

Stockholm 2017-10-06

**Remissvar på utredning Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra (SOU 2017:65)
Ju2017/06308/L1**

Sveriges Byggindustrier är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation som omfattar 3 400 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Sveriges Byggindustrier har tagit del av utredningen och vill framföra följande synpunkter

Allmänt

Hyresmarknadens funktion påverkar hur hela bostadsmarknaden fungerar. De brister som finns på hyresmarknaden är olaglig (svart) handel med förstahandskontrakt, långa kötider i storstadsområdena samt incitament för ombildningar av hyresbostäder till bostadsrätter. För att åtgärda dessa konsekvenser orsakade av nuvarande hyressättningssystem krävs förändringar av såväl hyressättning vid nyproduktion som i det befintliga beståndet. Denna utredning berör endast hyran vid nyproduktion vilket är beklagligt och innebär att åtgärder som föreslås bara kan påverka en del av den dysfunktionella hyresbostadsmarknaden.

Sveriges Byggindustrier anser att utredaren har fått alldeles för kort tid för sitt arbete. Den kvalitativa analysen av dagens system och incitament som krävs för att öka byggandet av hyresbostäder är inte tillräcklig. Även konsekvensanalysen hade behövt mer tid för att bli adekvat. De förslag som lagts fram har inte hunnit bli tillräckligt utredda och riskerar att slå fel och istället få en hämmande effekt på byggandet av nya hyresbostäder.

Syftet med utredningen har varit att lägga fram författningsförslag som stimulerar nyproduktion av hyresbostäder. Men att endast göra marginella justeringar i befintlig, och illa fungerande, presumtionshyresmodell kommer inte att leda till att det byggs fler hyresbostäder. Härför krävs att man tar ett större grepp om bostadsmarknadens funktionssätt och hyressättningsfrågan än vad utredningsdirektiven tillåtit.

Sveriges Byggindustrier avstyrker därför utredarens förslag till ändringar i presumtionshyresmodellen.

Sveriges Bygginstrumenter anser att det behövs ett nytt system för hyressättning som kan bryta den situation som nu råder på hyresbostadsmarknaden. Nackdelarna drabbar idag främst svaga hushåll som står utanför, unga och nyanlända är överrepresenterade bland dessa. Vi tar oss friheten att presentera ett förslag till ett sådant nytt system.

Nytt system för hyressättning

Hyresförhandlingslagen ändras

Ett första steg mot en efterfrågestyrd prissättning på hyresbostadsmarknaden är att ändra Hyresförhandlingslagen (1978:304). Hyresförhandlingslagens konstruktion är huvudskälet till varför prissättningen på hyresbostadsmarknaden havererat och utgör grunden till Hyresgästföreningens allt för dominerande roll på bostadsmarknaden. Därför bör Hyresförhandlingslagen ändras, så att ingen part ska kunna tvingas att teckna avtal om kollektiv förhandlingsordning eller ha skyldighet att för motpartens räkning uppbära förhandlingsersättning.

Fördelarna med förslaget är att det ger full frihet för fastighetsägarna att direktavisera ny hyra utan föregående förhandling, utan att för den skull ta bort möjligheten till kollektiva förhandlingar om parterna är överens om att man föredrar detta. På så sätt skapas även en mer likvärdig förhandlingsposition mellan parterna. Hyresgästföreningen vet att fastighetsägaren kan frånträda förhandlingarna om man inte tycker att man får gehör för sina förslag och några ultimatum kan inte längre ställas för att nå en uppgörelse över huvud taget.

Kommentar [WB1]:

Jordabalken ändras

Ett andra steg mot en efterfrågestyrd prissättning på hyresbostadsmarknaden är att ändra bestämmelserna om hyra i 12 kap. Jordabalken (1970:994).

Syftet med 1968 års införande av bruksvärdessystemet var att efterlikna ett marknadsprissättningssystem och att möjliggöra en övergång till fri prissättning av hyresbostäder. Systemet hade inbyggda mekanismer som skulle utgöra en spärr mot oskäligen hyror och trygga besittningsskyddet. Hyresspärren utgjordes av en regel om att hyror på bostäder inte fick överstiga hyror i nyproducerade hyreslägenheter, men var således inget hinder mot fri prissättning för nyproduktionen i sig. Domstolarnas prövning av om en viss hyresnivå skulle anses vara skälig skulle grunda sig på en jämförelse med hyror i likvärdiga lägenheter på orten, s.k. bruksvärde. Syftet med bruksvärdeprövningen var således i första hand att stärka besittningsskydd-

et på marknader med bostadsbrist. Bruksvärdesprövningen avsåg däremot inte att påverka den allmänna hyresnivån eller att påverka hyresstrukturen på marknader i balans.

Jämförelsehyran skulle sökas bland de högsta hyrorna för bruksvärdesmässigt likvärdiga lägenheter på orten, enstaka topphyror undantagna. Den skulle således inte sökas bland genomsnittshyrorna, då man ansåg att detta skulle konservera hyresstrukturen och ”motverka en önskvärd rörlighet i hyressättningen”. Bruksvärdessystemet hade däremot inte som huvudsyfte att dämpa hyresutvecklingen, utan att trygga besittningsrätten.

En återgång till den avtalsfrihet och stegvisa anpassning till en efterfrågestyrd prissättning av hyresbostadslägenheter som avsågs med 1968 års införande av bruksvärdessystemet, synes vara det effektivaste sättet att idag stimulera ett bostadsbyggande som motsvarar marknadens efterfrågan och skapa långsiktiga förutsättningar för en bostadsmarknad i balans.

Bestämmelserna om hyra i Jordabalken (1970:994) behöver genomarbetas och ändras så att fri avtalsrätt om hyran gäller vid uthyrning av nyproducerade bostadslägenheter. Detsamma bör gälla när en bostadslägenhet blir ledig i ett hus som färdigställt för inflyttning under de senaste tio åren, före kontraktets tecknande. Vid nyproduktion eller ny hyresgäst vid byte, sätter fastighetsägaren den hyra man finner skälig i relation till marknadsläget (baserad på offentlig statistik för området) och hyresgästerna väljer att skriva på om man finner den skälig. På så sätt kommer bestämmelserna för uthyrning av bostadslägenheter att i huvudsak överensstämma med de avtalsprinciper för uthyrning av lokallägenheter som gäller idag.

För nya kontrakt som tecknas för bostadslägenheter i äldre hus (äldre än tio år) bör en stegvis anpassning till en marknadsanpassad hyra ske. För att undvika allt för stora höjningar i de attraktivaste områdena bör den årliga höjningen inte överstiga en viss nivå, t.ex. 5 procentenheter över inflationen. Då bedömd marknadshyra nåtts, sker därefter den årliga justeringen av hyran enbart mot index i 5-årscykler och behöver då inte aviseras i förväg.

Vart femte år bör hyresnivån åter justeras till marknadsnivå och hyresvärden måste då på nytt avisera den höjning man avser att göra, så att hyresgästerna i händelse av att de inte är nöjda, kan få höjningen prövad av Hyresnämnden. Skulle en påtaglig sänkning av hyresnivåerna ha skett till följd av t.ex. ökat utbud, bör även hyresnivån kunna sänkas, efter prövning i Hyresnämnden.

Prövning av hyror

Hyreslagens möjlighet för en hyresgäst att i efterhand vända sig till Hyresnämnden och få hyran prövad mot ett bedömt bruksvärde, bör finnas kvar, även om man skrivit på ett avtal och flyttat in. Det är då rimligt att man även har kvar Hyreslagens möjlighet att deponera den tvistiga delen av hyran hos länsstyrelsen, i avvaktan på Hyresnämndens beslut.

Databas

För att såväl hyresmarknadens parter, dvs. fastighetsägarna och hyresgästerna, som rättsinstanserna ska kunna ta ställning till om en hyra är skälig eller ej, måste informationen om hyresnivåer i olika områden och för lägenheter med olika läge, standard och utrustning vara lätt åtkomlig.

Vid övergång till mer marknadsanpassade hyror är det angeläget att utveckla underlaget för hyresnämndernas prövning, i händelse av att hyresvärd och hyresgäst tvistar om hyrans storlek. Vi föreslår att en databas med lättillgänglig statistik om bostadsmarknaden byggs upp. Boverket bör enligt kommitténs förslag ansvara för själva databasen, medan SCB görs ansvarig för datainsamling och statistisk bearbetning.

Databasen bör innehålla uppgifter om områdes- och lägesdefinitioner, aktuella marknadshyror baserat på skillnader i standard och läge, m.m., mot vilken en bruksvärdesprövning kan göras. En stegvis övergång till mer efterfrågestyrda hyror innebär att man vid hyresnämndens prövning inte behöver slopa "bruksvärdesprincipen" som begrepp, bara återgå till det ursprungliga syftet med bruksvärdesprövningen, dvs. att säkerställa besittningsrätten, inte att reglera marknadens prissättning.

Databasen bör även ligga till grund för beräkning och publicering av det hyresbostadsindex som ska ligga till grund för den årliga indexuppräkningsom i femårsperioder löpande reglerar marknadshyresnivåerna fördelat på geografiska och andra definierade kvalitets- och standardskillnader.

Det är inte rimligt att varje tvist på hyresbostadsmarknaden ska prövas i domstol eller hyresnämnd. En marknadsgemensam tvistelösning liknade de som finns på andra konsumenttjänstområden bör införas, där frågor om bl.a. bostadens standard och utrustning i relation till ingångna avtal kan prövas. Lämpligen ges ett sådant uppdrag till allmänna reklamationsnämnden, ARN. Det bör även inrättas ett branschråd med företrädare för näringsliv och myndigheter, där frågor om allmänna avtalsvillkor för branschen kan behandlas och riktlinjer utfärdas.

Slutsats

Sammantaget anser Sveriges Byggindustrier att det inte finns skäl att gå vidare med utredningens förslag om förändring av presumtionshyror utan istället bör regeringen lägga kraft på att utveckla och genomföra ovan nämnda förslag om ny modell för hyressättning.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Björn Wellhagen, näringspolitisk chef, telefon 0708-995865 alt bjorn.wellhagen@sverigesbyggindustrier.se

Med vänlig hälsning
SVERIGES BYGGINDUSTRIER

Catharina Elmsäter-Svärd
VD