

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

Ju2017/06308/L1

ju.L1@regeringskansliet.se

Remissyttrande

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

Riksbyggen har beretts tillfälle att avge yttrande på rubricerade betänkande och får anföra följande.

Riksbyggen välkomnar förslag som syftar till att stimulera produktionen av bostäder, i förevarande fall hyresrätter. Riksbyggens bedömning är att effekten av presumtionshyrornas införande varit liten, men ändå positiv. De förslag som läggs fram i betänkandet torde leda till ytterligare positiva effekter, om än även de av högst begränsad omfattning.

Riksbyggen finner starkt intresse för det alternativ till presumtionshyror som inte omfattas av kommittédirektivet men som ändå kort presenteras i betänkandet. Vi tror att ett system med ett eget bruksvärdesystem för nyproduktion positivt skulle stimulera produktionen av hyresfastigheter. Riksbyggen förespråkar i första hand att en ny utredning tillsätts med uppdrag att göra en bredare analys av vilka faktorer som verkar stimulerande för produktionen av bostäder samt att presentera en helt ny modell för hyressättning för nyproduktion. Med detta anfört ställer sig Riksbyggen sig ändå positiv till flera av de förslag som lagts fram inom ramen för direktivet.

Riksbyggen anser att dagens system med presumtionshyressättning även har andra brister utöver att systemet inte verkar tillräckligt stimulerande på bostadsproduktionen. Det är bland annat många gånger svårt att visa sina kostnader och stimulerar inte till ett kostnadseffektivt byggande.

Osäkerheten kring vad som händer vid presumtionstidens utgång leder till svårigheter för fastighetsägare att idag avyttra fastigheter där tiden snart löper ut. Riksbyggen efterfrågar därför lagstiftning som reglerar hyrorna efter presumtionstidens utgång. Det är Riksbyggens uppfattning att presumtionshyran vid presumtionstidens utgång bör utgöra en golvnivå vilken en eventuell ny hyra inte får understiga inkom i anledning av att presumtionstiden gått ut.

Riksbyggen tillstyrker möjligheten att justera hyrorna under presumtionstiden samt att justering kan ske såväl upp som ned.

Riksbyggen tillstyrker möjligheten att ändra presumtionshyran vid förbättrings- och ändringsåtgärder. Sådana åtgärder är ibland nödvändiga för en långsiktig och fastighetsekonomiskt god förvaltning och bör därför inte undvikas på grund av att fastighetsägaren inte kan få kostnadstäckning via hyran för åtgärderna. Riksbyggen anser att det är bra att en sådan åtgärd endast kan ske då åtgärderna godkänts av hyresgästen eller fått hyresnämndens tillstånd då detta fungerar som en spärr mot att onödiga åtgärder utförs av oseriösa fastighetsägare endast i syfte att ändra presumtionshyran.

Riksbyggen tillstyrker möjligheten att ändra presumtionshyran om sättet för att beräkna hyran ändras.

Riksbyggen tillstyrker att presumtionshyran ska kunna ändras om det finns ett väsentligt intresse av detta. Riksbyggen anser att icke oväsentligt förändrade kapitalkostnader bör rymmas inom denna grund för förändring eftersom kapitalkostnadspåverkande faktorer såsom exempelvis räntor är svåra att förutse för en så lång period som presumptionstiden är.

Riksbyggen tillstyrker förslaget om presumtionshyror för nybildade lägenheter men gör bedömningen att fallen är försumbart få.

Riksbyggen ställer sig försiktigt positiv till det mer informella tvistlösningssystem som föreslås. Om systemet får avsedda effekter är det givetvis bra. Riksbyggen efterfrågar dock förslag som verkar som incitament för förhandling parterna emellan. Det är Riksbyggens erfarenhet att Hyresgästföreningen på många håll i landet kategoriskt avböjer förhandling om presumtionshyror. Riksbyggen befarar även att det finns en risk att systemet endast leder till en ökad tidsåtgång. I de flesta fall finns små eller inga utsikter till överenskommelse efter strandade förhandlingar, de parter som har viljan och förutsättningarna att komma överens har i de flesta fall redan gjort det. Även om det föreslagna medlingsförfarandet bygger på frivillighet kan det utnyttjas av endera parten för att dra ut på tiden och på så sätt skjuta fram tidpunkten för nya hyresvilkors ikraftträdande.

Stockholm dag som ovan

Riksbyggen ekonomisk förening



Märten Lilja
Vice Vd / Chef Affärsområde Bostad