

Stockholm den 23 december 2024

R-2024/1923

Till Justitiedepartementet

Ju2024/01777

Sveriges advokatsamfund har genom remiss den 24 september 2024 beretts tillfälle att avge yttrande över betänkandet En förbättrad modell för presumtionshyra (SOU 2024:62).

Bakgrund

Utredningens uppdrag är i denna del har varit att överväga förändringar i modellen med presumtionshyra för att få den mer välfungerande. Skälet till detta är bl.a. att två hovrättsavgöranden år 2022 medförde begränsningar i den årliga hyresökning som kunde göras av presumtionshyror, jämfört med hur lagen tidigare tolkats. Utredningen beskriver även hyresutvecklingens betydelse för nybyggnationen av hyresbostäder.

Sammanfattning

Advokatsamfundet, som även hänvisar till tidigare anförda synpunkter avseende presumtionshyra,¹ har i huvudsak ingen erinran mot förslagen i delbetänkandet, men vill särskilt framhålla följande.

Synpunkter

Advokatsamfundet ifrågasätter inte den påverkan de nämnda hovrättsdomarna fått på bostadsbyggandet i Sverige. Den föreslagna modellen är tydlig och de föreslagna

¹ Se Advokatsamfundets remissyttrande den 15 oktober 2021 över departementspromemorian Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister (Ds 2021:23).



åtgärderna kommer, enligt Advokatsamfundets uppfattning, sannolikt att vara positiva för bostadsbyggandet avseende hyreslägenheter. Detta utan att träda rättssäkerheten förnär, förutom gällande att några övergångsbestämmelser för redan ingångna hyresavtal (efter de nämnda hovrättsavgörandena) inte föreslås.

Advokatsamfundet har alltså ingen invändning mot utredningens förslag, förutom vad gäller frånvaron av övergångsbestämmelser. Enligt förslaget ska de föreslagna ändringarna även tillämpas i fråga om hyresavtal och förhandlingsordningar som ingåtts före ikraftträdandet. Utredningen utvecklar detta ställningstagande med att det är svårt att avgöra i vad mån en hyra, efter de behandlade hovrättsdomarna, ingåtts på en högre nivå än som annars skulle ha varit fallet. Advokatsamfundet vill dock lyfta att frånvaron av övergångsbestämmelser riskerar att leda till negativa konsekvenser för den hyresgäst som har ingått ett hyresavtal mot bakgrund av hovrättsdomarna (som medger en lägre hyreshöjning än som ansågs vara möjlig innan domarna) och då accepterat en högre hyra än vad som annars hade varit fallet. Om utredningens förslag genomförs, kommer hyran att kunna ökas i en högre takt, vilket får privatekonomiska konsekvenser för den enskilde, som denne inte kan annat än acceptera (eller flytta från bostaden).

Advokatsamfundet anser därför att goda skäl talar för att införa övergångsbestämmelser som tar hänsyn till de hyresavtal som ingåtts efter hovrättsdomarna och som då ingåtts till en högre hyra än som annars skulle ha varit fallet.

SVERIGES ADVOKATSAMFUND

Mia Edwall Insulander