

Sammanfattning

Inledning

Hyresgäster har olika önskemål för sitt boende. En del är beredda att betala mera för att förse sin lägenhet med en högre standard, *tillval*, medan andra hyresgäster vill välja bort planerade underhållsinsatser eller senarelägga utbyte av utrustning, *frånval*, och på så sätt minska sina boendekostnader. Även om många hyresvärdar redan i dag erbjuder tillval och frånval genom olika system förekommer det att vissa önskemål från hyresgästerna inte blir tillgodosedda. Att vissa tillval inte kommer till stånd beror emellanåt på att hyresvärderna inte alltid är säkra på att för tillvalet kunna ta ut en hyra som motsvarar hans kostnader. Detta gäller särskilt dyra och särpräglade tillval.

De stora organisationerna på hyresmarknaden har i flera sammanhang uttryckt en önskan om att underlätta möjligheterna för hyresgästerna att göra tillval och frånval. Mot bakgrund härav lämnade Hyressättningsutredningen 2004 ett förslag i frågorna. Förslaget genomfördes dock inte.

Uppdraget och utgångspunkter

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 ingår att beakta de förslag som lämnades av Hyressättningsutredningen (SOU 2004:91).

Vi ska också belysa möjligheterna för hyresgäster avtala med hyresvärderna om att denne ska tillhandahålla tjänster med anknytning till boendet, t.ex. städning. Vi ska överväga om hyresgästens möjlighet att få tillgång till sådana tjänster kan förbättras om tjänsterna kan ingå i system för tillval och frånval.

Det förslag vi lämnar ska ge hyresgästerna så stor valfrihet som möjligt. Förslaget ska så långt som möjligt vara förenligt med vad

som i övrigt gäller för hyressättning. En utgångspunkt är lagens krav på lägsta godtagbara standard. Vi har funnit att förslaget även bör bygga på följande utgångspunkter.

- System för tillval och frånval bör utgå från frivillighet.
- Någon förändring av hyresbegreppet bör inte göras, varför tillval och frånval även i fortsättningen bör behandlas som hyra.
- Principerna för hyressättning vid tillval och frånval bör fastställas i lag.

Vårt förslag

Förslaget omfattar utrustning och underhåll. Möjligheterna för hyresgäster att erhålla tjänster med anknytning till boendet skulle inte jämfört med vad som gäller i dag komma att förbättras om tjänsterna omfattas av ett system för tillval och frånval.

Det förslag vi lämnar utgår från samma grundprinciper som systemet för presumtionshyror i nyproduktionen (55 c § hyreslagen).

Vi föreslår ett system för tillval och frånval där hyresvärderna ska ha rätt att få ersättning för sina kostnader för tillvalet. Ersättningen betalas som tillägg till hyran. På motsvarande sätt får hyresgästen ett avdrag från hyran vid frånval. Om avtalet om tillval eller frånval träffats i en särskild handling och parterna i avtalet hänvisat till att det särskilda systemet ska gälla, ska både kollektiva och enskilda avtal presumeras vara skäliga och normalt sett inte rubbas vid en prövning i hyresnämnden. Presumtionen kan brytas om det föreligger synnerliga skäl eller om tillägget väsentligt avviker från hyresvärdens självkostnad. Presumtionen för skälighet har följande begränsningar:

- Presumtionen ska gälla i tio år från avtalets ingående.
- Tillägg genom vilka hyresgästen under presumtionstiden svarar för hyresvärdens hela kostnad för tillvalet får höja den ordinarie årshyran med femtio procent. Andra hyrestillägg får höja årshyran med trettio procent. Sammanlagt får tilläggen höja hyran med åttio procent.
- Presumtionen ska brytas om det föreligger synnerliga skäl eller om tillägget eller avdraget väsentligt avviker från hyresvärdens självkostnad.

Endast om det för tillvalet inte finns ett rekommenderat pris som överenskommit mellan förhandlingsordningens parter ska primär förhandlingsskyldighet gälla.

Om presumptionen bryts ska hyresnämnden fastställa skäligt tillägg eller avdrag genom tillämpning av bruksvärdesreglerna. Samma gäller för tillägg som utgår efter presumtionstiden. Efter presumtionstidens slut kommer hyressättningen åter att ske efter lägenhetens bruksvärde. Om hyresgästen genom tillägg under presumtionstiden svarat för hyresvärdens hela kostnad får dock tillvalet efter presumtionstidens utgång inte i samma hyresförhållande beaktas vid hyressättningen.

Avtalen ska kunna gälla även om ett nytt hyresförhållande inleds.

Möjligheterna för hyresgäster att göra tillval och frånval kan förbättras genom att det på ovanstående sätt tillåts avvikelser från de ordinarie hyressättningsreglerna. Genom de begränsningar som sätts upp i förslaget säkerställs att bruksvärdesprincipen kommer att vara fortsatt central för hyressättningen samtidigt som stora möjligheter för individuella variationer skapas.

Konsekvenser och ikraftträdande

De ekonomiska konsekvenserna av förslaget bedöms vara små. Förslagen bedöms kunna träda i kraft den 1 januari 2010.