfallande många bostadsrättsföreningar finns ett antal hyresrättslägenheter för uthyrning.*

*Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.*

Utredningen har haft i uppdrag att föreslå hur systemet med presumtionshyra kan utvecklas för att underlätta byggandet av fler hyresrätter.

Presumtionshyra innebär att vid nyproduktion avtalar hyresvärd och hyresgästorganisation om en hyresnivå – oftast högre än vad en bruksvärdesvärdering skulle resultera i – som ska gälla under de kommande 15 åren.

Utredningen föreslår att i vissa fall ska den överenskomna hyran kunna ändras, till exempel vid ändringes- eller förbättringsåtgärder i de relativt nya lägenheterna. Det föreslås också en utvidgad medlingsfunktion genom hyresnämnderna vid hyrestvister.

De experter från Hyresgästernas Riksförbund, SABO och Fastighetsägarna Sverige som deltagit i utredningen biträder i huvudsak inte utredarens förslag.

Vi noterar och instämmer i utredarens slutsats att det är ytterst ovisst om frågan om presumtionshyra påtagligt påverkar förutsättningarna för att bygga fler hyresrätter.

Utredningen ger i två kapitel, 4 och 5, en mycket översiktlig bild av faktorer som kan påverka bostadsbyggandet i allmänhet samt statistik och analys om bostadsmarknaden idag. Det må ligga i sakens natur att en sådan genomgång blir både summarisk och diskutabel – framförallt om frågan om modeller för presumtionshyra ska ställas i relation till de beskrivna problemen.

Vad gäller beskrivningarna i de delar i utredningen som avser bostadsrätter, bostadsrättsmarknaden och orsakerna till den stora ökningen i efterfrågan på bostadsrätter är vår uppfattning att den är felaktig. I sammanhanget är det dock onödigt att försöka skapa en motsättning mellan byggandet av bostadsrätter och hyresrätter – båda upplåtelseformerna behövs, och behövs i ett väsentligt större antal bostäder för att

dagens bostadsbrist ska kunna hävas. Frågan om presumtionshyra kan då avgöras oavsett inställning till bostadsmarknaden i övrigt. De av utredningen föreslagna ändringarna är dock av den marginella karaktären att de vare sig torde skada eller främja utvecklingen av hyresmarknaden.

Vi avstår därför från att i sak ta ställning till de lämnade förslagen.

Fastighetsägarna Sverige föreslår i sitt särskilda yttrande att det behövs en ny och mer omfattande utredning om det svenska systemet för hyressättning. Dagens situation på hyresmarknaden är ohållbar med oändliga köer, låg omsättning, svart handel med hyreskontrakt och dessutom en generell överefterfrågan på både hyresrätter, bostadsrätter och småhus. Därför efterlyser också vi mer omfattande förslag än de som presenterats i denna utredning.

### **Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening**

Ulrika Blomqvist  
VD