

Roland Strömgren
08-508 29 748

Till
Ytterstads- och bostadsbolagsroteln

Dnr 2618/2008: Remissyttrande avseende remissen över betänkandet ”Tillval i hyresrätt”

Ytterstads- och bostadsbolagsroteln har remitterat *Remiss över betänkandet ”Tillval i hyresrätt”* (2008:94) till bland annat Stockholms Stadshus AB för yttrande. Stockholms Stadshus AB har därefter remitterat betänkandet till stadens bostadsbolag.

Bakgrund

I betänkandet föreslås från och med den 1 januari 2010, utöver nu gällande lagregler, ett nytt system med tillval respektive frånval där hyresvärden ska ha rätt att få ersättning för sina kostnader. Ersättningen betalas som tillägg, alternativt avdrag på hyran. Om parterna träffar ett avtal i särskild handling och hänvisar till att det nya systemet skall gälla för ett specificerat tillval eller frånval skall, som huvudregel vid en prövning i hyresnämnden, ett sådant avtal under en tid av tio år presumeras vara skäligt. Det föreslås en begränsning i storleken av dessa tillägg så att sådana tillägg som hyresgästen helt bekostar inte får överstiga 50 procent av den vanliga hyran. Andra hyrestillägg får höja hyran med ytterligare maximalt 30 procent. Det ska vara frivilligt för samtliga parter att ingå sådana avtal. Den sk primära förhandlingsskyldigheten gäller endast om det för tillvalet inte redan finns ett rekommenderat pris som överenskommit mellan förhandlingsordningens parter. Efter presumtionstidens utgång sätts hyran i normalfallet åter efter lägenhetens bruksvärde. Om hyresgästen har betalat hela kostnaden för tillägget får tillvalet dock inte beaktas som hyreshöjande förrän efter hyresförhållandets utgång, dvs först då en ny hyresgäst tillträder. Förslaget innehåller även några andra regler för speciella situationer. Förslaget innebär att bruksvärdesprincipen är fortsatt central, samtidigt som möjligheterna till individuella variationer ökar.

Underremisser

Svenska Bostäder skriver i sitt remissvar att bolaget tillämpar sedan några år företagsstyrt lägenhetsunderhåll men med möjlighet för hyresgästerna att välja tillval och frånval. Tillval av vissa produkter såsom t.ex. säkerhetsdörr kan väljas när som helst medan andra produkter såsom högre standard på vitvaror, köksluckor eller golv endast kan väljas i samband med att företaget beslutat om underhåll. Alla tillval höjer grundhyran utan tidsbegränsning. Lägenheten har efter tillvalet denna högre standard och företaget ansvarar för underhållet av lägenheten med denna standard. Hyrestillägget följer därmed också den allmänna hyresutvecklingen.

Utredningen anser att ökad valfrihet för hyresgästerna när det gäller önskemål om standard och underhåll är en viktig målsättning. Samtidigt föreslås att presumtionshyran för tillval skall gälla endast under en tioårsperiod. Därefter skall hyran kunna prövas utifrån bruksvärde och att det

tillval som hyresgästen under presumtionstiden stått för hela hyresvärdens kostnad för inte får utgöra underlag för brusvärdesprövningen. Bolaget anser att detta förslag kan komma att starkt begränsa hyresgästernas möjlighet att själva bestämma sin standard i lägenheten genom tillval. Begränsningen genom detta kan verka på två sätt. Eftersom tillval som bekostas helt av hyresgästen måste betalas av på tio år finns en klar risk att tillvalet blir för dyra för våra hyresgäster. Begränsningsregeln på 50% av grundhyran är inte hindret här utan hyresgästernas betalningsförmåga. En annan oro för hur utredningens förslag om tioårig presumtion kan bli begränsande är att hyresvärderna har underhållsansvar och därmed kostnader för tillvalet efter de tio åren. Dessa kostnader kan då inte täckas av en högre hyra genom att tillval som bekostas av hyresgästen under presumtionstiden inte får räknas med i lägenhetens bruksvärde. Detta är inget problem i de fall tillvalet består av t.ex. tidigarelagt underhåll eller högre service. I dessa fall upphör tillvalet att gälla efter presumtionstiden. När det gäller standardhöjande utrustning finns ju sådan kvar och ingår i lägenhetens standard och därmed i hyresvärdens underhållsansvar.

Svenska Bostäder har i övrigt ingen invändning mot att avtal om tillval skall presumeras vara skäligen och normalt inte rubbas vid en prövning i hyresnämnden. Systemet kan då underlätta kund Anpassning av hyreslägenheter eftersom man inte i varje enskilt fall behöver komma överens om bruksvärdet av åtgärden/tillvalet. Möjligheten att för till- och frånval göra avsteg från de ordinarie hyressättningsreglerna anser bolaget är bra. De begränsningar av detta som föreslås för att säkerställa bruksvärdesprincipens fortsatt centrala roll i hyressättningen är även de bra med det undantag för de invändningar mot regeln om tioårig presumtion som beskrivits ovan (*bilaga 1*).

Familjebostäder skriver i sitt svar att bolaget sedan länge tillämpar ett hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) med möjlighet för hyresgästerna att välja både erbjudna tillval och frånval. Familjebostäders erbjudande och underhållssystem är unikt i Stockholm. Bolaget erbjuder tillval som betalas såväl utan tidsbegränsning som under viss tid. Denna tid sträcker sig i flera fall över tio år hos bolaget.

En av utredningens målsättningar är att uppnå ökad valfrihet för hyresgästerna när det gäller önskemål om standard och underhåll. Till Familjebostäders värdegrund hör såväl kundfokus som nytänkande. I framtiden kan andra och fler tillval än idag komma att erbjudas.

Bolaget ser mot denna bakgrund i huvudsak positivt på utredningens förslag. Familjebostäder har emellertid på en punkt en avvikande uppfattning.

Utredningen föreslår att presumtionshyran för tidsbegränsade tillval skall gälla endast under en tioårsperiod och att tillval som inte är presumtionsgrundande får vara högst 30 procent av den ursprungliga hyran. Genomförande av förslaget i denna del kan leda till att en minskad andel hyresgäster bedömer att deras ekonomi tillåter de tillval de önskar för att få en så trivsam bostad som möjligt. Det vore beklagligt om hyresgästernas valfrihet begränsades av lagreglerade avbetalningstider.

Bolaget anser istället – och om delen om ekonomiska avbetalningstider överhuvudtaget skall lagstiftas – att den presumtionshyra som får höja den ordinarie hyran med 50 procent skall kunna avtalas under högst 20 i stället för 10 år. I annat fall torde lagstiftningen innebära att Familjebostäder blir tvingade att erbjuda hyresgästerna sämre valmöjligheter i boendet i framtiden (*bilaga 2*).

Stockholmshem skriver i sitt svar att bolaget sedan många år sina hyresgäster möjlighet att göra olika tillval i sina lägenheter för att ge kunderna stor valfrihet att förbättra sitt boende och sätta sin egen prägel på sina hem. Många sådana tillval är tidsbegränsade till under 10 år, exempelvis spisar, kyl/frys etc. medan andra är bruksvärdeshöjande på lång sikt, exempelvis säkerhetsdörrar, handdukstorkar, kakel i kök etc. och gäller tills vidare.

Genom bolagets system för valfritt lägenhetsunderhåll (VLU) kan hyresgästerna, från en låg hyresnivå, välja att själv utföra målning, tapetsering och golvunderhåll eller att beställa tjänsterna från Stockholmshem mot ett hyrestillägg. Dessa hyrestillägg är idag tidsbegränsade till maximalt 9 år.

Bolaget skriver vidare i sitt remissvar att i takt med att hyresgästernas önskan att kunna sätta sin särprägel på sina hem ökar, är det troligt att Stockholmshem kommer att erbjuda sina kunder ett större utbud av tillvalsåtgärder än idag. Dessa kan komma att bli mer omfattande och kostsamma än idag. Bolaget anser därför, mot bakgrund av detta, att det är tveksamt om den föreslagna längden för presumtionshyran på 10 år kommer att vara tillräcklig för att hyresgästerna ska ha råd att utnyttja olika tillval. En förlängd avbetalningstid upp till förslagsvis 20 år bör därför övervägas (*bilaga 3*).

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen är, i likhet med de tre bostadsbolagen, positiv till att hyresgästernas möjligheter till individuella val ökar. Det borde öka attraktiviteten i boendet såväl när det gäller den enskilda lägenheten som för hela områden.

Det nu framlagda förslaget om tillval och frånval i hyresrätter är ett komplement till de förhandlingsöverenskommelser som redan finns och som fungerar väl. I och för sig kan ännu en modell för tillval eller frånval medföra ökade administrativa kostnader för hyresvärderna eller för hyresnämnderna. I vissa situationer kan komplikationer uppstå, t ex om en hyresgäst står för hela kostnaden för tillvalet men flyttar innan det reglerats enligt avtalet. Eftersom det är möjligt att reglera sådant i det avtal som skall skrivas mellan hyresvärd och hyresgäst, så torde dessa hanteringsfrågor kunna lösas. En sådan överenskommelse, i skriftligt avtal, är frivillig och hyresvärderna måste inte ingå ett avtal om t ex riskbilden är för stor. Koncernledningen konstaterar att bostadsbolagen inte har invänt i dessa frågor och bedömer att det kan hanteras samt att fördelarna uppväger eventuella nackdelar.

Samtliga tre bostadsbolag är tveksamma till längden på den föreslagna presumtionstiden om tio år och föreslår en längre sådan. En i lag fastställd tidslängd leder lätt till tröskeleffekter eller till andra lösningar. Koncernledningen delar bolagens uppfattning i denna del och föreslår att utredningen överväger en längre presumtionstid.

Koncernledningen tillstyrker med hänvisning till det ovanstående vad som föreslås i betänkandet.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Bilagor

Bilaga 1: Remissvar från AB Svenska Bostäder

Bilaga 2: Remissvar från AB Familjebostäder

Bilaga 3: Remissvar från Stockholmshem AB



Stockholm Stadshus AB
Sara Feinberg
105 35 STOCKHOLM

Underremiss över betänkandet Tillval i hyresrätt (SOU 2008:94)

Stockholms Stadshus AB har 2008-11-14 sänt rubricerad remiss till bolaget för yttrande. Yttrandet har inte varit föremål för styrelsebehandling men kommer i efterhand att anmälas i styrelsen.

Svenska Bostäders synpunkter

Utredningen föreslår bland annat lagreglering av hyresgästers och hyresvärdars möjligheter att avtala om tillval och frånval i hyresförhållanden. Vidare föreslås presumtionshyra för vissa tillval och begränsningar av hyrespåslag för tillval.

Tillval i Svenska Bostäder idag

Inom AB Svenska Bostäder tillämpas sedan några år företagsstyrt lägenhetsunderhåll men med möjlighet för hyresgästerna att välja tillval frånval. Tillval av vissa produkter såsom t.ex. säkerhetsdörr kan väljas när som helst medan andra produkter såsom högre standard på vitvaror, köksluckor eller golv endast kan väljas i samband med att företaget beslutat om underhåll. Alla tillval höjer grundhyran utan tidsbegränsning. Lägenheten har efter tillvalet denna högre standard och företaget ansvarar för underhållet av lägenheten med denna standard. Hyrestillägget följer därmed också den allmänna hyresutvecklingen.

Tidsbegränsad presumtion

Utredningen anser att ökad valfrihet för hyresgästerna när det gäller önskemål om standard och underhåll är en viktig målsättning. Samtidigt föreslås att presumtionshyran för tillval skall gälla endast under en tioårsperiod. Därefter skall hyran kunna prövas utifrån bruksvärde och att det tillval som hyresgästen under presumtionstiden stått för hela hyresvärdens kostnad för inte får utgöra underlag för bruksvärdesprövningen. Detta förslag kan komma att starkt begränsa hyresgästernas möjlighet att själva bestämma sin standard i lägenheten genom tillval. Begränsningen genom detta kan verka på två sätt.

Eftersom tillval som bekostas helt av hyresgästen måste betalas av på tio år finns en klar risk att tillvalen blir för dyra för våra hyresgäster. Begränsningsregeln på 50% av grundhyran är inte hindret här utan hyresgästernas betalningsförmåga.

En annan oro för hur utredningens förslag om tioårig presumtion kan bli begränsande är att hyresvärderna har underhållsansvar och därmed kostnader för tillvalet efter de tio åren. Dessa kostnader kan då inte täckas av en högre hyra genom att tillval som bekostats av hyresgästen under presumtionstiden inte får räknas med i lägenhetens bruksvärde. Detta är inget problem i de fall tillvalet består av t.ex. tidigarelagt underhåll eller högre service. I dessa fall upphör tillvalet att gälla efter presumtionstiden. När det gäller standardhöjande utrustning finns ju sådan kvar och ingår i lägenhetens standard och därmed i hyresvärdens underhållsansvar.

Överväganden i övrigt

Svenska Bostäder har i övrigt ingen invändning mot att avtal om tillval skall presumeras vara skäliga och normalt inte rubbas vid en prövning i hyresnämnden. Systemet kan då underlätta kundanpassning av hyreslägenheter eftersom man inte i varje enskilt fall behöver komma överens om bruksvärdet av åtgärden/tillvalet. Möjligheten att för till- och frånval göra avsteg från de ordinarie hyressättningsreglerna är bra. De begränsningar av detta som föreslås för att säkerställa bruksvärdesprincipens fortsatt centrala roll i hyressättningen är även de bra med det undantag för de invändningar mot regeln om tioårig presumtion som beskrivits ovan.

AB SVENSKA BOSTÄDER

Patrik Emanuelsson

Yngve Persson



Dnr 001-2618/2008

DATUM
2008-11-25
2008/1009

KONTAKTPERSON
Annika Hejde Palm
VD-staben
08-737 21 60

Stockholms Stadshus AB
Sara Feinberg

sara.feinberg@s-husab.stockholm.se

Underremiss över betänkandet Tillval i hyresrätt (SOU 2008:94)

Stockholms Stadshus AB har 2008-11-14 sänt rubricerad remiss till bolaget för yttrande. Yttrandet har inte varit föremål för styrelsebehandling utan kommer att anmälas i styrelsen i efterhand.

Utredningen föreslår bland annat:

- lagreglering av hyresgästers och hyresvärdars möjligheter att avtala om tillval och frånval i hyresförhållanden,
- presumtionshyra för vissa tillval och
- begränsningar av hyrespåslag för tillval.

Inom AB Familjebostäder tillämpas sedan länge ett hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) med möjlighet för hyresgästerna att välja både erbjudna tillval och frånval. Familjebostäders erbjudande och underhållssystem är unikt i Stockholm. Bolaget erbjuder tillval som betalas såväl utan tidsbegränsning som under viss tid. Denna tid sträcker sig i flera fall över tio år hos bolaget.

En av utredningens målsättningar är att uppnå ökad valfrihet för hyresgästerna när det gäller önskemål om standard och underhåll. Till Familjebostäders värdegrund hör såväl kundfokus som nytänkande. I framtiden kan andra och fler tillval än idag komma att erbjudas.

Bolaget ser mot denna bakgrund i huvudsak positivt på utredningens förslag. Familjebostäder har emellertid på en punkt en avvikande uppfattning.

Utredningen föreslår att presumtionshyran för tidsbegränsade tillval skall gälla endast under en tioårsperiod och att tillval som inte är presumtionsgrundande får vara högst 30 procent av den ursprungliga hyran. Genomförande av förslaget i denna del kan leda till att en minskad andel hyresgäster bedömer att deras ekonomi tillåter de tillval de önskar för att få en så trygg bostad som möjligt. Det vore beklagligt om hyresgästernas valfrihet begränsades av lagreglerade avbetalningstider.

Bolaget anser istället – och om delen om ekonomiska avbetalningstider överhuvudtaget skall lagstiftas – att den presumtionshyra som får höja den ordinarie hyran med 50 procent skall kunna avtalas under högst 20 i stället för 10 år. I annat fall torde lagstiftningen innebära att Familjebostäder blir tvingade att erbjuda hyresgästerna sämre valmöjligheter i boendet i framtiden.

AB FAMILJEBOSTÄDER

Bosse Sundling

26 november 2008

Dnr 2008-1392

Stockholms Stadshus AB
Sara Feinberg
105 35 Stockholm

Remiss av betänkandet Tillval i hyresrätt (SOU 2008:94), dnr 2618/2008

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Betänkandet

Enligt förslaget ska hyresgästerna få sina möjligheter att påverka sin boendestandard genom att göra tillval eller frånval i sin hyresrätt reglerad i lag. Avtal om tillval ska gälla i 10 år och i dessa fall ges endast undantagsvis möjlighet att få hyran prövad (presumtionshyra). Vid byte av hyresgäst under 10-årsperioden ska denne under vissa förutsättningar ha möjlighet att få sin hyra prövad enligt bruksvärdesprincipen. Andra tillval föreslås begränsas till högst 30 % av den ursprungliga hyran.

Stockholmshems synpunkter

Stockholmshem ger sedan många år sina hyresgäster möjlighet att göra olika tillval i sina lägenheter för att ge kunderna stor valfrihet att förbättra sitt boende och sätta sin egen prägel på sina hem. Många sådana tillval är tidsbegränsade till under 10 år, exempelvis spisar, kyl/frys etc. medan andra är bruksvärdeshöjande på lång sikt, exempelvis säkerhetsdörrar, handdukstorkar, kakel i kök etc. och gäller tills vidare.

Genom vårt system för valfritt lägenhetsunderhåll (VLU) kan hyresgästerna, från en låg hyresnivå, välja att själv utföra målning, tapetsering och golvunderhåll eller att beställa tjänsterna från Stockholmshem mot ett hyrestillägg. Dessa hyrestillägg är idag tidsbegränsade till maximalt 9 år.

I takt med att hyresgästernas önskan att kunna sätta sin särprägel på sina hem ökar, är det troligt att Stockholmshem kommer att erbjuda sina kunder ett större utbud av tillvalsåtgärder än idag. Dessa kan komma att bli mer omfattande och kostsamma än idag. Mot denna bakgrund är det tveksamt om den föreslagna längden för presumtionshyran på 10 år kommer att vara tillräcklig för att hyresgästerna ska ha råd att utnyttja olika tillval. En förlängd avbetalningstid upp till förslagsvis 20 år bör därför övervägas.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Pelle Björklund