



Ju2024/01777

Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

REMISS: EN FÖRBÄTTRAD MODELL FÖR PRESUMTIONSHYRA

HSB är Sveriges största bostadskooperation med nationell bredd och lokal närvaro som förvaltar bostads- och hyresrätter, utvecklar bostäder och erbjuder bostäder. Med 670 000 medlemmar, över 4 000 bostadsrättsföreningar och totalt en miljon boende är vi Sveriges största boendeaktör med nationell räckvidd.

HSB har givits möjlighet att lämna synpunkter på ovan nämnda delbetänkande och ser positivt på förslagen. Utredningen har haft i uppdrag att analysera och ta ställning till hur hyror ska kunna ändras under presumtionstiden, med syftet att skapa goda förutsättningar för nyproduktion av hyresbostäder. Man har också haft i uppdrag att bedöma om det bör införas en möjlighet till tvistlösning motsvarande den som finns för justering av bruksvärdeshyror samt även att bedöma om det ska finnas möjlighet att avtala om hyrestillägg och hyresavdrag vid frånval och tillval. Utgångspunkten har varit att det som föreslås ska kunna appliceras både på befintliga hyresbostäder med presumtionshyra samt för nyproduktion.

6.2 En anpassad modell för bättre förutsättningar för nybyggnation

Utredningen bedömer att det finns ett behov av att förbättra modellen för presumtionshyra, för att den ska ge mer förutsebara resultat som gynnar byggande, med hänsyn till hur hyressättning i övrigt fungerar. HSB delar denna bedömning.

6.3 Mer effektiva förhandlingar om den initiala presumtionshyran

Utredningen föreslår att det ska införas en möjlighet att låta en skiljeman rekommendera den initiala presumtionshyran, om parterna inte kan komma överens, liknande den modell för tvistlösning som finns för det övriga beståndet. HSB tillstyrker detta förslag. Förslaget bygger på att parterna är överens om att utse en särskild skiljeman. HSB anser att det kan finnas anledning att överväga om det skulle vara mer ändamålsenligt om det skulle finnas möjlighet att begära att en skiljeman tillsätts för att få hyran prövad utan krav på en överenskommelse om detta.



6.4 Möjligheten att justera hyran löpande bör öka

HSB delar utredningens bedömning att de nuvarande möjligheterna att löpande justera en presumtionshyra bör ändras.

6.5 Löpande hyresjusteringar ska utgå från parternas förhandlingar

Utredningen föreslår att hyran ska få justeras med utgångspunkt i den allmänna hyresutvecklingen på orten, vilket bör ge lägenheter med presumtionshyra samma procentuella hyresutveckling som för övriga lägenheter. HSB tillstyrker detta.

6.6 En särskild skiljeman ska kunna pröva tvist om löpande justering av presumtionshyra

Enligt utredningens förslag ska förhandlingsordningens parter ha möjlighet att vända sig till en utomstående för att få en rekommendation om löpande justering av en presumtionshyra, enligt samma förfarande som prövning av bruksvärdeshyror. HSB tillstyrker förslaget.

6.7 En mer flexibel presumtionshyra

HSB tillstyrker utredningens förslag att en hyresgäst ska ha möjlighet att efterfråga tillval och frånval vid presumtionshyra, samt förslaget att förhandlingsordningens parter ska ha möjlighet att komma överens om en skälig ändring av hyran som motiveras av ett väsentligt intresse.

Johan Nyhus, ordförande
HSB Riksförbund