



PM 2011: RV (Dnr 001-1966/2011)

Promemoria om tillval och frånval i hyresrätt

Remiss från Justitiedepartementet

Remisstid 13 januari 2012

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Som svar remissen ”Promemoria om tillval och frånval i hyresrätt” hänvisas till denna promemoria.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Joakim Larson anför följande.

Ärendet

Justitiedepartementet har, utifrån ett tidigare betänkande från 2008, upprättat en promemoria med förslag till lagtext och tillhörande författningskommentarer. Stockholms stad har vid den tidigare remissen över betänkandet ”Tillval i hyresrätt” (SOU 2008:94) tillstyrkt förslaget.

I sak har Justitiedepartementet bedömt att promemorian i stort överrensstämmer med det tidigare betänkandet. De lagtekniska lösningarna skiljer sig dock i viktiga delar från utredningens. Skillnaderna består bland annat i att bestämmelserna om tillval och frånval förenklats och samlats i en ny paragraf samt att kopplingen mellan de nya bestämmelserna och reglerna för hyresprövningen fått en annan utformning.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat ärendet vidare till AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder samt AB Stockholmshem.

Stadsledningskontoret anser att tillvalsutredningens förslag om att avtala om tillval och frånval är ett komplement till det nuvarande systemet och att de kommunala bostadsbolagen kan fortsätta att tillämpa de system för tillval och frånval som redan finns inom bolagen.

Stockholms Stadshus AB är positivt till att hyresgästernas möjligheter till individuella val ökar genom förslaget om individuellt förhandlade tillval och frånval i hyresrätten.

Mina synpunkter

Jag välkomnar förslag som bidrar till att öka valfriheten för stockholmarna och som ökar attraktiviteten ytterligare för hyresrätten som boendeform.

Stockholms kommunala bostadsbolag bör erbjuda varierat boende över hela staden. Därutöver behövs ett brett utbud av bostäder med olika boende- och upplåtelseformer, av olika storlek och standard.

Promemorian innehåller förslag som ska öka hyresgästernas valfrihet och komplettera de förhandlingsöverenskommelser som redan finns idag. För att inte riskera att inskränka den valfrihet som hyresgäster redan har idag instämmer jag med koncernledningen och bostadsbolagen om att det är önskvärt med en längre presumtionstid, något som inte fullt hörsammats i förslaget. En längre presumtionstid är viktig för att inte begränsa hyresgästernas tillvalsmöjligheter i de fall där kostnaderna kan bli för höga.

Möjligheten till frånval är bra, samtidigt som det är viktigt att denna möjlighet är förenlig med äganderätten och fastighetsägarens rådighet över sin fastighet.

Tillval och frånval ska vara en möjlighet och är också ett konkurrensmedel för den enskilde hyresvärden.

Sammantaget ligger förslaget i linje med stadens inriktning för att värna och utveckla hyresrätten som boendeform.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Som svar på remissen ”Promemoria om tillval och frånval i hyresrätt” hänvisas till denna promemoria.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholm den 8 december 2011

JOAKIM LARSSON

Bilaga

Promemoria om tillval och frånval i hyresrätt

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Det antecknades till förteckningen att Miljöpartiet avstår från att delta i beslutet.

ÄRENDET

Justitiedepartementet har, utifrån ett tidigare betänkande, upprättat en promemoria med förslag till lagtext och tillhörande författningskommentarer. Stockholms stad har vid den tidigare remissen över betänkandet "Tillval i hyresrätt" (SOU 2008:94) tillstyrkt förslaget.

I sak har Justitiedepartementet bedömt att promemorian i stort överrensstämmer med det tidigare betänkandet. De lagtekniska lösningarna skiljer sig dock i viktiga delar från utredningens. Framför allt skiljer det sig genom att den nya modellen med hyrestillägg- eller avdrag tydligare har frikopplats från hyresprövningen, enligt bruksvärdesprincipen, och ger hyresgäster och hyresvärdar ett alternativ till denna när de kommer överens om tillval och frånval. Vidare har även bestämmelserna om tillval och frånval ytterligare förenklats och samlats i en ny paragraf. Ett tillägg har gjorts i 55 § som behandlar sambandet mellan bruksvärdesprövningen, enligt 55 § första stycket och 55 d §. Även paragraferna 55 e och 55 f som behandlar återbetalning av oskäligen hyra efter prövning har anpassats.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat ärendet till AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder samt AB Stockholmshem.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 november 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret har i samband med remissen av betänkandet Tillval i hyresrätt (SOU 2008:94) tidigare framfört följande synpunkter:

- Stadsledningskontoret välkomnar förslag som förbättrar möjligheterna att göra tillval och frånval i hyresrätten. Stadens tre kommunala bostadsbolag har ställt sig positiva till förslaget som helhet, men anser att presumtionstiden på tio år i många fall kan vara för kort. De menar att ett tillval som har en relativt hög kostnad som då måste betalas av på tio år istället kan begränsa hyresgästernas tillvalsmöjligheter då kostnaderna kan bli för höga under presumtionstiden.
- Stadsledningskontoret lyfte fram ett antal risker med förslaget som behöver belysas närmre. Utredningen utgår från att hyresvärden ska göra en ekonomisk kostnadsbedömning för ändring i lägenheten och kalkylera fram en lämplig hyreshöjning. Dessutom ska hyresgästen göra en likvärdig ekonomisk bedömning som sträcker sig tio år framåt i tiden. Den enskilde hyresgästen kan välja att göra tillval som väsentligt ökar hyresgästens kostnader för boendet. Detta innebär en ökad risk för såväl hyresvärden som hyresgästen att hyran inte betalas. Hyresvärden kan därmed få grund för att förverka hyresrättslägenheten vilket kan innebära en urholkning av besittningsskyddet. För kommunens del kan en ökad oförmåga att betala bostadshyran medföra behovet av ökade insatser genom socialtjänstnämnden. Förslaget kan också

komma att innebära ett ökat antal prövningar i hyresnämnden och en ökad osäkerhet om fastställandet av hyresnivåer.

- Förslaget diskuterar vilken presumtionstid som skulle kunna vara lämplig och anger att alltför tunga avskrivningskostnader skulle kunna betalas med banklån. Stadsledningskontoret ansåg att det starkt kan ifrågasättas huruvida det är lämpligt att en hyra ska betalas med banklån.
- Förslaget med frånval kan också komma att innebära att hyresgäster väljer att lägga sig på nivån lägsta godtagbara standard i sitt boende. Möjligen skulle det kunna finnas en risk att hyresvärdar avsäger sig ansvaret för underhåll, vilket kan leda till ett förfall i fastighetsbeståndet.
- Stadsledningskontoret bedömde att förslaget inte bör innebära några större konsekvenser för staden som hyresvärd eller hyresgäst. Det bör dock noteras att hyreslagstiftningen är en skyddslagstiftning för hyresgästen för att tillhandahålla ett varaktigt och långsiktigt boendalternativ för den enskilde.

Justitiedepartementet har nu upprättat ett förslag till lagtext och författningskommentarer. Förslagen överensstämmer i stora drag med de som lades fram i betänkandet. De lagtekniska lösningar som föreslås skiljer sig dock i flera avseenden från utredningens förslag. Skillnaderna består bland annat i att bestämmelserna om tillval och frånval förenklats och samlats i en ny paragraf samt att kopplingen mellan de nya bestämmelserna och reglerna för hyresprövning fått en annan utformning.

Stadsledningskontorets synpunkter enligt ovan kvarstår. Stadsledningskontorets tidigare tolkningen, att tillvalsutredningens förslag om att avtala om tillval och frånval är ett komplement till det nuvarande systemet och att de kommunala bostadsbolagen kan fortsätta att tillämpa de system för tillval och frånval som finns inom bolagen idag, kvarstår.

Stadsledningskontorets tolkning av förslaget till lagtext är att förslaget innebär att förhandlade tillval och frånval i princip undantas från bruksvärdesprincipen, både vad gäller individuella överenskommelser som förhandlade prislistor. Det är dock svårbedömt att förutse vilka konsekvenser detta kan få på sikt vad gäller underhållsnivåer i fastighetsbeståndet samt för besittningsskyddet.

Stadsledningskontoret föreslår att remiss av promemorian om tillval och frånval i hyresrätt anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande daterat den 15 november 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen är positiv till att hyresgästernas möjligheter till individuella val ökar genom förslaget om individuellt förhandlade tillval och frånval i hyresrätten.

Den i promemorian föreslagna tydligare frikopplingen från prövning, enligt bruksvärdesprincipen, innebär en ökad flexibilitet gentemot hyresgästen för hyresvärderna och utgör ett bra komplement till de förhandlingsöverenskommelser som redan finns och som fungerar väl samt bolagens system med Hyresgäststyrt Underhåll, HLU.

Koncernledningen tillstyrker förslagen i promemorian.

Underremisser

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

En tidigare remissomgång gjordes 2008 och Svenska bostäder ställde sig i stort bakom förslagen. Bolaget hade dock synpunkter beträffande den så kallade presumtionshyran.

En presumtionshyra innebär att hyran, i detta fall för ett avtalat till- eller frånval, inte skulle kunna ändras av Hyresnämnden förrän efter en viss tidrymd annat än i undantagsfall. Svenska Bostäder hade invändningar mot att den föreslagna presumtionstiden i vissa fall kunde vara för kort samt att presumtionshyra under en begränsad tid är olycklig för tillval som permanent höjer lägenhetens standard.

Om presumtionshyran skulle förlängas till 20 år i stället för 10 år som utredningen vidhåller, skulle detta göra det lättare för hyresvärden att bekosta mer genomgripande tillvalsåtgärder, kompletteringar eller åtaganden i en lägenhet med en längre livslängd än 10 år. Bolaget vidhåller att en sådan längre presumtionstid är en viktig förutsättning för att lagstiftning på området verkligen ska leda till ökade möjligheter för boende i hyresrätt att själva påverka standard och utformning av den egna lägenheten. Vad gäller de föreslagna lagtekniska lösningarna har Svenska Bostäder inga synpunkter (*bilaga 1*).

Familjebostäder remissvar har i huvudsak följande lydelse.

I betänkandet *Tillval i hyresrätt (SOU 2008:94)* föreslogs lagstiftning kring en modell för tillval och frånval. Familjebostäder yttrade sig över förslaget. Promemorians förslag bygger på betänkandet och överensstämmer i många hänseenden med detta.

Familjebostäder ställde sig i huvudsak bakom de förslag som framfördes i betänkandet. Bolaget hade två synpunkter, varav en av dem nu synes ha tillgodosetts. Beträffande den andra, tidsbegränsningen för den så kallade presumtionshyran, kvarstår betänkandets förslag.

Inom AB Familjebostäder tillämpas sedan många år tillbaka ett s k hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU), med möjlighet för hyresgästerna att välja både erbjudna tillval och frånval. Bolaget arbetar således sedan lång tid i linje med utredningens förslag. Familjebostäders erbjudande och underhållssystem är unikt i Stockholm. Bolaget erbjuder sina hyresgäster tillval som betalas såväl utan tidsbegränsning som under viss tid. Denna tid sträcker sig i flera fall över tio år.

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 syfte att erbjuda hyresgästerna ett attraktivt boende och god service. I framtiden kan andra och fler tillval än idag komma att erbjudas.

Familjebostäder föreslog redan vid remissomgången 2008 att – om lagstiftning över huvud taget skulle ske beträffande delen om ekonomiska avbetalningstider för tillval – att presumtionshyra skulle kunna avtalas under högst 20 i stället för 10 år. Orsaken till detta är att många tillvalsåtgärder utgörs av investeringar som har en längre livslängd än 10 år. Bolaget vidhåller sin uppfattning rörande presumtionstiden. En kortare avbetalningstid skulle för många hyresgäster innebära att den månatliga tillvalskostnaden blev väsentligt högre.

Genomförande av förslaget i denna del kan därför leda till att en minskad andel hyresgäster bedömer att deras ekonomi tillåter de tillval de önskar för att få en så trivsamt bostad som möjligt. Det vore beklagligt om hyresgästernas valfrihet begränsades av lagreglerade avbetalningstider (*bilaga 2*).

Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse.

En tidigare remissomgång gjordes 2008 och Stockholmshem ställde sig i stort bakom förslagen. Bolaget hade dock synpunkter beträffande den så kallade presumtionshyran. En presumtionshyra innebär att hyran, i detta fall för ett avtalat till- eller frånval, inte skulle kunna ändras av Hyresnämnden förrän efter en viss tidrymd annat än i undantagsfall. Stockholmshem hade föreslagit att presumtionshyran skulle förlängas till 20 år i stället för 10 år som

utredningen vidhåller. Orsaken till detta är att många av de tillval som hyresvärden kan komma att bekosta vid mer genomgripande tillvalsåtgärder, kompletteringar eller åtaganden i en lägenhet har en längre livslängd än 10 år. Bolaget vidhåller denna inställning (*bilaga 3*).

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen är, i likhet med de tre bostadsbolagen, positiv till att hyresgästernas möjligheter till individuella val ökar genom förslaget om individuellt förhandlade tillval och frånval. 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. Bolagens och koncernledningens tidigare invändning och förslag om förlängning av presumtionstiden har inte hörtsammats i detta förslag. Det finns dock andra modeller, t ex genom bolagens befintliga Hyresgäststyrda Underhåll (HLU), för att tillmötesgå sådana behov.

Koncernledningen bedömer att den föreslagna tydligare frikopplingen från prövning, enligt bruksvärdesprincipen, innebär en ökad flexibilitet gentemot hyresgästen för hyresvärden och utgör ett komplement för stadens bostadsbolags nuvarande hyressättningssystem genom förhandlingar, bruksvärdesprövning och HLU. Förslaget kan dock medföra viss ökad administration hos bolagen genom ett större antal separata överenskommelser med hyresgäster. Koncernledningen konstaterar att bostadsbolagen inte har invänt i dessa frågor och bedömer att det kan hanteras samt att fördelarna uppväger eventuella nackdelar.

Koncernledningen tillstyrker förslagen i promemorian och att remissen av promemorian anses besvarad med hänvisning till ovanstående.