

Särskilt yttrande av Erik Johansson

Utredaren föreslår att den nuvarande modellen med presumtionshyra justeras med avseende framför allt på möjligheten till ändring av hyran under presumptionstiden. Utredaren föreslår vidare att det ska vara möjligt att bestämma en presumtionshyra för ombyggnad av del av hus eller tillbyggnad av hus om utrymmet inte till någon del använts som bostadslägenhet omedelbart före ombyggnaden eller tillbyggnaden.

Jag har inget att erinra mot dessa förslag i sak, men förändringarna framstår som ytterst marginella när det gäller att skapa bättre förutsättningar för att det byggs fler hyreslägenheter där det råder bostadsbrist, vilket är det egentliga syftet med utredningen.

Utredaren ska enligt direktivet överväga hur – och inte om – fastighetsägaren bör skyddas mot övergångseffekter när presumptionstiden går ut. Utredaren har dock underlåtit att lämna förslag om detta utan nöjt sig med att konstatera att om det uppstår tvister om hyran efter presumptionstidens utgång, bör det överlämnas till rättstillämpningen att hantera situationen i varje enskilt fall inom ramen för bruksvärdesystemet.

Utredaren har även haft i uppdrag att i samråd med parterna på hyresmarknaden bedöma behovet av en modell för hur parterna kan komma överens om presumtionshyra och, om utredaren finner behov av sådan, lämna förslag på hur modellen kan utformas.

Här föreslår utredaren att hyresförhandlingslagen tillförs bestämmelser om att hyresnämnden på gemensam eller enskild ansökan av kollektivt förhandlande parter ska kunna utse en eller flera medlare i tvister om hyra eller andra hyresvillkor.

Jag anser dock att utredaren inte har kunnat belägga att det finns ett behov av en lagreglerad modell för hur parterna kan komma överens om presumtionshyra.

Frågan aktualiserades våren 2016 i förhandlingarna om hur dagens system för hyressättning kan utvecklas, vilka leddes av Claes Stråth på regeringens uppdrag. Efter att dessa förhandlingar genomförts påbörjade SABO och Hyresgästföreningen gemensamt ett utvecklingsarbete för att ta fram en modell för tvistelösning vid förhandlingar om presumtionshyra. Modellen bygger på att en oberoende och opartisk nämnd prövar ärendet. Ett pilotfall har genomförts under våren och fler fall är på gång. Enligt min bedömning är utsikterna goda att parterna kommer att kunna utveckla en väl fungerande modell för prövning av tvister om presumtionshyra. En motsvarande lösning bör kunna åstadkommas mellan privata hyresvärdar och Hyresgästföreningen om parterna är intresserade.

Min slutsats är att det inte behövs någon lagreglerad modell för tvistelösning vid förhandlingar om presumtionshyra. Det ligger ett värde i att parterna på hyresmarknaden själva hanterar och löser sina tvister utan statlig inblandning. Jag vill också understryka att presumtionshyra i sig inte är ett mål utan en möjlighet; kollektiva förhandlingsöverenskommelser utan presumtionsverkan eller av hyresvärden sätta hyror utgör andra möjligheter.

Utredarens förslag om en lagreglerad tvistelösningsmodell är dock betydligt mer långtgående än att omfatta presumtionshyror. Förslaget innebär att modellen ska tillämpas när det gäller kollektiva hyresförhandlingar i hela det befintliga bostadsbeståndet.

Men att lämna ett förslag med så omfattande räckvidd ingår enligt direktivet inte i utredarens uppdrag. Av direktivet framgår tydligt att uppdraget avser hyressättning vid nyproduktion och att hyressättningen i det befintliga beståndet inte ska påverkas.

Inom det allmännyttiga området finns redan ett väl fungerande system för tvistelösning. Allt sedan 1957 har den partssammansatta Hyresmarknadskommittén – bildad av SABO och Hyresgästföreningen – arbetat med att förebygga och lösa tvister. Tvisterna löses i första hand genom medling och i andra hand genom beslut som parterna förbundit sig att följa. Detta system fungerar i allt väsentligt mycket effektivt och har klarat av att hantera också större anhopningar av lokala tvister inom rimlig tid. Även på detta område bör en motsvarande lösning kunna åstadkommas mellan privata hyresvärdar och Hyresgästföreningen om parterna är intresserade.

Jag vill också erinra om att hyresnämnderna – enligt långvarig praxis och utan uttryckligt lagstöd – vid strandade förhandlingar i det befintliga bostadsbeståndet ofta gör ett medlingsförsök innan handläggningen av de enskilda ärendena påbörjas. I betänkandet framgår också att sådan medling ofta är framgångsrik.

Sammanfattningsvis: Utredarens förslag till förändringar i presumtionshyressystemet kommer endast att få ytterst marginell effekt på bostadsbyggandet. Utredaren har helt negligerat behovet av en spärregel mot hyressänkning som träder i kraft vid presumptionstidens utgång. Den lagreglerade modellen för att lösa tvister om presumtionshyra som utredaren föreslår är obehövlig eftersom sådana tvister bäst hanteras av parterna själva genom frivilliga överenskommelser. Förslaget om ett system för tvistelösning avseende hela bostadsbeståndet ligger uppenbart utanför direktivet. Sammantaget talar detta för att utredningens förslag inte bör läggas till grund för lagstiftning.