

Regeringskansliet  
(Justitiedepartementet)  
103 33 Stockholm

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

**Överväganden**

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet *avstyrker* huvudsakligen förslaget. Fakultetsnämnden anser att utredningens förslag inte kan leda till uppfyllande av det angivna, övergripande syftet med översynen, dvs att skapa bättre förutsättningar för att hyreslägenheter byggs i delar av landet där det råder bostadsbrist.

Fakultetsnämnden instämmer dock i utredningens uppfattning att de föreslagna ändringarna i viss mån kan medföra att modellen för presumtionshyra blir mer utvecklad och ändamålsenlig. Även om nyttan med ändringarna kommer att vara marginell kan ändringarna avseende utökande av möjligheter att ändra bestämd presumtionshyra, möjlighet att avtala om presumtionshyra för bostäder som under en tid använts för andra ändamål (lokaluthyrning, hyresvärdens eget bruk o.d.), men som återigen ska användas som bostad, samt den föreslagna modellen för särskild tvistlösning ändå sägas innebära regelförbättringar.

Trots kritiken anser fakultetsnämnden att utredningen är väl genomförd och ger mycket värdefulla besked om hur den tio år gamla reformen om presumtionshyra uppfattas av branschföreträdarna. Förslagen skulle innebära vissa positiva konsekvenser för rimlig hyressättning i enskilda hyresförhållanden. Utredningen har också uppmärksammat en felhänvisning i 25 § tredje stycket hyresförhandlingslagen (1978:304) till 12 kap. 50 § jordabalken som bör åtgärdas i enlighet med utredningsförslaget.

**Regel tekniska synpunkter**

Fakultetsnämnden är kritisk till föreslagna formuleringar och ändringar av 12 kap. 55 a och 55 c §§ jordabalken.

Enligt förslaget ska 12 kap. 55 a § förses med ett nytt andra stycke. I stycket anges att första stycket inte är tillämpligt om 12 kap. 55 c § är tillämplig. Så är visserligen fallet, men det andra stycket förvirrar bara, eftersom så blir fallet även utan detta stycke. Syftet

med 12 kap. 55 a § kan uppfattas vara att standardförbättringar utan erforderligt samtycke från hyresgästen eller tillstånd från hyresnämnden i enlighet med 12 kap. 18 § d inte får påverka hyresvärdens möjligheter att höja hyran. Härifrån medges undantag antingen när lägenheten blivit ställd tom efter standardhöjningen och sedan blivit uthyrd igen eller när fem år passerat sedan standardhöjningen. Avsikten med den föreslagna ändringen av 12 kap. 55 c § fjärde stycket är att skälighetspresumtionen, som innebär att hyran varken ska sänkas eller höjas, ska genombrytas om erforderligt samtycke eller tillstånd enligt 12 kap. 18 d § föreligger för standardhöjningen, dvs. en situation som är motsatt den som 12 kap. 55 a § reglerar.

Fakultetsnämnden föreslår därför att föreslagna 12 kap. 55 a § andra stycket utgår. Fakultetsnämnden skulle därtill förorda en omformulering av befintliga 12 § 55 a §, på så vis att punkten 1 integreras med inledningen, och punkterna 2 och 3 formuleras om som undantag från det som anges i inledningen. Ett alternativ kan vara att ändra 12 kap. 55 c §, men fakultetsnämnden avstår från att föreslå hur en sådan ändring skulle se ut.

Fakultetsnämnden ställer sig delvis frågande till förslaget att regleringen ska ges retroaktiv effekt. Visserligen blir det mer svåröverskådligt med flera regelsätt för olika kategorier (2006, 2013 och ett möjligt tillkommande), men det allt överskuggande syftet med regleringen är att åstadkomma ett ökat hyresbostadsbyggande, och det påverkas inte av en retroaktivitet.