



PM 2009:7 RV (Dnr 001-2618/2008)

Tillval i hyresrätt
Betänkande av tillvalsutredningen (SOU 2008:94)
Remiss från Justitiedepartementet

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Som svar på Justitiedepartementets remiss över betänkandet ”Tillval i hyresrätt” (SOU 2008:94) överlämnas och åberopas denna promemoria.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

I betänkandet föreslås ett system som ska ge hyresvärden rätt att få sina kostnader täckta. Avtal om tillägg för tillval eller avdrag för frånval ska presumeras vara skäliga förutsatt att dessa träffats i en särskilt upprättad handling och att parterna hänvisar till att dessa regler ska gälla.

Förslaget innebär att om det mellan hyresmarknadens parter finns framförhandlade prislistor och överenskommelser behövs ingen förhandling för att träffa överenskommelse på individuell nivå. Detta är därmed en minskning av den förhandlingskyldighet som gäller idag.

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 s.k. primära förhandlingskyldigheten gäller endast om det för tillvalet inte redan finns ett rekommenderat pris som överenskommit mellan förhandlingsordningens parter. Efter presumptionstidens 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.

Bakgrund

I februari 2008 fick en särskild utredare uppdrag att överväga hur möjligheterna för hyresgäster att göra olika tillval och frånval i hyresrätt skulle kunna förbättras. I uppdraget har också ingått att utreda möjligheten att avtala om att hyresvärden ska tillhandahålla tjänster med viss anknytning till boendet.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret betonar att det är mycket svårt att fullt ut se vilka konsekvenser tillvalsutredningens förslag kommer att få men välkomnar förslag som bidrar till ökad valfrihet och som ökar attraktiviteten för hyresrätten som boendeform.

Stockholms Stadshus AB och *de tre kommunala bostadsbolagen* tillstyrker till stor del vad som föreslås i betänkandet. Koncernledningen är, i likhet med de tre bostadsbolagen, positiv till att hyresgästernas möjligheter till individuella val ökar, men föreslår att utredningen överväger en längre presumtionstid.

Mina synpunkter

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

Stockholms kommunala bostadsbolag ska erbjuda boende för alla smaker och plånböcker över hela staden. Därför behövs ett brett utbud av bostäder med olika boende- och upplåtelseformer av olika storlek och standard.

Förslaget 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.

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

Stadsledningskontoret påpekar vikten av att förslagets eventuella konsekvenser för besittningsskydd och hyressättning bör belysas. Jag instämmer i detta.

Tillval och frånval ska vara en möjlighet och är också ett konkurrensmedel för den enskilde hyresvärden. Det är viktigt att förslaget utformas på ett sätt så att inte fastighetsägare tvingas in i en bestämd lösning, utan skapar ett ramverk för att kunna erbjuda utökad valfrihet. Sammantaget ligger förslaget i linje med stadens inriktning för att värna och utveckla hyresrätten som boendeform. Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Som svar på Justitiedepartementets remiss över betänkandet ”Tillval i hyresrätt” (SOU 2008:94) överlämnas och återopas denna promemoria.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 8 januari 2009

JOAKIM LARSSON

Bilaga

Sammanfattning av SOU 2008:94

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Det antecknades till förteckningen att miljöpartiet lämnar ärendet utan eget ställningstagande.

Kommunstyrelsen

Det antecknades till protokollet att miljöpartiet lämnar ärendet utan eget ställningstagande.

ÄRENDET

I februari 2008 fick en särskild utredare uppdrag att överväga hur möjligheterna för hyresgäster att göra olika tillval och frånval i hyresrätt skulle kunna förbättras. I uppdraget har också ingått att utreda möjligheten att avtala om att hyresvärderna ska tillhandahålla tjänster med viss anknytning till boendet. Utredningen är slutförd och betänkandet Tillval i hyresrätt (SOU 2008:94) är överlämnat för yttrande.

I utredningen har övervägts hur förutsättningarna för en hyresgäst att göra olika tillval och frånval kan förbättras och om detta ska regleras genom lag eller genom avtal. Utredningen har också beaktat möjligheten att avtala om tjänster som har anknytning till boendet. Den allmänna utgångspunkten har varit att föreslå ett system som ska utgå från frivillighet och att en lägenhet ska uppfylla lagens krav om lägsta godtagbara standard. I direktiven föreskrivs att utredningen ska välja en lösning som ska ge hyresgästen så goda valfriheter som möjligt, är lätt att tillämpa samt är förenligt med det som i övrigt gäller för hyressättning av lägenheter. Någon förändring av hyresbegreppet bör inte göras, det vill säga tillval och frånval bör betraktas som en del av hyran.

Principen idag är att tillval och frånval prissätts med ett tillägg eller en rabatt utifrån den påverkan valet har på lägenhetens bruksvärde. Därmed har hyresgästen alltid möjlighet att få hyresnämndens prövning. Detta innebär en osäkerhet för hyresvärderna för möjligheten att få full betalning, vilket enligt hyresmarknadens parter lett till att hyresvärdar låter bli att erbjuda tillval. Detta ger begränsningar för hyresgästers möjligheter att få vissa önskemål tillgodosedda i jämförelse med andra boendeformer. Därmed behövs ett system som ökar möjligheterna för hyresgästerna och därmed ökar attraktionskraften för hyresrätten samtidigt som säkerheten för hyresvärdens investeringar ökar.

I utredningen föreslås ett system som ska ge hyresvärderna rätt att få sina kostnader täckta. Avtal om tillägg för tillval eller avdrag för frånval, förutsatt att dessa träffats i en särskilt upprättad handling och att parterna hänvisar till att dessa regler ska gälla, ska presumeras vara skäligena.

Presumtionen för skälighet ska ha följande begränsningar:

- Presumtionen ska gälla tio år från avtalets ingång.
- Tidsbegränsade tillägg genom vilka hyresgästen svarar för hyresvärdens kostnader ska kunna höjas inom vissa beloppsgränser.
- Presumtionen ska kunna brytas vid en prövning i hyresnämnden om det framkommer synnerliga skäl, det vill säga om tillägget eller avdraget väsentligt avviker från hyresvärdens självkostnad.

Grundprincipen är att värderingen av hyrespåslaget ska kunna ske enligt principer som tillåts avvika något från bruksvärdesprincipen. Prissättningen behöver inte motsvara tillvalets bruksvärde men bör inte överstiga hyresvärdens självkostnad. Betalning ska kunna ske genom tillägg på hyran. Utredningen föreslår att hyresvärderna ska kunna välja mellan olika konstruktioner för betalning för att erbjuda tillval. Det kan göras som en engångsinsats och hyresgästen står för hyresvärdens hela kostnad. Det kan också vara en fråga om en varaktigt standardhöjande insats då hyresgästen står för hyresvärdens kostnader inom presumtionstiden.

Efter presumtionstidens slut får hyresvärden, förutsatt att det är samma hyresförhållande som råder och att hyresgästen svarat för hela kostnaden, inte beakta tillvalets bruksvärdeshöjande effekt. Konkret innebär det att hyran sänks motsvarande beloppet för tillvalet. Har hyresgästen däremot inte svarat för hela kostnaden kommer tillvalet, vid en prövning i hyresnämnden, att bruksvärderas.

Utredningen föreslår inte någon ny reglering för att hantera tjänster inom systemet för tillval.

Utredningen bedömer att förslagen inte påverkar kostnaderna eller intäkterna för staten, kommuner eller landsting. Förslaget bedöms medföra små kostnadsmissiga konsekvenser på företagsnivå. För hyresgästerna innebär förslaget att valfriheten kan öka.

Förslaget innebär att om det mellan hyresmarknadens parter finns framförhandlade prislistor och överenskommelser behövs ingen förhandling för att träffa överenskommelse på individuell nivå. Detta är därmed en minskning av den förhandlingskyldighet som gäller idag.

Förslaget bedöms kunna träda i kraft tidigast den 1 januari 2010. Till följd av förslaget föreslås ändring av 12 kapitlet jordabalken, ändring i hyresförhandlingslagen, ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder samt ändring i lagen om kooperativ hyresrätt.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB som har skickat remissen på underremiss till AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och AB Familjebostäder. Ärendet har beretts av stadsledningskontorets finansavdelning i samråd med juridiska avdelningen och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 december 2008 har i huvudsak följande lydelse.

År 2030 beräknas Stockholms stad ha närmare en miljon invånare och i takt med en expansiv utbyggnad av Stockholm blir det allt viktigare att säkerställa tillgången på ett gott boende. I staden vision anges att alla, oavsett bakgrund och livssituation, ska ha möjlighet att bo i alla delar av staden. Det behövs därmed ett brett utbud av bostäder med olika boende- och upplåtelseformer med olika storlek och standard. De individuella kraven blir därmed allt mer viktigt att tillgodose och valfrihet ska prägla boendet i staden.

Stadsledningskontoret anser att förslaget ligger i linje med stadens inriktning för att värna och utveckla hyresrätten som boendeform. Olika standarder på boendet ska kunna väljas efter önskemål och resurser och att förbättra förutsättningarna för att utveckla systemen för tillval bidrar till att göra hyresrätten attraktivare som boendeform.

Stadsledningskontoret välkomnar förslag som förbättrar möjligheterna att göra tillval och frånval i hyresrätten. Stadens tre kommunala bostadsbolag är 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 hyresgästerna tillvalsmöjligheter då kostnaderna kan bli för höga under presumtionstiden. Stadsledningskontoret har dock gjort 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.

Stadsledningskontoret anser att det finns ett antal risker med förslaget som bör 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 anser att det kan starkt ifrågasättas huruvida det är lämpligt att en hyra ska betalas med banklån.

Förslaget med frånval kan också 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 skulle leda till ett förfall i fastighetsbeståndet. Med anledningen av att förvärvsprövningen har föreslagits att slopas ökar risken för oseriösa hyresvärdar med oacceptabla boendeförhållanden.

Stadsledningskontoret bedömer att förslaget inte innebär 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 boendevalternativ för den enskilde. Stadsledningskontoret ser därför att det är viktigt att belysa förslaget utifrån ovan beskrivna risker. Stadsledningskontoret vill dock betona att det är mycket svårt att fullt ut se vilka konsekvenser tillvalsutredningens förslag kommer att få men välkomnar förslag som bidrar till ökad valfrihet och som ökar attraktiviteten för hyresrätten som boendeform.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB har skickat ärendet på underremiss till AB Svenska Bostäder, AB Stockholms hem och AB Familjebostäder.

Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande daterat den 27 november 2008 har i huvudsak följande lydelse.

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 hyresvärden 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 hyresvärden måste inte ingå ett avtal om t ex riskbildningen 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.

Svenska Bostäder

Svenska Bostäder skriver i sitt remissvar att bolaget sedan några år tillämpar 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 bruksvärdeprövningen. 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 hyresvärden 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 bruksvärdeprincipens fortsatta centrala roll i hyressättningen är även de bra med det undantag för de invändningar mot regeln om tioårig presumtion som beskrivits ovan.

Familjebostäder

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.

Stockholmshem

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.