

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt
ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

2024-12-17
JU2024/01777

Byggföretagens yttrande avseende betänkandet En förbättrad modell för presumtionshyra (SOU 2024:62)

Byggföretagen är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar cirka 4 000 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Byggföretagen har tagit del av rubricerad remiss och vill framföra nedanstående synpunkter.

Byggföretagens ställningstaganden

Byggföretagen tillstyrker utredningens förslag om att hyran får ändras med ett belopp som beräknas med utgångspunkt i den allmänna hyresutvecklingen på orten.

Byggföretagen tillstyrker förslaget avseende till- eller frånval och möjlighet till skälig ändring av hyran som motiveras av ett väsentligt intresse.

Byggföretagen tillstyrker att lagen om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar ska gälla även för presumtionshyror.

Byggföretagen tillstyrker förslaget att införa en möjlighet att låta en särskild skiljeman rekommendera initial presumtionshyra.

Byggföretagen menar att det är otillräckligt att denna möjlighet ska uppstå först efter att parterna enats om detta i en förhandlingsordning. En lagstadgad rättighet att få presumtionshyran prövad innan investeringsbeslut bör införas. Prövningen skulle kunna göras särskild skiljeman, alternativt av hyresnämnden.

Byggföretagen menar vidare att fortsatta osäkerheter föreligger även med dessa ändringar. Behovet av friare hyressättning i nyproduktion kvarstår för att öka förutsägbarhet, minska risker och därmed avkastningskrav vilket gör fler nyproduktionsprojekt lönsamma och ökar bostadsbyggandet.

Positivt att hyresutvecklingen får följa den allmänna hyresutvecklingen

Presumtionshyressystemet infördes för att nyproduktionen av hyresbostäder skulle underlättas. Gapet mellan nödvändiga hyror i nyproduktion och hyresnivåerna för likvärdiga bostäder i befintligt bestånd hade vuxit sig stora,

vilket skapade inlåsnings effekter och förhindrade nyproduktion trots stor efterfrågan. En reform var nödvändig och presumtionshyror blev en kompromiss. Bostadsproducenter efterfrågade dock en mer omfattande reform för att komma till rätta med problemen, och presumtionshyresmodellen har flera inneboende problem. Modellen bidrar exempelvis inte till ökad produktivitet i byggsektorn, då den bygger på produktionskostnader vilket riskerar att bli kostnadsdrivande. Vidare finns stora osäkerheter för investeraren om en överenskommelse kommer att kunna träffas på en nivå som gör investeringen lönsam – en förutsättning för kontinuerligt hyresrättsbyggande i tillräcklig omfattning är en ökad förutsägbarhet vad gäller såväl inflyttningshyra som årlig hyresutveckling.

Presumtionshyresmodellen, där fastighetsägaren lyckas förhandla med Hyresgästföreningen om en slags kostnadsbaserad hyra, har inneburit tillräckligt höga hyresnivåer för att fastighetsägaren ska få tillräcklig avkastning eftersom även fastighetsvärden ökat. Presumtionshyressystemet har spelat roll för att möjliggöra nyproduktion på flera lokala marknader. En förutsättning för den höga byggtakt som rått under ett antal år var dock låga räntenivåer och stark arbetsmarknad.

En dom i Svea hovrätt har ändrat förutsättningarna för att tillämpa presumtionshyresreglerna. I domen menar hovrätten att de årliga hyreshöjningarna i fastigheter med presumtionshyra inte ska tillåtas följa den allmänna hyreshöjningen på orten, utan begränsas till en lägre höjning.

De senaste årens höga inflation och kostnadsutveckling för förvaltningen av hyresbostadsfastigheter innebär att det redan före hovrättens dom i många fall blivit svårare för fastighetsägare att få täckning för sina kostnadsökningar via den årliga hyresförhandlingen. Genom att domen innebär en lägre årlig hyreshöjning blir skyddet mot inflationen väsentligt sämre och driftnettot urholkas i reala termer. Därigenom blir fastighetsvärdet lägre och det blir mindre intressant för fastighetsägare att investera i nyproduktion.

Enligt preliminära siffror för 2023 påbörjades 15 500 hyresrätter, vilket kan jämföras med att det under 2022 påbörjades cirka 28 000 hyreslägenheter, en minskning med cirka 45 procent. Vid sidan av konjunkturella förändringar kan en del av denna nedgång förklaras av att fastighetsägare tvingades pausa nya hyresprojekt då fastighetsvärden efter domen understiger den totala produktionskostnaden, vilket gör projekten olönsamma. Möjligheterna att sätta inflyttningshyran högre för att kompensera svagare hyresutveckling begränsas av såväl vad som kan accepteras i förhandling som hyresgästers betalningsvilja.

Utredningens förslag är otillräckliga för att komma till rätta med de grundläggande problemen på svensk hyresmarknad, men innebär en förbättring jämfört med nuvarande situation.

Byggföretagen tillstyrker därför utredningens förslag om att hyran får ändras med ett belopp som beräknas med utgångspunkt i den allmänna hyresutvecklingen på orten. Förslaget innebär att inflyttningshyran kan sättas

lägre, vilket skapar bättre förutsättningar för nyproduktion genom möjlighet för fler att efterfråga nyproduktion.

Byggföretagen tillstyrker också förslaget om att det ska gå att efterfråga till- eller frånval och att det ska bli möjligt att komma överens om en skälig ändring av hyran som motiveras av ett väsentligt intresse.

Förslag om särskild skiljeman

Utredningen ändrar inte vilka faktorer som ska beaktas vid bestämning av hyresnivån, men klargör dessa i lag. Utredningen identifierar också ett behov av en möjlighet att låta en särskild skiljeman rekommendera initial presumtionshyra då det funnits problem att komma överens om vilken hyra som ska anses skälig. Utredningen menar dock att en förutsättning ska vara att parterna enats om tvistelösningen.

Byggföretagen ifrågasätter kravet på att parterna i förhandlingsordningen måste ha enats om villkor om skiljeförfarande för att hyresnivån ska kunna prövas. För att kunna fatta ett beslut om investering krävs information om hyresnivån är tillräcklig för att projektet ska bli lönsamt. Idag saknas möjlighet att kräva att en förhandlingsordning tecknas innan huset är färdigbyggt, och det finns inga garantier för att parterna där enas om en tvistelösning. Den föreslagna ordningen innebär alltså att systemet inte i tillräcklig utsträckning hanterar de osäkerheter som förhindrar nyproduktion av hyresrätter.

För att öka förutsägbarheten och minska risken för den som vill bygga hyresbostäder med presumtionshyra menar Byggföretagen att byggherren ska ha laglig rätt att inflyttningshyra prövad av hyresnämnden, alternativt särskild skiljeman före investeringsbeslutet. Utredningen menar att principiella skäl talar mot en sådan ordning, och menar att det bör ligga i båda parter intresse att komma överens tidigt och även om möjlighet till tvistelösning i förhandlingsordningen.

Utredningen skriver (sid 90):

”...förhandlingsmodellen [bygger] på att båda sidor förvaltar den och det förtroende som modellen ger dem. Visar det sig att en sida inte sköter sina åtaganden på ett seriöst sätt är det naturligt att det får övervägas om det behövs en reglering i lag i någon del. I och med att modellen bygger just på ansvar bör det dock inte på förhand förutsättas att en part inte kommer att agera ansvarsfullt.”

Redan idag kommer dock signaler om att förhandlingar inleds alltför sent för att kunna göra en kalkyl före byggbeslut, vilket starkt talar för att ensidig rätt till tvistelösning bör möjliggöras.

Om det inte ges möjlighet att få inflyttningshyra prövad före investeringsbeslutet utan att båda parter enats om det bör det givet utredningens resonemang utvärderas om

- a) parterna kommer överens om inflyttningshyra i tillräckligt god tid för att investeringsbeslut ska kunna fattas och
- b) om parterna lyckas komma överens om möjligheten att använda sig av en skiljeman i kommande förhandlingsordningar och dessa ingår före investeringsbeslut.

Utredningen föreslår vidare att parterna ska ha möjlighet att använda det oberoende tvistelösningsförfarandet för de årliga hyresändringarna även vid tvister om presumtionshyra. Byggföretagen tillstyrker förslaget.

Osäkerheter kvarstår

Även med utredningens förslag kvarstår osäkerheter för den som vill investera i hyresrätter hur den allmänna hyresutvecklingen kommer att se ut. Det finns också signaler om att investerare som drabbats av de avgöranden som kom från Svea hovrätt även med utredningens förslag framgent kommer att beakta dessa osäkerheter i högre utsträckning. Det är därför osäkert om åtgärderna utredningen föreslår är tillräckliga för att förtroendet för modellen ska återställas.

Utredningen menar att det inte heller bör införas någon särskild regel om vad som ska hända när presumptionstiden tar slut. Även detta innebär fortsatt osäkerhet.

Byggföretagen anser därför att det även efter genomförandet av utredningens förslag är nödvändigt att gå vidare med utredningen om fri hyressättning i nyproduktion för att öka förutsägbarheten och därmed byggandet av hyresrätter.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Anna Broman, näringspolitisk expert, anna.broman@byggforetagen.se alt. 072-708 58 62.

BYGGFÖRETAGEN



Catharina Elmsäter-Svärd
Verkställande direktör