

*“Det nuvarande svenska systemet för hyressättning tvingar många att äga som egentligen skulle vilja hyra om möjligheten fanns. I attraktiva lägen är detta i stort sett den enda möjligheten att hitta en bostad åtminstone i storstäderna. Samtidigt leder systemet till att beståndet utnyttjas dåligt. Det finns en överkonsumtion av boende i centrala lägen eftersom hyrorna är konstlat låga.”* (Bostadskreditnämnden, maj 2012)

*“Utredaren ser en övergång efter hand till helt nya marknadsförutsättningar som nödvändig för att på sikt åstadkomma en fungerande hyresmarknad.”* (Hyresbostadsutredningen, SOU 2012:88, december 2012)

*“På orter med påtagliga efterfrågeöverskott sker det sedan ett antal år en snabb ombildning av hyresrätter till bostadsrätter, vilken håller på att leda till att hyresrätten som boendeform marginaliseras i attraktiva geografiska lägen. En sådan utveckling framstår inte som väl förenlig med intresset av en väl fungerande hyresmarknad. Den beskrivna utvecklingen är enligt vår bedömning i hög grad en följd av att hyrorna i vissa attraktiva lägen inte tillräckligt väl avspeglar hyresgästernas värderingar.”* (Utredningen om allmännyttans villkor, SOU 2008:38, mars 2008)

*“Utifrån en samhällsekonomisk analysmodell uppskattas att bruksvärdessystemet gör att det fattas ca 40 000 hyreslägenheter i landet, främst i Stockholm och Göteborg. Systemet är orsak till en betydande del av bostadsbristen.”* (Boverket, november 2013)

Även EU-kommissionen uppmärksammar problematiken och uppmanar i sina senaste rekommendationer till Sverige att under perioden 2013-2014:

*“Öka effektiviteten på bostadsmarknaden genom att fasa ut återstående inslag av hyresreglering och stärka avtalsfriheten för enskilda hyresgäster och hyresvärdar.”* (EU-kommissionen, maj 2013)

## **REGLERNA BEHÖVER REFORMERAS I GRUNDEN**

För att säkra hyresrätten som en attraktiv upplåtelseform och för att skapa en väl fungerande bostadsmarknad måste reglerna för hyressättningen reformeras i grunden. På sikt måste principer för hur hyran bestäms för hyreslägenheter följa samma regler som gäller för övrigt boende. Överfört till bostadshyresmarknaden innebär detta att det måste vara i frivilliga och ömsesidigt bindande avtal mellan hyresgäst och fastighetsägare som hyran bestäms.

Syftet med att reformera hyressättningen är att få en väl fungerande hyresmarknad där hyresgästerna upplever marknaden som attraktiv och rättvis. Ägare till hyresfastigheter måste också få förutsättningar att utveckla hyresbostäderna efter kundernas förändrade behov och önskemål.

En reformerad ordning för hur hyran bestäms är också ett första steg för att öka bostadsproduktionen och skapa balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder i storstadsregionerna. När antalet hyresrätter successivt blir fler kommer detta rimligen också leda till en nyttig konkurrens om hyresgästerna som hittills varit sällsynt.

I takt med att hyresregleringen gradvis reformeras kommer enskilda hyresgäster att övergå från att vara en del av ett anonymt hyresgästkollektiv till att bli fastighetsägarnas kunder. Det innebär utvecklingsmöjligheter för branschen men också nya utmaningar för enskilda fastighetsägare. En successiv förändring av hyressättningen tvingar fram en produktutveckling av hyresrätten där hyresgästernas individuella val får större genomslag och där större krav ställs på förvaltningskvalitet. Det överensstämmer samtidigt med vad som uttrycks i regeringens bostadspolitiska mål: *“Genom en fungerande bostadsmarknad ställs hushållens behov automatiskt i fokus och blir styrande för hur bostadsbeståndet utvecklas.”*

# VÄGEN TILL EN FUNGERANDE HYRES- MARKNAD

Bostadsmarknaden ska förbättras så att så många som möjligt ska kunna få en bra bostad till en rimlig kostnad. Men förändring blir förbättring bara om vi utformar en ny svensk modell för hyressättning utifrån krav på ett starkt socialt ansvar och konsumentskydd. Boendes behov av trygghet måste även vara vägledande för hur omställningsprocessen utformas. Vi har anledning att vara stolta över det starka konsumentskyddet på den svenska bostadsmarknaden och det vore ogenomtänkt politik att kasta ut barnet med badvattnet.

Även om situationen i flera avseenden är akut är det med hänsyn till boendetryggheten därför nödvändigt att processen tillåts ta flera år och att förändringar inledningsvis inte berör befintliga hyresgäster. Den förlängda tidsperioden möjliggör också för andra angelägna åtgärder att slå igenom med ett ökat utbud av bostäder, så att dagens allvarliga bostadsbrist inte styr hyresutvecklingen.

## **UTVIDGAT SYSTEM FÖR PRESUMERADE HYROR**

Förekomsten av så kallade presumtionshyror är i grunden olycklig. För att nå överenskommelser ges produktionskostnader alltför ofta företräde framför seriösa kalkyler om skälig framtida avkastning. Det skapar dessutom lokala undantag på marknaden, där nyproduktionshyror göms undan. På en transparent marknad är det ideala tvärtom att alla hyror kan jämföras och hålla för en prövning. För fastigheter som byggs om och erbjuder lägenheter med nyproduktionsstandard är det till exempel viktigt att det finns relevanta jämförelseobjekt. Prisbildningen på hyresmarknaden bör primärt avspegla befintliga och kommande hyresgästers värderingar av boendet, inte enskilda produktions- eller driftskostnader.

Erfarenheten visar därtill att Hyresgästföreningen vid de årliga hyresförhandlingarna framgångsrikt fått igenom en lägre uppräkning av presumtionshyrorerna än för andra hyror. Vetskapen om en mycket låg eller utebliven hyresjustering de första åren efter inflyttning ökar den ekonomiska ris-

ken hos byggherren. Tillsammans med osäkerheten om vad som händer med hyresnivåerna efter det att den femtonåriga presumtionstiden löpt ut bidrar detta ytterligare till ett minskat intresse att sluta presumtionsöverenskommelser.

En tillfällig möjlighet att ändå inom ramen för systemet med presumtionshyror öka företagsintresse att investera mer i hyresbostäder vore att bredda det. Det kan till exempel göras genom att ge överenskommelser som görs direkt mellan hyresvärd och hyresgäst för nyskapade lägenheter samma presumtionsverkan som gäller vid överenskommelser med hyresgästförening. Som alternativ till den årliga justeringen av presumerade hyror som i dag är tillåten bör indexrelaterade hyresavtal kunna tecknas för dem som önskar.

En sådan förändring skulle ge fastighetsägarna bättre möjlighet att anpassa sitt erbjudande direkt efter hyresgästernas individuella önskemål och därmed kunna arbeta mer kundorienterat – i stället för som i dag då en anpassning till förhandlingssystemet premieras mer. Konsumentfördelarna med en sådan lösning är uppenbara och konsumentskyddet som erbjuds i dagens presumtionssystem förblir oförändrat.

### **REFORMSTEG 1: AVTALSFRIHET FÖR NYPRODUKTION**

Ett första steg på vägen mot en ny svensk hyresmodell är att ge enskilda hyresgäster och fastighetsägare rätt att fritt avtala om hyra och andra avtalsvillkor för nyskapade lägenheter (nyproduktion, vindsombyggnader, nyuthyrning av renoverade lägenheter m m). Sådana villkor kan till exempel gälla utrustningen i lägenheten och hyrestidens längd. Det bör också vid införandet av avtalsfrihet om hyresvillkoren införas möjligheter att komma överens om flerårig indexjustering av hyran, på samma sätt som gäller för kommersiella lokaler. Det skulle ge hyresgästen bättre möjlighet att förutse framtida hyresnivåer och därigenom ge långsiktig trygghet.

För att kunna träffa stabila och rättvisa avtal är det viktigt att parterna har god kunskap om marknaden. Den nuvarande hyresregleringen ger inga sådana möjligheter. Vi föreslår därför att en offentlig fördjupad hyresstatistik införs, som kan utgöra ett bra underlag för parterna att teckna hyresavtal.

Utgångspunkten är alltså avtalsfrihet vid inflyttningen, men för att förhindra att en bristsituation på marknaden leder till att fastighetsägare medvetet kan utnyttja enskilda bostadssökandes akuta trångmål och bestämma hyra efter något som i praktiken blir ett auktionsförfarande ska hyresgästen givetvis åtnjuta ett lagstadgat skydd.

När avtalsfrihet införs vid nyproduktion saknas skäl att behålla dagens system med presumerade hyror och den tillfälliga åtgärden om breddat presumtionssystem kan överges.

### **REFORMSTEG 2: AVTALSFRIHET VID LEDIGBLIVEN LÄGENHET**

När positiva effekter av den fria avtalsrätten vid nyproduktion, tillsammans med andra utbudsfrämjande åtgärder, får genomslag på utbudet av hyreslägenheter bör hyresgäster ges möjlighet att fritt teckna bindande hyresavtal också vid nyuthyrning av ledigblivna lägenheter i beståndet.

På samma sätt som vid nyproduktion ska fastighetsägare och hyresgäst själva ges rätten att komma överens om hyresnivån liksom många andra villkor i hyresavtalet. Även i dessa fall bör det införas möjligheter att komma överens om indexjustering av hyran.

Besittningsskyddet är avsett att ge trygghet åt befintliga hyresgäster i samband med en förlängning av hyreskontraktet. Vid en nyuthyrning av en ledigbliven lägenhet finns det ingen befintlig hyresgäst att skydda. Den blivande hyresgästen har full frihet att i förhandlingen om det nya hyresavtalet tacka ja eller nej. Utgångspunkten är alltså fri hyressättning vid inflyttningen, men givetvis ska samma regler om skydd för hyresgästen gälla vid hyressättning av ledigblivna lägenheter som vid nyproduktion för att förhindra att en bristsituation på marknaden resulterar i alltför hög hyra.

### **REFORMSTEG 3: NY HYRA FÖR BEFINTLIGA KONTRAKT**

För att minska skillnaderna mellan olika delar av hyresmarknaden, och därmed undanröja ett hinder för rörlighet, införs slutligen, sannolikt efter minst 10 år, avtalsfrihet också för befintliga hyreskontrakt. Fastighetsägare och hyresgäster har då rätt att träffa avtal om ny hyra för en lägenhet med be-

fintligt kontrakt i nivå med de fria inflyttningshyrorna. De målhyror man kommer överens om trappas vid behov in under en övergångsperiod på 5-10 år, för att reducera eventuell övergångsproblematik.

Vi är övertygade om att en friare hyresmarknad kommer att leda till ökad nyproduktion på de bostadsmarknader där det i dag råder bostadsbrist. Under en övergångstid riskerar emellertid bostadsbristen, i synnerhet i tillväxtregioner, att leda till högre hyror än vad som vore fallet om marknaden var i balans. För att undvika att det är de udda exemplen som sätter normen för den breda gruppen bör enstaka lägenheter med hyror som väsentligt överstiger genomsnittet inte räknas in i det underlag som utgör jämförelsen för den korrekta hyran. Samma regel som gäller i dagens bruksvärdessystem.

# KONSUMENTSKYDD PÅ EN REFORMERAD HYRESMARKNAD

För att på sikt åstadkomma en väl fungerande hyresmarknad är det nödvändigt att på ett tidigt stadium säkra några nödvändiga förutsättningar som berör tryggheten för konsumenter på bostadsmarknaden.

## **BESITTNINGSSKYDD**

Besittningsskyddet är en grundbult i den svenska hyresrätten som därigenom skiljer sig från många utländska rättssystem. Det är ett konsumentskydd som i stor utsträckning bidrar till upplåtelseformens attraktionskraft. Ett bärande inslag i besittningsskyddet bör därför även framgent vara att en hyresgäst som följt reglerna i hyreslagen vad gäller betalning och störning har rätt till förlängning av sitt hyreskontrakt även när avtalstiden gått ut.

## **INDEXREGLERAD HYRA**

Parterna bör ha möjlighet att, om det finns ett ömsesidigt intresse, komma överens om längre avtalsperioder och ersätta de årliga hyresförhandlingarna med indexjusteringar enligt konsumentprisindex (KPI) eller motsvarande.

I dag fastställer hyresnämnden de villkor som ska gälla när ett hyreskontrakt förlängs mot hyresvärdens vilja. Detta bör gälla även fortsättningsvis. Våra förslag påverkar endast marginellt nu gällande regler. Det betyder till exempel att om ett flerårigt hyresavtal som har en indexklausul sägs upp för förändring av villkoren ska hyresnämnden bestämma vad som ska gälla.

## **MÖJLIGHET ATT FÅ SIN HYRA PRÖVAD**

Hyresgäster med såväl befintliga som nya kontrakt ska ha rätt att få hyran prövad mot inflyttningshyran i beståndet. Den nya hyran för befintliga kontrakt ska bestämmas utifrån en jämförelse med hyran för motsvarande lägenheter med nytecknade kontrakt på relevanta marknader. Enstaka lä-

genheter med topphyror ska då inte räknas in i jämförelsematerialet. Hyresnämnden/domstol kan i efterhand sänka hyror som är tecknade i en situation där fastighetsägaren uppenbart har utnyttjat hyresgästens trångmål.

### **BYTESRÄTT**

På en väl fungerande hyresmarknad saknar bytesrätten betydelse. Den som vill byta sin hyreslägenhet säger upp sitt hyreskontrakt och tecknar ett nytt för en annan lägenhet.

Den rätt som i dag finns för hyresgäster att byta sin hyresrätt mot en annan hyresrätt behålls emellertid. Vid byte ska hyresgästen betraktas som en ny hyresgäst och huvudregeln vara att bytesrätten inte omfattar rätten att överta tidigare hyresgästs intrappning av hyran. För att underlätta hyresgästers möjlighet att anpassa sitt boende till de ändrade förutsättningarna som ett förändrat regelverk innebär ska dock hyresgäster, under en övergångsperiod, ha rätt att byta sin hyresrätt mot en annan hyresrätt utan att detta medför en direkt anpassning av lägenhetens hyra.

### **ANDRAHANDSUTHYRNING**

Under särskilda omständigheter ska hyresgäster ha rätt att som i dag hyra ut sin lägenhet i andra hand efter tillstånd från fastighetsägaren. Den trappning som tillkommer förstahandshyresgästen under övergångsperioden gäller dock inte andrahandshyresgästen. Under den tid som lägenheten är uthyrd i andra hand har fastighetsägaren därför rätt att ta ut full målhyra av förstahandshyresgästen. Denna restriktion införs för att förhindra en andrahandsmarknad där förstahandshyresgästen kan ta ut en högre hyra än fastighetsägaren. Andrahandshyresgästen ska givetvis ha kvar rätten att som övriga hyresgäster få sin hyra prövad.

### **INTRAPPNING AV HYROR**

Det måste få ta tid för den nya hyran att slå igenom på befintliga kontrakt. Såväl fastighetsägare som hyresgäster ska ha rimlig tid att anpassa sig till de förändringar som en friare hyressättning kommer att innebära.

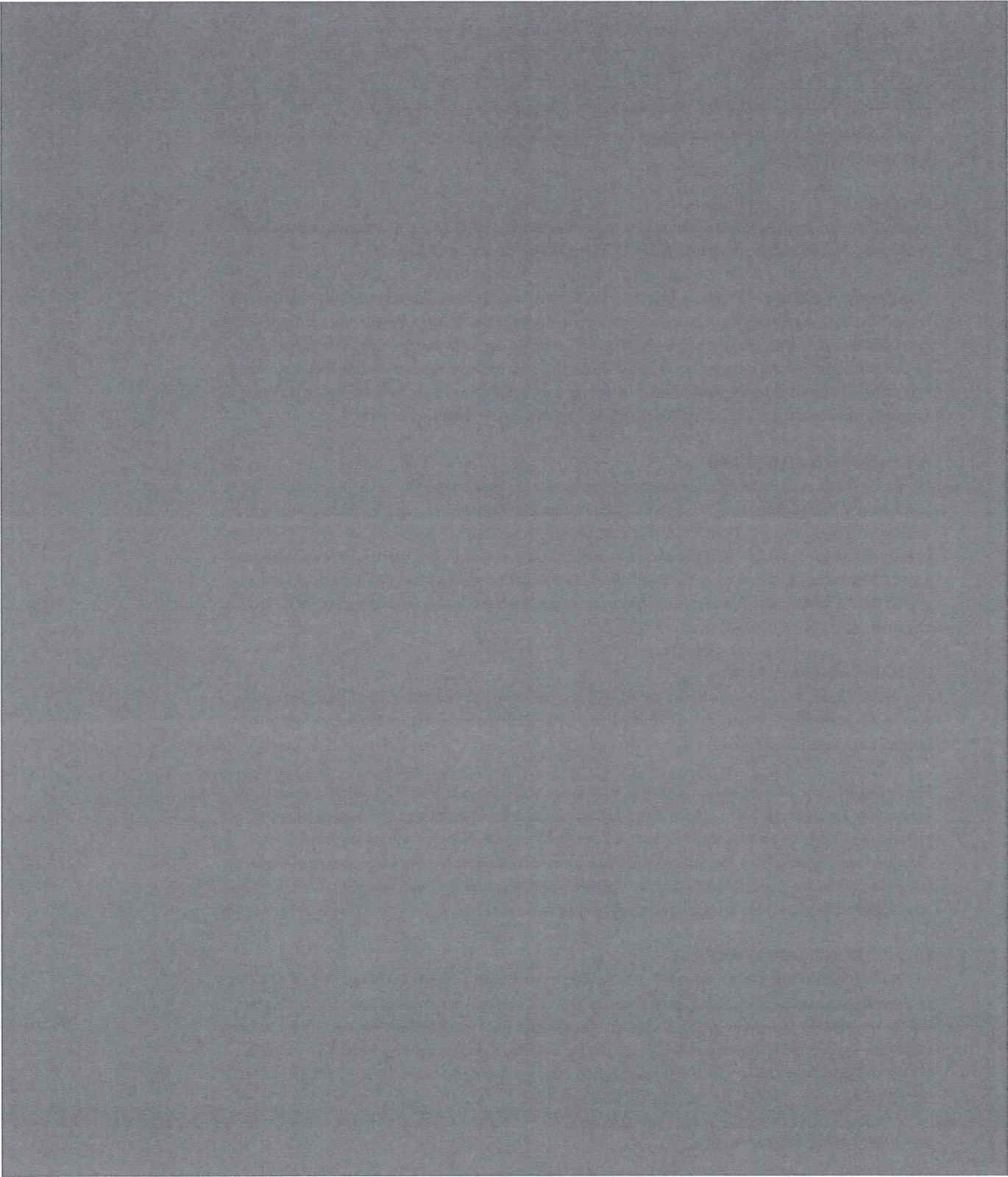
För hyresgäster med befintliga kontrakt bör därför den trappningsregel som infördes 1 januari 2011 vara möjlig att använda. Den innebär att en hyreshöjning som anses väsentlig, i normalfallet över 10 procent, kan delas upp under upp till tio år. Löpande hyresjusteringar som bestäms under trappningsperioden tillkommer. Trappningsregeln gäller bara hyresgäst som bor i lägenheten under hela trappningsperioden, med det undantag som görs vid andrahandsuthyrning (se ovan). Om en ny hyresgäst flyttar in gäller hela den framförhandlade hyran direkt.

### **STANDARDISERADE KONTRAKT**

En friare hyresmarknad kommer successivt att öka hyresgästernas intresse för individuella lösningar, avseende kontraktstider, lägenheternas standard och service som är knuten till lägenheterna. Under en omställningstid kommer dessutom marknaden att ha parallella regelverk, ett för befintliga kontrakt och ett för nytecknade. Det är därför angeläget att det nya regelverk som utarbetas för befintliga och nya kontrakt kompletteras med standardkontrakt som kan ligga till grund för det enskilda avtalet mellan fastighetsägare och hyresgäster.

### **OFFENTLIGHET FÖR HYROR**

För att korrekt hyra ska kunna avtalas och därefter prövas på en reformerad och friare hyresmarknad måste både fastighetsägare och hyresgäster ha tillgång till uppgifter om lägenheters hyror, storlek, standard, läge och förvaltningskvalitet. Det finns därför ett stort värde i att bättre än i dag kunna tillhandahålla en offentlig fördjupad hyresstatistik. Det är samtidigt en angelägen konsumentpolitisk reform för att öka transparensen på bostadshyresmarknaden.



## FASTIGHETSÄGARNA

**Utdelningsadress:** Box 16132, 103 23 Stockholm

**Besöksadress:** Drottninggatan 33, Stockholm

**Telefon:** 08-613 57 00 **Fax:** 08-613 57 01

**Webbplats:** [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)

**E-post:** [info@fastighetsagarna.se](mailto:info@fastighetsagarna.se)

2016-05-10

Till Förhandlingsledaren

### **Hyresgästföreningen och SABOs kommentar till Fastighetsägarnas förslag om marknadshyror**

Den svenska hyressättningen baseras på förhandlings- och bruksvärdessystemen, vilka under 1960- och 70-talen ersatte den tidigare hyresregleringen och senare i vissa delar förändrats och utvecklats. Förhandlingssystemet följer av hyresförhandlingslagen som trädde i kraft 1978 och innebär att det praktiska ansvaret för hyressättningen läggs på hyresbostadsmarknadens parter. Systemet syftar ytterst till att skapa en balans mellan hyresgästernas och fastighetsägarnas intressen.

I samband med att den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen) utarbetades och beslutades 2010, skedde också en översyn av reglerna för hyressättning. Regeringen föreslog att de kommunala bostadsföretagens roll skulle ersättas med en normerande roll för kollektivt förhandlade hyror. Eftersom de kommunala bostadsföretagen skulle drivas affärsmässigt skulle den normerande rollens betydelse för att hålla hyrorna nere i det närmaste förlora sin betydelse, ansåg regeringen, och hänvisade också till rådande osäkerhet om vad EU-rätten tillåter.

När allmännyttans hyresnormerande roll upphörde fanns det inte längre skäl för de privata fastighetsägarna att invänta allmännyttans förhandlingsresultat för att träffa en överenskommelse om hyreshöjning på motsvarande nivå. De privata fastighetsägarna blev i stället "fullvärdiga förhandlingsparter" vilket öppnade nya möjligheter att bestämma förhandlingstidpunkt, förhandlingsunderlag och förhandlingsyrkanden, något som Fastighetsägarna arbetat för under många år.

Regeringen framhöll vidare att systemet med kollektivt förhandlade hyror är av stort värde för en väl fungerande hyresmarknad. Det innebär kostnadsbesparingar för såväl hyresvärdar som hyresgäster. Mot den bakgrunden fanns det, enligt regeringen, ett intresse av att även i det framtida hyressätningssystemet värna om det kollektiva förhandlingssystemet. Regeringens förslag beslutades med bred majoritet av riksdagen.

Detta innebar att Sverige gjorde ett viktigt vägval. Regeringen ansåg att alternativet att reducera de kommunala bostadsföretagen till s.k. social housing-företag, dvs. företag vars uppgift är att tillhandahålla bostäder för individer och grupper som har svårt att själva klara sig på bostadsmarknaden, inte var en önskvärd utveckling. Istället höll man fast vid att allmännyttans bostäder ska finnas för alla oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan



Bilaga 4 till förhandlingsledarens rapport till Regeringskansliet om hur dagens system för hyressättning kan utvecklas

bakgrund. Invånare med såväl låga inkomster som genomsnittliga eller höga inkomster kunna vara hyresgäster hos det kommunala bostadsföretaget. De kommunala bostadsföretagen har således varit tänkta att ha en integrerande funktion.

Frågan om helt fri hyressättning i nyproduktion som ett första steg mot en helt ny hyresmodell (så som de privata fastighetsägarnas förslag) ryms inte inom Claes Stråths regeringsuppdrag. Det tyckas vara en ganska enkel åtgärd som innebär att man slipper systemet med tidskrävande förhandlingar och ett ovisst system med presumtionshyra, samtidigt som ingen sittande hyresgäst drabbas. Fastighetsägarna har även uttryckt att åtgärden är en mycket viktig symbolhandling för att underlätta för nyproduktionen.

I vilken utsträckning en sådan symbolhandling skulle leda till ökad nyproduktion är högst oklart. Ett ökande antal hyresvärdar tecknar idag presumtionsavtal med hyresnivåer som ger kostnadstäckning och en rimlig vinst. I denna rapport har förslag lämnats på hur förhandlingar om presumtionshyra kan underlättas och hur hyresvärdens risk vid presumtionstidens utgång kan undanröjas. Naturligtvis skulle en fri hyressättning i nyproduktionen förändra hela "spelplanen" till hyresvärdarnas fördel och rubba den balans mellan parterna som nuvarande regelverk syftar till att upprätthålla. Konsumentskyddet för hyresgäster som flyttar in i nyproducerade lägenheter skulle försvagas och på sikt skulle detta ske för alla hyresgäster.

Vi vill här också peka på en konsekvens som inte alls varit föremål för diskussion. Nämligen att den svenska hyresbostadsmarknaden riskerar att delas i två. Den ena delen med fri hyressättning och den andra med reglerade och subventionerade hyror. De privata hyresvärdarna kommer i allt väsentligt att eftersträva fri hyressättning. De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska arbeta enligt affärsmässiga principer och kommer att behöva eftersträva samma hyresnivåer som de privata hyresvärdarna eftersom underprissättning är konkurrensnedvidande.

En sådan utveckling skulle sannolikt innebära omfattande kostnader för bostadsbidrag och annat stöd till hushållen och vara politiskt svårhanterad i en situation när det som främst efterfrågas är hyresbostäder som människor lägre och genomsnittliga inkomster har råd med.

Det finns en påtaglig risk att allmännyttan övergår till att bli social housing-företag, vilket gör det möjligt att tillämpa en hyressättning som bygger på offentlig reglering och subventioner - utan att det står i konflikt med EU:s statsstödsregler. Allmännyttans samhällsansvar reduceras då till att hyra ut bostäder endast till låginkomsttagare och bestånden kommer sannolikt omstruktureras för att bättre passa en sådan modell.

De sociala och statsfinansiella konsekvenserna av ett sådant systemskifte är mycket komplexa och går långt bortom det uppdrag som parterna har fått av regeringen. Det skulle sannolikt innebära ett helt nytt uppdrag åt allmännyttan att inte längre erbjuda bostäder till alla utan endast till låginkomsttagare. Det skulle även ändra det vägval som gjordes så sent som 2010 genom regeringens förslag, riksdagens beslut och de tre parternas uppbackning av det nya regelverket för hyresmarknaden.

Bilaga 4 till förhandlingsledarens rapport till Regeringskansliet om hur dagens system för hyressättning kan utvecklas



2016-05-10

Till Förhandlingsledaren

### **Hyresgästföreningen och SABOs kommentar till Fastighetsägarnas förslag om marknadshyror**

Den svenska hyressättningen baseras på förhandlings- och bruksvärdessystemen, vilka under 1960- och 70-talen ersatte den tidigare hyresregleringen och senare i vissa delar förändrats och utvecklats. Förhandlingssystemet följer av hyresförhandlingslagen som trädde i kraft 1978 och innebär att det praktiska ansvaret för hyressättningen läggs på hyresbostadsmarknadens parter. Systemet syftar ytterst till att skapa en balans mellan hyresgästernas och fastighetsägarnas intressen.

I samband med att den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen) utarbetades och beslutades 2010, skedde också en översyn av reglerna för hyressättning. Regeringen föreslog att de kommunala bostadsföretagens roll skulle ersättas med en normerande roll för kollektivt förhandlade hyror. Eftersom de kommunala bostadsföretagen skulle drivas affärsmässigt skulle den normerande rollens betydelse för att hålla hyrorna nere i det närmaste förlora sin betydelse, ansåg regeringen, och hänvisade också till rådande osäkerhet om vad EU-rätten tillåter.

När allmännyttans hyresnormerande roll upphörde fanns det inte längre skäl för de privata fastighetsägarna att invänta allmännyttans förhandlingsresultat för att träffa en överenskommelse om hyreshöjning på motsvarande nivå. De privata fastighetsägarna blev i stället "fullvärdiga förhandlingsparter" vilket öppnade nya möjligheter att bestämma förhandlingstidpunkt, förhandlingsunderlag och förhandlingsyrkanden, något som Fastighetsägarna arbetat för under många år.

Regeringen framhöll vidare att systemet med kollektivt förhandlade hyror är av stort värde för en väl fungerande hyresmarknad. Det innebär kostnadsbesparingar för såväl hyresvärdar som hyresgäster. Mot den bakgrunden fanns det, enligt regeringen, ett intresse av att även i det framtida hyressättningssystemet värna om det kollektiva förhandlingssystemet. Regeringens förslag beslutades med bred majoritet av riksdagen.

Detta innebar att Sverige gjorde ett viktigt vägval. Regeringen ansåg att alternativet att reducera de kommunala bostadsföretagen till s.k. social housing-företag, dvs. företag vars uppgift är att tillhandahålla bostäder för individer och grupper som har svårt att själva klara sig på bostadsmarknaden, inte var en önskvärd utveckling. Istället höll man fast vid att allmännyttans bostäder ska finnas för alla oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan

## Bilaga 4 till förhandlingsledarens rapport till Regeringskansliet om hur dagens system för hyressättning kan utvecklas

bakgrund. Invånare med såväl låga inkomster som genomsnittliga eller höga inkomster kunna vara hyresgäster hos det kommunala bostadsföretaget. De kommunala bostadsföretagen har således varit tänkta att ha en integrerande funktion.

Frågan om helt fri hyressättning i nyproduktion som ett första steg mot en helt ny hyresmodell (så som de privata fastighetsägarnas förslag) ryms inte inom Claes Stråths regeringsuppdrag. Det tyckas vara en ganska enkel åtgärd som innebär att man slipper systemet med tidskrävande förhandlingar och ett ovisst system med presumtionshyra, samtidigt som ingen sittande hyresgäst drabbas. Fastighetsägarna har även uttryckt att åtgärden är en mycket viktig symbolhandling för att underlätta för nyproduktionen.

I vilken utsträckning en sådan symbolhandling skulle leda till ökad nyproduktion är högst oklart. Ett ökande antal hyresvärdar tecknar idag presumtionsavtal med hyresnivåer som ger kostnadstäckning och en rimlig vinst. I denna rapport har förslag lämnats på hur förhandlingar om presumtionshyra kan underlättas och hur hyresvärdens risk vid presumtionstidens utgång kan undanröjas. Naturligtvis skulle en fri hyressättning i nyproduktionen förändra hela "spelplanen" till hyresvärdarnas fördel och rubba den balans mellan parterna som nuvarande regelverk syftar till att upprätthålla. Konsumentskyddet för hyresgäster som flyttar in i nyproducerade lägenheter skulle försvagas och på sikt skulle detta ske för alla hyresgäster.

Vi vill här också peka på en konsekvens som inte alls varit föremål för diskussion. Nämligen att den svenska hyresbostadsmarknaden riskerar att delas i två. Den ena delen med fri hyressättning och den andra med reglerade och subventionerade hyror. De privata hyresvärdarna kommer i allt väsentligt att eftersträva fri hyressättning. De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska arbeta enligt affärsmässiga principer och kommer att behöva eftersträva samma hyresnivåer som de privata hyresvärdarna eftersom underprissättning är konkurrensnedvidande.

En sådan utveckling skulle sannolikt innebära omfattande kostnader för bostadsbidrag och annat stöd till hushållen och vara politiskt svårhanterad i en situation när det som främst efterfrågas är hyresbostäder som människor lägre och genomsnittliga inkomster har råd med.

Det finns en påtaglig risk att allmännyttan övergår till att bli social housing-företag, vilket gör det möjligt att tillämpa en hyressättning som bygger på offentlig reglering och subventioner - utan att det står i konflikt med EU:s statsstödsregler. Allmännyttans samhällsansvar reduceras då till att hyra ut bostäder endast till låginkomsttagare och bestånden kommer sannolikt omstruktureras för att bättre passa en sådan modell.

De sociala och statsfinansiella konsekvenserna av ett sådant systemskifte är mycket komplexa och går långt bortom det uppdrag som parterna har fått av regeringen. Det skulle sannolikt innebära ett helt nytt uppdrag åt allmännyttan att inte längre erbjuda bostäder till alla utan endast till låginkomsttagare. Det skulle även ändra det vägval som gjordes så sent som 2010 genom regeringens förslag, riksdagens beslut och de tre parternas uppbackning av det nya regelverket för hyresmarknaden.

## Förhandlingsledarens förslag till skiljeförfarande

För att komplettera gällande tvistlösningsmodeller på hyresmarknaden föreslår vi att parterna inrättar ett skiljeförfarande. Det skulle bidra till större ansvarstagande från parterna, minskad belastning för hyresnämnderna och effektivare årliga förhandlingar om hyresjusteringar samt säkerställa en möjlighet att lösa tvister om presumtionshyror.

Följande bör regleras.

- Vilka tvister skiljenämnden ska avgöra.
- Hur skiljeförfarandet inleds (vart ska påkallelsekrift skickas).
- Skiljenämndens sammansättning.  
"Skiljenämnden består av tre ledamöter."
- Utseende av ordförande.  
"Organisationerna/part utser opartisk ordförande."
- Utseende av övriga skiljemän.  
"Organisationerna/part utser varsin skiljeman."
- Handläggningsinstruktion.  
"Skiljenämnden ska alltid handlägga skiljeförfarande på ett opartiskt, ändamålsenligt och snabbt sätt som ger parterna lika möjligheter att i skälig omfattning utföra sin talan".
- Fastställande av preliminär tidsplan.  
"Skiljenämnden ska omgående efter det att skiljeförfarande inletts samråda med parterna i syfte att fastställa en preliminär tidsplan för handläggningen av skiljeförfarandet".
- Omfattning av skriftliga inlagor.
  - Tidsfrister för hur lång tid för inlämning av inlagor (exempelvis 3 veckor).
  - Vad käromål resp. svaromål ska innehålla (preciserade yrkanden, inställning, omständigheter och handlingar som åberopas).
- Under vilka förutsättningar muntlig förhandling ska hållas.
- Skiljedoms verkan.  
"En skiljedom är slutlig och bindande för parterna när den har meddelats. Parterna förbinder sig att rätta sig efter skiljedomen utan dröjsmål."
- Om domsreferat med oidentifierad sammanfattning av tvisten ska upprättas (för praxisbildning).
- Kostnader för skiljeförfarandet.  
"De kostnader som uppkommer till följd av ledamöternas deltagande i nämnden ska bäras av part som utsett ledamoten. Kostnader som uppkommer för ordförandens deltagande samt för skiljenämndens verksamhet i övrigt ska bäras gemensamt av de tvistande organisationerna".
- Tid inom vilken skiljedom ska meddelas.  
"Skiljedom ska meddelas senast tre månader efter att tvisten hänskjutits till skiljenämnden".

