

## Hyran vid nyproduktion - en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra (SOU 2017:65)

### Sammanfattning

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL)

- tillstyrker förslagen om att under vissa förutsättningar öppna för ändringar av presumtionshyran under dess löptid.
- avstyrker förslaget om en ny modell för tvistlösning och föreslår istället att en spärregel införs så att presumtionshyran inte ska kunna sänkas efter hyrestidens utgång.

### Allmänna utgångspunkter

I utredningen konstateras att det råder brist på bostäder, däribland hyreslägenheter i stora delar av landet och att bristen på bostäder är ett allvarligt problem både för landets ekonomi och för alla som behöver en bostad eller som behöver anpassa sitt boende till en förändrad livssituation. Ett underliggande problem, som uppmärksammas i utredningen, är att andelen hyreslägenheter minskar bland nybyggda bostäder i landets största städer. Utredningen har mot denna bakgrund haft att arbeta utifrån förutsättningen att ett ökat antal hyreslägenheter behövs, inte bara för att möta bostadsbristen, utan också för att säkerställa att det finns en reell valfrihet mellan boendeformerna och att det därför behöver byggas fler hyreslägenheter där människor vill bo. SKL delar denna uppfattning. SKL har starkt engagerat sig i frågan om hur bostadsbyggandet generellt ska kunna öka i landet och till regeringen framfört en rad förslag om åtgärder för att underlätta nybyggnation av bostäder. SKL har också direkt bidragit till en ökad bostadsproduktion genom en ramavtalsupphandling av lägre och högre flerbostadshus innehållande bostäder av god kvalitet som kan upplåtas med hyresrätt till rimliga kostnader och som kan avropas av kommuner och kommunala bostadsbolag i hela landet. SKL har också framfört att det är angeläget att se över konsekvenserna av det nuvarande hyressättningssystemet i syfte att öka bostadsbyggandet och rörligheten på bostadsmarknaden och ser därför positivt på översynen av presumtionshyressystemet som en del av en sådan samlad översyn. SKL ser dock inte att de förslag som lämnas från utredningen i någon nämnvärd utsträckning bidrar till att möta dessa grundläggande utmaningar på den svenska bostadsmarknaden.

## Utredningens förslag

SKL tillstyrker förslaget i utredningen om att öppna upp för ändringar av presumtionshyran under dess löptid. Utredningen föreslår vidare att det ska vara möjligt att avtala om presumtionshyra för utrymmen som någon gång tidigare har använts som bostadslägenhet och som nu ska återställas till en sådan lägenhet. SKL tillstyrker detta förslag om att även kunna avtala om presumtionshyra vid s.k. återbostadisering.

I utredningen föreslås även en ny modell för tvistlösning där hyresnämnden på gemensam eller enskild ansökan av kollektivt förhandlande parter ska kunna utse en eller flera medlare i tvister om hyra eller andra hyresvillkor enligt hyresförhandlingslagen. Utredningen bedömer att det finns ett behov av tvistlösning genom medling när förhandlingar strandar om nyproduktionshyror eller om ändringar av presumtionshyran och ett motsvarande behov när förhandlingar strandar om hyror i det befintliga bostadsbeståndet. Den modell för tvistlösning som utredningen föreslår ska även kunna användas om parterna, efter presumtionstidens utgång, inte kommer överens om en tidigare presumtionshyras anpassning till bruksvärdesystemet. SKL konstaterar att utredningen inte lägger fram något förslag om att reglera vad som ska ske med presumtionshyran efter presumtionstidens utgång såsom regeringen aviserat i det s.k. 22-punktsprogrammet för ökat bostadsbyggande och som i utredningen pekats ut som ett osäkerhetsmoment idag. Utredningen väljer istället att föreslå en modell för tvistlösning som ingen av parterna på hyresmarknaden synes ha efterfrågat och som dessutom utsträckts till att även avse medling i hyrestvister som avser det befintliga beståndet, en fråga som utredningen inte haft att belysa. En spärregel som innebär att hyran efter hyrestidens utgång inte ska kunna sänkas skulle, enligt SKL:s uppfattning, göra presumtionshyresmodellen mer attraktiv och ge än bättre förutsebarhet för fastighetsägare i den ekonomiska förvaltningen. SKL avstyrker mot denna bakgrund förslaget i utredningen om en ny modell för tvistlösning och föreslår istället att en spärregel införs så att presumtionshyran inte ska kunna sänkas efter hyrestidens utgång.

Utredningen gör bedömningen att en förändrad modell enligt utredningens förslag sannolikt kommer att fortsätta att bidra till produktion av hyresbostäder i samma utsträckning som den nuvarande modellen. Det bedöms dock inte som troligt att en förändrad modell om presumtionshyra annat än i mycket begränsad utsträckning kommer att kunna bidra till en ökad produktion av hyresbostäder. En förändrad modell antas däremot skapa bättre förutsättningar för fastighetsägare som bygger och förvaltar hyresbostäder. SKL beklagar att översynen inte leder till några mer påtagliga förändringar av hyressättningssystemet som säkerställer ett över tid tillräckligt högt bostadsbyggande och till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden

Sveriges Kommuner och Landsting

Lena Micko  
Ordförande

*Moderaterna, Centerpartiet och Liberalerna lämnar en reservation, se bilaga.*

Styrelsen för Sveriges Kommuner och Landsting  
2017-10-13

*Reservation från Moderaterna, Centerpartiet och Liberalerna, Styrelsen för Sveriges Kommuner och Landsting*

**Hyran vid nyproduktion - en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra (SOU 2017:65)**

Vi i alliansgruppen anser att den passus som fanns med i tjänstemannayttrandet enligt nedan ska finnas kvar i yttrandet från SKL:

SKL anser att utredningsuppdraget borde ha innefattat en översyn av dagens hyressättningsmodell för nyproduktion av hyresrätter i syfte att finna ett system som i högre grad baseras på boendets kvalitéer och hyresgästers värderingar.