

Tillval i hyresrätt

Betänkande av Tillvalsutredningen

Stockholm 2008



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2008:94

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:
Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-690 91 91
Ordertel: 08-690 91 90
E-post: order.fritzes@nj.se
Internet: www.fritzes.se

Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 2003.
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som ska svara på remiss.
Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på
<http://www.regeringen.se/remiss>

Textbearbetning och layout har utförts av Regeringskansliet, FA/kommittéservice

Tryckt av Edita Sverige AB
Stockholm 2008

ISBN 978-91-38-23076-3
ISSN 0375-250X

Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 21 februari 2008 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att överväga hur förutsättningarna för hyresgäster att göra olika tillval och frånval vid hyra av bostadslägenheter kan förbättras.

Till särskild utredare förordnades samma dag rådmannen Lars Olsson. Som sakkunniga i utredningen förordnades den 19 mars departementssekreteraren Sophie Ahlstrand, rättssakkunniga Malin Nilsson och rättssakkunnige Patrik Skogh. Som experter i utredningen förordnades samma dag hyresrådet Eywor Helmenius, juristen Carina Knapp-Svedberger, förhandlingschefen Pär Svanberg och chefsjuristen Rune Thomsson.

Som sekreterare i utredningen anställdes den 1 april 2008 hovrättsassessorn Helena Tjörnstrand.

Utredningen har antagit namnet Tillvalsutredningen (Ju 2008:03).

Arbetet har bedrivits i nära samarbete med de sakkunniga och experterna vars majoritet i allt väsentligt ställer sig bakom bedömningarna. Betänkandet är därför avfattat i vi-form.

Härmed överlämnas betänkandet *Tillval i hyresrätt* (SOU 2008:94). Till betänkandet har fogats ett särskilt yttrande av Rune Thomsson.

Uppdraget är därmed slutfört.

Stockholm i oktober 2008

Lars Olsson

/Helena Tjörnstrand

Innehåll

Sammanfattning	13
Författningsförslag	17
1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken	17
1.2 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)	29
1.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	33
1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt	36
1 Uppdraget	37
1.1 Inledning.....	37
1.2 Bakgrund till uppdraget.....	37
1.3 Närmare om uppdraget	38
1.4 Våra utgångspunkter.....	39
1.5 Vad vi inte gör	39
1.6 Vårt arbete	40
1.7 Disposition.....	41

2	Hyreslagstiftningen	43
2.1	Inledning.....	43
2.2	Två huvudlagar för regelsystemet	44
2.3	Hyra	44
2.4	Lägsta godtagbara standard.....	46
2.5	Lägenhetens skick och värdens underhållsplikt	46
2.5.1	Bakgrund till regleringen	48
2.6	Besittningsskydd	51
2.7	Bruksvärdessystemet.....	51
2.7.1	Hur bruksvärdet bestäms	52
2.7.2	Hyressättning där avvikelser från bruksvärdet görs.....	53
2.8	Självförvaltning – hyresgäster sköter underhåll	55
2.9	Det kollektiva förhandlingsystemet	58
2.10	Det enskilda hyresförhandlingsystemet.....	60
2.11	Prövning av hyrorna.....	61
2.12	Aktuella utredningar	62
2.12.1	Utredningen om allmännyttans villkor	62
2.12.2	Hyreslagsutredningen.....	63
2.13	Sammanfattning.....	63
3	Tillval och frånval i dag	65
3.1	Vad förekommer som tillval och frånval i dag?	65
3.2	Utbudet varierar	65
3.3	Betalningsmodellerna varierar	67
3.4	Tjänster som tillval.....	68
3.5	Underhåll sker ofta efter hyresgästens önskemål	68
3.6	Systematisk hyressättning och tillval	69

3.7	Tillval i nyproduktionen.....	70
3.8	Turning Torso – inga tillval.....	71
4	Hyressättningsutredningens förslag	73
4.1	Inledning.....	73
4.2	Trepartsöverenskommelsen	73
4.3	Direktiverna för Hyressättningsutredningen.....	75
4.4	Hyressättningsutredningens förslag.....	76
4.4.1	Sammanfattningen i betänkandet	76
4.4.2	Principer för förslaget	76
5	Mottagandet av Hyressättningsutredningens betänkande	81
5.1	Inledning.....	81
5.2	Remiss.....	81
5.2.1	Invändningarna mot förslaget om tillval och frånval.....	82
5.3	Regeringens ställningstaganden	85
5.3.1	Behovet av nya bestämmelser	85
5.3.2	Regeringens bedömning av utredningens förslag om tillval och frånval.....	86
5.3.3	Regeringens samlade bedömning.....	89
5.4	Behandlingen i riksdagen.....	90
5.5	Hur bör vi se på den kritik som framkom?	90
6	Alternativ för tillval och frånval	93
6.1	Inledning.....	93
6.2	Uppdraget.....	93

6.3	Kan tillvalen anses inte utgöra hyra?	94
6.3.1	En avgränsning utifrån reglerna om minimistandard	94
6.3.2	Möjligheten att skapa en annan lagstadgad avgränsning	95
6.3.3	Parterna får själva avgöra vad som kan ingå	95
6.3.4	Vår uppfattning	96
6.4	Tillvalen anses utgöra hyra i samma utsträckning som i dag	98
6.4.1	Tilläggen för tillvalen baseras på kostnader i stället för på bruksvärdet	98
6.5	En lösning i lag eller avtal?	98
6.6	Slutsatser	100
7	Förslag om tillval och frånval	101
7.1	Inledning	101
7.2	Uppdraget	101
7.3	Nuvarande bestämmelser	102
7.4	Tidigare förslag	102
7.5	Vårt förslag i korthet	102
7.6	Frivillighet för både hyresvärd och hyresgäst	103
7.7	Tillvalen och frånvalen hanteras som del av hyran på samma sätt som i dag	104
7.8	Avtal kan träffas kollektivt eller – i vissa fall – enskilt	104
7.8.1	Förhandlingsskyldighet för tillval	105
7.8.2	Förhandlingsskyldighet avseende frånval	106
7.9	Förutsättningar för presumtion – en definition av tillvals- och frånvalssystemet	107
7.9.1	Frivillighet	108
7.9.2	Skriftlighet m.m.	109
7.9.3	Beloppsgränser	110
7.9.4	Presumtionstid	111

7.10	Prissättning och betalning	113
7.10.1	Kostnaderna ska täckas	113
7.10.2	Betalningsformer	115
7.10.3	Vad sker efter presumtionstidens slut?	115
7.11	Frågor om underhåll	116
7.11.1	Underhåll avseende tillval – enskilda avtal	116
7.11.2	Särskilt om frånval av underhåll	118
7.12	Tillfälliga avvikelser från bruksvärdet	119
7.13	Ny hyresgäst eller ny hyresvärd	120
7.14	Tillval vid nyproduktion	121
7.15	Prövningen i hyresnämnden	122
7.15.1	Skäl för att bryta presumtionen	122
8	Tjänster inom ett tillvalssystem?	127
8.1	Inledning	127
8.2	Att bo i hyresrätt ger i grunden tillgång till vissa tjänster... ..	127
8.3	Tjänster inom eller utanför hyresavtalet	128
8.3.1	Gränsdragningsproblemet: vad har ett omedelbart samband med boendet?	129
8.3.2	Tjänster som inte har med boendet att göra	130
8.4	Konsekvenser av att föra in tjänsterna i ett system för tillval	130
8.5	Konsekvenser av att låta tjänsterna falla utanför tillvals- och frånvalssystemet	131
8.6	Skäl att hantera tjänster som annat än tillval	132
9	Vårt förslag jämfört med 2004 års förslag	133
9.1	En enkel översikt	133

10	Konsekvenser och ikraftträdande	137
10.1	Inledning	137
10.2	Allmänt om förslaget konsekvenser	137
10.3	Bakgrund – vilket är problemet?	138
10.4	Alternativa lösningar	139
10.5	Vilka berörs av förslaget?	140
10.6	Kostnadsmissiga konsekvenser för hyresvärdar och hyresgäster	140
10.7	Andra konsekvenser för hyresvärdar och hyresgäster	141
10.8	Konsekvenser för myndigheter och domstolar	142
10.9	Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	143
11	Författningskommentar	145
11.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	145
11.2	Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)	155
11.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	157
11.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt	157
	Särskilt yttrande	159
	Källförteckning	163

Bilagor

1	Kommittédirektiv 2008:20	165
2	Möjligheter att sluta avtal om tillval	171
3	Självkostnaden.....	173
4	Hyressättning efter bruksvärdet	177

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 hyresvärden 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 hyresvärden 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 hyresvärden 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 förhandlingskyldighet gälla.

Om presumptionen bryts ska hyresnämnden fastställa skäligt tillägg eller avdrag genom tillämpning av bruksvärdesreglerna. Samma gäller för tillägg som utgår efter presumptionstiden. Efter presumptionstidens slut kommer hyressättningen åter att ske efter lägenhetens bruksvärde. Om hyresgästen genom tillägg under presumptionstiden svarat för hyresvärdens hela kostnad får dock tillvalet efter presumptionstidens 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.

Författningsförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs beträffande 12 kap. jordabalken¹
dels att 55 d och 55 e §§ ska betecknas 55 e och 55 f §§,
dels att 15, 54, 55, 55 b, 55 e, 55 f, 66, 67, 70 och 73 §§ ska ha
följande lydelse,
dels att det i lagen ska införas en ny paragraf, 55 d §.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap. 15 §²

Under hyrestiden *skall* hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om ej annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, *skall* hyresvärden i bostadsdelen med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats, och

Under hyrestiden *ska* hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om ej annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, *ska* hyresvärden i bostadsdelen med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats, och

¹ Balken omtryckt 1971:1209; 12 kap. omtryckt 1984:694.

² Senaste lydelse 1987:1276.

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, *eller*

2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, *skall* hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte annat har avtalats.

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus,

2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag, *eller*

3. *avtalet gäller sådana tillval som avses i 55 b § och de avvikande bestämmelserna ingår i avtalet om tillval.*

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, *ska* hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte annat har avtalats.

54 §³

Vill hyresvärden eller hyresgästen att hyresvillkoren *skall* ändras, *skall* han skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas, har han rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med villkor som angetts i ansökningsen.

Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

Vill hyresvärden eller hyresgästen att hyresvillkoren *ska* ändras, *ska* han skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas, har han rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten.

Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

³ Senaste lydelse 1984:694.

Beslut om fastställande av skäligt belopp enligt 55 § sjätte stycket ska anses som ändring av villkor för tillvalet eller frånvalet.

55 §⁴

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, *skall* hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anses som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket *skall* främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av sådana kommunala bostadsföretag som avses i 1 kap. 2 § lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid en prövning enligt första stycket får den hyra för en lägenhet som *skall* anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket *skall* även bestämmelserna i 55 a–55 c §§ iakttas.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen (1978:304), har hyresgästen trots bestämmelserna i första,

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, *ska* hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anses som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket *ska* främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av sådana kommunala bostadsföretag som avses i 1 kap. 2 § lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid en prövning enligt första stycket får den hyra för en lägenhet som *ska* anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket *ska* även bestämmelserna i 55 a–55 d §§ iakttas.

⁴ Senaste lydelse 2006:408.

andra och fjärde styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om skäligheten av ett tillägg eller ett avdrag enligt 55 b § och det inte anses vara skäligt enligt 55 d § ska skäligt belopp fastställas.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, *skall* villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden *skall* vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt *första eller sjätte* stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, *ska* villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden *ska* vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt *första, sjätte eller sjunde* stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

55 b §⁵

Har *en hyresgäst* bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden tillgodoräknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl

Har *hyresgästen* bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden tillgodoräknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl

⁵ Senaste lydelse 1994:817.

för det.

för det.

Har hyresvärden på en hyresgästs begäran utrustat eller underhållit lägenheten utöver vad som skulle ha varit fallet utan en sådan begäran (tillval), får hyresvärden tillgodoräknas ersättning för detta i enlighet med vad som i en särskilt upprättad handling, med hänvisning till denna paragraf, avtalats, om inte annat följer av tredje stycket eller 55 d §.

För tillval får avtalas tillägg till den ordinarie årsbyran med högst trettio procent, eller, om hyresgästen genom betalningar inom tio år från avtalets ingående helt ska svara för hyresvärdens kostnader, med högst femtio procent. Sammanlagda tillägg för tillval får uppgå till högst åttio procent. Avtal som strider mot detta är i motsvarande del ogiltiga och överskjutande belopp ska återbetalas.

Har hyresgästen genom tillägg för en period om tio år från avtalets ingående helt svarat för hyresvärdens kostnader för ett tillval enligt andra stycket får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden inte tillgodoräkna sig förbättringen.

Vad som sägs i andra stycket ska gälla på motsvarande sätt, om hyresgästen har avstått från visst underhåll eller viss utrustning som utan detta avstående skulle ha utförts eller installerats (frånval).

55 d §

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om skäligheten av ett tillägg eller ett avdrag enligt 55 b § ska det anses som skäligt, om det vid prövningen inte har förflutit mer än tio år sedan det ursprungliga avtalet om tillval eller frånval träffades.

Det som sägs i första stycket gäller inte om det finns synnerliga skäl att inte anse tillägget eller avdraget som skäligt.

Det som sägs i första stycket gäller inte heller om det kan antas att tilläggets eller avdragets storlek väsentligt avviker från hyresvärdens självkostnad.

55 d §⁶

Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslutet inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock inte i något av de fall som nu angetts avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.

Är hyresavtalet ingånget för bestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökningen ingavs till hyresnämnden. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet likväl avse tiden efter det månadsskifte

55 e §

⁶ Senaste lydelse 2006:408.

som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.

Har den hyra som prövas blivit gällande enligt 54 a §, får beslut om hyran, trots vad som sägs i första stycket, avse tid från den dag då hyran började gälla, om ansökningen har gjorts inom tre månader därefter.

Beslut som avser återbetalning efter prövning enligt 55 § sjätte stycket får, trots vad som sägs i första stycket, avse tiden från tillvals- eller frånvalsavtalets ingående.

Hyresnämnden får, när det finns skäl till det, förordna att beslut om villkorsändring *skall* gälla från en tidigare tidpunkt än vad som sägs i första och andra styckena. Om det finns särskilda skäl får hyresnämnden också förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

Skall hyresgästen enligt hyresnämndens eller hovrättens beslut betala högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten inte förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller inte, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

På överskjutande belopp *skall* hyresgästen betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran. Räntan beräknas enligt 5 §

Hyresnämnden får, när det finns skäl till det, förordna att beslut om villkorsändring *ska* gälla från en tidigare tidpunkt än vad som sägs i första och andra styckena. Om det finns särskilda skäl får hyresnämnden också förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

Ska hyresgästen enligt hyresnämndens eller hovrättens beslut betala högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten inte förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller inte, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

På överskjutande belopp *ska* hyresgästen betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran. Räntan beräknas enligt 5 §

räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

I beslutet får anstånd medges med betalningen av det över-skjutande belopp jämte ränta som avses i sjätte stycket. Medges anstånd, får det bestämmas att ränta till förfallodagen *skall* beräknas enligt 5 § räntelagen.

Om hyran sänks för förfluten tid genom hyresnämndens eller hovrättens beslut, *skall* hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan *skall* beräknas enligt 5 § räntelagen för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

I beslutet får anstånd medges med betalningen av det över-skjutande belopp jämte ränta som avses i sjätte stycket. Medges anstånd, får det bestämmas att ränta till förfallodagen *ska* beräknas enligt 5 § räntelagen.

Om hyran sänks för förfluten tid genom hyresnämndens eller hovrättens beslut, *ska* hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan *ska* beräknas enligt 5 § räntelagen för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. *Motsvarande ska gälla om ett tillägg eller avdrag enligt 55 b § ändras vid prövning enligt 55 § sjätte stycket.*

55 e §⁷

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelse för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §, *skall* hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden *skall*

55 f §

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena, 55 c § och 55 d § *ska* hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden *ska*

⁷ Senaste lydelse 2006:408.

betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket *skall* hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–tredje styckena och 55 c §. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet *skall* gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 d § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden *skall* kunna pröva en ansökan enligt andra stycket *skall* ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket *ska* hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–tredje styckena, 55 c § och 55 d §. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet *ska* gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 e § sjätte–nionde styckena.

För att hyresnämnden *ska* kunna pröva en ansökan enligt andra stycket *ska* ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

66 §⁸

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet *skall* hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får inte göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52, eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 e § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden *skall* lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma viss tid för meddelande av skiljedomen.

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet *ska* hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får inte göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52, eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 f § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden *ska* lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma viss tid för meddelande av skiljedomen.

67 §⁹

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 40, 46, 47, 49–54,

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 40, 46, 47, 49–54,

⁸ Senaste lydelse 2006:408.

⁹ Senaste lydelse 2006:408.

55 d, 55 e, eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbets- tagarsidan har slutits eller god- känts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestäm- mande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorga- nisation.

55 e, 55 f, eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbets- tagarsidan har slutits eller god- känts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestäm- mande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorga- nisation.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem av den avtals- slutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,
2. hyresvärden och hyres- gästen är överens om att vill- koren *skall* tillämpas eller vill- koren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkors- ändring enligt 54 och 55 §§.
2. hyresvärden och hyres- gästen är överens om att vill- koren *ska* tillämpas eller vill- koren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkors- ändring enligt 54 och 55 §§.

70 §¹⁰

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 e, 62 eller 64 § får över- klagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 f, 62 eller 64 § får över- klagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § sjätte stycket, 35, 40, 45 a, 56 eller 59 § får inte överklagas.

73 §¹¹

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 e § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföre-

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 f § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföre-

¹⁰ Senaste lydelse 2006:408

¹¹ Senaste lydelse 2006:408

läggande enligt 18 a–c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömmande av vite enligt 62 § *skall* vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

läggande enligt 18 a–c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömmande av vite enligt 62 § *ska* vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2010.
 2. På hyresförhållanden som inletts före ikraftträdandet ska 12 kap. 55 b § första stycket tillämpas i sin äldre lydelse.

1.2 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs att 5, 21, 24 och 25 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §¹²

En förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att på eget initiativ förhandla med hyresgästorganisationen i fråga om

1. höjning av hyran för en lägenhet,

1. höjning av hyran för en lägenhet, *utom i fall som avses i andra stycket,*

2. bestämmande av hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra,

3. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken, eller

4. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

Om hyresvärden och en hyresgäst träffar avtal om tillval enligt 12 kap. 55 b § jordabalken har hyresvärden ingen skyldighet att förhandla om höjning av hyran på grund av tillvalet, om höjningen inte överstiger ett av förhandlingsordningens parter överenskommet rekommenderat pris för ett sådant tillval.

En förhandlingsordning medför vidare, om parterna inte enas om annat, skyldighet att, om en av dem begär det, förhandla i fråga om

1. hyresvillkoren,
2. lägenheternas och husets skick,
3. gemensamma anordningar i huset,

¹² Senast lydelse 2006:409.

4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

Om parterna är ense om det kan en förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att få till stånd förhandling om fråga som rör tillämpning av ett enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda honom i saken.

En förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53, 54 och 55–55 d §§ samma balk.

En förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53, 54 och 55–55 e §§ samma balk.

21 §¹³

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra *skall* samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. *Detta gäller dock inte om hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken.*

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra *ska* samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. *Detta gäller dock inte om*

1. *hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken, eller*

2. *tillägg till eller avdrag från hyran bestäms genom avtal som avses i 12 kap. 55 b § jordabalken.*

Bestämmelsen i första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse bestäms att hyresgäster som deltar i ett för samtliga berörda hyresgäster

Bestämmelsen i första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse bestäms att hyresgäster som deltar i ett för samtliga berörda hyresgäster

¹³ Senaste lydelse 2006:409.

öppet system för självförvaltning *skall* ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Avdraget får dock inte vara större än vad som föranleds av självförvaltningens omfattning.

öppet system för självförvaltning *ska* ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Avdraget får dock inte vara större än vad som föranleds av självförvaltningens omfattning.

24 §¹⁴

Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgäst rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Detsamma gäller om mot förhandling har mött hinder, som ej har berott av den som har påkallat ändring av hyresvillkoren eller av organisation som enligt förhandlingsordningen är part på hans sida.

Vad som sägs i första stycket gäller inte förhandlingar om tillval eller frånval enligt 55 b §.

Beslut om ändring av hyresvillkoren får inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Om det finns skäl till det, får hyresnämnden dock förordna att beslut om villkorsändring *skall* gälla från en tidigare tidpunkt.

I ansökningen *skall* anges den tidpunkt från vilken ändring av hyresvillkoren yrkas. Begärs tillämpning av bestämmelsen i *andra* stycket andra meningen, *skall* skälen härför anges.

Beslut om ändring av hyresvillkoren får inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Om det finns skäl till det, får hyresnämnden dock förordna att beslut om villkorsändring *ska* gälla från en tidigare tidpunkt.

I ansökningen *ska* anges den tidpunkt från vilken ändring av hyresvillkoren yrkas. Begärs tillämpning av bestämmelsen i *tredje* stycket andra meningen, *ska* skälen härför anges.

25 §¹⁵

Vid prövning av tvist som avses i 24 § gäller följande.

Hyran och andra hyresvillkor *skall* fastställas enligt 12 kap. 55 § jordabalken.

Hyran och andra hyresvillkor *ska* fastställas enligt 12 kap. 55 § jordabalken.

¹⁴ Senaste lydelse 1984:696.

¹⁵ Senaste lydelse 2006:409.

Om särskilda skäl föreligger, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med det villkor som förhandlingen har avsett.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 d § fjärde–åttonde styckena jordabalken *skall* tillämpas. Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 e § fjärde–nionde styckena jordabalken *ska* tillämpas.

Beslut varigenom hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt förhyrning.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2010.

1.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹⁶ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist ,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt enligt jordabalken.

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap 6 § samma lag,

Föreslagen lydelse

4 §¹⁷

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist ,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt enligt jordabalken.

¹⁶ Omtryckt 1985:660.

¹⁷ Senaste lydelse 2006:410.

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt enligt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. varar skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–f §§ och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

8. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

32 §¹⁸

Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som lagakraftgäande dom:

- 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 d § *åttonde* stycket eller 55 e § jordabalken, - 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 e § *nionde* stycket eller 55 f § jordabalken,

- 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

- 13 a § första stycket denna lag, eller

- 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket denna lag om verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf	Beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket denna lag om verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

¹⁸ Senaste lydelse 2006:410.

meddelat beslut får verkställas som lagakraftäggande dom, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen *skall* gälla genast.

meddelat beslut får verkställas som lagakraftäggande dom, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen *ska* gälla genast.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2010.

1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs att 3 kap. 12 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

När en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt är bestämmelserna i 12 kap. 53–55 b och 55 d §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor tillämpliga endast i den utsträckning de avser andra hyresvillkor än hyran.

3 kap.
12 §¹⁹

När en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt är bestämmelserna i 12 kap. 53–55 b och 55 e §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor tillämpliga endast i den utsträckning de avser andra hyresvillkor än hyran.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2010.

¹⁹ Senaste lydelse 2006:411.

1 Uppdraget

1.1 Inledning

Hyressättningsutredningen lade 2004 fram ett förslag till lagstiftning i frågor om tillval och frånval. Förslaget innebar bl.a. att tillval och frånval skulle få prissättas efter en kostnadstäckningsprincip. Förslaget ledde inte till någon reglering. Mot bakgrund härav och då hyresmarknadens parter uttryckt fortsatta önskemål därom beslutade regeringen i februari 2008 att uppdra åt en särskild utredare att överväga hur förutsättningarna för hyresgäster att göra olika tillval och frånval vid hyra av bostadslägenheter kan förbättras.

1.2 Bakgrund till uppdraget

Frågan om möjligheten för hyresgäster att göra olika tillval och frånval i sitt boende och därmed möjliggöra variationer av ”normalhyreskontraktet” aktualiserades 2003 för dåvarande regeringen genom en skrivelse som hyresmarknadens huvudorganisationer, Fastighetsägarna Sverige, SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) och Hyresgästföreningen, i januari 2003 tillställde dåvarande statsrådet Lars-Erik Lövdén. I skrivelsen berättade man om en överenskommelse som parterna träffat 2001, där man förklarade sitt intresse av att utveckla hyresrätten. Därutöver uttrycktes i skrivelsen önskemål om att en utredning skulle tillsättas för att närmare utreda frågorna. Mot bakgrund av den s.k. trepartsöverenskommelsen beslutade regeringen 2003 att ge en särskild utredare uppdrag att utreda vissa hyresfrågor, bl.a. tillval och frånval. Utredningen antog namnet Hyressättningsutredningen och lämnade sitt betänkande i augusti 2004. Betänkandet ledde till lagändringar bl.a. avseende hyressättning av nyproducerade lägenheter. Det förslag som lämnades i frågorna om tillval och frånval kom däremot inte att leda till någon förändring i regelverket.

Huvudorganisationerna på hyresmarknaden har därefter fortsatt framhållit vikten av att enskilda hyresgästers önskemål bör kunna tillgodoses så långt det är möjligt och att möjligheterna att avtala om tillval och frånval bör förbättras.

Det hyresrättsliga området har under åren varit föremål för många översyner och förändringar. Nu aktuella andra utredningar på området är framför allt Utredningen om allmännyttans villkor, som lämnade sitt slutbetänkande i april 2008, och Hyreslagsutredningen, som lämnade ett delbetänkande i maj 2008 och beräknas avge sitt slutbetänkande i april 2009.

1.3 Närmare om uppdraget

Uppdraget är att överväga hur förutsättningarna för en hyresgäst att göra olika slag av tillval och frånval kan förbättras.

Med beaktande av det förslag som Hyressättningsutredningen lämnade och den kritik som riktades mot förslaget ska utredaren överväga om den tidigare utredningens förslag bör ändras eller kompletteras och, i så fall, vilken lösning som i stället bör väljas.

Utredaren ska överväga lösningar som innebär att principerna för hyressättning vid tillval och frånval ska bestämmas i lag eller i avtal. Utredaren ska se på möjligheterna att avtalsparter i bindande avtal kan reglera effekterna på hyran både för de avtalsslutande parterna och för framtida avtalsparter.

I uppdraget ingår vidare att se på möjligheterna för en hyresvärd och en hyresgäst att avtala om att hyresvärden ska tillhandahålla tjänster med viss anknytning till boendet (såsom t.ex. städning). Uppdraget i denna del består i att belysa de möjligheter som finns och ange i vilken mån möjligheterna för hyresgäster att erhålla sådana tjänster kan förbättras genom att tjänsterna kan erbjudas inom system för tillval och frånval.

En allmän utgångspunkt för övervägandena är att en lägenhet ska uppfylla lagens krav på lägsta godtagbara standard.

Slutligen föreskriver direktiven att utredaren ska välja en lösning som

- ska ge hyresgästerna så goda valmöjligheter som möjligt och

- så långt det är möjligt
 1. är lätt att tillämpa för de berörda och
 2. låter sig förenas med vad som i övrigt gäller om hyressättning för hyreslägenheter.

1.4 Våra utgångspunkter

I direktiven klargörs att uppgiften är att förbättra möjligheterna för hyresgästerna att göra tillval och frånval i sitt boende.

Dagens system innebär att de tillval som hyresgäster gör i de allra flesta fall anses utgöra hyra. Tillvalen värderas därmed efter vad som gäller för hyressättning, nämligen efter sitt bruksvärde (se avsnitt 2.7). Enligt trepartsöverenskommelsen är det denna omständighet som är orsak till att fastighetsägare kan tveka att erbjuda tillval till sina hyresgäster. Vi kommer därför att analysera alternativet att se tillval och frånval som annat än hyra (se kapitel 6).

I uppdraget ligger vidare att analysera det förslag som Hyressättningsutredningen lämnade 2004. Utifrån detta förslag (närmare redovisat i kap. 4 och 5) och den reglering som ligger i grunden har vi i vårt arbete antagit en del utgångspunkter som i huvudsak sammanfaller med Hyressättningsutredningens. För våra förslag är följande grundläggande.

- *En lägenhet ska uppfylla lagens minimikrav*
Se mer i kapitel 7.
- *System för tillval och frånval bör utgå från frivillighet*
Se mer i kapitel 7.
- *Någon förändring av hyresbegreppet bör inte göras*
Se mer i kapitel 6.
- *Tillval och frånval bör behandlas som en del av hyran på samma sätt som sker i dag*
Se mer i kapitel 6.

1.5 Vad vi inte gör

Uppdraget syftar till att öka valfriheten i boendet, varvid inriktningen på enskilda hyresgäster är tydlig. Det är för vårt uppdrag den enskilda hyresgästens valfrihet som är intressant vid en vidareut-

veckling av ett flexibelt boende i hyresrätt. Valfrihet kan naturligtvis också tillskapas i kollektiva system, men möjligheter att tillgodose den enskilda hyresgästens önskemål måste också finnas.

Direktiven syftar inte till en utredning av olika kollektiva standardnivåer i boendet. Uppdraget omfattar inte heller förändringar eller ställningstaganden vad gäller den gemensamma standardnivån i vad som kan kallas konceptboenden, eller, för den delen, den grundläggande standardnivån i vanliga hyresbostäder. Med konceptboenden menar vi äldreboenden, boenden inriktade på extra hög service, eller andra typer av boenden där det finns en tydlig profil och dit personer i olika livssituationer kan vara intresserade av att söka sig. Konceptboenden är visserligen exempel på varianter av vad som kan kallas mer ordinära hyresboendeformer, men konceptet i sig som erbjuds av hyresvärden har ofta en kollektiv grundnivå, dvs. profilen på boendet ingår i grundhyran. Grundhyran kan således omfatta en väldigt hög standard i utrustning och material, och olika tjänster som hyresvärden tillhandahåller – t.ex. vård, tvättservice och budservice. Så erbjuds exempelvis en mycket hög standard i Turning Torso i Malmö. I alla typer av hyresboenden kan utöver den erbjudna grundstandarderna hyresvärden tillhandahålla en högre standard efter tillval på individuell nivå. Likaså kan hyresvärdar efter kollektiva överenskommelser erbjuda hyresgästerna en enklare standard – frånval. Det är på denna individnivå som vårt arbete inriktat sig, vad avser standard, underhåll och tjänster.

Direktiven har inte inriktats på förändringar av de kollektiva systemen. Detta, i kombination med att direktiven föreskriver att lagens krav på lägsta godtagbara standard är en utgångspunkt, har också haft betydelse för de ställningstaganden vi gjort i frågor om frånval. Vidare har vi inte fördjupat oss i de skattekonsekvenser olika system för tillval och frånval kan ge upphov till, utan endast pekat på att sådana aspekter finns både när det gäller självförvaltning och tjänster.

1.6 Vårt arbete

Utredningens arbete inleddes i februari 2008 och i april anställdes en sekreterare i utredningsarbetet. Utredningen har antagit namnet Tillvalsutredningen och har haft nio sammanträden, varav ett i internetform. Utredningen har samrått med Näringslivets Regelnämnd. Utredaren och sekreteraren har deltagit i ett seminarium anordnat

av Hyresrättsliga diskussionsklubben i Stockholm och vid hyresrådets regelbundet återkommande konferens i Tylösand. Sekreteraren har därutöver gjort studiebesök vid Hyresnämnden i Malmö.

1.7 Disposition

Den fortsatta framställningen är disponerad på följande sätt. Inledningsvis ges en översikt över hyresreglernas innebörd för bostadslägenheter samt hyressättningsystemet och dess grunder. Därefter följer en utblick över de system som tillämpas i dag vad gäller tillval och frånval.

Därefter presenteras Hyressättningsutredningens förslag, varefter redogörs för förslaget mottagande och behandling i remissinstanserna, regeringen och riksdagen.

Efter denna bakgrundspresentation följer en diskussion om vilka alternativ som kan tänkas för tillvalen och frånvalen och huruvida en lösning i lag eller avtal bör väljas, samt de överväganden och förslag som vi har valt att lägga fram avseende utrustning, underhåll och tjänster. I anslutning till varje delfråga görs en återkoppling till uppdraget.

Slutligen – innan konsekvensanalysen och författningskommentaren – görs en jämförelse mellan vårt förslag och Hyressättningsutredningens förslag.

2 Hyreslagstiftningen

2.1 Inledning

I detta kapitel presenteras den grundläggande regleringen på hyresområdet i de delar som är särskilt intressanta för vårt uppdrag. Inledningsvis presenteras reglerna om vad hyra innebär och hur hyresobjektet – bostadslägenheten – ska vara beskaffad samt reglerna om underhåll. Därefter följer en överblick av hur hyror bestäms, dels i det kollektiva regelsystemet, dels i det individuella systemet. Slutligen ges en översikt över de utredningar som för närvarande är aktuella inom hyresområdet.

I kapitlet presenteras de regler och grundläggande principer som styr på området. Följande redogörelse utgår, om inget annat sägs, från följande källor:

- Lagtexten,
- *Bruksvärde, förhandling och hyra* (SOU 2000:33), slutbetänkande från Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet,
- *Reformerad hyressättning* (SOU 2004:91), betänkande från Hyres-sättningsutredningen,
- *EU, allmännyttan och hyrorna* (SOU 2008:38), betänkande från Utredningen om allmännyttans villkor,
- Leif Holmqvist och Rune Thomsson: *Hyreslagen. En kommentar* och
- Bengt Billquist och Lars Olsson: *Hyresförhandlingslagen. En kommentar*.

2.2 Två huvudlagar för regelsystemet

Bestämmelserna som reglerar hyra och hyressättning av bostadslägenheter – och lokaler – finns framför allt i två lagar: jordabalkens 12 kapitel, vanligtvis kallat hyreslagen, och hyresförhandlingslagen (1978:304). Kring dessa lagar finns andra lagar som reglerar bl.a. förfarandet vid hyresnämnder och arrendenämnder, förvärv av hyresfastigheter m.m.

I de två huvudlagarna på området regleras dels hyresrättens innehåll för lokaler och bostadslägenheter, dels hur hyror bestäms. De allra flesta bostadslägenheter hyressätts i dag efter kollektiva förhandlingar. Hyresgästföreningen, som är den största hyresgästorganisationen, uppger att man förhandlar hyrorna för ca 1,4 miljoner lägenheter, och att man beräknar att det finns ca 1,5 miljoner bostadslägenheter av ordinärt slag på hyresmarknaden. Bestämmelser kring det kollektiva hyressystemet finns i hyresförhandlingslagen. I de fall en lägenhet inte omfattas av det kollektiva systemet regleras hyressättningen helt i hyreslagen.

2.3 Hyra

För att ett avtal om nyttjande av hus eller delar av hus ska anses vara hyra i lagens mening krävs att upplåtelsen sker mot ersättning (1 § hyreslagen). Ersättningen för hyran kan utgå i pengar eller på annat sätt. Hyran ska vara bestämd till sitt belopp i hyresavtalet, eller i en förhandlingsöverenskommelse, om förhandlingsklausul finns i hyresavtalet (19 §). Indexreglerade hyror tillåts för lokaler, men inte för bostadslägenheter. Det strider inte mot förbudet mot rörliga hyror att avtala om att hyran ska höjas enligt ett visst i förväg fastställt system (jfr dock rättsfallet RBD 6:76). Ersättning för kostnader för lägenhetens uppvärmning, varmvatten, hushållsel och avgifter för vatten och avlopp får ligga utanför det bestämda hyresbeloppet om

- hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har bestämts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen, eller
- lägenheten finns i ett en- eller tvåfamiljshus, eller

- kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

Hyresinslag i avtal har genom rättspraxis, på grund av skyddsintresset som motiverar de tvingande reglerna i hyreslagen och vad som närmast kan ses som rimlighetsbedömningar kommit att inta en dominerande ställning gentemot andra typer av rättsliga relationer som kan omfattas av avtalet. Det innebär att avtal som har inslag av både hyra och andra rättsförhållanden i sin helhet bedöms som hyra så länge som hyresinslaget inte framstår som helt underordnat eller omständigheterna är sådana att det vore helt orimligt att se förhållandet som något annat. Sålunda har i praxis avtal där lokaler upplåtits mot att motparten tillhandahållit mat och dryck åt en viss målgrupp för priser som inte överstiger en viss nivå bedömts som hyra av lokal (NJA 1978 s. 389). I ett rättsfall från 1971, där en näringsidkare hyrt lokaler av ett travsällskap på travsällskapets område för att i lokalerna under vissa av sällskapet angivna förutsättningar bedriva restaurangrörelse har även det bedömts vara hyresavtal, då hyresinslaget inte kunde anses vara av underordnat slag i förhållandet mellan parterna (NJA 1971 s. 129). I fall där rum på serviceboende eller jämförbart boende upplåtits mot ersättning och det dessutom utgick en obligatorisk avgift för service – vilken avgift utgick oberoende av i vilken mängd den boende utnyttjat servicen – har även avgiften ansetts utgöra hyra, trots att den bestämts genom beslut i kommunfullmäktige (RH 1997:93). Detta innebär alltså att hyran i sin helhet bestämdes enligt bruksvärdesprincipen (se om bruksvärdesystemet i 2.7).

Hyrans dominerande karaktär får också konsekvenser för de avtal som ingåtts kopplat till hyresavtalet, dvs. avtal vars förutsättning är hyresavtalet. Om hyresavtalet upphör, upphör också det kopplade avtalet att gälla, t.ex. avtal om bilplats. För sådana avtal som har en anknytning till boendet i sig, gäller att det hyresrättsliga regelsystemet blir tillämpligt – och därmed även bruksvärdesreglerna. I dessa fall behöver kopplingen inte ens nämnas i avtalet för att hyresreglerna ska anses tillämpliga.

2.4 Lägsta godtagbara standard

En lägenhet ska enligt 18 a § sjätte stycket hyreslagen anses uppfylla kraven på lägsta godtagbara standard, om den innehåller anordningar inom lägenheten för

- kontinuerlig uppvärmning,
- kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,
- avlopp för spillvatten,
- personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,
- försörjning med elström för normal hushållsförbrukning,
- matlagning, med spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor.

Därutöver krävs, för att lägsta godtagbara standard ska uppnås,

- tillgång till förrådsutrymmen inom fastigheten och anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från den, samt
- att huset inte har sådana brister i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet eller sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas.

Någon möjlighet att avvika från kraven på lägsta godtagbara standard finns inte (prop. 1993/94:199 s. 108).

Det är mycket vanligt att bostadslägenheter håller en högre grundstandard än vad lagen kräver. Det är till exempel väldigt vanligt att det finns frys och att materialvalen är mer exklusiva, såsom parkettgolv i del av lägenheten och kakel och klinker i badrummet.

2.5 Lägenhetens skick och värdens underhållsplikt

Förutom att lägenheten ska vara utrustad med de anordningar som anges i 18 a § sjätte stycket, ska den även ha visst skick vid tillträdet och under hela hyresförhållandet. Reglerna om detta finns i 9 och 15 §§ hyreslagen.

Vid tillträdet ska hyresvärden enligt 9 § första stycket tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfatt-

ningen på orten är i fullt brukbart skick för det avsedda ändamålet, dvs. att den utöver vad som föreskrivs genom kraven för lägsta godtagbara standard också ska ha godtagbara ytskikt. De tekniska anordningarna ska fungera. Brister i underhållet kan leda till att en lägenhet inte anses vara i fullt brukbart skick (se NJA 1964 s. 434).

Hyresgästen och hyresvärden kan avtala enskilt om att lägenheten ska vara i bättre skick än lagrummets grundkrav. För att en bostadslägenhet ska få hålla ett sämre skick krävs däremot att hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul och att en förhandlingsöverenskommelse träffats om sådant sämre skick (9 § andra stycket). Undantag från detta krav ges för enfamiljshus.

Under hyresförhållandet är hyresvärden skyldig att hålla lägenheten i sådant skick som sägs i 9 § första stycket, dvs. enligt grundkraven, eller i sådant bättre skick som kan ha avtalats mellan hyresavtalets parter, eller sådant sämre skick som kan ha avtalats i en förhandlingsöverenskommelse. Det får anses stå klart att det däremot inte är möjligt att träffa en enskild överenskommelse om att underhållet ska avtalas ned eller bort (jfr SOU 2004:91 s. 120 och Holmqvist och Thomsson s. 88). Om inget annat avtalats är hyresvärden därför skyldig att i en bostadslägenhet med skäliga tidsmellanrum ombesörja målning, tapetsering och andra sedvanliga reparationer i den mån dessa behövs på grund av lägenhetens försämring på grund av ålder och bruk. Genom kollektiva överenskommelser kan värdens underhållsplikt avtalas ned eller bort. Detta möjliggör system där hyresgäster har inflytande över underhållet; HLU (hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll) och VLU (valfritt lägenhetsunderhåll).

Om värden brister i sin underhållsplikt ger lagen hyresgästen vissa rättigheter, såsom att genom ansökan hos hyresnämnden åstadkomma åtgärdsföreläggande, eller om lägsta godtagbara standard inte uppfylls, upprustningsföreläggande, rätt till ersättning för skada, rätt till nedsättning av hyran m.m. (se 16 § med hänvisningar).

Reglerna kring lägenhetens skick och underhållet av lägenheter har genomgått en utveckling från en total underhållsplikt för hyresvärden, som inte gick att avtala bort, till en mer flexibel underhållsskyldighet.

2.5.1 Bakgrund till regleringen

Regleringen kring boendet i hyresrätt har vuxit fram under 1900-talet. Den har sin grund i en önskan om förbättring för de boende; att det ska finnas en trygghet i boendet och spärrar mot oskäligen hyror. Med början 1969 började bruksvärdesystemet att tillämpas som ett skydd för den direkta besittningsrätten. Genom bruksvärdesystemet kom lägenheternas hyror att relateras till varandra utifrån lägenhetens användbarhet för en genomsnittlig hyresgäst, varvid nivån för hyrorna i allmännyttans bostäder gjordes normerande.

Vad gällde bostadslägenheternas skick fanns i lagstiftningen tydliga regler: det var hyresvärdens skyldighet att underhålla lägenheten, och kraven på lägenhetens skick vid tillträdet fanns intagna i 9 §. Hyresgästernas åtagande i denna del var att väl vårda lägenheten (se prop. 1974:150 s. 456 f.).

Med tiden infördes regleringar som mjukade upp detta system och som gav hyresgästerna möjlighet att påverka lägenhetens inre underhåll och utseende. År 1975 infördes möjligheten för hyresgäster att utan att inhämta hyresvärdens tillstånd få vidta förändringar i sina lägenheter – såsom målning och tapetsering (prop. 1974:150 s. 454 f., CU 1974:36 s. 51). I propositionen nämns som ytterligare exempel på vad hyresgäster kan få utföra utan att först be hyresvärderna om lov: montering av persienner, kakelsättning i kök och våtutrymmen samt utbyte av golvlister. Regleringen infördes som 24 a §, och i bestämmelsen regleras också hyresvärdens rätt till ersättning för den skada han lidit, om lägenhetens bruksvärde sjunkit genom åtgärden.

Bestämmelsen kompletterades genom införandet i hyreslagen av regleringen kring hyresgästs egna arbeten enligt nuvarande 55 b § (tidigare 55 § andra stycket, och dessförinnan reglerat i hyresregleringslagen [1942:429]) som föreskrev att sådana ombyggnads-, ändrings- och underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförbar betydelse som hyresgästen själv bekostat fick hyresvärderna tillgodogöra sig endast om det fanns särskilda skäl. I förarbetena till 1984 års lagändringar klargjordes att detta även gällde sådana åtgärder som vidtagits av tidigare hyresgäster, inte bara den som bekostat åtgärden (prop. 1983/84:137 s. 78).

Arbetet kring att öka hyresgästernas inflytande över sin boendemiljö fortsatte. År 1981 lade Underhållsfondsutredningen fram ett förslag i sitt delbetänkande *Hyresgästinflytande på målning och tapetsering* (SOU 1981:47) om att lägenhetens underhåll skulle vär-

deras på ett särskilt sätt och läggas in i hyran som en underhållsavgift. Hyresgästerna skulle ha rätt att beställa underhåll och betala tillägg för detta. Tillägget skulle som huvudregel gå över till nästa hyresgäst om den beställande hyresgästen avflyttade i förtid. Systemet skulle finansieras för hyresvärdarna genom statliga lån. Förslaget genomfördes inte.

År 1984 infördes ytterligare regler som ökade hyresgästens inflytande på boendet. På initiativ av SABO och Hyresgästernas Riksförbund kom en ändring av 15 § till stånd. Genom ändringen blev det möjligt att på kollektiv väg genom förhandlingsöverenskommelse avtala bort hyresvärdens underhållsplikt för bostadslägenheten avseende tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer. I förarbetena avvisade departementschefen tanken att göra bestämmelsen dispositiv så att en enskild hyresgäst och hyresvärd skulle kunna avtala bort hyresvärdens förpliktelser. Däremot ansågs en förändring innebärande att underhållsskyldigheten skulle kunna avtalas bort genom kollektiva förhandlingsöverenskommelser innebära tillräckliga garantier för att tillgodose hyresgästernas intressen och för att underhållet inte eftersätts (prop. 1982/83:146 s. 5 f.). Departementschefen uttalade att regleringen skulle kunna medföra praktiska svårigheter för hyresbestämningen enligt bruksvärdesystemet eftersom man på hyresmarknaden skulle komma att få vissa lägenheter där hyresgästen svarade helt eller delvis för målning och tapetsering och vissa lägenheter där detta var hyresvärdens ansvar. Därigenom ansågs jämförelsemöjligheterna kunna komma att begränsas och försvåras. Svårigheterna ansågs dock inte bli alltför stora. Vid bruksvärdesprövningen skulle främst jämförelse ske mellan lägenheter där ansvaret var detsamma för målning och tapetsering. Om det i jämförelsematerialet inte fanns tillräckligt många direkt jämförbara lägenheter skulle en jämförelse kunna ske mellan lägenheter där hyresvärdens underhållsansvar inte var detsamma. Vid hyressättningen skulle då hänsyn få tas till dessa skillnader och hyran bestämmas med skälig skillnad (a.a. s. 7).

I juni 1999 påbörjade Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet sitt arbete med att bl.a. utvärdera bruksvärdessystemet. I sitt slutbetänkande *Bruksvärde, förhandling och hyra – en utvärdering* (SOU 2000:33) beskrev utredningen bl.a. den ökande individualiseringen av lägenheter och konsekvenserna för hyressättningsystemet och jämförelsemöjligheterna lägenheter emellan. Man kommenterade inledningsvis bruksvärdessystemet på följande sätt (s. 71 f.).

En bruksvärdesprövning bygger i första hand på att jämförelser görs med likvärdiga lägenheter. När bruksvärdesystemet infördes var lägenheterna och hyresvillkoren betydligt mer lika varandra än de är i dag. Det var främst lägenheternas storlek, läge och modernitetsgrad som skilde sig åt. I övrigt var lägenheternas utformning och utrustning tämligen likartad. Tidsandan utmärktes av storskaliga och enhetliga lösningar, framför allt inom nyproduktionen. Under sådana förhållanden var förutsättningarna i allmänhet gynnsamma när det gällde möjligheten att hitta jämförbara lägenheter. Med en ökande individualisering av hyresavtalen ser däremot förutsättningarna väsentligt annorlunda ut när det gäller möjligheten att hitta lägenheter som kan godtas som jämförbara.

Dagens hyresgäster ställer ofta krav på att en modern bostad skall uppfylla många behov samtidigt. Bostaden skall exempelvis ge utrymme för socialt umgänge och fritidsaktiviteter, men också kunna fungera som arbetsplats vid distansarbete. Det moderna samhället präglas av olika livsstilar, varierande behov och önskemål i olika faser av livet samt en utveckling där kärnfamiljen inte längre intar samma självklara plats som tidigare. Denna situation innebär att hyresgästernas efterfrågan och önskemål kommer att bli mer varierande.

Som kommentar till en enkät om bostadsmarknaden, genomförd år 2000, skriver utredningen bl.a. (s. 72 f.):

Den genomförda enkätundersökningen stödjer också hypotesen att vi sannolikt går mot en utveckling som innebär en ökad individualisering. Detta innebär en utveckling som successivt ställer ökade krav på mer individuellt utformade och utrustade lägenheter. En sådan utveckling leder ofrånkomligen till att lägenheternas utrustning, standard och service kommer att variera betydligt. Detta medför i sin tur att hyresavtalens utformning måste bli mer flexibla och individuellt anpassade, så att de kan tillgodose hyresgästernas skiftande behov och önskemål. Under sådana förutsättningar blir det också svårare att med nuvarande rättspraxis kunna hitta likvärdiga jämförelselägenheter.

Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet pekade dels på att utvecklingen inom hyresboendet gick mot ökade valmöjligheter för hyresgästerna, dels på diskussionen om konsekvenserna härav för hyressättningen. Detta underströks ytterligare genom trepartsöversenskommelsen 2001, som 2003 ledde till Hyressättningsutredningens arbete och de lagändringar som blev resultatet av denna.

Utvecklingen har gått mot en ökad individualisering av lägenhetsbeståndet. Genom de gjorda förändringarna har skyddet för hyresgästen varit starkt. Samtidigt innebär en ökad individualisering av lägenheterna att jämförelseprövningen blivit svårare. De ursprung-

liga reglerna om hyressättning har under den ökande individualiseringen modifierats genom flera undantag.

2.6 Besittningsskydd

En grundläggande tanke i det svenska hyressystemet är att hyresgästen ska vara trygg i sitt boende. Grundregeln är att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet. Möjligheterna för en hyresvärd att avsluta ett hyresförhållande är därför reglerade genom ett besittningsskydd för hyresgästen och kompletterande regler kring detta.

Besittningsskyddet kan vara direkt eller indirekt. För bostäder är det direkt och för lokaler är det indirekt. Ett direkt besittningsskydd ger hyresgästen rätt till förlängning av hyresförhållandet så att han har rätt att bo kvar, utom i vissa undantagssituationer som främst gäller fall av misskötsamhet. Ett indirekt besittningsskydd ger inte hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, däremot en rätt till skadestånd om han tvingas lämna lokalen och det vid en rättslig prövning visar sig att uppsägningen var ogrundad.

För att ett direkt besittningsskydd ska ha något faktiskt innehåll för hyresgästen är det kopplat till begränsningar i hyresvärdens rätt att höja hyran. Om en hyresvärd fritt skulle kunna sätta hyran under hyresförhållandet skulle detta kunna ske på ett sätt som tvingar hyresgästen att flytta. Det finns därför regler i hyreslagstiftningen om hur hyrorna får bestämmas och vad som sker om parterna inte kan enas. Tvister om hyror och andra hyresvillkor prövas i hyresnämnderna (se avsnitt 2.11).

2.7 Bruksvärdessystemet

Om en hyresvärd och en hyresgäst inte kan enas om hyrans storlek, ska hyran bestämmas till skäligt belopp. Hyran är inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen ska främst beaktas lägenheter som ägs och förvaltas av sådana kommunala bostadsföretag som avses i lagen om allmännyttiga bostadsföretag (55 §).

I de fall där lägenheten inte omfattas av det kollektiva förhandlingsystemet står det hyresvärden och hyresgästen fritt att be-

stämman ingångshyran för en lägenhet. Denna överenskomna hyra kan sedan på begäran av en part prövas av hyresnämnden, som kan besluta om nya hyresvillkor. Det är inte möjligt att på förhand få en rättslig prövning i hyresnämnden av vilken hyra en ny hyresgäst ska betala.

2.7.1 Hur bruksvärdet bestäms

Fram till 1969 bestämdes hyrornas nivåer genom hyresreglering. Därefter infördes bruksvärdessystemet, som innebar att hyrorna, i stället för att fastställas till nivåer, kunde relatera och variera i förhållande till varandra. Bruksvärdessystemets syfte är att efterlikna ett marknadssystem men samtidigt utgöra en spärr mot oskäligen hyror och trygga besittningsskyddet (Holmqvist och Thomsson s. 542). En bruksvärdeshyra ska spegla en lägenhets marknadsvärde på en marknad där det råder jämvikt på lång sikt. En bristsituation på en marknad ska inte tillåta att hyrorna pressas upp.

I förarbetena inför övergången till bruksvärdessystemet beskrevs bruksvärdet på följande sätt (SOU 1966:14). En lägenhets bruksvärde fastställs bl.a. av dess egenskaper som storlek, modernitetsgrad, planlösning, reparationsstandard, läge inom huset och ljudisolering. Därutöver kan förmåner som tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, lekplats, garage eller biluppställningsplats m.m. påverka bruksvärdet, liksom husets allmänna läge, närhet till kommunikationer och boendemiljön i stort kan påverka det. Dessutom beaktas om underhållet är eftersatt. Sådana förändringar av underhållsskicket som normalt förekommer tillmäts dock inte någon betydelse.

Lägenhetens läge på orten är också något som kan beaktas vid bestämmandet av bruksvärdet. Detta kan i viss mån sägas framgå av de uttalanden från förarbeten som angetts ovan, men har i större utsträckning kommit att utvecklas i praxis (se sammanställning i Holmqvist och Thomsson s. 568 f.).

Samtliga omständigheter som inverkar på bruksvärdet ska bedömas objektivt, dvs. utan att särskild hänsyn tas till den enskildes värderingar eller behov. Förekomsten av lekplats eller tillgång till biluppställningsplats ska således värderas som en förmån oavsett om den aktuella hyresgästen har barn eller bil. Alltså får en hyresgäst betala för garage om det ingår i hyran även om han inte har bil och inte kan antas värdera garageplatsen särskilt högt. Man ska vidare

bortse från byggnadsår, produktionskostnader, drifts- och förvaltningskostnader. Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet menade att detta var uppenbart, eftersom dessa faktorer inte hade någon betydelse för hur praktiskt användbar lägenheten var för hyresgästen (SOU 2000:33 s. 28). Avseende detta uttalande påpekade Hyressättningsutredningen att ”allmännyttans hyror, vilka är normerande för hyresnivån, bestäms utifrån självkostnadsprincipen, som ju beaktar just de faktorer som man vid bedömningen ska bortse ifrån” (SOU 2004:91 s. 56) och att synsättet därmed innebär en motsättning.

2.7.2 Hyressättning där avvikelser från bruksvärdet görs

I vissa situationer sker hyressättning som i viss mån avviker från vad som motiveras av bruksvärdet. Dessa situationer regleras i 55 a – c §§.

Enligt 55 a § får en bruksvärdesförbättring inte beaktas om hyresvärden utan erforderligt tillstånd från hyresnämnden eller godkännande av hyresgästen vidtagit åtgärder som antingen höjt bruksvärdet eller medfört en väsentlig förändring av lägenheten eller gemensamma ytor i huset och det ännu inte förflutit fem år sedan åtgärden slutfördes. Om hyresgästen som skulle ha godkänt åtgärden har flyttat och lägenheten då inte överlåtits till någon närstående (situationer enligt 33 § andra stycket, 34 § eller 47 § andra stycket) får åtgärden beaktas vid prövningen av hyran.

Den andra situationen där bruksvärdesförbättring som huvudregel inte får beaktas är när hyresgästen enligt 55 b § bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse. Det kan vara fråga om att en hyresgäst själv installerat tvättmaskin, köksskåp, diskmaskin, torktumlare eller annat som inte ingått i den standard som hyresvärden upplåtit lägenheten med. Inte heller underhållsarbeten som hyresgästen utfört får hyresvärden tillgodoräkna sig. Hyresvärden får tillgodoräknas den bruksvärdesförbättring åtgärden medfört endast om det finns särskilda skäl för det. Bestämmelsen kompletteras av regleringen i 24 a §, där det anges att hyresgästen får vidta vissa åtgärder utan att be hyresvärden om lov först.

Utrustning som hyresgästen tillfört lägenheten utgör inte fastighetstillbehör så länge som hyresvärden inte förvärvat äganderätten till dessa, genom köp eller på annat sätt. Om hyresgästen flyttar utan att överlåta egendomen till nästa hyresgäst tillfaller egendomen hyresvärden. Denne har dock inte rätt att tillgodogöra sig den bruks-

värdesökning som hyresgästens arbeten medfört, om det inte föreligger särskilda skäl. Särskilda skäl kan enligt Hyresrättsutredningen i betänkandet *Hyresrätt 3 Bruksvärde, hyresprocess, m.m.* (SOU 1981:77) vara

att en hyresgäst rustat upp sin lägenhet för att tillgodose sin privata smak, medan hyresvärden rustat upp övriga lägenheter och varit villig att rusta upp även förstnämnda lägenhet. Om samtliga lägenheter är likvärdiga, synes i så fall samma hyra böra utgå för dem. En åtgärd som utförts av tidigare hyresgäst kan tillgodoräknas den aktuella hyresgästen, även om skälen härför i allmänhet torde vara svagare. En anledning kan vara, att underhållsstandarderna i fastigheten är så låg att den sätter ned bruksvärdeshyran. Om en lägenhet då är påtagligt bättre, därför att den rustats upp av en tidigare hyresgäst, bör hyresvärden inte få en högre hyra för den lägenheten. (s. 187 f.)

Det är den nuvarande hyresgästen som har att styrka att förbättringsarbeten skett i lägenheten och att dessa medfört att bruksvärdet ökat (prop. 1974:150 s. 500).

Ytterligare en situation där hyressättningen sker enligt andra principer än bruksvärdet är då det bestäms s.k. presumtionshyror för nyproducerade lägenheter enligt 55 c §. Dessa hyror presumeras under en tid av tio år vara skäliga vid en prövning i hyresnämnden under följande förutsättningar:

1. Hyresgästorganisationen som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen träffades,
2. i överenskommelsen har bestämts att hyran ska fastställas enligt 55 c §,
3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats några hyresavtal för någon av bostadslägenheterna och
4. det har inte gått mer än tio år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Konstruktionen bygger på en tillit till det kollektiva systemet. Presumtionen för skälighet kan brytas om det finns synnerliga skäl. Med synnerliga skäl avses i första hand situationer då det förekommit sådana oegentligheter i avtalssituationen att avtalet kan vara att anse som ogiltigt eller kunna jämkas enligt avtalslagens regler (28 – 36 §§ avtalslagen). Det kan vidare, angavs det i propositionen, vara fråga om en situation där hyresgästorganisationen agerat

som en bulvan åt fastighetsägaren. Om hyresvärden presenterat korrekt underlag och byggnation skett i enlighet med detta underlag ska inte enbart den omständigheten att avtal om presumtionshyra träffats på en nivå som överstiger hyresvärdens kostnader innebära att det föreligger skäl att bryta presumtionen. Konstruktionen är knuten till det kollektiva förhandlingssystemet och hyresgästorganisationerna får därför ett stort inflytande, något som vissa remissinstanser ställde sig kritiska till vid förslaget behandling. I propositionen anfördes dock att det sällan framförs kritik mot hur hyresgästorganisationerna fullföljer sin förhandlingsuppgift (prop. 2005/06:80 s. 25). Möjligheten att förhandla fram presumtionshyror infördes 2006 och var ett resultat av Hyressättningsutredningens betänkande.

Syftet med systemet med presumtionshyror var att förbättra förutsättningarna för att bygga nya bostadshyreslägenheter. Utgångspunkter för regleringen är att hyror ska täcka hyresvärdens kostnader och att man ska ha en god förutsägbarhet om hyror. Fastighetsägaren ska inte behöva riskera att hyror vid en prövning i hyresnämnden ska sänkas efter en kort tid.

Ett specialfall av hyressättning som inte följer bruksvärdesprincipen är när likhetsregeln i 21 § hyresförhandlingslagen använts vid en villkorsprövning enligt 22 § hyresförhandlingslagen. Resultatet av en sådan prövning kan i vissa fall bli att lägenheten åsätts en hyra som avviker från dess bruksvärde.

Vidare kan en hyresvärd och en hyresgäst under en pågående hyrestvist komma överens om hyran för lägenheten. Även om överenskommelsen innebär att hyran avviker från lägenhetens bruksvärde ska den överenskomna hyran gälla (se 55 § sjunde stycket).

2.8 Självförvaltning – hyresgäster sköter underhåll

En annan situation där hyressättningen i och för sig följer bruksvärdet, men där innehållet i hyresrätten kan sägas vara något annorlunda är hyror som bestäms för lägenheter som deltar i självförvaltningssystem. Sådana kan åstadkommas genom förhandlingsöverenskommelser och innebär att hyresgäster gör en del av det underhålls- och förvaltningsarbete som enligt huvudregeln åligger hyresvärden. Genom lagändringar 1997 infördes regler som under vissa förutsättningar medgav skattefrihet för de deltagande hyresgästerna.

Genom en förhandlingsöverenskommelse om frånval av underhåll och reparation tar hyresgästen inte över hyresvärdens underhållsplikt. Så anses emellertid kunna ske när det avtalas om självförvaltning (21 § andra stycket hyresförhandlingslagen). Självförvaltningssystem kan endast beslutas genom en förhandlingsöverenskommelse och förutsätter någon form av organiserad samverkan mellan hyresvärden och en grupp hyresgäster avseende förvaltningen av hus som omfattas av förhandlingsordningen. Systemet får avse enklare förvaltningsuppgifter som det inte krävs specialkunskaper för att utföra, och kan begränsas till att avse ett eller flera hus i förhandlingsordningen. De hyresgäster som deltar i självförvaltningssystemet erhåller en hyresreduktion. Storleken på hyresreduktionen ska anges i förhandlingsöverenskommelsen, som också någorlunda måste klargöra vilket arbete som självförvaltningen omfattar. Förhandlingsöverenskommelsen måste därutöver kompletteras av ett enskilt avtal mellan hyresvärden och hyresgästen om deltagande. Deltagande i självförvaltningssystem måste stå öppet för samtliga hyresgäster som berörs av självförvaltningen. De deltagande hyresgästerna ska behandlas lika, dvs. ha rätt till samma hyresavdrag för utförandet av en viss arbetsuppgift.

Självförvaltningssystem kan vara av större eller mindre omfattning, och kan t.ex. avse trappstädning och skötsel av grönytor.

Med hänsyn till kravet att hyran ska vara bestämd till sitt belopp (19 § hyreslagen) måste hyresreduktionen anges till sitt belopp i förhandlingsöverenskommelsen. I denna överenskommelse kan förekomma flera belopp vilka sätts i förhållande till i vilken utsträckning hyresgästen deltar i självförvaltningen.

Den totala hyresreduktionen efter en överenskommelse om självförvaltning får inte vara större än vad som föranleds av självförvaltningens omfattning. Rabatten får totalt sett inte vara större än den kostnadsminskning självförvaltningen innebär för hyresvärden. Ett hyresavdrag kan också avse förfluten tid och då betalas ut kontant till hyresgästen.

Vid införandet av bestämmelsen om självförvaltning angavs att syftet med bestämmelsen framför allt var att engagera hyresgästerna i sitt boende och att öka gemenskapen i bostadsområdet, inte att skaffa en skattefri inkomst. Däremot ansågs möjligheten att undanta en viss del av ersättningen från beskattning som ett sätt att göra självförvaltning mer attraktiv för hyresgästerna (prop. 1996/97:119 s. 13).

Det avdrag på hyran som ges vid självförvaltning är inte skattepliktigt till den del det uppgår till den egna lägenhetens andel – efter

huvudtalet – av kostnaden för självförvaltningssystemet. Skattefrihet gäller under förutsättning att alla hyresgäster som deltar i självförvaltningen får hyresavdrag med samma belopp oavsett i vilken grad de faktiskt utfört arbetet (se vidare prop. 1996/97:119 s. 13 f.). Den hyresrabatt som utgår räknas in i underlaget för den bostadsbidragsgrundande bostadskostnaden (RFFS 1998:9). Däremot ska hyresreduktionen – i den mån den är skattefri – inte läggas till den sökandes inkomst vid beräkning av bostadsbidraget (prop. 1996/97:119 s. 21).

Förhandlingsöverenskommelsens innehåll om arbetsprestationer och hyresavdrag är att se som hyresvillkor. Dessa villkor kan prövas på två sätt – antingen genom att förhandlingsöverenskommelsen klandras genom 22 § hyresförhandlingslagen eller genom villkorsprövning enligt 54 § hyreslagen. En hyresgäst som anser att ett självförvaltningssystem inte följer lagens regler kan inte åstadkomma att hyresreduktionen blir mindre för de deltagande. Han kan däremot åstadkomma att han själv kommer i åtnjutande av samma rabatt i enlighet med likhetsregeln i 21 § hyresförhandlingslagen. Likhetsprincipen innebär att lika stora lägenheter ska åsättas samma hyra om inte skillnader i bruksvärdet motiverar annat. Självförvaltningssystem utgör ett undantag från kravet som ställs upp i likhetsprincipen.

Det kan diskuteras huruvida det verkligen förhåller sig så att hyresvärdens underhållsplikt minskas i ett självförvaltningssystem. Enligt förarbetena till regleringen om självförvaltningssystem kan något generellt ställningstagande inte göras, utan saken får avgöras i varje enskilt fall efter tolkning av avtalet. Vissa avtal kan anses innebära att fastighetsägaren befriats från sin underhållsplikt avseende förvaltningsåtgärden gentemot de deltagande hyresgästerna. Andra avtal kan snarast innebära att hyresvärden behåller underhållsskyldigheten men har gett de deltagande hyresgästerna i uppdrag att utföra skötseln åt hyresvärden. Hyresvärdens underhållsskyldighet kvarstår självfallet i förhållande till de hyresgäster som inte deltar i självförvaltningssystemet.

Om en hyresgäst försummar att utföra en åtgärd han i systemet har åtagit sig kan det tänkas att han enligt förhandlingsöverenskommelsen inte har rätt till hyresavdraget. Om han redan fått hyresavdraget kan det i stället ses som att han är i dröjsmål med denna del av hyran, vilket kan leda till att hyresrätten förverkas. Om avdraget inte ses som en del av hyran kan hyresrätten ändå förverkas, om försummelsen inte är av ringa betydelse och det är av synnerlig

vikt för hyresvärden att hyresgästen fullgör sitt åtagande. (Billquist och Olsson s. 137).

En inflyttande hyresgäst kan välja om han vill delta i självförvaltningssystemet. Om han väljer att stå utanför behöver hyresvärden inte förhandla om hans hyra ifall den hyra han får betala endast höjs med avdraget för självförvaltning.

Frånval som inte innebär att hyresgästen utför något arbete som hyresvärden annars skulle göra leder inte till några skattekonsekvenser. Hyresgästen betalar då endast för den standard han erhåller i sitt boende. I de fall där hyresgästen utför förvaltningsuppgifter för hyresvärdens räkning, genom självförvaltningssystem eller annars som uppdragstagare, kan skattskyldighet uppkomma.

2.9 Det kollektiva förhandlingssystemet

Hyrorna kan antingen avtalas genom kollektiva förhandlingar, vilka styrs av hyresförhandlingslagen, eller genom enskilda avtal mellan hyresgäst och hyresvärd, enligt reglerna i hyreslagen. En mycket stor andel av lägenheterna får i dag sin hyra förhandlad kollektivt.

Det kollektiva förhandlingssystemet regleras i hyresförhandlingslagen. Det bygger på kollektiva förhandlingar mellan å ena sidan hyresvärden, eventuellt tillsammans med en fastighetsägarorganisation, och å andra sidan en hyresgästorganisation. Förhandlingarna förs lokalt, eftersom det måste vara en hyresvärd som part på ena sidan. På hyresgästsidan ska det vara en hyresgästorganisation – i praktiken ofta organisationen Hyresgästföreningen (1 § hyresförhandlingslagen).

En förutsättning för att systemet ska tillämpas för en viss lägenhet är att det finns en förhandlingsklausul i hyresavtalet. En uttrycklig förhandlingsklausul fordras för att ett nytt förhandlingsresultat ska kunna tillämpas i hyresförhållandet.

Förhandlingen sker i två steg. Först förhandlar parterna om vilka frågor man ska förhandla om – en förhandlingsordning. Utifrån förhandlingsordningen förhandlas därefter fram en förhandlingsöverenskommelse. En förhandlingsordning omfattar enligt huvudregeln samtliga bostadslägenheter i ett eller flera hus (3 § hyresförhandlingslagen). I förhandlingsordningen regleras hur förhandlingsarbetet ska bedrivas och vilka rättigheter och skyldigheter parterna har. Om parterna inte lyckas nå någon överenskommelse har endera parten

rätt att tvinga fram en sådan genom hyresnämnden, som då kan fastställa förhandlingsordningens innehåll.

Utifrån förhandlingsordningens innehåll förhandlar parterna sedan i syfte att nå en förhandlingsöverenskommelse. De är skyldiga att förhandla och lägga fram förslag (15 § hyresförhandlingslagen). De är däremot inte skyldiga att komma överens.

Enligt 5 § hyresförhandlingslagen innebär förekomsten av en förhandlingsordning alltid en skyldighet för hyresvärden att på eget initiativ förhandla med hyresgästorganisationen i vissa uppräknade frågor. Denna skyldighet kallas den primära förhandlingsskyldigheten och omfattar

- hyreshöjning för en lägenhet,
- bestämmande av hyra för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den hyra som den avflyttande hyresgästen betalat,
- ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 19 § hyreslagen och
- ändring av villkor som rör hyresgästernas rätt att använda gemensamma utrymmen i huset.

Därutöver innebär en förhandlingsordning en skyldighet att, om en av parterna begärt det, förhandla i följande frågor, om parterna inte enas om annat:

- hyresvillkoren,
- lägenheternas och husets skick,
- gemensamma anordningar i huset och
- övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

I förhandlingsöverenskommelsen bestäms hyran. Därvid kräver likhetsprincipen (21 § hyresförhandlingslagen) att samma hyra bestäms för lika stora lägenheter om inte lägenheterna skiljer sig åt i bruksvärde så att skillnader kan vara motiverade. Den hyra som bestäms i en förhandlingsöverenskommelse är den högsta hyra som får tas ut. Hyresförhandlingslagen hindrar inte hyresvärden att under denna nivå besluta om hyresrabatter för vissa hyresgäster.

Om hyresvärden inte fullgör sin primära förhandlingsskyldighet utan sluter avtal direkt med hyresgäster som omfattas av det kollekt-

tiva systemet är avtalet ogiltigt (23 § hyresförhandlingslagen). Hyresvärden kan dessutom bli skadeståndsskyldig till den hyresgästorganisation som skulle ha varit hans motpart (26 – 29 §§ hyresförhandlingslagen).

I de fall parterna inte kan nå en överenskommelse kan en hyresvärd eller en hyresgäst begära att hyresnämnden fastställer hyran (24 § hyresförhandlingslagen). Det finns också en möjlighet att parterna hänskjuter tvisten till sina egna partssammansatta organ, Hyresmarknadskommittén (omfattande SABO och Hyresgästföreningen Riksförbundet) och Bostadsmarknadskommittén (omfattande Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen Riksförbundet). Om parterna anlitar dessa organ, anses inte förhandlingarna avslutade förrän organet lämnat sitt utlåtande.

Den enskilde hyresgästen har rätt att inom tre månader efter att han fick kännedom om det nya villkoret hos hyresnämnden ansöka att förhandlingsöverenskommelsen ändras i vad den avser honom. Då ska hyresnämnden göra en prövning enligt bruksvärdet (55 § hyreslagen).

2.10 Det enskilda hyresförhandlingssystemet

Om det i ett hus inte finns någon förhandlingsordning, eller en lägenhet står utanför systemet eftersom hyresgästen avtalat bort förhandlingsklausulen ur hyresavtalet (se 3 § hyresförhandlingslagen), är hyresförhandlingslagen inte tillämplig. I stället får hyran och hyresvillkoren förhandlas utifrån de regler som finns i hyreslagen. Förhandlingsparterna blir då hyresvärden och den enskilde hyresgästen.

När en hyresvärd vill höja hyrorna måste han enligt 54 § hyreslagen skriftligen meddela detta. Leder inte det till någon överenskommelse måste hyresvärden begära villkorsändring vid hyresnämnden. Hyresvärden måste vänta en månad efter det att han lämnat meddelandet om villkorsändring till hyresgästen innan han kan gå till hyresnämnden. Ifall hyresgästen och hyresvärden under hyres tvisten kommer överens om hyran ska deras överenskommelse gälla, även om den strider mot bruksvärdesprincipen (55 § sjunde stycket).

Om det finns en förhandlingsordning för ett hus, men en hyresgäst valt att stå utanför ordningen, blir hyresgästen under vissa förhållanden bunden av vad hyresvärden yrkat med eller utan samband med en kollektiv överenskommelse om hyreshöjning, om hyres-

gästen fått del av yrkandet genom rekommenderat brev och inte protesterar inom viss tid (54 a §).

2.11 Prövning av hyrorna

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp (55 § hyreslagen). Det är hyresnämnden som prövar tvisten, som är dispositiv. Det innebär att parterna själva måste presentera det material som nämnden ska bedöma. Vid prövningen ska främst beaktas de hyror som åsatts lägenheter som ingår i de kommunala bostadsföretagens bestånd. Parterna får ta fram exempel på lägenheter som de anser till bruksvärdet vara likvärdiga med prövningslägenheten. För att lägenheterna ska anses vara likvärdiga krävs att de i grova drag motsvarar varandra. De bör ha samma användningssätt, bostadsyta och modernitetsgrad. Även lägenheter som inte är helt överensstämmande i de faktorer som kan inverka på bruksvärdet kan komma att användas som jämförelsematerial om de olika faktorerna kan kvittas mot varandra (se här RBD 46:80). I förarbetena underströks dock att ”avvikelserna inte får vara avsevärda” (prop. 1968:91 Bihang A s. 53). Om jämförbara lägenheter inte finns, eller underlaget inte anses adekvat, får hyresnämnden bestämma hyran efter en skälighetsbedömning. Lagens huvudregel är dock att hyresbestämning ska ske efter direkt jämförelse. Rättspraxis har emellertid ställt upp så stränga krav på jämförbarheten att det blivit mycket sällsynt att hyror bestäms efter en jämförelseprövning. I stort sett all hyresbestämning efter tvist har av hyresnämnden gjorts efter en allmän skälighetsbedömning. Hyresnämnderna är, efter 2006 års lagändring (2006:410, prop. 2005/06:80), skyldiga att alltid redovisa de skäl som bestämt utgången i ett ärende, om beslutet går någon part emot (21 § lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder).

En hyra ska, som nämnts ovan, anses skälig om den inte är påtagligt högre än hyran för likvärdiga lägenheter – varvid hyresnivån hos de kommunala bostadsföretagen är normerande. I praxis har utvecklats en gräns där en avvikelse om ungefär 5 procent anses godtagbar. Värt att notera är att påtaglighetsrekvisitet endast är tillämpligt där hyrorna fastställs efter en jämförelseprövning. Om hyresnämnden fastställer hyran efter en allmän skälighetsbedömning kan regeln inte användas.

2.12 Aktuella utredningar

I april 2008 överlämnade Utredningen om allmännyttans villkor sitt betänkande *EU, allmännyttan och hyrorna* (SOU 2008:38) till regeringen. Hyreslagsutredningen överlämnade i maj 2008 ett delbetänkande, *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47) och beräknas avge sitt slutbetänkande i april 2009.

2.12.1 Utredningen om allmännyttans villkor

Utredningen om allmännyttans villkor tillsattes 2005. Dess uppdrag var bl.a. att se över villkoren och förutsättningarna för allmännyttiga och kommunala bostadsföretag. I april 2008 överlämnade utredningen sitt betänkande *EU, allmännyttan och hyrorna* (SOU 2008:38). I betänkandet föreslås bl.a. att de kommunala bostadsföretagens normerande roll avskaffas, och som en följd därav att bruksvärdesprincipens innehåll justeras och påtaglighetsrekvisitet tas bort. Vidare lägger utredningen fram ett förslag för hyresprövningen – som ett led i en bättre fungerande hyresmarknad – nämligen att möjligheterna till jämförelseprövning utvidgas. Jämförelse ska enligt förslaget inte längre ske med ”likvärdiga lägenheter” utan med ”andra liknande lägenheter”. En förutsättning för att två bostadslägenheter ska kunna jämföras med varandra ska i stället vara att de har så många bruksvärdesmässiga likheter att den ena lägenheten kan ge vägledning för den andra lägenhetens hyresnivå. I betänkandet anføres att även om lagens huvudregel i dag säger att hyran ska bestämmas efter en direkt jämförelse med andra lägenheter som i grova drag är likvärdiga med prövningslägenheten sker hyresbestämningen i de allra flesta fall efter en allmän skälighetsprövning. I rättspraxis har nämligen ställts upp så höga krav för att lägenheter ska anses jämförbara att det endast är i undantagsfall så kan ske. En sådan utvidgad jämförelseprövning kommer att ”bygga på en sammanvägning av och i viss mån kvittning mellan plus- och minusfaktorer i olika avseenden och kommer i grunden att påminna mycket om den allmänna skälighetsbedömning som nämnden gör i dag. Detta innebär att prövningslägenhetens hyra inte nödvändigtvis blir densamma som jämförelselägenheternas utan att den bestäms efter en bedömning av bruksvärdesmässigt relevanta skillnader och likheter mellan lägenheterna.” (SOU 2008:38 s. 465)

Remisstiden gick ut den 8 september 2008. Utredningen har i betänkandet beräknat att ändringarna kan träda i kraft den 1 januari 2010. De förslag vi lämnar är inte beroende av att de ovan angivna ändringarna genomförs.

2.12.2 Hyreslagsutredningen

Hyreslagsutredningen tillsattes 2007 för att bl.a. se över reglerna i hyreslagen. I ett delbetänkande, *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47), lämnade utredningen i maj 2008 förslag i följande frågor: hyresnedsättning vid underhållsarbeten, när en lägenhet anses förstörd, bostadshyresgästens bytesrätt, anmaningar och under rättelser vid uppsägning, rätten att installera parabolantenn, överklagande av hyresnämndens beslut, förbudet mot dubbelupplåtelse, medlemskapet vid ombildning av hyresrätt, samt underrättelse till socialnämnden som rör bostadsrätt. De förslag vi lämnar berörs inte av de frågor som behandlades i delbetänkandet.

I april 2009 beräknas Hyreslagsutredningen lämna sitt slutbetänkande, med förslag till genomgripande språkliga och redaktionella ändringar av hyreslagen. Dessa förslag kan komma att påverka den lagtekniska utformningen av våra förslag.

2.13 Sammanfattning

Hyresreglerna bygger på att hyror ska vara skäligen och bestämmas i relation till varandra efter lägenheternas bruksvärde. En hyra är inte skäligen om den påtagligt överstiger hyran för likvärdiga lägenheter, varvid hyresnivån för lägenheter som ägs av kommunala bostadsföretag är normerande.

Hyrorna förhandlas i de flesta fall kollektivt, och gäller då för lägenheter som har en förhandlingsklausul i kontraktet. Hyresgäster som avtalat bort denna klausul förhandlar i stället om hyran direkt med hyresvärden. I de fall där parterna inte kan komma överens kan hyran prövas av hyresnämnden, som fastställer hyran, oftast efter en allmän skälighetsbedömning, även om lagregeln i första hand talar om en jämförelseprövning.

Vid införandet av dessa regler var lägenhetsbeståndet mera homogent än i dag. Med den ökade individualiseringen av hyreslägenheternas beskaffenhet och värdens skiftande ansvar för underhåll

och skick, sammantaget med de möjligheter hyresgästerna har att själva skapa variationer i sin boendestandard, synes det vara svårare att hitta adekvat jämförelsematerial inför prövningen.

De förslag vi lämnar i detta betänkande är inte beroende av att förslag lämnade av andra aktuella utredningar på området genomförs (SOU 2008:38, SOU 2008:47 och kommande slutbetänkande av Hyreslagsutredningen).

3 Tillval och frånval i dag

3.1 Vad förekommer som tillval och frånval i dag?

Hyresgäster kan ha olika önskemål i sitt boende. En del är villiga att betala för att deras lägenhet förses med utrustning som går utöver den standard som hyresvärderna erbjuder, eller för att underhållsåtgärder såsom t.ex. tapetsering och ommålning ska ske oftare än vad hyresvärderna haft för avsikt. Andra hyresgäster kan välja en enklare standard, t.ex. genom att senarelägga utbyte av spis eller annan utrustning eller avstå från eller senarelägga underhållsåtgärder. För att tillgodose hyresgästernas önskemål förekommer det att hyresvärdar erbjuder hyresgästerna att själva välja viss inredning eller utrustning till sin lägenhet mot en separat hyreshöjning eller en kontant engångsersättning, s.k. tillval. Det finns också exempel på att hyresgäster väljer en enklare standard än den normala i utbyte mot avdrag på hyran, s.k. frånval.

I detta kapitel ges en översikt över vad som är vanliga tillval och frånval i dag. För de lägenheter som omfattas av det kollektiva systemet är tillvalen oftast kollektivt förhandlade och det finns ofta prislistor för olika tillval.

3.2 Utbudet varierar

Många bostadsbolag erbjuder sina hyresgäster möjligheter att påverka sitt boende genom tillval eller frånval.

Utbudet skiftar mellan olika hyresvärdar. De mest utvecklade systemen för tillval och frånval finns inom de kommunala bostadsföretagen. I det material vi tagit del av förekommer prislistor för bl.a. följande utrustning som tillval.

- Vitvaror i olika klasser – tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, keramikhäll, frys, kyl och diskmaskin

- Badrumsinredning – handdukestork, duschväggar, badkar, spegel med belysning, tvättställskommod, blandare
- Köksinredning – luckor, bänkskivor, blandare
- Säkerhetsprodukter – extra lås, tittöga, säkerhetsdörr, larmpaket, brandskyddsutrustning
- Kakel och klinker
- Parkettgolv, laminatgolv
- Exklusivare tapeter
- Nya innerdörrar, extra garderober
- Inglasning av balkong
- Extra eluttag, multimediantag
- Bredband
- Centraldammsugare

En del hyresvärdar uppger att det är ett mervärde i sig att kunna erbjuda sina hyresgäster möjlighet att påverka sitt boende och att detta ger fler nöjda hyresgäster. Ofta försöker hyresvärdarna finna individuella lösningar för att tillmötesgå önskemål om tillval som inte finns i det utbud de normalt erbjuder. I dessa fall görs en uppskattning av om det enskilda tillvalsönskemålet är intressant för ”nästa” hyresgäst. Om så inte bedöms vara fallet avstår hyresvärderna från att tillfredsställa önskemålet. Då kvarstår möjligheten för hyresgästen att själv utföra åtgärden i lägenheten. Ibland kan det bli aktuellt att hyresgästen får återställa lägenheten när han flyttar (se 24 a § hyreslagen).

Några hyresvärdar erbjuder inte tillval, eller endast i mycket begränsad omfattning. Skäl för detta anges vara bl.a. negativa erfarenheter av tillvalssystem, där gjorda tillval inte motsvarat ett höjt bruksvärde för en inflyttande hyresgäst, t.ex. en lägenhet med ett mycket stort antal extra garderober, samt att hyresvärderna då inte kan vara säkra på att kunna ta ut så hög hyra att han kan få tillbaka kostnaden. Andra hyresvärdar erbjuder inte tillval eller frånval eftersom man har stor omsättning på sina lägenheter och inte anser det vara intressant att individanpassa lägenheter, bl.a. eftersom hyran höjs. Återigen andra anser att tillval och frånval medför alltför mycket administration.

Vissa hyresvärdar erbjuder tillval endast i samband med projekt som hyresvärden driver, t.ex. tillvalssortiment vid stambyte. Syftet är att vinna stordriftsfördelar.

Några större hyresvärdar har s.k. bobutiker där de boende kan titta på ett detaljerat tillvalssortiment både vad gäller utrustning och tapeter och golv.

3.3 Betalningsmodellerna varierar

Hyresgästen betalar för sitt tillval genom ett tillägg på hyran. I många fall redovisas inte summan särskilt på hyresavin utan går in i ett samlat hyresbelopp.

Vissa tillval läggs ovanpå hyran som en permanent hyreshöjning eftersom det anses att lägenheten genom tillvalet fått ett höjt bruksvärde. Underhållsansvar och reparationskostnader bärs av hyresvärden, som också byter ut utrustningen till ny av motsvarande standard när utrustningen har tjänat ut. Detta kan gälla alla typer av tillval av utrustning som tvättmaskin, elinstallationer m.m.

Andra tillval betalas av på ett visst antal år, ofta fem eller åtta år, men även på så lång tid som femton år. Detta kan gälla tapeter, målning och annat underhåll eller utrustning och installationer av olika slag. Hos ett bostadsbolag som har valfritt lägenhetsunderhåll (se 3.5) har man kortat ner avskrivningstiden vad avser ytskikt eftersom man där upplever ett stort intresse hos hyresgäster att själva välja tapeter och målning.

Det förekommer också att hyresvärden erbjuder utrustning – t.ex. tvättmaskin – som betalas av på några år. Utrustningen blir därefter hyresgästens egendom och värden tar inte något fortsatt underhålls- eller reparationsansvar. Flyttar hyresgästen innan utrustningen betalats klart får hyresgästen betala restbeloppet och återställa lägenheten. I beloppet som hyresgästen betalar ingår en kostnad för service och administration.

I andra bostadsbolag som erbjuder tillval mot ett tidsbestämt hyrestillägg stannar egendomen efter fullbetalt tillägg i hyresvärdens ägo.

Bostadsbolagen erbjuder ofta olika typer av tillval med olika betalningsupplägg. I ett och samma bolag kan alltså både erbjudas tillval mot permanenta tillägg på hyran och ett höjt bruksvärde och ”avbetalningstillval” där egendomen övergår till hyresgästen alternativt fortsätter att vara hyresvärdens egendom. I en del fall kombi-

neras hyrespåslagen med en initial kontantinsats. Ibland betalas tillvalen med ett engångsbelopp. Ofta är beloppet som läggs på hyran lika stort under hela den tid som tillägget ska betalas.

3.4 Tjänster som tillval

Det förekommer att hyresvärdar erbjuder tjänster till de boende. Det rör sig då om tjänster som har nära anknytning till boendet, såsom veckostädning, fönsterputsning, flyttstädning, flytt hjälp, elinstallationer m.m.

I nästan samtliga fall vi fått information om förmedlar hyresvärden en kontakt med utomstående hantverkare och leverantörer som han slutit avtal med. I något fall tillhandahåller värden en utökad vaktmästarservice, en "fixar-Malte" som mot en avgift hjälper de boende med t.ex. montering av möbler etc.

Hyresgästerna betalar för tjänsterna i den mån de utnyttjar dem. Parter i avtalet är den som utfört tjänsten, dvs. den utomstående hantverkaren eller leverantören, å ena sidan och hyresgästen å andra sidan. Tjänsterna blir således fristående från hyran. "Fixar-Maltes" tjänster betalas till värden, men separerat från hyran.

De hyresvärdar som tillhandahåller tjänster har uppgett att tjänsterna mest efterfrågas av äldre hyresgäster, även i de fall där bostadsbolaget särskilt marknadsfört sig mot barnfamiljer.

Några hyresvärdar bedömer att efterfrågan på tjänster skulle vara större om skatteavdraget skulle kunna göras direkt av tjänsteleverantören.

Ett kommunalt bostadsföretag som utredningen haft kontakt med uppger att man i företaget utför tjänster åt de boende på uppdrag av kommunen, närmast som en variant av hemtjänst. Tjänsterna är då beviljade efter en biståndsprövning och de boende betalar för tjänsterna till kommunen.

3.5 Underhåll sker ofta efter hyresgästens önskemål

Hos en del värdar sker det inre underhållet först när en hyresgäst begärt det och bolaget vid en bedömning beslutat utföra underhållet. Det kan gälla sådant som omtapetsering, ommålning eller byte av golvbeläggning. Om värden anser att lägenheten är onormalt sliten

och underhållsåtgärder därför aktualiseras med ett kortare tidsintervall än vad värden räknat med, får hyresgästen betala för detta.

Vissa bolag har bestämda underhållsintervaller och ger hyresrabatter för hyresgäster som senarelägger underhållet. Andra bolag har inte sådana bestämda intervaller och ger inte heller några rabatter på hyran.

Några system för tillval och frånval vad avser underhåll är hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, valfritt lägenhetsunderhåll och självförvaltning. Frånval vad avser underhåll kräver kollektiva överenskommelser (se 15 § hyreslagen).

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU). Om hyresgästen avstår från underhåll får han en rabatt på hyran, antingen löpande eller samlat en gång om året. Väljer hyresgästen i stället att tidigarelägga planerat underhåll, får han på motsvarande sätt betala extra för detta. Det kan också erbjudas olika kvalitetsnivå på det underhåll man väljer, t.ex. olika typer av tapeter och golv.

Valfritt lägenhetsunderhåll (VLU). Vid införandet av VLU sänks grundhyran med ungefär 5 – 7 procent. Hyresgästen svarar själv därefter för att beställa underhåll och får då betala för detta, antingen som ett engångsbelopp eller som ett påslag på hyran under viss tid.

Självförvaltning. Självförvaltning innebär att hyresgästen tar över vissa underhållsuppgifter från värden, till exempel att sköta rabatter eller grönytor. Som ersättning får hyresgästen en lägre hyra. Ofta erbjuds inte självförvaltning individuellt inom ett tillvalssystem, men det förekommer.

Det finns även andra modeller, där underhållet är knutet till en fond för lägenheten.

3.6 Systematisk hyressättning och tillval

En del bostadsbolag tillämpar en systematisk hyressättning där bruksvärdesfaktorerna ges ett visst värde och där en sammanvägning av faktorerna bestämmer vilken hyra lägenheten ska få. I Malmö kallas modellen för Malmömodellen, i Göteborg kvalitetshyra och i Umeå poängsystem. Systemen bygger på enkäter som genomförts bland de boende och är ett resultat av förhandlingar mellan bostadsbolag och hyresgästföreningen. Denna systematiska hyressättning har genomförts i flera orter i landet, bl.a. Malmö, Göteborg, Umeå, Västerås, Karlskrona och Gävle.

Olika bruksvärdesfaktorer ges olika vikt vid hyressättningen. Malmömodellen kan förenklat sägas bygga på ungefär 200 faktorer som delas in i tre klasser: grundstandard, avvikelser och läge.

Inom kategorin avvikelser ryms de tillval och frånval som hyresgästen gjort och dessa kommer således att ingå i hyran för lägenheten.

I Malmö erbjuder det kommunala bostadsbolaget, MKB, i stort sett obegränsade tillvalsmöjligheter för hyresgästerna vad gäller lägenhetens utformning. Hyresvärden är villig att tillgodose i stort sett alla individuella önskemål om tillval, så länge som de innebär en bruksvärdeshöjning. Tillvalet betalas genom ett tillägg på hyran och ses som en permanent standardhöjning som vidhålls av hyresvärden. Tillvalet särredovisas inte på hyresavin.

Priset för tillvalet förhandlas med hyresgästföreningen. Vid dessa förhandlingar presenterar värden ett underlag för det hyrespåslag han vill ta ut för att installera tillvalet. Förhandlingarna med hyresgästföreningen leder till en överenskommelse om en viss nivå på hyrestillägget som ska motsvara bruksvärdeshöjningen enligt det utarbetade systemet. Om hyresvärden då inte får täckning för sina kostnader i detta kan han begära att hyresgästen täcker mellanskillnaden i en engångsbetalning. Eftersom systemet för hyressättning är så detaljerat upplever man från MKB:s sida inte några svårigheter att storleksbestämma hyrespåslaget.

I MKB:s fastigheter har det inre underhållet förhandlats bort och ett VLU-system tillämpas. Detta har inneburit att hyrorna inom bostadsbolaget sänkts med ungefär 6,85 procent. Underhåll sker på begäran av hyresgästen och medför ett påslag på hyran beräknat utifrån underhållets avskrivningstid. En utvärdering av systemet pågår.

3.7 Tillval i nyproduktionen

För några år sedan var det vanligt förekommande att hyresgäster som tecknade sig för nyproducerade lägenheter fick möjlighet att vara med och utforma sin lägenhet i ganska stor utsträckning. I dag har de flesta stora byggbolag gått ifrån detta. Ofta erbjuds i dag individuella valmöjligheter endast avseende tapeter. En anledning till detta är att byggprocessen ofta är mycket tidspressad. En annan anledning kan vara osäkerheten i om den enskilde hyresgästen fullföljer avtalet och flyttar in i lägenheten – som då varit specialut-

rustad efter den enskilde hyresgästens smak. Det kan då ha varit svårt att hyra ut lägenheten med den uppdrivna hyresnivån.

I nyproduktionen förekommer nu i stället att lägenheter utrustas på olika sätt som grundstandard. Inom ett och samma projekt kan lägenheterna ges olika typer av inredningsstandard, som sedan hyressätts efter bruksvärdet. Detta kan vara ett sätt att erbjuda valmöjligheter för den enskilde presumptive hyresgästen utan att behöva slå av på takten i byggprocessen.

3.8 Turning Torso – inga tillval

När HSB:s höghus Turning Torso i Malmö började byggas var avsikten att bostadslägenheterna i huset skulle bli bostadsrätter. Av olika anledningar kom lägenheterna i stället att upplåtas med hyresrätt. Huset inrymmer både lokalyresgäster och bostadshyresgäster. Lägenheterna i huset är exklusivt inredda, helt efter arkitektens anvisningar, med undantag för ett fåtal lägenheter som inreddes efter den presumptive bostadsrättsinnehavarens önskemål. Lägenheternas inredning är, med dessa undantag, inte alls utformade efter individuella hyresgästers önskemål.

I Turning Torso förekommer inte några tillvalsmöjligheter eller frånvalsmöjligheter vad avser utrustning och underhåll. Standarden är mycket hög. Det gäller även den service som ingår i hyran. I motsats till vad som gäller för utrustning och underhåll tillhandahåller hyresvärderna en mängd tjänster till hyresgästerna, dock endast som förmedlare. Avtalsparter för tjänsterna är hyresgästen och den externa leverantören.

Om servicenivån i Turning Torso kan följande nämnas. De boende i huset har tillgång till vinkällare, gym och lokal med bubbelbadkar. Dessa ytor kan de boende utnyttja utan extra kostnad. Dessutom har de tillgång till tre festlokaler i huset vilka kan disponeras mot en avgift.

Receptionen i huset ger service både åt de boende och åt företagen som finns i huset. Receptionen är bemannad dygnet runt. Servicen kostar inte något extra. De boende kan genom receptionen få frukostbullar levererade hem på helgmorgnar, hämta och lämna kemitvätt tre gånger i veckan, köpa frimärken, ta emot meddelanden och leveranser, boka bord, taxi, kontrollera tågtider etc. De kan också få hjälp med att vattna blommorna, ta in posten och mata katten. HSB har avtal med städfirmor och andra företag som ger vissa rabatter vid

utnyttjande av tjänster. Hyresgästerna betalar direkt till tjänsteleverantören för externa tjänster, och HSB tar inte ut någon avgift för sitt handhavande.

4 Hyressättningsutredningens förslag

4.1 Inledning

Regeringen gav i april 2003 en särskild utredare uppdrag att överväga reformer av hyressättningsreglerna för lägenheter i det befintliga lägenhetsbeståndet och i nyproduktionen samt att se över hyresnämndernas jämförelseprövning och utformning av beslut. I uppdraget ingick även att överväga om förutsättningarna för en hyresgäst att göra olika tillval och frånval borde förändras.

Utredningen tillsattes som en följd av en överenskommelse mellan hyresmarknadens parter – SABO, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Sverige – om att utveckla hyresrätten. Organisationerna hade i ett brev till dåvarande bostadsministern Lars-Erik Lövdén pekat på behovet av vissa förändringar inom hyresrättsområdet för att göra hyresrätten till en attraktiv boendeform. Direktiven till utredningen utformades i väsentliga delar utifrån de önskemål som formulerats i den s.k. trepartsöverenskommelsen.

4.2 Trepartsöverenskommelsen

Tre av de stora aktörerna på hyresmarknaden, Hyresgästföreningen, SABO och Fastighetsägarna Sverige träffade i januari 2001 en överenskommelse om att utveckla hyresrätten. I överenskommelsen angav parterna att man var eniga om behovet av en väl fungerande hyresmarknad med regler som kan tillgodose olika hyresgästers efterfrågan.

I överenskommelsen, såsom den presenterades för regeringen, behandlades frågor om hyror i nyproduktionen, hyresförändringar i det befintliga lägenhetsbeståndet, möjligheten att göra tillval och

frånval i sitt boende och den skälighetsprövning hyresnämnderna har att göra i sin verksamhet.

Utgångspunkter för diskussionen inför överenskommelsen var följande.

- Ordningen för kollektiva förhandlingar om hyresvillkoren samt hanteringen av villkorstvister skulle behållas oförändrade,
- man skulle lokalt få en hyressättning som speglade hyresgästernas allmänna värderingar av en lägenhets egenskaper i enlighet med bruksvärdesprinciperna såsom dessa kom till uttryck i prop. 1968:91, och
- de privata fastighetsägarnas ställning i det kollektiva hyresförhandlingssystemet skulle behållas.

Med ovan angivna utgångspunkter angav man att riktmärken i överenskommelsen var

- möjligheter att tillgodose enskilda hyresgästers efterfrågan,
- möjligheter att beakta enskilda hyresgästers varierande önskemål, samt att
- hyresskillnader mellan lägenheter måste upplevas som rättvisa.

Vad särskilt avser frågor om tillval och frånval angavs att parterna var överens om vikten av att hyresgäster i så stor utsträckning som möjligt skulle kunna få sina önskemål om avvikelser från ett standardhyresavtal tillgodosedda i form av utökad service och installationer i lägenheter respektive minskad service och underhåll för att minska sina boendekostnader. Parterna menade att behoven många gånger kan lösas inom det kollektiva förhandlingssystemet, men att vissa önskemål är så specifika att de inte är lämpliga att hanteras kollektivt. Man pekade på att problem kan uppkomma vid större ekonomiska mellanhavanden och vid installationer där bruksvärdeshöjningen riskerar att inte motsvara kostnaden för att tillgodose hyresgästens önskemål. Parterna nämnde vidare att det för de privata hyresvärdarnas del tillkommer osäkerheten av utfallet av en prövning i hyresnämnden om det saknas jämförelsematerial i de kommunala bostadsföretagens bestånd. Parterna uppgav att de var överens om att hyreslagstiftningen borde ändras så att den gav möjlighet att teckna bindande flerårsavtal för att reglera de ekonomiska mellanhavandena mellan parterna i samband med hyresgäst-

anpassningar och hur återstående mellanhavanden skulle kunna hanteras vid förtida upphörande av hyresförhållandet. Man uttalade slutligen att det, trots att det många gånger är fråga om individuella förhållanden, kan finnas skäl att eftersträva enhetlighet i prissättningen för att säkerställa en principiell likabehandling av hyresgästerna.

4.3 Direktiven för Hyressättningsutredningen

Direktiven för Hyressättningsutredningen följde i stort sett de önskemål och problemformuleringar som framkom i trepartsöverenskommelsen (dir. 2003:52). Uppdraget omfattade i stort fyra frågeställningar, som i betänkandet (SOU 2004:91) sammanfattades på följande sätt (s. 11):

- Bör det införas särskilda hyressättningsregler för lägenheter i nyproducerade hus?
- Bör reglerna ändras så att det blir lättare att anpassa hyrorna efter bruksvärdet i det befintliga lägenhetsbeståndet? Bör det vara möjligt att i ett hus tillämpa skilda hyresnivåer för nyinflyttade och befintliga hyresgäster?
- Bör man underlätta för hyresgästerna att åstadkomma individuella variationer av sina lägenheter genom s.k. tillval och frånval?
- Bör det ske några förändringar av reglerna om jämförelseprövning i bruksvärdessystemet? Finns det skäl att meddela närmare föreskrifter om hyresnämndernas utformning av beslut i hyressättningsärenden?

I den del direktiven avsåg tillval och frånval formulerades uppdraget för utredaren enligt följande.

Utredaren skall överväga i vilken utsträckning förutsättningarna för en hyresgäst att göra olika slag av s.k. tillval eller frånval, t.ex. avseende fast inredning, utrustning, underhåll och service, kan och bör ändras.

Utredaren skall bl.a. överväga om förutsättningarna för ett tillval eller frånval bör kunna regleras i ett särskilt avtal mellan hyresvärden och hyresgästen för vilket skall gälla särskilda regler. Vid dessa överväganden skall särskilt beaktas intresset av att avtalet innehåller godtagbara villkor sett från hyresgästens synvinkel och att möjligheten att ingå ett sådant avtal inte kan utnyttjas på ett otillbörligt sätt.

En utgångspunkt för övervägandena skall vara att en lägenhet skall uppfylla lagens nuvarande krav på en lägsta godtagbara standard.

4.4 Hyressättningsutredningens förslag

Hyressättningsutredningen lade fram sitt betänkande, *Reformerad hyressättning*, i augusti 2004 (SOU 2004:91).

4.4.1 Sammanfattningen i betänkandet

Vad avser tillval och frånval lade Hyressättningsutredningen fram följande förslag, enligt sammanfattningen i betänkandet (s. 14).

Det är önskvärt att det finns möjligheter för hyresgäster att göra tillval och frånval, dvs. individuella variationer när det gäller underhållsintervall, utrustning o.d. Regleringen av tillval och frånval bör utgå från frivillighet.

Tillval och frånval behandlas i dag i de flesta fall som en del av hyran. Så bör även fortsättningsvis vara fallet. Utredningen föreslår dock en kostnadstäckningsregel som innebär att kostnaden för tillval och frånval skall beaktas vid en bruksvärdesprövning. Den kortaste avskrivningstid som därvid bör godtas för tillval är enligt utredningens mening ungefär fem år. Om tillvalens andel av hyran inte uppgår till mer än ungefär 20 procent, skall dock kortare avskrivningstid kunna godtas.

Flyttar den hyresgäst som har gjort ett tillval eller frånval, föreslår utredningen att den nya hyresgästens hyra skall bestämmas enligt bruksvärdesprincipen utan tillämpning av regeln om att kostnaden för tillvalet eller frånvalet skall beaktas.

Har priset för tillvalet eller frånvalet bestämts enligt en kollektivt förhandlad prislista eller på annat sätt förhandlats kollektivt, bör det enligt utredningens mening få följande konsekvenser:

- Kostnadstäckningsregeln tillämpas även för en ny hyresgäst
- Priset för tillvalet eller frånvalet anses motsvara kostnaden för detta, så länge det inte förekommit klara oegentligheter vid de kollektiva förhandlingarna.
- Den skyldighet fastighetsägaren har att förhandla med hyresgästorganisationen inför en hyreshöjning anses uppfylld genom förhandlingen om prislistan. En kollektiv förhandling behöver därför inte ske varje gång en hyresgäst gör ett tillval.

4.4.2 Principer för förslaget

Hyressättningsutredningen stannade för några grundprinciper i sitt förslag, mot bakgrund av direktiven och de överväganden man gjorde under arbetets gång.

- Regleringen om tillval och frånval skulle utgå från frivillighet. Utredningen menade att möjligheter att göra tillval och frånval skulle innebära att hyresrätten skulle behålla sin attraktivitet för en bred grupp av hyresgäster.
- En lägenhet skulle uppfylla lagens krav på lägsta godtagbara standard, både vad gäller utrustning (18 a § hyreslagen) och underhållsnivå (9 och 15 §§ hyreslagen).
- Tillval och frånval skulle behandlas som en del av hyran i samma utsträckning som tidigare. Utredningen konstaterade att de flesta tillval som förekommer behandlas som en del av hyran, men att t.ex. avtal om service som träffas under hyrestidens gång kan vara att behandla som något annat än hyra.

Utredningen övervägde möjligheten se tillvalen och frånvalen som något annat än hyra för att på så sätt undkomma problematiken med bruksvärderingen av tillvalet och den ekonomiska osäkerhet detta innebar för fastighetsägaren.

Utredningen diskuterade därför möjligheten att genom lag omdefiniera hyresbegreppet på så sätt att man alltid skulle bedöma det som ingick i en lägenhets minimistandard som hyra, och allt därutöver som utanför hyresbegreppet. Nackdelarna med detta, menade utredningen, var dels att en lagreglering om vad hyra omfattar skulle motverka flexibilitet, och att tillval och frånval, som ju oftast omfattar just variationer på det som ingår i en lägenhets minimistandard, skulle vara omöjliga att göra utanför hyressystemet.

Likaså avvisades möjligheten att låta parterna själva avgöra vad som ingår i hyresbegreppet, eftersom en sådan ordning enligt utredningen skulle leda till att fastighetsägaren skulle få incitament att sänka standarden i sina hus för att få hyresgästerna att sluta fler avtal om tillval – som i så fall skulle kunna prissättas utanför bruksvärdessystemet.

För att öka möjligheterna för fastighetsägarna att erbjuda hyresgäster tillval och frånval föreslog utredningen att fastighetsägaren skulle ha rätt att få kostnadstäckning för den utrustning eller det underhåll han tillförde en lägenhet på en hyresgästs begäran. Man pekade på att det var av vikt även för hyresgästerna att skapa en förutsebar ordning.

En regel som innebär att en del av hyran skulle utgå från kostnadsresonemang i stället för bruksvärdet skulle innebära en nyord-

ning i hyressättningssystemet för bostadslägenheter. Hyressättningsutredningen anförde i anledning av detta följande (s. 130).

En regel som säkerställer att kostnaden för ett tillval beaktas vid hyresbestämningen framstår vid ett första påseende som mindre väl förenlig med en grundtanke i bruksvärdesregeln, nämligen att fastighetsägarens kostnader inte skall beaktas vid bestämmandet av hyran. Detta kan synes tala mot att införa en sådan regel.

Det finns emellertid andra omständigheter som talar i motsatt riktning. Allmännyttans hyressättning baserar sig på en kostnadstäckningsprincip, som därigenom får effekt även på det privata hyresbostadsbeståndet. Visserligen har de kommunala bostadsföretagen historiskt sett tillämpat kostnadstäckningsprincipen på företagsnivå och inte på särskilda bestånd eller objekt. På senare tid har det emellertid börjat ske en omsvängning. Av det s.k. S:t Eriks- eller Oxtorgsmålet (rättsfallet RH 1999:91) framgår det dessutom att vid en jämförelseprövning med allmännyttans lägenheter ”upprätthållandet av tilltron till bruksvärdesystemet [kräver] att det vid hyressättningen inte har gjorts några väsentliga avsteg från självkostnaden för det aktuella projektet”.

Kostnadstäckningsresonemang spelar således redan i dag en roll i bruksvärdesbedömningen. Skillnaden med en regel av den innebörd utredningen anger ovan blir att sådana resonemang förs in i själva lagtexten. Detta framstår emellertid som nödvändigt, om tillval och frånval med större säkerhet för de inblandade parterna skall kunna hanteras inom ramen för bruksvärdesprincipen.

Hyressättningsutredningen konstaterade därefter att intresset av förutsebarhet vad gäller tillval och frånval ”väger tyngre än nackdelen av den mindre, teoretiska inkonsekvens som en regel om kostnadstäckning i dessa situationer innebär” (s. 130 f.).

Vid en prövning av skäligheten skulle både kostnaden och avskrivningsperioden prövas. Utredningen förordade att avskrivningsperioder kortare än fem år endast skulle kunna godtas för tillval som utgjorde högst ungefär 20 procent av hyran. Skälet till att inte låta en hyresgäst avbetala tillvalet snabbare var att systemet inte gav rätt till återbetalning till hyresgästen om denne flyttade efter kort tid.

Prövningen i hyresnämnden skulle i praktiken ske i två steg. Först skulle lägenhetens bruksvärde bestämmas utan beaktande av tillvalet, alltså utifrån en tänkt standardnivå. Därefter skulle kostnaden för tillvalet läggas till.

Priser för tillval som bestämts genom kollektiva förhandlingar skulle presumeras vara riktiga. Utredningens bedömning var att en sådan presumtionsverkan skulle utgöra incitament för fastighetsägare att förhandla kollektivt, eftersom risken att sådana överenskommelser skulle komma att underkännas vid en skälighetspröv-

ning skulle vara mycket små. Kollektivt framförhandlade priser skulle anses motsvara kostnaden för tillvalet, om det inte förelåg synnerliga skäl. Denna reglering motsvarade utredningens – sedermera i modifierad form genomförda – förslag om presumtionshyror inom nyproduktionen. För att synnerliga skäl skulle anses föreligga skulle krävas att det förekommit klara oegentligheter vid förhandlingarna.

Om hyresgästen som gjort tillvalet flyttade, skulle den nya hyresgästens hyra bestämmas helt efter bruksvärdesprincipen, om inte priset för tillvalet bestämts genom kollektiva förhandlingar. I så fall skulle den nya hyresgästens hyra bestämmas utifrån det.

Hyressättningsutredningen konstaterade att denna ordning skulle innebära att hyran för den nya hyresgästen i vissa fall skulle komma att sättas lägre än för den avflyttade hyresgästen. Särskilt menade man kunde detta ske vid särskilt dyra och exklusiva tillval, som inte var kollektivt förhandlade. I dessa fall skulle det inte heller i det föreslagna systemet vara möjligt att låta hyresgästen betala för tillvalet på en mycket kort tid. Detta skulle kunna medföra att det även i det nya systemet skulle finnas vissa möjliga tillval som fastighetsägare skulle tveka att erbjuda sina hyresgäster. Utredningen ansåg att detta var en konsekvens av förslaget som man fick godta. Hyresgästen kunde då i stället, om fastighetsägaren inte hindrade honom, själv låta installera det dyra tillvalet på egen bekostnad eller helt enkelt välja att flytta till en kooperativ hyresrätt, bostadsrätt eller eget hus.

Hyresvärden skulle åläggas samma underhållsskyldighet för tillvalen som för övrig egendom.

5 Mottagandet av Hyressättningsutredningens betänkande

5.1 Inledning

Hyressättningsutredningens betänkande innehöll utifrån uppdraget förslag på ett antal områden. Remissinstanserna hade framför allt kommentarer och synpunkter på Hyressättningsutredningens förslag om hyressättning i nyproduktionen, men även förslagen om tillval och frånval gav upphov till en del reaktioner.

Inledningsvis i kapitlet går vi igenom de synpunkter och den kritik som lämnades i remissvaren, för att därefter redovisa hur förslaget behandlades av regeringen och i riksdagen.

Slutligen analyserar vi i vilken mån kritiken mot förslaget fortfarande är aktuell och vilka överväganden som bör göras inför utformningen av ett nytt förslag.

5.2 Remiss

Betänkandet skickades ut på remiss i september 2004, med en svarstid på knappt tre månader.

Bland de remissinstanser som hade synpunkter på förslaget i de delar det avsåg tillval och frånval märks bl.a. hyresnämnderna i Stockholm, Malmö, Göteborg, Växjö och Sundsvall, Advokatsamfundet, SABO, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen Riksförbundet.

Under remissvarstiden hölls i Justitiedepartementet ett möte med några remissinstanser för att komplettera beredningsunderlaget avseende frågor om tillval och frånval. Mötet gällde framför allt frågor om jämförelser och om hyresnämndens prövning.

5.2.1 Invändningarna mot förslaget om tillval och frånval

Invändningarna mot utredningens förslag riktade sig i huvudsak mot att hyressättningssystemet riskerade att bli onödigt komplicerat.

Nedan redovisas den remisskritik som riktades mot förslaget. Det var framför allt hyresmarknadens parter och hyresnämnderna men även Advokatsamfundet som kommenterade förslaget.

Hyresnämnderna

Hyresnämnderna inkom med relativt omfattande kritik. Kritiken riktade sig främst mot att hyressättningen skulle komma att bli mer komplicerad. Vidare pekade man på vad man ansåg vara otydligheter i förslaget. Flera hyresnämnder menade också att bruksvärdet, och inte kostnaderna, skulle bestämma åtgärdernas värde.

Hyresnämnden i Stockholm vände sig mot att förslaget skulle komma att innebära att man blandade bruksvärdesresonemang och kostnadsresonemang, och att detta skulle kunna leda till argument för att fastighetsägare alltid skulle ha rätt att få sina kostnader täckta vid nyinvesteringar. Hyresnämnden menade att det var viktigt att en fastighetsägare inom ramen för hyressättningssystemet skulle kunna få sina kostnader täckta och vidare att frågor om tillval och frånval var viktiga för hyresgästen, med stor betydelse för hyresrättens attraktionskraft. Nämnden betonade att det var viktigt att bevara systematiken vid bruksvärdesprövningen och att undvika att komplicera systemet ytterligare genom att införa kostnadsregler. Om bruksvärdessystemet skulle behållas, menade nämnden, var det viktigt att inte öppna för kostnadsresonemang. Hyresnämnden ansåg att för det fall förslaget skulle genomföras, borde det kompletteras med en skyldighet för hyresvärden att tillhandahålla lättbegriplig dokumentation om prövningslägenhetens och jämförelselägenheternas grundutförande, vilka tillval och frånval som skulle läggas på eller dras ifrån hyran och vilka tider som gällde för tilläggen och avdragen.

Hyresnämnden i Malmö pekade på att förslaget skulle innebära att ju fler tillval som gjorts i en lägenhet, desto svårare skulle det bli att använda dessa som jämförelseobjekt.

Hyresnämnden i Göteborg ansåg att förslaget förbättrade förutsättningarna för hyresgäster att göra tillval och frånval men att hyresprövningen skulle komma att bli mer komplicerad på grund av att

inslaget av kostnadsbaserad hyra skulle öka i bruksvärdessystemet. Hyresnämnden i Göteborg pekade också på att förslaget var otydligt i fråga om möjligheten att enskilt avtala om frånval med frångående av hyresvärdens reparations- och underhållsskyldighet (jfr SOU 2004:91 s. 125).

Hyresnämnden i Växjö ansåg att en modell som innebar att värdet av tillval eller frånval blir bestämda var lämplig, eftersom det vid hyresbestämningen inte skulle råda något tvivel om hur tillvalen och frånvalen skulle värderas. Däremot menade man, liksom hyresnämnden i Göteborg, att hyran efter avbetalt tillval skulle sänkas motsvarande tillvalskostnaden, eftersom det vore inkonsekvent att först låta hyresvärden få ta ut full betalning för tillvalet och sedan låta hyresgästen betala för tillvalet även för tid därefter. Vid en jämförelseprövning borde man bortse från tillvalet.

Hyresnämnden i Sundsvall anförde att det allmänt sett tedde sig främmande att föra in en kostnadsbaserad andel i hyran, som i övrigt är bruksvärdesbaserad. Hyresnämnden menade att det vore mera logiskt att redan från början bedöma tillvalets bruksvärde och justera hyran med hänsyn till detta, och att det föreslagna systemet kanske inte skulle kunna fungera med den precision som det gav intryck av, särskilt inte om hyresgästen skulle komma att flytta kort efter gjort tillval. Nämnden pekade på risken att hyran inte efter betalt tillval skulle komma att sänkas, p.g.a. påtaglighetsregeln (se SOU 2004:91 s. 131), och att fastighetsägaren skulle dra ner på den vanliga underhållsnivån för att öka efterfrågan på tillval, vilket skulle innebära att hyresgäster skulle få betala för normalt underhåll genom kraftigare hyreshöjningar än i dag. Hyresnämnden pekade också på svårigheten att använda lägenheter med gjorda tillval som jämförelselägenheter vid villkorsprövning, eftersom utfallet skulle vara beroende av om tillvalen betalades vid tidpunkten för prövningen eller om de då var färdigbetalda.

Advokatsamfundet

Advokatsamfundet tillstyrkte förslaget men önskade att utredningens förslag om att tillägg för tillval som omfattades av en förhandlingsöverenskommelse skulle binda en senare hyresgäst skulle komma till tydligare uttryck i lagtexten. Vidare anmärkte samfundet på att utredningen inte hade tagit ställning till frågan om vilket ansvar en fastighetsägare skulle ha för att återanskaffa ett tillval som tillkommit

efter ett enskilt avtal när ny hyresgäst flyttat in. Advokatsamfundet ifrågasatte lämpligheten av att fastighetsägaren i detta läge skulle vara skyldig att återanskaffa egendomen, särskilt i sådana fall där han inte kompenserats fullt ut inom ramen för bruksvärdet.

Fastighetsägarna Sverige

Fastighetsägarna var positiva till förslaget om att hyrestillägg som fastställts i förhandlingsöverenskommelser inte skulle kunna ändras vid en bruksvärdesprövning, att dessa tillägg skulle kunna tas ut av ny hyresgäst samt att primär förhandlingsskyldighet inte skulle gälla vid tillämpningen.

Fastighetsägarna var kritiska till förslaget på följande punkter:

- att enskilda avtal om tillval skulle kunna prövas i efterhand vid hyrestvister eftersom detta skulle leda till alltför stor osäkerhet
- att tidsgränser för betalningen ställdes upp
- att prövningen kunde omfatta en överkommen tid för hyrestillägget eller dess andel av hyran.

Fastighetsägarna föreslog att enskilda parter, utifrån vad som bestämts i trepartsöverenskommelsen, skulle få träffa civilrättsligt bindande avtal om tillägg som inte omfattas av en förhandlingsöverenskommelse, utan iakttagande av den primära förhandlingsskyldigheten. I avtalet skulle parterna få avtala om ekonomiska och andra villkor under hyrestiden samt hur parternas mellanhavanden skulle regleras om hyresförhållandet upplöstes i förtid.

Vidare angav man att man önskade en likartad lösning som den som Fastighetsägarna föreslagit för nybyggnadshyror, nämligen att avtal om tillval skulle kunna prövas på förhand i hyresnämnden.

Fastighetsägarna gav också i sitt remissvar in förslag till författningstexter.

SABO och Hyresgästföreningen

SABO och Hyresgästföreningen tillstyrkte förslaget. Hyresgästföreningen anmärkte att man, till skillnad från utredningen (se SOU 2004:91 s. 131) ansåg att hyran alltid skulle sänkas med tillvalskostnaden efter avbetalningen, utan hänsyn till påtaglighetskravet.

5.3 Regeringens ställningstaganden

Regeringen gjorde bedömningen att något kostnadsbaserat system för tillval och frånval inte skulle införas.

I februari 2006 överlämnades propositionen ”Reformerad hyressättning” (prop. 2005/06:80) till riksdagen. I propositionen föreslogs ändringar i jordabalken (hyreslagen), hyresförhandlingslagen (1978:304), lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder och lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Förslagen syftade bl.a. till att förbättra förutsättningarna för att producera nya bostadslägenheter och till att förbättra hyresnämndernas beslutsmotiveringar. I propositionen lämnades alltså inte något förslag i frågorna avseende tillval och frånval.

Utredningens förslag om förändringar avseende hyressättning av nybyggda lägenheter och om hyresnämndens prövning lades med ett par justeringar fram i propositionen. Denna antogs senare av riksdagen.

Hyressättningsutredningens uppdrag hade därutöver, förutom frågor om tillval och frånval, omfattat frågor om hyrorna i det befintliga beståndet. I propositionen angavs att det av utredningen lämnade förslaget om hyressättningen i det befintliga beståndet bereddes vidare inom Regeringskansliet. Uppgiften kom att utföras av Utredningen om allmännyttans villkor.

5.3.1 Behovet av nya bestämmelser

Regeringen konstaterade att det fanns stora fördelar med möjligheter för hyresgäster att göra tillval och frånval i sitt boende, då det kan bidra till ett individanpassat boende och öka hyresgästernas trivsel. Man konstaterade att det i gällande hyressättningssystem inte fanns något hinder för hyresvärdar att träffa sådana avtal med hyresgäster. I den mån tillvalet hade med lägenhetens funktion att göra var avgiften eller hyran för tillvalet att se som del av hyresavtalet för lägenheten, vilket innebar att hyresvärden kunde tillgodogöra sig värdet av tillvalet endast i den mån dessa höjde lägenhetens bruksvärde. Detta medförde i sin tur att en fastighetsägare som tillför lägenheten tillval inte kunde vara säker på att få täckning för kostnaderna.

Regeringen pekade vidare på att problemet också gällde frånval, där en hyresgäst som avstått från erbjudet underhåll och därmed fått

en lägre hyra, inte kunde vara säker på att få behålla denna lägre hyra efter en prövning i hyresnämnden, om lägenhetens bruksvärde även efter avståendet ansågs vara högre. Hyreslagens regler om lägsta godtagbara standard hindrade också vissa former av frånval, eftersom dessa gjorde att det inte med bindande verkan kunde avtalas om att lägenheten inte skulle ha vissa grundläggande anordningar.

Utifrån det av Hyressättningsutredningen redovisade förslaget gjorde regeringen bedömningen att det var främst omfattande eller särpräglade tillval som hindrades eller försvårades av de gällande reglerna och att detta berodde på den osäkerhet systemet innebar för hyresvärden att få sina kostnader täckta vid en prövning i hyresnämnden.

5.3.2 Regeringens bedömning av utredningens förslag om tillval och frånval

Regeringen ansåg att förslagen hade några fördelar men att nackdelarna övervägde.

Fördelar

Ett genomförande av förslaget skulle enligt regeringens bedömning innebära följande fördelar.

- Genomförandet av kostsamma och särpräglade tillval skulle underlättas.
- Etablerad praxis på området skulle kodifieras och därmed skulle viss rättsosäkerhet kunna undanröjas.

Nackdelar

Samtidigt ansågs förslaget ha följande nackdelar.

- Hyran skulle komma att bestämmas i två delar, en kostnadsbaserad del och en bruksvärdesbaserad del.
- För att pröva skäligheten av en kostnadsbaserad hyra skulle krävas avancerade fastighetsekonomiska bedömningar, vilket skulle kunna innebära att hyresnämnderna skulle behöva anlita fastighetsexpertis.

- Systemet skulle även efter fastighetsekonomiska bedömningar innefatta osäkerheter om hyran.
- ”Fiktiva lägenheter” skulle hyressättas.
- Det skulle bli svårt att använda lägenheter med tillval som jämförelseobjekt vid jämförelseprövningar.
- Fastighetsägaren skulle ha ett kvarstående underhålls- och reparationsansvar för tillval även efter det att tillvalet betalats fullt ut.
- Svårigheter i frånvalsfrågor vad gäller förhållandet till lagens krav om lägsta godtagbara standard.

Närmare om regeringens bedömning

Utredningens förslag ansågs ha vissa fördelar. I propositionen nämns att det skulle kunna underlätta genomförandet av kostsamma och särpräglade tillval och att det kunde anses utgöra en kodifiering av den praxis som utvecklats i frågorna och därmed undanröja viss rättsosäkerhet (s. 40).

Därefter konstaterade regeringen att det fanns en del nackdelar med förslaget, nämligen följande:

Utredningens förslag skulle innebära att en del av hyran, den som avsåg tillval, skulle bestämmas efter kostnaderna för åtgärden och att hyran i övrigt skulle fastställas efter bruksvärdet. Att pröva skäligheten av en kostnadsbaserad hyra skulle kräva avancerade fastighetsekonomiska bedömningar, avseende bl.a. anskaffnings- och installationskostnad, avskrivningsmetod, avskrivningstidens längd, tillvalets ekonomiska livslängd, kapitalkostnad och kapitalutgifter. Man menade att parterna och hyresnämnden skulle nödgas anlita fastighetsekonomisk expertis för att kunna bestämma hyran, och att även om så skedde skulle det ändå komma att råda stor osäkerhet kring hyrans nivå. Kostnadsberäkningar skulle kunna komma att ge varierande resultat utan att för den skull vara felaktiga (här hänvisas i prop. 2005/06:80 till uttalandena på s. 22 f.).

Regeringen avvisade därefter Fastighetsägarnas förslag om att låta avtal om tillval och frånval vara civilrättsligt bindande på vanligt sätt, och att avtalen då inte skulle kunna ändras vid en prövning i hyresnämnden, under hänvisning till att en sådan ordning skulle innebära ett avsteg från grundläggande principer på hyresområdet, bl.a. intresset av att undvika oskäliga hyresvillkor.

Regeringen framförde därefter följande kritik:

- Förslaget skulle innebära att hyreslägenheter skulle komma att hyressättas, inte efter hur de *faktiskt* såg ut, utan efter det utseende lägenheten skulle haft om tillvalet inte hade gjorts. Detta skulle försvåra hyressättningen. Redan att dokumentera detta ”gamla” utseende skulle leda till praktiska problem för hyresgästerna och skulle många gånger vara helt omöjligt för nyinflyttade hyresgäster.
- Förslaget skulle komma att försvåra hyressättningen i stort, eftersom det inte utan vidare skulle gå att göra hyresjämförelser med lägenheter som tillförts tillval, eftersom hyran för dessa lägenheter skulle kunna variera från år till år beroende på om tillägg för tillvalet fortfarande utgår eller om det redan slutbetalts. Förslaget ansågs medföra svårigheter vid hyressättning både för lägenheter som tillförts tillval och för standardutrustade lägenheter eftersom det är vanligt med tillval.
- Regeringen kritiserade även utredningens förslag utifrån fastighetsägarens ansvar för underhåll av de gjorda tillvalen. Förslaget innebar att hyran efter avbetalat tillval skulle sänkas med motsvarande belopp. Samtidigt kunde tillvalet ge upphov till underhållskostnader därefter, vilka fastighetsägaren enligt sitt underhållsansvar skulle vara skyldig att stå för.

Regeringen diskuterade därefter möjligheten att låta hyresgästen stå för underhållskostnaderna, men avvisade detta, eftersom det skulle ”innebära att hyran är rörlig och att hyresgästen tvingas ta ett betydande ekonomiskt ansvar för oförutsedda händelser” (s. 41). Hyresgästföreningens förslag, att låta fastighetsägarens underhållsansvar upphöra när tillvalets ekonomiska livslängd löpt ut, avvisades. Man hänvisade till att det kunde vara svårt att fastställa den ekonomiska livslängden och att även om parterna kunde få göra en överenskommelse om detta, skulle en sådan kunna ändras vid hyresnämndens prövning, och då kasta omkull grunderna för parternas överenskommelse. En ordning där parterna skulle få överenskomma om den ekonomiska livslängden ansågs vidare göra tillvalen mer komplicerade.

Även förslaget om frånval ansågs ha betydande nackdelar. Framför allt gällde detta den konflikt som skulle kunna uppkomma med reglerna om lägsta godtagbara standard och hyresvärdens skyldighet

att underhålla och reparera lägenheten. Man anförde bland annat följande (s. 42 f.).

Reglerna syftar till att säkerställa att lägenhetsbeståndet inte förslummas. Enligt vår mening kan det inte komma i fråga att tillåta avtal som innebär att hyresgästen med bindande verkan kan avstå från rätten till lägsta godtagbara standard. Vad gäller reglerna om hyresvärdens underhålls- och reparationssskyldighet, kan de avtalas bort om hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse [se 9 § andra stycket och 15 § andra stycket 2 hyreslagen]. Det förhållandet att en hyresgästorganisation skall godkänna avvikelser från lagens huvudregel innebär en garanti mot missbruk. Vid ett genomförande av förslaget om frånval talar å ena sidan starka skäl för att hyreslagens bestämmelser om hyresvärdens underhålls- och reparationssskyldighet måste få avtalas bort i enskilda hyresavtal. Reformen torde annars få liten praktisk betydelse för denna typ av hyresförhållanden. Om å andra sidan dessa bestämmelser kan avtalas bort i enskilda hyresavtal, uppkommer risk för missbruk av avtalsfriheten. Exempelvis finns det risk att nedgångna lägenheter hyrs ut utan någon rätt till underhålls- eller reparationsåtgärder. De som erbjuds att hyra sådana lägenheter kan ha svårt att värja sig om det råder brist på bostäder.

5.3.3 Regeringens samlade bedömning

Regeringen ansåg att behovet av ett kostnadsbaserat system för tillval och frånval fick anses vara förhållandevis begränsat, eftersom det främst var omfattande och särpräglade tillval som inte kom till stånd i dagens system på grund av de nuvarande reglerna. Ett genomförande av förslaget skulle enligt regeringen innebära att hyressättningen skulle bli mer komplicerad, både för parter och för hyresnämnder. Om kostnadsbaserade tillval och frånval skulle göras i en stor del av beståndet skulle detta enligt regeringens bedömning få negativa konsekvenser för hyressättningen i hela hyreshusbeståndet. Därutöver såg regeringen svårigheter med ansvaret för underhålls- och reparationsåtgärder och riskerna med möjligheten att avtala bort rätten till underhålls- och reparationsåtgärder.

Vid en samlad bedömning ansågs nackdelarna väga tyngre än fördelarna. Förslaget borde därför enligt regeringens mening inte införas.

5.4 Behandlingen i riksdagen

Propositionen, som var ett resultat av en överenskommelse mellan den socialdemokratiska regeringen och vänsterpartiet, föranledde viss diskussion vid beredningen i riksdagen.

Främst var det frågorna om hyressättning i nyproduktionen som föranledde reaktioner – liksom vid remissbehandlingen – men även frågorna om tillval och frånval genererade en del aktivitet.

Propositionen bereddes i Bostadsutskottet, som i maj 2006 lämnade sitt betänkande. Utskottet tillstyrkte propositionen och avstyrkte samtliga motioner. Tio motioner hade inkommit och till betänkandet fogades 23 reservationer. Fyra motioner och en reservation avsåg frågan om tillval och frånval.

Utskottet konstaterade, liksom tidigare gjorts i propositionen, att behovet av ett kostnadsbaserat system för tillval och frånval torde vara förhållandevis begränsat, och anslöt sig till regeringens bedömning att nackdelarna med förslaget, såsom de uttryckts av regeringen, vägde tyngre än fördelarna. Utskottet föreslog därför att riksdagen skulle bifalla propositionen.

Mot utskottets ställningstagande reserverade sig ett stort antal ledamöter i olika frågor. Sju ledamöter reserverade sig i frågorna om tillval och frånval. I motiveringen till reservationen kritiserades regeringen för att på ”ytterligare en punkt frågå trepartsöverenskommelsen” trots att hyresmarknadens parter tillstyrkt eller endast haft smärre invändningar mot förslaget (2005/06:BoU10 s. 36). Riksdagen beslutade i maj 2006 i enlighet med utskottets betänkande.

5.5 Hur bör vi se på den kritik som framkom?

Vår bedömning: Den kritik som framkom mot Hyressättningsutredningens förslag är fortfarande relevant. Det förslag vi presenterar bör därför anknyta till innehållet i trepartsöverenskommelsen och möjliggöra en enklare prövning i hyresnämnden.

På den svenska hyresmarknaden och i den svenska modellen för hyresrätt är partsorganisationerna fortsatt starka. I det allmänna bostadsbeståndet är en mycket stor andel av hyresgästerna omfattade av det kollektiva förhandlingssystemet, och på den privata hyresmarknaden får också en stor del av hyresgästerna sina hyror

förhandlade kollektivt. Även sett mot en historisk bakgrund är partsorganen ett mycket tungt vägande inslag. Såsom konstaterats bl.a. i Hyressättningsutredningens betänkande *Reformerad hyressättning* (SOU 2004:91) har organisationerna förhandlat seriöst och det har fungerat väl. Det finns inte något som tyder på att partsorganens inflytande och sätt att sköta hyresförhandlingar och med hyresboende relaterade frågeställningar skulle komma att förändras i framtiden. Det finns således enligt utredningens mening starka skäl att låta organisationernas syn på frågeställningarna väga tungt.

Partsorganens syn har klargjorts dels genom trepartsöverenskommelsen, dels genom de remissvar som lämnades avseende Hyressättningsutredningens betänkande. Det var främst Fastighetsägarna som riktade kritik mot betänkandet, formulerat utifrån trepartsöverenskommelsen. Därutöver riktade hyresnämnderna kritik mot den komplicerande av hyressättningsystemet förslaget skulle medföra. Sett mot denna bakgrund vore det intressant att i vårt förslag kunna presentera lösningar på fastighetsägarnas problem samtidigt som hyressättningen inte kompliceras i lika stor utsträckning och hyresgästernas intressen av att kunna få förbättrade valmöjligheter prioriteras.

Hyresgästernas intresse i frågan om tillval och frånval är framför allt ökade möjligheter att kunna få sina önskemål om variationer i boendet tillgodosedda genom värdens försorg. En utgångspunkt är således att det är hyresgästernas önskningar utöver den standard som hyresvärden erbjuder – eller ett avstående från den erbjudna standarden – som är avgörande för vad som kan komma att tillföras lägenheten. De skyddsregler som finns i svensk hyresrätt har som främsta syfte att se till att hyresgästen har möjlighet att bo kvar i sin bostad. Därav kommer regleringen kring besittningsskydd och den hyresspärren som finns inbyggd i bruksvärdessystemet. När det gäller variationer som bygger på en hyresgästs individuella önskningar om tillval gör sig dessa skyddsintressen inte gällande på samma sätt. Möjligheten att få sina önskningar om individuell variation tillgodosedda genom hyresvärden kan på sätt och vis snarast ses som en förmån i sig, eftersom hyresvärd och hyresgäst redan har en etablerad relation och att ett anskaffande inom hyresrelationen innebär att hyresgästen, även om tillvalen kostnadsbaseras, får en möjlighet att sprida sina utgifter över tiden och på så sätt får en finansieringshjälp för den ökade standard som ett tillval, åtminstone initialt, i de flesta fall får anses innebära. I systemet som råder i dag, där det endast är i den mån bruksvärdet påverkas som fastighets-

ägaren får betalt för sina investeringar, finns en osäkerhet som inte är tillfredsställande för vare sig hyresgäst eller hyresvärd.

Hyresgästföreningen framförde i sitt remissvar inte några invändningar mot det kostnadstäckande förslag som presenterades i Hyressättningsutredningens betänkande. Den remisskritik som från annat håll framkom mot att frånga ett strikt bruksvärderande av åtgärderna synes mot denna bakgrund inte vara avgörande för att inte låta kostnadstäckningsresonemang inverka på förslag för tillval och frånval.

Hyresnämndernas uppfattning att hyressättningen skulle kompliceras om systemet infördes och att systematiken i bruksvärdesystemet skulle minskas väger också tungt inför formuleringen av ett förslag. En lösning på osäkerheten kring tillvalens värde bör därför bygga på de system som redan erbjuds inom hyreslagen. Sättet att se på hyror inom nyproduktionen kan vara en utgångspunkt.

Att andelen lägenheter som lämpar sig som jämförelsematerial minskar vid större individuell variation är visserligen något som kan anses vara ägnat att försvåra hyressättningen. Det är dock redan i dag så att ytterst få hyresprövningar sker genom direkta jämförelseprövningar. Detta kan därför inte vara ett avgörande argument som väger tyngre än hyresgästernas intresse av att kunna få sina önskemål om tillval tillgodosedda i större mån än vad som sker i dag.

Vid en slutlig sammanvägning av den remisskritik som framkom vid behandlingen av 2004 års förslag är det, även sett mot kravet att systemet ska vara lätt att tillämpa för de berörda, vår bedömning att ett förslag bör syfta till att närma sig innehållet i 2001 års trepartsöverenskommelse och samtidigt möjliggöra en enklare prövning i hyresnämnden.

6 Alternativ för tillval och frånval

Vårt förslag: För att det förslag vi presenterar så långt som möjligt ska vara förenligt med vad som i övrigt gäller för hyressättning bör principerna för hyressättning av tillval och frånval fastställas i lag.

Vår bedömning: Tillval och frånval bör behandlas som hyra i samma utsträckning som sker i dag.

6.1 Inledning

Eftersom tillval och frånval sker i anslutning till boendet och är nära knutna till boendet behandlas de vanligen som hyra i dag.

I detta kapitel analyserar vi – med utgångspunkt från den diskussion som fördes av Hyressättningsutredningen – om det är möjligt, eller lämpligt, att se tillval och frånval som något annat än hyra.

Eftersom frågan har visat sig vara nära knuten till problematiken och frågan om huruvida en lag- eller avtalslösning bör väljas, avslutas kapitlet med en analys av detta.

6.2 Uppdraget

Som nämnts i kapitlet om hyreslagstiftningen (kap. 2) är hyra den dominerande avtalsformen i förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Anledningen till detta kan sägas ha varit att man önskat ge försteg åt de principer om skydd för hyresgästen som bär upp de tvingande hyresrättsliga reglerna.

Om något anses utgöra hyra följer även att bruksvärdesprincipen gäller. Hyresnivån kan prövas av hyresnämnden som kan bestämma en högre eller lägre nivå. Detta gör att många avtal på det hyresrättsliga området kan sägas präglas av en viss osäkerhet. Detta

framträder klart vid jämförelser med vanliga civilrättsliga avtal med fritt satta priser, där grundprincipen är att avtal ska hållas.

Vårt uppdrag innebär att vi ska överväga hur möjligheterna för en hyresgäst att göra tillval och frånval kan förbättras. Att tillvalen och frånvalen i dag vanligen ses som en del av hyran, och därför behandlas utifrån bruksvärdet, gör att hyresvärdar kan tveka att erbjuda sina hyresgäster tillval, särskilt dyra och särpräglade sådana. I förhållande till vad som gäller i dag finns det två huvudalternativ att analysera, nämligen att

1. tillvalen ska anses inte utgöra hyra och kan därför prissättas fritt eller att
2. tillvalen ska anses utgöra hyra men värderingen kan ske utifrån andra principer än i dag.

6.3 Kan tillvalen anses inte utgöra hyra?

Liksom vi diskuterade man även i Hyressättningsutredningen möjligheten att se tillvalen och frånvalen som något annat än hyra.

Hyressättningsutredningen identifierade i sin analys följande möjligheter att dra en linje mellan hyra och tillval: avgränsning sker utifrån regleringen om en lägenhets minimistandard, genom en ny lagstadgad definition eller genom att avtalsparterna själva får avgöra vad som ska ingå i hyresavtalet.

6.3.1 En avgränsning utifrån reglerna om minimistandard

Hyressättningsutredningen definierade inte innebörden av uttrycks-sättet ”minimistandard”. Eftersom man valde att inte använda sig av lagens uttryck ”lägsta godtagbara standard” kan det antas att utredningen med sitt uttryck avsåg ytterligare faktorer – och då främst det underhållsansvar och reparationsansvar som åvilar hyresvärderna enligt 9 och 15 §§ hyreslagen. Denna kategorisering kan nämligen ses i en annan del av betänkandet, där frågorna behandlas (SOU 2004:91 s. 119 f.). Samtidigt nämns inte underhålls- och reparationsfrågorna i den diskussion som därefter följer (se nedan redovisade citat ur SOU 2004:91 s. 128).

Utredningen har övervägt en avgränsning som utgår från slutsatsen ovan om att reglerna om en lägenhets minimistandard skall fortsätta att gälla oförändrade. Det skulle då te sig naturligt att det som ingår i en lägenhets minimistandard alltid bedöms enligt reglerna om hyra. Tillvalsavtal vid sidan om hyran skulle med en sådan lösning få slutas endast beträffande det som ligger utanför minimistandarden.

En sådan lösning skulle innebära att hyresgästerna inte kan sluta avtal om tillval vid sidan om det hyresrättsliga systemet beträffande sådan utrustning som är grundläggande för en bostads funktion.

Den stora nackdelen med en sådan lösning är att mycket av det som ett tillval kan tänkas omfatta – exempelvis köks- eller badrumsinredning – utgörs av sådan typ av utrustning som ingår i en lägenhets lägsta godtagbara standard enligt 18 a § hyreslagen. Det skulle t.ex. med en sådan lösning inte vara möjligt att sluta ett avtal om installation av ett särskilt exklusivt kylskåp eller badkar vid sidan av avtalet.

Denna nackdel är sådan att en lagändring i enlighet med den angivna avgränsningen skulle riskera att bli ett slag i luften och inte i praktiken underlätta tillval.

En slutsats som torde kunna dras av det citerade resonemanget är att de allra flesta tillval, även med tänkta förändringar, skulle komma att ligga inom det område där hyresrättsliga regler blir att tillämpa och att värderingen av tillvalen därför ofta kommer att ske på samma sätt som i dag, dvs. efter bruksvärdesprincipen. Detta skulle i sig inte komma att leda till fler tillval.

6.3.2 Möjligheten att skapa en annan lagstadgad avgränsning

Hyressättningsutredningen ansåg det inte vara görligt att på annat sätt göra en lagstadgad avgränsning mellan hyra och tillval utan att skapa en helt ny definition av vad bostadshyra innebär. Hyressättningsutredningen gjorde vidare bedömningen att det inte minst med hänsyn till intresset av att hyresbegreppet inte skulle ges en alltför statisk utformning, inte borde skapas någon sådan ny definition.

6.3.3 Parterna får själva avgöra vad som kan ingå

Det alternativ som kvarstod var enligt Hyressättningsutredningen att låta parterna själva avgöra vad som kunde ingå i hyresavtalet och vad som skulle läggas utanför i ett tillvalsavtal. Själva grundproblematiken kring prissättningen skulle försvinna. Eftersom reglerna för tillval, för att öka antalet gjorda tillval, skulle vara mer förmån-

liga för fastighetsägaren än bruksvärdesreglerna och hyresreglerna skulle en sådan ordning ge fastighetsägaren ett ekonomiskt intresse av att låta så mycket som möjligt ingå i tillvalsavtal och inte i hyresavtalet. Detta skulle i förlängningen innebära att bruksvärdessystemet skulle förlora sin betydelse och det nya systemet skulle utgöra incitament för fastighetsägarna att sänka standarden i sina lägenhetsbestånd för att få hyresgäster att sluta tillvalsavtal. Inget av detta skulle ligga i hyresgästernas intresse, konstaterade utredningen.

Hyressättningsutredningen anförde därefter att det vore ologiskt att låta den ersättning en hyresgäst betalar för en lägenhet med viss utrustning bestämmas enligt ett regelverk medan en hyresgäst i ett annat hus där samma utrustning ingår som standard betalar en ersättning efter ett helt annat regelverk. Det sagda skulle innebära att den ersättning som den först nämnde hyresgästen betalar utgår efter t.ex. vanliga avtalsrättsliga regler och marknadspriser medan den ersättning som den sistnämnde hyresgästen betalar har bestämts i enlighet med det hyresrättsliga regelsystemet.

Slutligen noterade Hyressättningsutredningen att det skulle vara märkligt att se ett avtal om minskning av den normala hyran – ett frånval – som något annat än just hyra.

Hyressättningsutredningen ansåg sammanfattningsvis att de skäl som kan anföras mot att bryta ut tillval och frånval från det hyresrättsliga regelsystemet är starka och att tillvalen och frånvalen därför även fortsättningsvis borde behandlas som del av hyran i samma utsträckning som redan sker.

6.3.4 Vår uppfattning

Vi delar i allt väsentligt Hyressättningsutredningens uppfattning i denna fråga.

Om hyresavtalsparterna själva skulle tillåtas avtala om vad i avtalet som skulle omfattas av de hyresrättsliga reglerna skulle de delar som då inte omfattades av dessa regler inte heller kunna prövas av hyresnämnden, eftersom de inte vore att se som hyra eller hyresvillkor.

En sådan lösning öppnar för långtgående förändringar i dessa hyresavtal. Det skulle skapas incitament för oseriösa hyresvärdar att söka lösningar där så mycket som möjligt av mellanhavandena mellan hyresvärd och hyresgäst skulle behandlas efter reglerna för tillval. Ett sätt att uppnå detta skulle vara att tillhandahålla lägenheter till

lägre grundstandard. Detta konstaterades redan av Hyressättningsutredningen. Utredningen befarade också att en sådan utveckling skulle undergräva bruksvärdessystemet och det skydd det bereder hyresgästerna.

För lägenheter som saknar förhandlingsklausul och där förhandlingar således sker direkt mellan hyresvärd och hyresgäst torde en sådan lösning ofta kunna innebära att hyresvärdens förhandlingssituation förbättras. Detta skulle också innebära ett incitament för mindre seriösa hyresvärdar att söka förmå hyresgästerna att stryka förhandlingsklausulen. Detta gäller särskilt i ett system där enskilda avtal ges presumtionsverkan.

Ett alternativ där förhandlingsordningens parter i stället skulle förhandla om omfattningen av hyresbegreppet för de aktuella lägenheterna skulle möjligen inte leda till några större förändringar, eftersom hyresgästsidans benägenhet att sluta sådana avtal torde vara begränsad. Problemen med en ny lagstadgad avgränsning gör sig gällande även här. Även själva grundinnehållningen av hyresbegreppet skulle riskera att bli mer svårbedömd, inte minst för enskilda parter, när gränserna luckras upp och ser olika ut inom olika förhandlingsordningar.

Även om parterna skulle tillåtas avtala om vad som skulle ingå eller inte skulle ingå i hyran skulle vissa gränsdragningsfrågor kring vad som är att se som hyra kvarstå, eftersom avtalen inte alltid kan täcka in allt. Vidare skulle hyresrättens dominerande ställning minskas. Det hyresrättsliga området skulle riskera att bli ännu mera svårtillgängligt än vad det redan i dag är.

En ändring av definitionerna synes alltså inte innebära en rimlig möjlighet att tillskapa ett väl fungerande system för tillval och frånval.

Det bör även framhållas att hyresreglernas kärna ligger i det skydd som hyresgästerna bör åtnjuta i sitt boende, besittningsskyddsreglerna och bruksvärdesreglerna. Tillval och frånval kan inte sägas höra hit, och någon ändring av centrala definitioner bör redan på grund härav inte ta sin utgångspunkt i behov av regleringar av tillval och frånval.

6.4 Tillvalen anses utgöra hyra i samma utsträckning som i dag

En annan möjlighet är att behandla tillval och frånval på samma sätt som i dag, dvs. oftast som hyra. För att inom detta system skapa incitament att erbjuda tillval måste de av fastighetsägarna upplevda riskerna minskas. Detta kan ske genom att en större förutsebarhet skapas. Samtidigt måste systemet innebära en större grad av kostnads-täckning.

6.4.1 Tilläggen för tillvalen baseras på kostnader i stället för på bruksvärdet

En lösning som innebär att tillvalen anses utgöra hyra i samma utsträckning som i dag måste, för att öka tillvalen, medge en annan prissättning och värdering än vad som gäller nu. Den princip som gäller för tillval i dag är bruksvärdering. Eftersom det är just detta som gör att fastighetsägare tvekar inför att erbjuda hyresgäster tillval, måste en lösning sedd utifrån detta perspektiv medge en för fastighetsägaren mer förmånlig värdering av tillvalen, alltså en lösning där osäkerheten minskar inför om det är möjligt för hyresvärden att få sina kostnader täckta.

En ändring som kan tänkas är ett system som medger att hyresvärden alltid ska få sina kostnader täckta. Det var ett sådant system som Hyressättningsutredningen föreslog. Den lösning som Hyressättningsutredningen erbjöd hade många fördelar, men ansågs framför allt innebära en för stor komplicerad av hyresprövningsfrågorna.

För att – jämfört med Hyressättningsutredningens förslag – dels underlätta hyresprövningen, dels öka möjligheterna för fastighetsägaren att kunna erbjuda också de särpräglade och kostsamma tillvalen som framför allt sker enskilt, bör man överväga en lösning där inte bara kollektivt förhandlade avtal presumeras vara riktiga, utan också vissa enskilt träffade avtal.

6.5 En lösning i lag eller avtal?

Enligt direktiven ska vi överväga *såväl* lösningar som innebär att principerna för hyressättning vid tillval eller frånval fastställs i lag *som* lösningar som innebär att avtalsparterna ges möjlighet att, med

bindande verkan mellan dem och gentemot framtida avtalsparter i tilläggsavtal, reglerade effekter på hyran som ett tillval eller ett frånval bör ha.

Vi har i vår analys av tillvalen och frånvalen kommit fram till att dessa på samma sätt som i dag bör ses som hyra och att någon ändring av definitionen av hyra ej bör göras.

Hyreslagens regler om hyressättning m.m. är tvingande. Förbehåll i strid med dessa regler är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe. Av detta följer att sådant som anses vara hyra ska hyressättas enligt bruksvärdesprincipen eller de avvikande regleringar som kan finnas i hyreslagen. En värdering av tillvalen och frånvalen som avviker från bruksvärdet synes vara en förutsättning för att stimulera hyresvärdar att erbjuda tillval. Lagändringar kommer därför att bli nödvändiga.

Frågan är därefter om principerna för hur värderingen av tillval och frånval ska ske bör fastställas i lag eller om det ska kunna ske helt fritt i avtal.

Det kan antas att hyresvärdarnas intresse av att tillgodose enskilda hyresgästers önskemål om olika tillval och frånval skulle kunna öka om prissättningen skulle ske helt enligt marknadsmässiga lösningar med bindande avtal. En sådan lösning skulle dock kunna medföra negativa konsekvenser för hyresgäster. Det gäller särskilt nya hyresgäster som skulle kunna känna sig tvingade att acceptera för dem mycket dåliga villkor som ingåtts av den tidigare hyresgästen. Betydande värden i hyresbeståndet skulle kunna komma att prissättas efter sitt marknadspris, och hyran för en lägenhet skulle till stor del kunna bli en ren marknadshyra. Detta står i klar kontrast mot utgångspunkten i direktiven; nämligen att lösningen så långt som möjligt ska låta sig förenas med vad som i övrigt gäller om hyressättning av bostadslägenheter. Reglerna om hyra bygger på en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Ett system för tillval och frånval inom hyressystemet bör därför också vila på denna grund, men tillåta vissa avvikelser.

Om bruksvärdesprincipen, även med regler som tillåter en annan värdering av tillval och frånval, ska behålla sin centrala roll krävs även ett system som innehåller gränser för hur mycket och hur länge hyressättningen av en lägenhet på grund av tillval eller frånval får avvika från sitt bruksvärde.

Vi anser mot bakgrund av det ovan sagda att principerna för hyressättningen vid tillval och frånval bör fastställas i lag. I linje med vad som från Fastighetsägarna framfördes i särskilt yttrande till

Hyressättningsutredningens förslag (liksom i remissvar), anser vi att det föreligger en stor likhet mellan tillval och nyproduktion och att därför liknande lösningar bör eftersträvas. Jämfört med vad som gäller för nyproduktion bör dock i viss utsträckning även enskilda avtal kunna ges presumtionsverkan vilket i sin tur bör påverka presumtionsreglerna.

6.6 Slutsatser

Tillval och frånval bör även fortsättningsvis behandlas inom hyresystemet, och principerna för hyressättningen bör enligt vår uppfattning fastställas i lag.

Det förslag för tillval och frånval som vi presenterar i nästa kapitel har många gemensamma drag med ett befintligt hyressättningssystem: presumtionshyror i nyproduktionen. Det tillgodoser hyresvärdens intresse av att få kostnadstäckning.

Förslaget ger också goda möjligheter att tillgodose alla typer av önskemål om variationer, således även de mer särpräglade tillvalen, som ofta kan komma att förhandlas enskilt. För att också kunna låta enskilda avtal omfattas av en från bruksvärdet avvikande hyressättning bör systemet innehålla regler till skydd för hyresgästerna.

7 Förslag om tillval och frånval

7.1 Inledning

I detta kapitel presenteras våra överväganden och vårt förslag avseende utrustning och underhåll.

Efter redovisning av uppdraget presenteras grundprincipen för förslaget, vilken förhandlingsskyldighet som ska gälla, vilka förutsättningarna för presumtionsverkan ska vara, hur prissättning kan ske, hur underhållsfrågor kan hanteras, vad som ska gälla om en ny hyresgäst flyttar in i lägenheten och hur prövning av avtalen ska ske.

7.2 Uppdraget

Vi har i uppgift att överväga hur möjligheten för en hyresgäst att göra olika slag av tillval och frånval kan förbättras. I uppdraget ingår inte att utreda behovet av en sådan reform. En utgångspunkt ska vara att en lägenhet ska uppfylla lagens krav på lägsta godtagbara standard (se 2.4). Den lösning vi väljer ska

- ge hyresgästerna så goda valmöjligheter som möjligt och
- så långt det är möjligt
 1. vara lätt att tillämpa för de berörda och
 2. låta sig förenas med vad som i övrigt gäller om hyressättning av bostadslägenheter.

Vi har

- i kapitlen 4–5 presenterat Hyressättningsutredningens förslag och dess mottagande,
- i avsnitt 1.4 redovisat de utgångspunkter vi haft för vårt arbete och

- i kapitel 6 tagit ställning för att principer för hyressättningen vid tillval och frånval fastställs i lag.

7.3 Nuvarande bestämmelser

För närvarande finns inte någon särreglering vad avser gjorda tillval och frånval. Många hyresvärdar erbjuder sina hyresgäster att göra tillval, och genom kollektiva överenskommelser ges möjligheter att delta i olika frånvalssystem (se kap. 3).

Avsaknaden av särskild reglering gör att de flesta tillval i dag ses som en del av hyran och värderas därefter, dvs. efter sin påverkan på lägenhetens bruksvärde. Vid tvist om hyran kan parterna föra frågan till hyresnämnden som därefter bestämmer hyran enligt reglerna i 55 §.

7.4 Tidigare förslag

Vi har redogjort för Hyressättningsutredningens förslag och behandlingen av förslaget i kapitlen 4–5. Vid utformandet av ett nytt förslag har vi haft att beakta de förslag som Hyressättningsutredningen lade fram.

7.5 Vårt förslag i korthet

För att förbättra förutsättningarna för hyresgäster att kunna göra olika tillval och frånval föreslår vi ett system som ska ge hyresvärderna rätt att få sina kostnader täckta. Under förutsättning att avtalet träffas i en särskilt upprättad handling, och parterna i avtalet hänvisat till att dessa regler ska gälla, ska avtal om tillägg för tillval eller avdrag för frånval presumeras vara skäligen och därmed normalt sett inte kunna rubbas vid en prövning i hyresnämnden. Presumtionen ska, på samma sätt som för presumtionshyror i 55 c §, kunna brytas om det föreligger synnerliga skäl. Den ska också kunna brytas om avtalet innebär en väsentlig avvikelse från hyresvärdens självkostnad. Till skillnad från vad som gäller vid nybyggnation, ska också enskilt förhandlade avtal om frånval och tillval kunna skänkas presumtionsverkan.

Presumtionen för skälighet ska ha följande begränsningar:

- Presumtionen ska gälla i tio år från avtalets ingående.
- Tidsbegränsade tillägg genom vilka hyresgästen svarar för hyresvärdens kostnader ska tillåtas höja den ordinarie årshyran med högst femtio procent. Andra hyrestillägg ska tillåtas höja den ordinarie årshyran med trettio procent. Därutöver har hyresvärden inte rätt att betinga sig ersättning.
- Presumtionen ska brytas om det vid en prövning i hyresnämnden framkommer synnerliga skäl för det.
- Presumtionen kommer också att kunna brytas om tillägget eller avdraget väsentligt avviker från hyresvärdens självkostnad.

Förhandlingsordningens parter kan överenskomma om prislistor. Endast i de fall när någon sådan prisrekommendation för något visst tillval inte finns ska primär förhandlingsskyldighet föreligga.

Vi föreslår inte några ändringar av de regler om möjligheterna att avtala om lägre standard eller underhållsnivå som finns i 9, 15 och 18 a §§. Däremot ska det göras möjligt att avtala bort underhållsansvaret för tillval, som en del av tillvalsavtalet.

7.6 Frivillighet för både hyresvärd och hyresgäst

<p>Vår bedömning: Det ska vara frivilligt att erbjuda och att teckna avtal om tillval och frånval.</p>

Själva tanken med tillval och frånval är att de görs med utgångspunkt från hyresgästens önskemål för sitt boende. Att hyra ut bostäder är samtidigt en affärsverksamhet för hyresvärden. Det framstår därför som främmande att lagstifta om att en hyresvärd ska vara skyldig att erbjuda sina hyresgäster variationer i boendet genom individuella tillval eller frånval. Systemet bör alltså utgå från frivillighet. Det ska vara frivilligt för hyresvärden att erbjuda tillval och frånval och det ska vara frivilligt för hyresgästen att önska sådant. Uppfyller avtalen dessutom vissa krav, ska avsteg i principerna för hyressättningen kunna tillåtas.

7.7 Tillvalen och frånvalen hanteras som del av hyran på samma sätt som i dag

Vår bedömning: Tillval och frånval hanteras som del av hyran på samma sätt som sker i dag. Prissättningen bör i systemet kunna ske på ett avvikande sätt.

I kapitel 6 diskuterar vi möjligheten, utifrån de resonemang som fördes av Hyressättningsutredningen, att se tillval och frånval som något annat än hyra så som sker i dag. Utgångspunkten för vårt förslag är, på skäl som där redovisas, att tillval och frånval ska ses som hyra på samma sätt som sker i dag. Värderingen av hyrespåslaget ska dock kunna ske enligt principer som något tillåts avvika från bruksvärdesprincipen (se 7.10 och 7.15).

Hyresgästen som träffar avtal om tillval bör således utge ersättning genom ett påslag på hyran. På motsvarande sätt ska hyresgästen få ett avdrag vid frånval inom systemet.

7.8 Avtal kan träffas kollektivt eller – i vissa fall – enskilt

Vårt förslag: Primär förhandlingsskyldighet föreslås gälla endast om det för tillvalet inte finns något av förhandlingsordningens parter överenskommet rekommenderat pris.
För frånval föreslås inte någon primär förhandlingsskyldighet.

Eftersom vi föreslår att tillvalen och frånvalen även fortsättningsvis behandlas som hyra aktualiseras det hyresrättsliga förhandlingssystemet.

För de lägenheter som omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet gäller att hyresvärden är skyldig att på eget initiativ förhandla med en hyresgästorganisation i frågor om hyra och andra hyresvillkor. Detta följer av 5 § hyresförhandlingslagen. För tillvalen ska denna förhandlingsskyldighet gälla endast i vissa fall.

I bilaga 2 ges en översikt av de olika möjligheter att träffa avtal om tillval som erbjuds i det system vi föreslår.

7.8.1 Förhandlingsskyldighet för tillval

Primär förhandlingsskyldighet ska endast gälla om det inte finns något rekommenderat pris för tillvalet, överenskommet mellan förhandlingsordningens parter. Om prisrekommendationer finns kan hyresavtalets parter träffa tillvalsavtal som rymms inom rekommendationen utan att det påkallats förhandling.

För sådana tillval som det inte finns rekommenderade priser för gäller däremot primär förhandlingsskyldighet. Om de kollektiva förhandlingarna strandar bör parterna på grund av tillvalssystemets frivilliga karaktär inte kunna få hyresnämndens beslut i saken. Hyresavtalets parter bör i stället få förhandla enskilt. Om inte heller de kan komma överens och nå ett avtal, får hyresgästen försöka tillgodose sitt önskemål på annat sätt, t.ex. genomföra åtgärden på egen bekostnad utifrån de möjligheter som ges honom genom hyreslagen.

Enskilda avtal mellan hyresvärd och hyresgäst om tillval bör således kunna ingå i följande situationer.

- När giltig överenskommelse om att hyresavtalet inte ska innehålla förhandlingsklausul träffats,
- när det saknas förhandlingsordning för huset, eller
- när det önskade tillvalet inte omfattas av prisrekommendationer (och därför primär förhandlingsskyldighet gäller) och någon förhandlingsöverenskommelse inte kan nås.

Den förhandlingsskyldighet vi föreslår innebär en lättnad jämfört med vad som gäller i dag. För de vanligt förekommande tillvalen kommer prisrekommendationer att förhandlas fram, vilket förenklar processen när en enskild hyresgäst vill ha ett tillval. Samtidigt anser vi att förhandlingsskyldigheten vid andra tillval kan motiveras av att prissättningen tillåts avvika från hyressättningssystemets huvudregler. Vi ser inte heller att det finns något vägande skäl för att just i de situationerna inskränka den primära förhandlingsskyldigheten.

Systemet med förhandlingar om hyror har genom åren gett organisationerna på hyresmarknaden erfarenhet och kunskap. Avtal som förhandlats fram kollektivt kan antas endast i mycket sällsynta undantagsfall komma att underkännas vid en prövning i hyresnämnden. Även om kollektiva förhandlingar inte kommer till stånd eller någon överenskommelse inte kan träffas, får hyresgästorganisationen information bl.a. om vilka önskemål som finns om tillval bland hyresgästerna. Informationen kan utgöra underlag för bedömningar av vilka

tillval som det kan vara intressant att förhandla fram prislistor för. Den erfarenhet om tillval och frånval som samlas hos hyresgästorganisationen kan också komma en hyresgäst till godo när denne står inför en enskild förhandling.

Om ett tillvalsavtal träffats utan iakttagande av den primära förhandlingsskyldigheten är avtalet ogiltigt och skadeståndsskyldighet uppkommer (se 23 § och 26 § hyresförhandlingslagen). Om tillvalet installerats blir följden, om det står klart att parterna är ense om att tillvalet skulle tillföras lägenheten, att tillvalet får värderas efter sitt bruksvärde. Om hyresgästen inte ens godkänt åtgärden torde hyresvärden inte kunna tillgodogöra sig dess bruksvärde förrän efter fem år (se 55 a §).

7.8.2 Förhandlingsskyldighet avseende frånval

Eftersom en förhandlingsöverenskommelse om hyran endast anger ett tak för hur högt hyran får sättas, däremot inte hur lågt, kommer frånvalen inte att omfattas av någon primär förhandlingsskyldighet. Hyreslagens krav på att avtal om en lägre nivå än vad som krävs enligt 9 och 15 §§ ska träffas kollektivt (se dock undantag i 15 § andra stycket 1) gör att i stort sett alla avtal om en lägre underhålls- eller standardnivå kommer att få förhandlingsöverenskommelsens form. Det kan påminnas om att det inte ens genom en kollektiv förhandlingsöverenskommelse kan beslutas att lägenheten inte ska uppfylla lagens krav på lägsta godtagbara standard.

Vi har under arbetets gång övervägt om frånvalen också skulle kunna avtalas enskilt. Utifrån uppdragets formulering har vi därvid gjort följande övervägande. Regleringen om lägsta godtagbara standard (18 a §) får sin fulla betydelse först vid en samläsning med 9 och 15 §§. Grundproblematiken i uppdraget är att hyresgäster i dag inte får sina önskemål om tillval och frånval tillgodosedda på grund av den osäkerhet bruksvärdessystemet innebär för fastighetsägarens möjligheter att få sina kostnader täckta. I uppdraget ingår inte att förändra eller försämra det grundläggande skyddet för hyresgästen som regelsystemet om lägenheters lägsta godtagbara standard ger. Tvärtom ställs denna standard upp som en utgångspunkt för utredningen. Vi finner det inte vara förenligt med uppdraget att utöka möjligheterna att avtala ned underhållet eller standarden för en lägenhet genom att tillåta enskilda avtal om frånval direkt mellan hyresgäst och hyresvärd när det gäller den erbjudna standardnivån.

Möjligheten att avtala om frånval av underhåll och standardnivå kommer även fortsättningsvis att finnas genom det kollektiva förhandlingssystemet. Ett frånval innebär t.ex. att hyresvärden på hyresgästens begäran underlåter att vidta åtgärder i lägenheten och det medför typiskt sett minskade kostnader för hyresvärden.

En hyresgäst som vill ställa sig utanför den nedförhandlade underhållsnivån och åter ha rätt till ett normalt underhåll i linje med lagens krav (15 §) får betala en bruksvärdeshyra som omfattar detta.

Vi föreslår däremot att underhållsskyldigheten *avseende ett tillval* ska kunna sättas ned eller avtalas bort om det sker i själva tillvalsavtalet.

7.9 Förutsättningar för presumtion – en definition av tillvals- och frånvalssystemet

Vårt förslag: Om avtalet slutits frivilligt, har upptagits i en särskild handling, hänvisar till 55 b § hyreslagen och ligger inom vissa beloppsmässiga gränser presumeras det vara skäligt i tio års tid efter ingåendet.

Det kommer även i framtiden att vara möjligt att erbjuda tillval och frånval på samma sätt som i dag, dvs. utifrån hyressättningssystemets grundprincip, bruksvärdet.

Genom vårt förslag öppnas därutöver en möjlighet för hyresvärden att erbjuda tillval och frånval inom ett system med större avtalsfrihet, där prissättningen tillåts avvika från en ren bruksvärdering och där avtal om tillval presumeras vara skäliga vid en prövning. På så sätt minimeras den ekonomiska osäkerheten för hyresvärden och denne får större möjligheter att tillmötesgå sina hyresgästers önskemål om olika tillval och frånval.

Det system för betalning, prissättning och presumtion för skälighet som vi föreslår ställer följande krav.

- Tillvalet respektive frånvalet ska ha tillkommit på frivillig väg.
- Avtalet ska vara skriftligt och intaget i en särskilt upprättad handling. I avtalet ska parterna dessutom hänvisa till regelsystemet i 55 b §.
- Tillvalen får höja den ordinarie årshyran med högst åttio procent. Högst femtio procent får avse sådana tillval för vilka hyres-

gästen helt kommer att svara för hyresvärdens kostnader. För hyrestillägg som avses utgå mer permanent bör den ordinarie års- hyran kunna höjas med trettio procent.

- Priset får motsvara värdens kostnader för tillvalet.

Presumtionen för skälighet bör dessutom begränsas i tiden till tio år efter det att avtalet ingåtts. Presumtionstiden för avtal om frånval bör vara densamma. Presumtionen ska kunna brytas om det föreligger synnerliga skäl eller om tillägget eller avdraget väsentligt avviker från hyresvärdens kostnader.

Vid hyresvärdens överväganden av om han ska erbjuda tillval och vid ingåendet av avtalen är det väsentligt att kunna göra affärs- mässiga bedömningar och fastställa den ekonomiska risken. Ett sätt att tillgodose detta vore förhandsprövningar vid hyresnämnden av tillägg för tillval och avdrag för frånval. Detta föreslog Fastighets- ägarna i sitt remissvar på Hyressättningsutredningens förslag. Om en förhandsprövning ska fylla en egentlig funktion bör resultatet inte kunna ändras. En förhandsprövning skulle därmed innebära vissa risker för en hyresgäst. Detta gäller särskilt om denne inte har till- räcklig information och därför inte, vid tiden för förhandspröv- ningen, har något incitament för att ifrågasätta skäligheten. Mot en sådan lösning talar också att det torde leda till en väsentligt ökad ärendetillströmning till hyresnämnderna. Vi föreslår därför inte någon sådan ordning.

7.9.1 Frivillighet

Endast tillval på hyresgästens begäran ska få hyressättas efter de särskilda hyressättningsreglerna, vilka innebär att värdens nödvän- diga kostnader täcks. Med uttrycket ”på hyresgästens begäran” ska förstås att det ska stå hyresgästen fritt att, utan andra konsekvenser för mellanhavandet mellan honom och hyresvärden, sluta avtal om tillval eller frånval, eller att avstå.

Om en hyresvärd utrustar en lägenhet inför ett nytt hyres- förhållande kan han endast ta ut en bruksvärdesbaserad hyra för lägenheten. Villkor om att hyresgästen för att få hyreskontraktet ska betala för utrustning genom hyrestillägg för tillval enligt tillvals- reglerna bör i det system som vi föreslår således vara att se som så- dana villkor om ersättning för lägenheten som inte är tillåtna enligt 65 § hyreslagen. Om hyresgästen går med på villkoren men sedan

begär hyresnämndens prövning riskerar hyresvärden, förutom straffansvar, att avtalet förklaras ogiltigt och att få lämna tillbaka vad han mottagit.

I en sådan situation torde det snarast vara oskäligt mot hyresgästen att tvingas utge något alls för det påtvingade tillvalet. Situationen blir lik den där hyresvärden vill göra åtgärder som kan påverka bruksvärdet under hyrestiden och därför reglerna om hyresgästinflytande enligt 18 d–h §§ aktualiseras. För standardhöjande åtgärder som har en inte obetydlig inverkan på bruksvärdet för bostadslägenheten och för åtgärder som innebär en inte oväsentlig ändring av lägenheten, eller av gemensamma ytor i huset, krävs enligt dessa regler hyresnämndens tillstånd eller hyresgästens godkännande. I dessa fall får hyresvärden ta ut betalning endast efter åtgärdens bruksvärde och först efter fem år (55 a §, med vissa däri angivna undantag). För ”tillval” som tillkommit på motsvarande sätt bör gälla det samma, oavsett vilken inverkan tillvalet har på bruksvärdet och hur väsentlig förändringen är.

7.9.2 Skriftlighet m.m.

I ett system om tillval och frånval som tillåter hyressättning som avviker från hyressättningssystemets huvudprinciper och där avtalen dessutom ska presumeras vara skäliga finns goda skäl att kräva skriftlighet i avtalsituationen.

Villkoren för avtalet blir genom ett krav på skriftlighet tydligare för hyresgästen. Genom skriftligheten kan också på ett enkelt sätt säkras bevis om avtalets innehåll, vilket genom att båda parter medverkat till dokumentet får större värde än en ensidigt upprättad dokumentation av tillvalet. Därutöver kan man genom skriftlighetskravet nå andra fördelar. En dokumentation underlättar en överblick över lägenhetens skick och utrustningsnivå i den mån dessa skiljer sig från standard. Dessutom skulle en enkel redovisning på hyresavin om aktuella tillägg, med belopp och slutdatum kunna ge hyresgästen en överblick och skapa tydlighet avseende hyrans sammansättning.

Genom att dessutom kräva att avtalet tas in i en särskilt upprättad handling tydliggörs vidare att avtalens villkor tillåts avvika från grundprinciperna för hyresavtalet.

Motsvarande krav gäller för överenskommelser om att hyresavtalet inte ska innehålla förhandlingsklausul och avstående från besitt-

ningsskydd. Även i dessa fall är det fråga om avsteg från hyressystemets grundregler.

Vi föreslår således att det för presumtion för skälighet ska krävas ett skriftligt avtal för tillvalet respektive frånvalet. Avtalet ska tas in i en särskilt upprättad handling. I avtalet måste tydligt anges vilket tillägg respektive avdrag som kommer att utgå per månad och under vilken tidsperiod tillägget eller avdraget ska ske. Vi ser inte några hinder mot att handlingen upprättas i elektronisk form.

För att de regler som vi föreslår ska tillämpas för avtalet, ska även krävas att parterna i avtalet har bestämt att regleringen enligt 55 b § ska användas.

Om det föreligger brister i nämnda delar, ska de vanliga bruksvärdesreglerna gälla. Motsvarande gäller vid försummad förhandlingskyldighet. Om hyresgästen inte kan anses ha godkänt åtgärden, aktualiseras reglerna om hyresgästinflytande i 18 d–h §§.

7.9.3 Beloppsgränser

För att hyressättningen också av en lägenhet med tillval enligt det föreslagna systemet ska ha sin tyngdpunkt i bruksvärdesprincipen, bör den höjning av den ordinarie årshyran som tillvalen medför kunna utgöra högst en viss andel av hyran.

En möjlighet för hyresvärderna att erbjuda utrustning och ökad underhållsnivå till priser som avviker från bruksvärdesprincipen kan göra det ekonomiskt intressant för denne att erbjuda så mycket som möjligt inom detta tilläggssystem i stället för som standard. Genom att begränsa den andel av hyran som får utgöras av hyreshöjning genom tillägg, i stället för att ange ett högsta belopp, kan åstadkommas att hyran, baserad på bruksvärdet, alltid kommer att vara större än tillvalstilläggen. En andelsbegränsning skulle också innebära att en lägenhet som erbjuds i ett skick som närmast motsvarar lägsta godtagbara standard (18 a §) oftast inte kan höjas till en exklusiv standardnivå genom tillägg eftersom dessa då inte räcker till för detta. Genom att konstruera systemet på detta sätt uppmuntras inte hyressättning med mycket låga standardnivåer för lägenheterna.

Ställningstaganden till nivåerna på dessa begränsningar får grunda sig på lämplighetsbedömningar där en mängd faktorer har betydelse. Frågan har givetvis också en politisk dimension. Vi anser att en lämplig nivå är att tilläggen tillåts höja den ordinarie årshyran med femtio procent om hyresgästen helt svarar för hyresvärdens kost-

nader. Ett hyrestillägg som avser att ersätta hyresvärdens kostnader under perioden bör kunna tillåtas höja hyran med trettio procent. Det totala tillägget kan då vara åttio procent.

Om avtal om tillval träffas så att tilläggen överstiger en tillåten gräns ska hyresgästen inte vara skyldig att betala överstigande belopp. Vägran att betala mera ska således inte ses som bristande betalning av hyran och ska därför inte kunna föranleda hyresrättsliga sanktioner i någon form. I stället ska det avtal om tillägg som medfört att utrymmet överskridits anses ligga på den nivå som utrymmet medgav vid avtalstillfället. Att utrymmet senare medger större betalningar, på grund av att något tillägg slutbetalats, ska inte innebära någon förändring för det aktuella avtalet. Om lägenhetens bruksvärde sänks efter ingående av tillvalsavtalet och utrymmet därför minskar ska avtalet tillåtas ligga kvar. Utgångspunkten ska alltså vara förhållandena när avtalet träffades. Vad hyresvärden mottagit för mycket i hyra ska han kunna åläggas att återbetala i enlighet med hyreslagens nuvarande regler därom.

7.9.4 Presumtionstid

En tidsbegränsning av presumtionen för avtalens skälighet kan fylla framför allt två funktioner.

Den ena är ett återförande av hyressättningen till bruksvärdesystemet. Om inte hyresgästen svarat för hyresvärdens kostnader ska således tillvalet efter presumtionstidens utgång värderas efter sitt bruksvärde. Om hyresgästen svarat för kostnaden kommer tillvalet att kunna bruksvärderas vid ett nytt hyresförhållande. Om detta inleds efter presumtionstidens utgång torde det alltid bli fallet.

Den andra funktionen är att det skapas ett utrymme för nya tillval.

Ställningstaganden till hur lång presumtionstid som bör gälla får, liksom vad gäller beloppsbegränsningar, grunda sig på lämplighetsbedömningar där en mängd faktorer spelar in. Även denna fråga har en politisk dimension. Vi anser att presumtionen för ett avtals skälighet bör begränsas till tio år. Avtalen kommer normalt inte att kunna ändras vid en prövning i hyresnämnden under denna tid. Vid fastställande av presumtionstiden till tio år nås en överensstämmelse med vad som gäller för presumtionshyror i nyproducerade hus, jfr 55 c §. I motiven till den bestämmelsen angavs denna tid vara lämplig inte minst från företagsekonomisk synpunkt (prop. 2005/06:80 s. 32).

Även om tillvalen och frånvalen rör mindre summor än vad som aktualiseras vid nybyggnation av hus, ger en tid om tio år för presumtionsverkan en rimlig förutsebarhet för både hyresgäst och hyresvärd. En period om tio år torde oftast också vara tillräcklig för att kostnaderna ska kunna ligga på bruksvärdesnivå när presumtionstiden gått ut. En tid om tio år torde således både ge en förutsebarhet och en säkerhet för betalningarna och innebära ett återförande till bruksvärdessystemet.

Presumtionstidens längd bör vara densamma, tio år efter det ursprungliga avtalet om tillvalet, även om parterna ingår tilläggsavtal om ändrade betalningsformer eller andra ändrade villkor i avtalet under denna tid. För nya tillval bör dock gälla en ny presumtionstid.

Efter presumtionstidens slut kommer tillvalen för vilka hyresgästen ej svarat för hyresvärdens kostnader att vid prövning bedömas enligt bruksvärdesreglerna. Avtalsparterna kommer därför att i många fall föredra att reglera sina mellanhavanden under tioårsperioden. Många tillval kommer att kunna regleras mellan parterna under denna period.

Vad gäller de avtal om tillval där hyresgästen helt svarar för hyresvärdens kostnader genom ett tidsbegränsat påslag på hyran har vi också övervägt att inte sätta upp någon tidsgräns för presumtionen för skälighet. En sådan lösning skulle kunna komma att innebära att hyran i vissa delar under mycket långa tider skulle regleras utanför bruksvärdessystemet och att nya hyresgäster skulle få acceptera att det i deras hyra skulle ingå kostnadsbaserade delar för tillval som skulle kunna vara relativt gamla. Genom att även för dessa fall begränsa presumtionen för avtalens skälighet till tio år anser vi att avvikelseerna i hyressättningen tillåts ske under en rimlig tid.

Tillval med långa avskrivningstider torde emellanåt kunna innebära problem. För avtal där parterna tänkt sig en längre "avbetalningstid" tvingas man lägga in betalningarna på tio år. Detta blir dock bara möjligt under förutsättning att beloppsbegränsningarna tillåter detta. De beräkningar som gjorts inom utredningen tyder dock på att reglerna endast i extrema fall skulle hindra ett sådant tillval (se p. 3, bilaga 3). Om betalningarna under tioårsperioden skulle bli alltför tunga för hyresgästen skulle en utväg kunna vara att ta banklån.

För tillval med avskrivningstider över tio år innebär förslaget andra begränsningar i de fall där hyresgästen inte ska svara för hyresvärdens kostnader. Begränsningarna gör sig dock gällande i olika grad beroende på vilket tillval det är frågan om. En utgångspunkt som är värd att hålla i minnet är att om det är fråga om trettioåriga

avskrivningstider så kan 33 procent av investeringskostnaden vara ersatt vid utgången av år tio. Vid tjugoåriga avskrivningstider gäller detta så mycket som halva investeringskostnaden. Detta innebär att hyresvärdens kostnader blir allt lägre över tiden. Den torde därför alltmer komma att motsvara bruksvärdet. Problemen synes därför endast sällan innebära något reellt hinder för tillval.

7.10 Prissättning och betalning

Vårt förslag: Prissättningen för tillvalen behöver inte motsvara tillvalets bruksvärde, men bör inte överstiga hyresvärdens kostnader för tillvalet. Betalning ska kunna ske genom tillägg till hyran. Likhetsprincipen i 21 § hyresförhandlingslagen ska inte gälla.

Hyresgästen kan genom tillägg under presumtionstiden ersätta hyresvärdens hela kostnad för tillvalet. I så fall ska tillvalet inte beaktas vid hyressättning därefter. Ett alternativ till detta är att hyresgästen svarar för hyresvärdens kostnader för tillvalet under presumtionstiden. Tillägg får då utgå efter bruksvärdet för tiden därefter.

7.10.1 Kostnaderna ska täckas

Möjlighet att göra avsteg från bruksvärdesprincipen för att ge större säkerhet för värden och förutsebarhet för hyresgästen avseende hyrans nivå ges redan i dag genom s.k. presumtionshyror för nyproducerade lägenheter, 55 c §. Vi anser i likhet med vad som där gäller att hyresvärden bör ges rätt till kostnadstäckning och rimlig avkastning på sin insats.

Vid prövning av tillvalsavtalens skälighet ska, i tillämpliga delar, samma överväganden göras som vid bedömningen av presumtionshyror. Genom att tillåta detta avsteg från bruksvärdesprincipen kan avtal om tillval stimuleras.

Hyresgästen ska kunna antingen svara för *hela kostnaden för tillvalet* genom betalningar inom presumtionstiden, tio år, eller inom samma tid betala tillägg som motsvarar *kostnaden för perioden*. Vid kortare avskrivningstider kan dessa kostnader vara desamma. Vid långa kan det vara stora avvikelser.

Hyresvärden bör i avtalssituationen presentera det underlagsmaterial han har, bl.a. ritningar, kostnadsberäkningar, kalkyler m.m. i likhet

med vad som förutsätts enligt 55 c § (se prop. 2005/06:80 s. 53). Självfallet torde underlagsmaterialet i en tillvalssituation många gånger vara mindre omfattande än vid nybyggnation.

7.10.1.1 Tilläggen ska utgå med bestämda belopp

Tilläggsbeloppen ska tydligt framgå av avtalet. Beloppen kan fastställas till s.k. annuiteter (se bilaga 3 om bl.a. detta begrepp) eller kan vara olika stora för olika tider av presumtionstiden. Beloppen får dock inte överstiga den ordinarie årshyran med mer än vissa angivna procentsatser. Oavsett om beloppen ska vara olika stora eller utgå i annuiteter eller dylikt måste de läggas fast i tillvalsavtalet. Annars kan avtalet komma att bryta mot förbudet mot rörlig hyra (19 §). Hyresvärdens behov av att försäkra sig mot ränteförändringar kan lösas genom lån mot fast ränta. Utredningens experter från hyresmarknaden förutspår inga svårigheter i denna del.

7.10.1.2 Tilläggens storlek kommer inte alltid att vara desamma som grannens

Det är viktigt att prissättningen av tillvalen upplevs som rättvis. Ett sätt att uppnå detta vore att göra så att tilläggen och avdragen skulle tillåtas justeras så att de alltid utgick med samma belopp för hyresgäster inom ett och samma hus. En sådan ordning skulle dock krocka med grundtanken för tilläggen. Eftersom tilläggen ska motsvara hyresvärdens kostnader bör de inte kunna förändras från år till år.

Avtal som innebär att beloppen kommer att vara olika stora under olika betalningstider är fullt acceptabla. Det står parterna fritt att, inom de ramar som beloppsbegränsningarna sätter, disponera över hur kostnaden ska betalas. Det viktiga är att hyresgästen redan från början ska få klart för sig vad kostnaden blir. Ett sådant system kan dock inte säkerställa att tilläggen alltid hamnar på exakt samma nivå som grannens. Avgörande här är att tillval kan komma till vid olika tidpunkter och under olika förutsättningar vilka i sig ger olika kostnader.

Resonemanget tydliggör att likhetsprincipen i 21 § hyresförhandlingslagen inte kan gälla för tillvalen och frånvalen, utan att undantag måste göras för dessa, liksom skett för presumtionshyror enligt 55 c § (se prop. 2005/06:80 s. 34 och 52).

7.10.2 Betalningsformer

Hyresvärden ska kunna välja att erbjuda olika konstruktioner för betalning av de tillval han vill erbjuda.

Det kan vara fråga om tillval som motsvarar en engångsinsats – att sätta in en torktumlare i lägenheten – eller en mera kontinuerligt förhöjd standardnivå – ett parkettgolv eller en torktumlare som byts ut när det blir dags.

För en engångsinstallation blir kostnaden begränsad och i dessa fall kommer hyresgäster oftare att svara för hyresvärdens *hela kostnad för tillvalet*. För en förhöjd standard blir det oftare aktuellt med en längre tid för tilläggen. Ett sådant tillägg får då motsvara hyresvärdens kostnad för tillvalen under presumtionstiden. Att hyresgästen svarar för hyresvärdens *hela kostnad för tillvalet* innebär att de sammanlagda tilläggen under presumtionstiden motsvarar de totala kostnaderna.

I den andra situationen utgår tillägg som täcker *kostnaden för presumtionstiden*.

Den principiella skillnaden mellan situationerna är (när det gäller kapitalkostnader) att hyresgästen i den första får tillägg som motsvarar en *avbetalning för hela tillvalet* och att hans tillägg i den andra motsvarar *kostnaden för perioden*. I bilaga 3 redovisas ett exempel som tydliggör skillnaden mellan dessa två situationer.

7.10.3 Vad sker efter presumtionstidens slut?

Hyresgästen har svarat för hela kostnaden

Vårt förslag innebär att för tillval för vilka hyresgästen ersatt hyresvärden hela dennes kostnad för investeringen genom tillägg under presumtionstiden får hyresvärden vid hyressättning därefter inte beakta tillvalens bruksvärdeshöjande effekt så länge det är fråga om samma hyresförhållande.

Att tillvalstillägget inte längre ska utgå innebär att hyresbetalningen sänks motsvarande det beloppet. Någon hänsyn till påtaglighetsrekvisitet ska – till skillnad från vad Hyressättningsutredningen förespråkade – inte tas. Vi anser att ett sådant hänsynstagande skulle innebära en risk för att hyresvärden överkompenseras på hyresgästens bekostnad. Mot ett sådant hänsynstagande talar även att tillägget aldrig har varit föremål för bruksvärdesbedömning.

Efter presumtionstiden upptar tillvalet inte längre något av utrymmet för tillåtna tillägg och nya tillval kan göras inom systemet.

Hyresvärdens kostnad för tillvalet läggs under presumtionstiden ovanpå den ordinarie hyran. Om en lägenhet förses med ett bubbelbadkar i stället för det standardbadkar som lägenheten haft som grundstandard, ska hyrestillägget avse kostnaden för tillvalet. Grundhyran kommer alltså att omfatta även standardbadkarets bruksvärde.

Hyresvärderna har i dessa fall ingen skyldighet att ersätta tillvalet när det är uttjänt. Det kan antas att de ökade underhållskostnaderna ofta kan vara försumbara samtidigt som vissa tillval gör att de är mycket höga. I de sistnämnda fallen finns starka skäl för parterna att vid avtalets ingående lägga stor vikt vid dessa kostnader.

Hyresgästen har inte svarat för hela kostnaden

Tio år efter det att avtalet ingåtts upphör den presumtionsverkan för skälighet som avtalet haft. I de fall där hyresgästen inte stått för hyresvärdens hela kostnad kommer tillvalet, vid en eventuell prövning vid hyresnämnden, att bruksvärderas efter de generella reglerna. Efter sådan prövning frigörs utrymme där parterna kan träffa nya tillvalsavtal enligt 55 b §. Självfallet kan vid denna tidpunkt ett sådant resultat också uppnås genom avtal enligt ordinarie regler.

7.11 Frågor om underhåll

Vårt förslag: Avtal om frånval av underhåll av tillval ska kunna göras i själva tillvalsavtalet och följa reglerna för tillval.

Vår bedömning: Avtal om frånval av underhåll utifrån den av hyresvärderna erbjudna grundstandard ska även fortsättningsvis träffas genom förhandlingsöverenskommelse.

7.11.1 Underhåll avseende tillval – enskilda avtal

Vi anser att det ska vara möjligt att, både inom det kollektiva systemet och enskilt, i ett tillvalsavtal avtala bort hyresvärdens underhållsplikt för tillvalet. Vid tillval befinner man sig på hyresgästens initiativ på en högre nivå än erbjuden standard. De skyddsaspekter som då aktualiseras är därmed inte lika starka som annars. Om hyres-

värdens underhållsplikt avtalas bort kommer det också att återspeglas i det pris som sätts på tillvalet. Att hyresvärdens underhållsplikt avtalas bort innebär inte per automatik att en underhållsplikt åläggs hyresgästen. Hyresgästen har endast en vårdplikt.

Det kan befaras att en möjlighet att avtala bort underhållsskyldigheten för tillval kan komma i konflikt med reglerna om lägsta godtagbara standard och om minimikraven vad gäller underhållet. För tillval som inte utgör del av lägsta godtagbara standard saknas risk för kollision. Vad avser tillval av sådana funktioner som utgör del av den lägsta standard som en lägenhet kan ha vad avser anordningar och ytskikt, bör möjligheterna att träffa enskilda avtal inte vara obegränsade. Ett avtal om att avstå från underhåll av visst tillval ska inte vara giltigt om det skulle kunna innebära en konflikt med hyresvärdens plikt att bibehålla lägenhetens minimistandard vad avser skick och underhåll (9, 15 och 18 a §§). Plikten ska alltså inte kunna inskränkas. En bortavtalad underhållsplikt för hyresvärden avseende tillval som utgör del av lägsta godtagbara standard – t.ex. en exklusivare spis eller kyl – kan då innebära att hyresvärden endast blir skyldig att återställa till grundstandarden eller hålla lägenheten i ett skick som motsvarar lägsta godtagbara standard, dvs. en standardspis eller standardkyl. En sådan ordning kommer att tillförsäkra hyresgästen en lägenhet som minst motsvarar lägsta godtagbara standard, samtidigt som det kan öka hyresvärdens benägenhet att godta tillval som har svåröverblickbara reparationskostnader, t.ex. vid mycket exklusiva tillval, eftersom risken för kostnaderna genom avtal kan komma att åvila lägenhetsinnehavaren. Det är enligt vår mening inte oskäligt att hyresgästen ska kunna ingå avtal om att bära risken för underhållskostnader för de individuella tillval han gör i lägenheten. Det är svårt att se att sådana avtal skulle kunna komma i konflikt med förbudet mot rörlig hyra enligt 19 §, vilket anfördes i prop. 2005/06:80 s. 41.

Underhåll för tillval bör alltså kunna avtalas bort. Vid ett nytt hyresförhållande som ingås under presumptionstiden kan hyresvärden välja att *antingen* hyressätta lägenheten helt efter hyreslagens huvudregel, vilket innebär att underhållsplikten åter kommer att åligga hyresvärden, *eller* att hyressätta lägenheten med beaktande av tillägget och då gäller hyresvärdens skyldigheter efter tillvalsavtalet.

7.11.2 Särskilt om frånval av underhåll

Vi anser att utgångspunkten även fortsättningsvis bör vara att hyresvärden ska ha underhållsplikt enligt 15 § för lägenheten.

Vid förhandlingar om underhållsnivå kommer hyresvärden att få visa vilka kostnader som sparas genom att presentera underlag för det underhåll som planerats, på samma sätt som hyresvärden förutsätts göra vid nyproduktion (jfr prop. 2005/06:80 s. 53) och enligt vårt förslag om tillval.

Liksom vid system för självförvaltning kan det bli fråga om en uppskattning av kostnaderna, särskilt i sådana system där många omfattas av ett frånvalssystem och det därför inte går att visa exakta kostnader per lägenhet, eftersom dessa kan skilja sig från vad som kunde vara fallet om värden skulle utföra samma underhåll inom hela huset. Uppskattningen får dock utgå från respektive hyresvärds faktiska kostnader. Metoden torde inte medföra några reella bekymmer i en kollektiv förhandlingssituation.

Ett frånval av underhåll kan kompenseras genom avdrag under den period som hyresgästen genom avtalet avstår från underhåll. Eftersom sänkningen ska motsvara den minskade kostnaden för hyresvärden kan lämpligen kompensation till hyresgästen baseras på beräkningar som får utgå från det planerade underhållsintervallet. Presumtionen för avtalets skälighet kommer dock att vara detsamma som för tillvalsavtalen, tio år. Vid frånvalsavtal avseende underhåll av tillval regleras kompensationen genom priset för tillvalet.

I förhandlingar om hyresreduktion inom system för självförvaltning kan det tänkas att hyresreduktionen blir större, eftersom dessa system utöver en faktisk minskning av hyresvärdens underhållsplikt också betyder att hyresgäster aktivt gör en insats för att underhålla fastigheten i de avseenden självförvaltningssystemet omfattar. Vid frånval av underhåll kommer underhållet i stället att skjutas på framtiden. På grund av det förlängda underhållsintervallet kan de framtida underhållsinsatserna komma att bli mer omfattande och därför kostsammare.

När ett nytt hyresförhållande inleds under perioden får det, om hyresvärden erbjuder detta alternativ, stå hyresgästen fritt att i enlighet med tillvalsavtalet välja bort underhållet. Om underhållsskyldigheten förändras får det förutsättas att parterna inom ramen för tillvalsavtalet träffar ny överenskommelse om den ersättning som ska utgå.

Även i ett framtida system med frånval är självförvaltning givetvis en möjlighet. Vi ser inte någon anledning att förändra reglerna avseende sådana system.

7.12 Tillfälliga avvikelser från bruksvärdet

Vårt förslag: Nuvarande 55 b § hyreslagen ändras så att huvudregeln för där angivna förbättringar blir att hyran i ett nytt hyresförhållande alltid ska bedömas efter bruksvärdet.

Hyreslagen tillåter i dag vissa avvikelser från en lägenhets bruksvärde vid hyressättningen. Det är framför allt situationer där en hyresgäst själv utfört och bekostat åtgärder (24 a och 55 b §§), situationer där en hyresvärd mot hyresgästens vilja utfört bruksvärdeshöjande åtgärder i lägenheten (55 a §) och presumtionshyror för nyproducerade lägenheter (55 c §). I de flesta fall kommer dock lägenheterna även i dessa situationer att bruksvärderas efter en viss tid. Detta gäller när hyresvärden utan hyresgästens godkännande eller hyresnämndens tillstånd utfört tillståndspliktiga åtgärder i lägenheten. Det gäller även presumtionshyror i nybyggda hus. Härigenom underlättas ett bibehållande av bruksvärdessystemet. Det gäller dock inte alltid för sådana arbeten som en hyresgäst själv bekostat, inte ens när hyresgästen lämnat lägenheten utan att överlåta värdet – i de fall där detta kan anses möjligt – till efterkommande hyresgäst (se härom prop. 1983/84:137 s. 78).

Enligt vårt uppdrag ska de förslag vi lämnar låta sig förenas med gällande hyressättningssystem. I det system vi föreslår ska man, om hyresgästen svarar för hyresvärdens hela kostnad, efter presumtionstidens slut bortse från tillvalets bruksvärdeshöjande effekt vid hyressättning i hyresförhållandet. Vid ett nytt hyresförhållande ingår tillvalet i bruksvärdet.

Om en hyresgäst t.ex. låter en utomstående entreprenör bygga en balkong gäller nuvarande 55 b §. Bestämmelsen innebär i princip att en hyresvärd normalt inte kan tillgodogöra förbättringen ens om det är ett nytt hyresförhållande.

Om hyresgästen i stället, i det system vi föreslår, svarar helt för hyresvärdens kostnader kommer hyresvärden *aldrig* att få beakta förbättringarna vid en bruksvärdering av lägenheten, så länge det inte

inleds ett nytt hyresförhållande. För ett nytt hyresförhållande innebär förslaget att hyresvärden *alltid* ska få beakta förbättringen.

En skillnad mellan de två situationerna är att när det är hyresvärden som utför åtgärden kommer denne, om inget annat avtalats, att få underhållsansvar för åtgärden på vanligt sätt. Denna underhållsskyldighet kommer hyresvärden att ha rätt till ersättning för genom tillägget. Underhållsskyldigheten kan också avtalas bort.

För den hyresgäst som sluter hyresavtal med hyresvärden efter det att den hyresgäst som försett lägenheten med balkongen flyttat framstår det som en slump hur lägenheten kommer att få sitt utseende. Det framstår som rimligt att hyran i det nya hyresförhållandet i så stor utsträckning som möjligt ska sättas efter lägenhetens faktiska bruksvärde. För att så ska kunna ske föreslår vi att hyresvärden vid ett nytt hyresförhållande alltid ska kunna utgå från lägenhetens faktiska egenskaper vid hyressättningen. För att uppnå detta föreslår vi en ändring i 55 b § första stycket med denna innebörd.

Såväl lägenheter där tillförda tillval avbetalats som lägenheter där hyresgästen själv utfört åtgärden kommer med dessa förslag att återföras till en ren bruksvärdeshyressättning (se bilaga 4). För en lägenhet med avbetalat tillval kan en återgång till bruksvärdesvärdering ske när ett nytt hyresförhållande ingås. Reglerna kommer att samverka till att både tillåta individuella variationer och till att efter en tid återföra lägenheterna till en bruksvärdeshyressättning. Att lägenheterna åter ska hyressättas enligt bruksvärdet kan också göra dem mer lättanvända som jämförelsematerial. Den föreslagna förändringen av 55 b § medför också att bestämmelsens innehåll blir rimligare.

7.13 Ny hyresgäst eller ny hyresvärd

Vårt förslag: Om ett nytt hyresförhållande inleds under presumptionstiden ska hyresvärden kunna välja att låta den nya hyresgästen fullfölja avtalet om tillägg eller avdrag eller att begära bruksvärdeshyra.

Om en hyresgäst flyttar under tiden som tillvalsavtalet presumeras vara skäligt och tillägg fortfarande utgår kommer vid substitution – dvs. en situation där en ny hyresgäst träder in i samma hyresförhållande – den nya hyresgästen att få fortsätta betala de tillägg som utgår. Vid substitution kommer hyresvärden inte att kunna kräva nya

villkor, t.ex. en hyra helt baserad på lägenhetens bruksvärde. Den inflyttande hyresgästen kan naturligtvis gå med på nya villkor. Vissa formkrav gäller dock eftersom det är fråga om villkorsändring.

När det inte är fråga om substitution utan om att ett helt nytt hyresförhållande uppkommer, bör hyresvärden kunna välja att ta ut hyra antingen efter lägenhetens bruksvärde eller att kräva att den nya hyresgästen fullföljer tillvalsavtalet och fullgör betalningen på de tillägg som utgått på den avflyttande hyresgästens hyra. I båda fallen kan inträffa att primär förhandlingsskyldighet uppkommer (se 5 § första stycket 1–2 hyresförhandlingslagen). Om tillvalen betalats med avsikten att hyresgästen ska svara för hyresvärdens kostnader kan det, beroende på hur mycket av tillvalet som redan ersatts, vara intressant för hyresvärden att i stället hyressätta lägenheten efter dess fulla bruksvärde. Vid hyressättningen får hyresvärden då möjlighet att beakta alla förändringar som skett i lägenheten.

Den nya hyresgästen bör ha möjligheter att få tilläggen på hyran prövade i hyresnämnden på samma villkor som den förre hyresgästen. Presumtionen för tilläggets skälighet ska gälla under samma tid och på samma sätt som mot den avflyttande hyresgästen.

Det bör vidare uppmärksammas att det kan förekomma att en hyresgäst blir tvungen att flytta kort efter det att han gjort en stor betalning för ett tillval. Det bör därför stå parterna fritt att i tillvalsavtalet avtala om t.ex. återbetalning.

Om fastigheten överläts gäller allmänna regler i 7 kapitlet jordabalken. Det innebär att under förutsättning att avtalet om tillval och frånval skrivits in i hyresavtalet så kan det alltid göras gällande mot en ny hyresvärd. Hyresgästen kan kräva att det skrivs in (7 kap. 8 och 12 §§ jordabalken).

7.14 Tillval vid nyproduktion

Vår bedömning: Det bör inte införas några särregler för tillval och frånval vid nyproduktion.

Av 55 c § första stycket 3 följer att överenskommelser om presumtionshyror enligt bestämmelsen endast kan träffas innan det tecknats något hyresavtal för någon lägenhet i huset. Individuella tillval och frånval vad gäller nyproducerade lägenheter torde i allmänhet få följa det vanliga regelsystemet, helt enkelt eftersom det är först när det

finns en hyresgäst som sådana avtal kan tecknas. Vi föreslår inga särregler. Vad gäller flerfamiljshus är i dag byggprocessen så tidspressad att det ofta inte finns tid eller möjlighet att låta presumtiva hyresgäster göra tillval. I nybyggnationer finns dessutom en större osäkerhet i om hyresgästen sedan verkligen flyttar in, och då kan byggherren försätta sig i en situation där det kan bli svårt att hyra ut en väldigt speciellt inredd lägenhet.

7.15 Prövningen i hyresnämnden

Vårt förslag: Avtalen ska under presumptionstiden normalt sett inte rubbas vid en prövning i hyresnämnden. Om det föreligger synnerliga skäl eller om det kan antas att tillägget eller avdraget väsentligt avviker från hyresvärdens självkostnad för tillvalet ska presumptionen brytas. Hyresvärden kan motbevisa ett antagande om avvikelse från självkostnaden. I frågan om det föreligger synnerliga skäl gäller vanliga bevisbörderegler.

Hyresgästen eller hyresvärden ska när som helst under den tid tillägg utgår för tillvalet, eller avdrag görs för frånval, kunna begära att hyresnämnden prövar tillägget eller avdraget. Den presumtionsverkan avtalet har under presumptionstiden ska kunna brytas om det föreligger synnerliga skäl, eller om det utgått ett tillägg (eller avdrag) som kan antas väsentligt avvika från hyresvärdens självkostnad. Om presumptionen för avtalets skälighet bryts, ska hyresnämnden bestämma ett tillägg utifrån en bruksvärdering.

Prövningen i hyresnämnden ska endast avse tillvalet eller frånvalet, inte hela hyran.

7.15.1 Skäl för att bryta presumptionen

7.15.1.1 Synnerliga skäl

Bedömningen av om det finns synnerliga skäl att bryta presumptionen ska, i för vårt förslag tillämpliga delar, ske på samma sätt som för presumtionshyror (55 c §). Det innebär att presumptionen ska brytas bl.a. om det förekommit sådana oegentligheter som kan liknas vid situationerna i 28–36 §§ avtalslagen. Det rör sig då framför allt om tvång, svek, ocker och bristande viljeförklaring, samt

vad gäller generalklausulerna oskäligen villkor och att det med vetenskap om vad som föregått vid avtalslutandet skulle strida mot tro och heder att göra rättshandlingen gällande. Även situationer som inte i täcks av avtalslagens regler kan tänkas utgöra synnerliga skäl.

Exempel på situationer där synnerliga skäl skulle kunna anses föreligga kan även vara fall där det står klart att fastighetsägaren vid förhandlingarna presenterat ett ofullständigt underlag för åtgärderna och priset måste antas ha påverkats av den oriktiga redovisningen. En annan situation som skulle kunna vara aktuell är att en hyresgäst i det närmaste agerat som bulvan för hyresvärden vid avtalet. Ytterligare en situation som kan tänkas är att hyresvärden i priset för tillägget lagt in kostnader som inte kan anses vara hänförliga till tillvalet, eller kostnader som annars inte varit nödvändiga.

7.15.1.2 Avvikelser från självkostnaden

Vid förhandlingssituationen förutsätts att hyresvärden redovisar underlaget för sina kostnader på ett sätt som motparten kan tillgodosöka sig.

De kostnader som vi anser bör bilda utgångspunkt för bedömningar av avvikelser kan benämnas självkostnader. I begreppet självkostnad bör när det gäller tillvalet (och frånvalet) ingå dels kapitalkostnader (ränta, avkastning på insatt kapital och värdeminskning), dels underhållskostnader. Kapitalkostnaderna kan avse anskaffande, installation, andra onyttiggjorda investeringar m.m. Den fördyring som uppkommer till följd av tillvalssituationen ska givetvis kunna ersättas. Kapitalkostnaderna varierar beroende på vilken ränta som erläggs för upptagna lån eller, om det är fråga om egenfinansiering, hur stor alternativkostnad som kan tillåtas. Vidare påverkar avskrivningstider och värdeminskning, vilka är beroende av tillvalets karaktär. Hänsyn kan också behöva tas till s.k. restvärden, dvs. om investeringen även efter avskrivningstiden kan antas ha ett värde. Det värdet ska i så fall beaktas i kalkylen.

Har hyresvärden tagit ut ett tillägg som väsentligt överskridit självkostnaden ska presumtionen för avtalets skälighet kunna brytas och hyresvärden endast ha rätt att ta ut bruksvärdet för tillvalet för den tänkta betalningsperioden. Hyresvärden ska, vid bruten presumtion, åläggas att återbetala hela det belopp han tagit emot. Avräkning får dock göras för bruksvärdet för tillvalet.

Eftersom den fråga som ska prövas är något som endast hyresvärden kan antas ha full insyn i är det rimligt att ha bevisbörde-regler som avviker från vad som normalt gäller.

7.15.1.3 Bedömningen i hyresnämnden

Vid prövningen av om det föreligger synnerliga skäl bör vanliga bevisregler gälla.

Eftersom det är hyresvärden som ensam har tillgång till allt underlag finns det skäl som talar för att låta hyresvärden bära hela bevisbördan för skäligheten, dvs. om det varit fråga om en väsentlig avvikelse. En sådan regel kan dock i viss mån tänkas leda till onödiga processer och i många fall i onödan ställa krav på utredningsinsatser m.m. Vi har därför övervägt att låta dela bevisbördan mellan parterna.

Vi har efter att ha övervägt olika tekniska lösningar stannat för en lösning som innebär att de beviskrav som ställs på hyresvärden blir beroende av den utredning som hyresgästen presenterar. Om den utredningen gör att det kan antas ha varit en väsentlig avvikelse får hyresvärden föra bevisning om att så inte varit fallet. Det kommer således inte alltid att krävas att hyresvärden kan styrka skäligheten.

Bedömningen tar sikte på hur självkostnaden förhåller sig till hyrestillägget (eller hyresavdraget) under presumtionstiden. Beräkningen av självkostnaden torde, under förutsättning att det finns ett korrekt underlag, i allmänhet inte innebära några större problem. Bland hyresnämndernas intresseledamöter finns en kunskap på området som bör vara tillräcklig. I dessa delar torde vidare också kunna förväntas att det inom fastighetsägarkollektivet och hyresgästorganisationen finns en kunskap som kan komma till bruk. I särskilt komplicerade fall skulle det också med stöd av gällande regler vara möjligt att anlita särskild sakkunskap. Hyresnämnderna framstår således som väl kapabla att ta ställning till rimlighet m.m. i den utredning som presenteras. Även på detta område kan det antas att det inom nämnderna, liksom är fallet när det gäller hyror, byggs upp en kunskap om vad som i allmänhet gäller.

7.15.1.4 Hur stora överskridanden kan tillåtas?

Inte varje överskridande av självkostnaden bör leda till att presumptionen bryts och tillvalet bruksvärderas. Inte heller bör överskridanden som ligger runt vad som anses vara påtagligt, ca 5 procent, leda till denna konsekvens. I stället bör det förutsättas ett överskridande som är väsentligt. Var gränsen bör gå kommer naturligen att kunna variera. Ju mindre totalkostnad det är fråga om ju större procentuella överskridanden bör kunna tålas. Det får ankomma på rättstillämpningen att närmare ta ställning till vad som i enskilda fall får anses vara ett väsentligt överskridande.

8 Tjänster inom ett tillvalssystem?

Vår bedömning: Vi anser det vara tveksamt om möjligheterna för hyresgäster att få tillgång till tjänster ökas om de erbjuds i ett system för tillval i enlighet med vad som föreslås för underhåll och utrustning. Vid en samlad bedömning väger nackdelarna tyngre än fördelarna. Någon ny reglering bör därför inte införas.

8.1 Inledning

I vårt uppdrag ingår att belysa möjligheterna för hyresvärden att tillhandahålla tjänster med viss anknytning till boendet till hyresgästerna. Vi ska vidare föreslå i vilken utsträckning möjligheterna för hyresgästerna att få tillgång till sådana tjänster kan förbättras genom att tjänsterna omfattas av ett system för tillval och frånval.

8.2 Att bo i hyresrätt ger i grunden tillgång till vissa tjänster

En del av boendet i hyresrätt innebär att hyresgästen, jämfört med t.ex. småhusägaren, får en del tjänster utförda. Grunden för detta är dels hyreslagens krav på att lägenheten vid tillträdet ska vara i vad som på orten anses vara fullt brukbart skick samt krav på lägsta godtagbara standard, dels hyresvärdens underhållsplikt (se 9, 15 och 18 a §§ hyreslagen). Om hyresvärden inte uppfyller dessa krav innebär lagen bl.a. möjligheter för hyresgästen att tvångsvis få problemen åtgärdade.

Hyresvärden kan, utöver de minimikrav som lagen uppställer, tillhandahålla en högre nivå. Detta gäller såväl den materiella standarden och underhållet som den allmänna servicegraden. Vissa värdar erbjuder en mycket hög servicenivå som standard – som i Turning Torso

i Malmö eller i serviceboenden – medan andra är intresserade av att ha en enkel standard för att kunna hålla låga hyror – som t.ex. studentbostadsstiftelser.

En lägre nivå än den lagen har som utgångspunkt (9 och 15 §§) kan åstadkommas genom kollektiva överenskommelser, både vad avser lägenhetens skick vid tillträdet och underhållet under boendetiden. Däremot kan inte reglerna om en lägenhets lägsta godtagbara standard avtalas bort (18 a §).

Hyresvärden kan redan i dag tillhandahålla tjänster direkt till de boende. Han kan också förmedla kontakter med externa tjänstgivare.

För de tjänster med anknytning till boendet som värden tillhandahåller direkt genom avtal med hyresgästen har hyresvärden i allmänhet endast rätt att tillgodogöra sig betalning motsvarande den bruksvärdesökning tjänsten medför för lägenheten. Om tjänsten inte anses vara hyra har han rätt att betinga sig ett marknadspris. Det är ej klart i vilka fall en sådan utgift kan medföra avdragsrätt för tjänsten enligt lagen (2007:1128) om skattereduktion för hushållsarbete.

Externa tjänsteleverantörer kan självfallet erbjuda de boende tjänster till marknadspris. I dessa fall torde det inte råda några tveksamheter om att utgiften för dessa tjänster kan berättiga till skattereduktion.

8.3 Tjänster inom eller utanför hyresavtalet

Det står hyresvärden fritt att tillhandahålla tjänster till de boende. Hyresvärden kan göra detta som part i avtal eller genom att förmedla kontakter till externa entreprenörer.

Om hyresvärden tillhandahåller tjänster med anknytning till boendet som tillval för sina hyresgäster kommer detta att ske antingen genom en direkt rätt till och betalning för tjänsten inom hyresavtalet, eller genom avtal som ligger vid sidan om hyresavtalet.

För tillval och frånval som ingås samtidigt som själva hyresavtalet kommer hyresrättsliga regler att tillämpas så länge som inslaget av hyra i avtalet inte blir av klart underordnad betydelse (se NJA 1971 s. 129 och 1978 s. 389, jfr Victorin och Dahlquist-Sjöberg s. 6 f. samt SOU 2004:91 s. 126).

För avtal om tillval och frånval som ingås vid sidan om hyresavtalet, mellan hyresvärd och hyresgäst, synes rättsläget inte vara lika klart. Ett sådant sidoavtal som avser tillval inom det hyresrättsliga kärnområdet torde ofta bedömas som hyra, medan tillval som inte

har ett omedelbart samband med boendet bedöms enligt vanliga kontraktsrättsliga regler (jfr Victorin och Dahlquist-Sjöberg s. 18 f. och SOU 2004:91 s. 126).

8.3.1 Gränsdragningsproblemet: vad har ett omedelbart samband med boendet?

Var gränsen går för vad som kan anses vara en tjänst som har ett omedelbart samband med boendet är inte alldeles klart.

Visst underlag för en diskussion fås genom lagen (2007:1128) om skattereduktion för hushållsarbete och dess motiv. I lagen anges som hushållstjänster sådant städarbete eller annat rengöringsarbete i bostaden som inte kräver specialkunskaper, vård av kläder och hemtextilier som utförs i bostaden, matlagning som utförs i eller i nära anslutning till bostaden, catering, snöskottning som utförs i nära anslutning till bostaden, häck- och gräsklippning, krattning och ogrärensning samt barnpassning och viss annan omsorg.

Att notera är att inte alla tjänster som enligt vanligt språkbruk kan anses hushållsnära omfattas av rätten till skattereduktion enligt den nya lagstiftningen. En anledning till detta är att lagstiftningen haft till syfte att skapa ett större arbetsutbud, och att en del av det arbete som utförs i eller nära hushållet skulle ersättas, om det gav rätt till reduktion, av ökad fritid i stället för av en ökad arbetsinsats i det ordinarie arbetet för den som köper tjänsten.

Det ska också märkas att en del av de tjänster som i och för sig är av karaktär att skattereduktion kan bli aktuell inte berättigar till skatteavdrag när de utförts av kommun, stat, landsting, eller – enligt Skatteverket – motsvarande, till ett subventionerat pris eller självkostnadspris (4 § och SKV M 2007:11).

I rättsfallet RH 1997:93 bedömdes en obligatorisk avgift för tillgången till viss service som hyresvärden debiterade i samband med hyran utgöra hyra. Servicen som erbjöds och som avgiften avsåg var att de boende hade tillgång till sjuksköterska dygnet runt vid behov, tillgång till distriktsarbetsterapeut- och sjukgymnastservice utan andra kostnader, tillgång till personal dygnet runt, samt larmavgift. Serviceavgiften betalades ovanpå hyran och utgick oavsett om hyresgästen utnyttjade servicen eller inte. Det var alltså inte fråga om betalning för de tjänster som faktiskt utnyttjades. Hovrätten konstaterade att servicen som erbjöds hyresgästerna hade ett naturligt sam-

band med äldreboende och att avgiften under angivna förhållanden var att anse som ersättning för upplåtelsen av lägenheterna, dvs. hyra.

Om de tjänster som utförs av hyresvärden genom antingen hyresavtalet direkt eller ett kopplat avtal är att bedöma som hyra gäller att hyresvärden får ta ut ett skäligt pris motsvarande den höjning av bruksvärdet som tjänsten innebär.

I de fall det är någon annan än hyresvärden som tillhandahåller tjänster som i och för sig har ett omedelbart samband med boendet, ska tjänsterna inte bedömas som hyra. Tjänsterna kan då prissättas fritt.

8.3.2 Tjänster som inte har med boendet att göra

Tjänster och service som inte kan anses ha ett omedelbart samband med boendet kan vara till exempel kemtvättsservice, biljettboknings-service, matleveranser etc. I den mån hyresvärden tillhandahåller sådana genom avtal vid sidan av hyreskontraktet, torde de inte vara att bedöma som hyra. Samtidigt skulle de kunna göra det om de ingick i vad hyresvärden erbjöd inom ramen för ett hyreskontrakt.

Hyresvärden kan begära marknadspris för icke boenderelaterade tjänster som erbjuds utanför hyresavtalet. Gränsen för vad som har ett omedelbart samband med boendet framstår dock inte som helt klar (se vidare bl.a. Victorin och Dahlquist-Sjöberg s 18 f. och SOU 2004:91 s. 126).

8.4 Konsekvenser av att föra in tjänsterna i ett system för tillval

Om alla tjänster som hyresvärden tillhandahåller skulle föras in i det system för tillval som vi föreslår för utrustning och underhåll, skulle detta innebära att prissättningen fick ske som för hyrestillägg, dvs. enligt principen om kostnadstäckning. Värden skulle alltid kunna få sina kostnader för att tillhandahålla tjänsten ersatta. Det vore vidare smidigt för hyresgästen att kunna vända sig till sin hyresvärd och få tillgång till tjänster. Priset skulle kunna komma att vara lägre än vad som gäller på den öppna marknaden.

För hyresvärden skulle det inte råda någon tvekan om hur han fick prissätta avtal med hyresgästen utanför hyran. Samtidigt skulle en sådan ordning innebära att hyresvärden enligt huvudregeln fick

en primär förhandlingskyldighet – i enlighet med vad som nu gäller – gentemot hyresgästföreningen även avseende tjänster. Förhandlingarna kunde då komma att gälla tjänster av allehanda slag och inte alla gånger tjänster som är nära relaterade till boendet. Själva förhandlingsverksamheten skulle bli större och dra mer kostnader.

Begränsningsreglerna i tillvalssystemet skulle behöva anpassas. Eftersom tjänsterna kan vara av mer eller mindre varaktig natur, troligen ofta mer kortvarig än tillval i utrustning eller av underhållsnivå, skulle dokumentationen m.m. öka. Detta skulle också innebära att det belopp hyresgästen betalade i hyra kunde komma att variera mera. Här kan en konflikt med 19 § hyreslagen förutses.

Tjänster som tillval torde normalt sett bara vara intressanta för den hyresgäst som beställt dem. Eftersom skälet till att låta tillvalsavtalen om materiella förändringar i lägenheten gå över till en ny hyresgäst är hyresvärdens intresse av att få täckning för de kostnader han haft, och tjänster i normalfallet inte kräver sådana investeringar vore en sådan lösning olämplig för tjänster. Det framstår även som främmande att låta en ny hyresgäst betala och ta emot fönsterputsning, kemptvättsservice, matleveranser etc. bara för att den tidigare hyresgästen tecknat sådana avtal med hyresvärdens.

8.5 Konsekvenser av att låta tjänsterna falla utanför tillvals- och frånvalssystemet

Om tjänsterna hålls utanför systemet med tillval och frånval skulle även i fortsättningen en bruksvärdesprissättning gälla för boendelaterade tjänster och en fri prissättning för andra tjänster som hyresvärdens tillhandahåller. För tjänster levererade av externa entreprenörer blir det inte heller någon skillnad.

Detta har troligen en återhållande inverkan på hyresvärdars benägenhet att själva leverera tjänster till de boende. Det kommer troligtvis inte att betyda att hyresgästerna inte får tillgång till tjänsterna, då externa leverantörer lika gärna kan erbjuda dem.

Vid utgifter för hushållsnära tjänster som prissatts på marknaden kan i sistnämnda fall inte råda någon tvekan om rätten till skatteavdrag.

Administrationn torde bli mindre för hyresvärdens.

Vissa gränsdragningsproblem kan tänkas i förhållande till tillval av underhåll. I de flesta fall torde dock inte detta erbjuda några större svårigheter och gränsen torde få utvecklas i rättstillämpningen.

Gränsdragningsproblemen skulle uppkomma även om tjänsterna ingick i ett system för tillval.

8.6 Skäl att hantera tjänster som annat än tillval

Det finns grundläggande skillnader mellan utrustning och underhållsnivå å ena sidan och tjänster å andra sidan. Ovan har nämnts att investeringar i huset blir aktuella vid tillval av utrustning, men inte för tjänster. Vidare gäller att de tillval som kan avse utrustning och underhållsnivå är sådana saker som det är svårare för hyresgästen att skaffa på den öppna marknaden, eftersom de är hårdare knutna till lägenheten som fysiskt objekt och som hyresvärdens egendom. Att hyresvärderna ges incitament att erbjuda hyresgästen dessa tillval inom hyressystemet kan vara det enda realistiska sättet för en hyresgäst att få tillgång till dem. Vidare innefattar dessa materiella tillval ofta en långsiktig investering för hyresvärderna i den egna egendomen. På grund av vad som ovan sagts kan det vara motiverat att acceptera en viss ökad hantering kring dessa tillval.

Vad däremot gäller tjänster är dessa ofta tillgängliga för hyresgästen på den öppna marknaden. Hyresvärderna förmedlar ofta kontakt till externa entreprenörer utan att behöva administrera hanteringen själv, och det har inte kommit till utredningens kännedom att hyresvärdar hindrat tillgången till tjänster. Tvärtom har utredningen fått intrycket att förmedlingen till externa leverantörer är ett smidigt och flexibelt system för hyresvärderna som inte kräver någon större administration. Sett mot bakgrund av den ökade hantering som det skulle innebära för hyresvärd, hyresgästorganisation och hyresnämnd om tjänster skulle inlemmas i ett system för tillval och frånval synes något sådant inte motiverat.

En ytterligare omständighet att hålla i minnet är att tjänster tillhandahållna mot självkostnadspris eller till subventionerat pris inte berättigar till skatteavdrag. Eftersom tillvalen inte föreslås bli prisatta fritt är det tveksamt om hushållsnära tjänster som tillhandahålls på det sättet skulle berättiga till avdrag. I de fall där det är kommunala bostadsbolag som är avtalspart begränsas det dessutom av att det finns ett direkt förbud för dessa företag att bedriva verksamhet i vinstsyfte.

9 Vårt förslag jämfört med 2004 års förslag

9.1 En enkel översikt

Vårt förslag har en del gemensamt med det förslag som lades fram 2004 i Hyressättningsutredningens betänkande. Samtidigt skiljer det sig från det gamla förslaget på några avgörande punkter:

- Inte bara kollektivt förhandlade avtal utan även enskilda avtal kan presumeras vara riktiga.
- Prövningen i hyresnämnden blir enklare.

Till viss del kan skillnaderna förklaras genom att de båda utredningarnas uppdrag skilt sig åt.

Vi har haft i uppdrag att finna en lösning som, så långt som möjligt, är enkel att tillämpa för de berörda och låter sig förenas med vad som gäller för hyressättning i övrigt.

Med tanke på det redan i dag relativt komplicerade regelsystemet för hyressättning är ett tillvalssystem inom detta inte möjligt att göra alldeles enkelt. Detta gäller särskilt om tillvalssystemet tillåts avvika från prissättning genom bruksvärdesprincipen. Frågor om hyra och hyressättning innebär också att hänsyn får tas både till hyresgästernas boendeintressen och till hyresvärdens intresse av att kunna bedriva en rationell affärsverksamhet.

Förslaget vi lägger fram erbjuder goda möjligheter till avtalslösningar, och inom systemet presumeras även enskilda avtal vara riktiga under en tioårsperiod. Detta ger parterna en relativt stor handlingsfrihet, samtidigt som principerna för presumptionen innebär att systemet låter sig i mycket stor utsträckning förenas med vad som gäller för hyressättning i övrigt. Det är i sin uppbyggnad likt systemet för s.k. presumtionshyror i nyproduktionen. Förslaget garanterar också att hyressättningen slutligt kommer att återföras till bruksvärderingen.

Nedan ställs de båda förslagen mot varandra i enkel uppställning som översiktligt visar förslagens likheter och skillnader.

*Hyressättningsutredningen**Tillvalsutredningen*

- Systemet förutsätter frivillighet.
- Systemet omfattar utrustning och underhåll.
- Tillval och frånval behandlas som hyra i samma utsträckning som i dag.
- Tillval ersätts genom tillägg till hyran.
- Frånval ersätts genom avdrag från hyran.
- Lagens minimikrav om skick och standard ska fortsätta gälla.
- Primär förhandlingsskyldighet ska gälla om det inte finns något av förhandlingsordningens parter rekommenderat pris för tillvalet och avtal träffas inom prisrekommendationen.
- Värden har rätt till täckning av sina kostnader.

Vissa formkrav gäller.

Ingen möjlighet att avtala bort underhållet av tillval.

Möjlighet att avtala bort underhållet avseende tillvalet i samband med ingående av tillvalsavtal.

Endast kollektiva överenskommelser ges presumtionsverkan.

Såväl kollektiva som enskilda avtal ges presumtionsverkan.

Presumtionsverkan gäller i tio år (som för nybyggnation).

Presumtionen bryts om det föreligger synnerliga skäl.

Presumtionen bryts om det föreligger synnerliga skäl eller om tillägget väsentligt avviker från självkostnaden.

Hyresnämnden ska på begäran pröva alla enskilda avtal om inte priset fastställts i en förhandlingsöverenskommelse.

Presumtionsverkan för alla enskilda avtal ger enklare prövning.

För ny hyresgäst ska tillvalet bruksvärderas om inte priset fastställts i en förhandlingsöverenskommelse. *Av ny hyresgäst har hyresvärden alltid rätt att begära de villkor som följer av tillvalsavtalet.*

Kortaste tillåtna tid för "avbetalning" är fem år, om inte tillvalet utgör mindre än 20 procent av hyran. Ingen minimigräns. Längsta tid för "avbetalning" är tio år (dvs. presumtionstiden).

Ej återbetalningsskyldighet för hyresvärden vid förtida flytt. Ej kvarhängande skyldigheter för hyresgästen. *Fritt att avtala.*

Utöver dessa ovan redovisade skilda ställningstaganden har vi i vårt förslag gjort överväganden i vissa frågor som inte var uppe i Hyres-sättningsutredningen, bl.a. avseende följande.

- Någon förhandsprövning i hyresnämnden blir inte möjlig.
- Ändring av 55 b § första stycket görs för att möjliggöra en återgång till bruksvärdeshyressättning vid nytt hyresförhållande.
- Möjligheten att erhålla tjänster blir inte större inom ett tillvalssystem. Något förslag lämnas inte.

10 Konsekvenser och ikraftträdande

Vår bedömning: Förslaget bedöms medföra små kostnadsmissiga konsekvenser på företagsnivå. För hyresgäster innebär förslaget att valfriheten kan öka och att de i större utsträckning än i dag kan förväntas få möjlighet att påverka både standard och boendekostnad, vilket i förlängningen kan medföra en ökad trivsel. För hyresvärdarna kan den avvikande prissättningsregeln medföra en ökad förutsebarhet i hyresintäkterna. Förslaget innebär en minskning av den förhandlingsskyldighet som gäller i dag.

Förslaget beräknas kunna träda i kraft tidigast den 1 januari 2010.

Övergångsregler bedöms endast vara nödvändiga avseende 55 b § första stycket hyreslagen.

10.1 Inledning

Nedan följer en genomgång av de konsekvenser som de framlagda förslagen kan medföra, i enlighet med de krav som ställs i kommittéförordningen (1998:1474) och konsekvensförordningen (2007:1244). Därefter redovisas särskilt de effekter som förslagen kan få för hyresvärdar, hyresgäster, berörda myndigheter och domstolar. Vi har trots skrivningen i direktiven, valt att använda termen ”hyresvärd” i stället för ”fastighetsägare”, eftersom denna term använts i betänkandet i övrigt.

10.2 Allmänt om förslagets konsekvenser

Det är utredningens bedömning att förslagen inte påverkar kostnaderna eller intäkterna för staten, kommuner eller landsting. På företagsnivå kan kostnaderna för förhandlingar komma att stiga något

eftersom enskilda avtal tillåts i större utsträckning. För hyresgäster kommer det föreslagna systemet att ge utökade möjligheter att påverka den egna boendestandarden.

Förslagen bedöms inte ha någon betydelse för den kommunala självstyrelsen, för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet, för sysselsättning och offentlig service i olika delar av landet, för jämställdheten mellan kvinnor och män eller för möjligheten att nå de integrationspolitiska målen.

Förslagen innebär att små företag kommer att ha lika goda möjlighet att erbjuda tillval och frånval som större företag, eftersom varje företag kommer att få rätt att ta ut tillägg som täcker de egna kostnaderna.

10.3 Bakgrund – vilket är problemet?

Tillval och frånval prissätts i dag utifrån den påverkan tillvalet eller frånvalet har på lägenhetens bruksvärde. Tillvalet betalas genom ett tillägg till hyran och frånvalet kompenseras genom en hyresrabatt. Storleken på tillägget och rabatten bestäms utifrån dess bruksvärde, dvs. enligt samma principer som för hyressättningen av bostadslägenheter i övrigt. Hyresgästen har alltid möjlighet att få hyresnämndens prövning av tillägget eller avdraget, vilket kan göra att rabatten eller avdraget ändras. Detta innebär en viss osäkerhet för hyresvärdens avseende möjligheten att få ut full betalning för det installerade tillvalet. Denna osäkerhet har enligt hyresmarknadens parter lett till att hyresvärdar avstår från att installera tillval på hyresgästens begäran. Detta innebär begränsningar i hyresgästers möjligheter att som i andra boendeformer få önskemål för sitt boende tillfredsställda. En ökad möjlighet för hyresgäster att få fler önskemål tillfredsställda ökar trivselen i boendet. Ett system som möjliggör detta och samtidigt ger en förutsebarhet för de ekonomiska konsekvenserna för den enskilde hyresgästen kan öka attraktionskraften för hyresrätten som boendeform och ge nöjdare hyresgäster, samtidigt som säkerheten för hyresvärdens investeringar ökas.

10.4 Alternativa lösningar

Vårt uppdrag är att förbättra möjligheterna för hyresgäster att göra tillval och frånval. Om någon förändring inte genomförs kommer tillval inte att erbjudas i större utsträckning än i dag. Det finns däremot en risk för att tillvalsutbudet kan minska eller helt försvinna på den privata sidan. Detta står inte i överensstämmelse med önskemålen hos hyresmarknadens parter, eller med vårt uppdrag.

Ett alternativt sätt att förbättra möjligheterna för hyresgäster att göra tillval och frånval kan vara full avtalsfrihet på området. En lösning som innebär att det skulle vara helt fritt att avtala om prissättningen m.m. när det gäller tillval skulle innebära att det inte skulle föreligga någon överensstämmelse med vad som gäller för hyressättning av bostäder i övrigt. Om en sådan lösning skulle accepteras skulle de i direktiven ange önskemålen om att förslaget så långt som möjligt ska låta sig förenas med vad som i övrigt gäller för hyressättning inte uppfyllas.

Ett annat alternativ till det system som vi föreslår är att använda det som föreslogs av Hyressättningsutredningen 2004, nämligen att ha presumtionsverkan endast för de avtal om tillval och frånval som förhandlats kollektivt. I hyresnämnderna skulle detta för enskilda avtal alltid innebära en full prövning av kostnaderna. Förslaget beräknades medföra små ekonomiska konsekvenser. Förslaget avvisades av regeringen 2005 (prop. 2005/06:80) efter det att förslaget mött kritik hos remissinstanserna. De synpunkter som då lades fram är fortfarande aktuella. Vi har därför valt att presentera ett system som jämfört med Hyressättningsutredningens förslag ger större avtalsfrihet, är i huvudsak enklare att hantera för hyresnämnderna och som i större utsträckning medger ett återförande till bruksvärdessättningen.

Vi har valt att presentera ett förslag som tillåter en avvikande hyressättning av tillval och frånval under vissa förutsättningar. Systemet omfattar tillval och frånval av utrustning och underhåll i lägenheter. Tjänster omfattas inte av förslaget, eftersom vi gjort bedömningen att ett införande av tjänster i systemet inte skulle öka valmöjligheterna för hyresgästerna jämfört med i dag. Att föra in tjänster i systemet skulle däremot innebära vissa nackdelar, t.ex. att det skulle uppkomma en primär förhandlingsskyldighet för sådant som i dag är främmande för hyressättningsystemet. Hyresnämnderna skulle vidare bli tvungna att pröva tvister om huruvida fönsterputsning etc. var korrekt prissatt osv. En sådan ordning skulle medföra ökade kostnader för hyresvärdar och skulle inte svara mot något reellt behov.

10.5 Vilka berörs av förslaget?

Det är i dag framför allt de kommunala bostadsföretagen som har ett utvecklat system för tillval och frånval. Eftersom dessa bostadsföretags hyror är normerande och utgår från självkostnaden för företaget finns normalt sett inte någon osäkerhet för kommunala hyresvärdar om möjligheten att få sina kostnader täckta. Denna osäkerhet finns däremot för privata hyresvärdar och ger högst kännbara effekter vid ett underkännande av en hyressättning i hyresnämnden. Med det system som vi föreslår kan det förutspås att privata hyresvärdar i större utsträckning kommer att vara intresserade av att erbjuda individuella tillval. Det är således främst de privata bostadsbolagen och hyresgästerna där som kan komma att påverkas av vårt förslag. I det privata lägenhetsbeståndet finns i dag ca 700 000 "vanliga" lägenheter. Det utgör knappt hälften av det totala beståndet.

10.6 Kostnadsmässiga konsekvenser för hyresvärdar och hyresgäster

Det råder i dag primär förhandlingsskyldighet för bl.a. höjning av hyran för en lägenhet. Härigenom omfattas tillval, vilka höjer hyran, av primär förhandlingsskyldighet. Ungefär 90 procent av hyresgästerna får sina hyror förhandlade i det kollektiva systemet och påverkas av förhandlingsskyldigheten. Vi föreslår dock en inskränkning i den primära förhandlingsskyldigheten som innebär att den bara ska gälla för tillval som inte är upptagna i en prisrekommendation som är tillämplig för huset. Eftersom de vanligt förekommande tillvalen redan i dag i många fall finns upptagna i sådana rekommendationer, kan det på goda grunder antas att det kommer att bli så även i det system vi föreslår. Resultatet blir att hyresvärdens förhandlingsskyldighet kommer att minska väsentligt jämfört med vad som gäller i dag.

Visserligen kommer förhandlingsskyldigheten i övrigt att innebära visst arbete och dra vissa kostnader, liksom uppdateringen av prisrekommendationer kommer att kräva visst arbete. Experterna menar dock att det inte kommer att röra sig om någon dramatisk ökning, utan förutspår att förändringarna kommer att bli små. Från fastighetsägarhåll menar man att den primära förhandlingsskyldigheten kommer att ha en viss avhållande effekt och att skyldigheten att förhandla i några fall kan leda till att tillvalssystemet inte utnyttjas.

Å andra sidan anser man att ett välfungerande tillvalssystem hos en hyresvärd kan innebära en konkurrensfördel på en hyresmarknad i balans, vilket också kan stimulera en ökad användning av tillval hos kommunala bostadsföretag.

Fastighetsägarna har också framhållit att det är okänt hur hyresgästorganisationerna i varje enskilt fall kommer att hantera den primära förhandlingsskyldigheten – om det kommer att hållas normala förhandlingar eller om det utvecklas mer förenklade förhandlingsformer, som i sig kan dra mindre kostnader.

Formkravet, förhandlingsskyldigheten, självkostnadstanken och beloppsbegränsningarna är komponenter i förslaget som sätter vissa gränser för parternas avtalsfrihet. Samtidigt innebär en presumtion för skälighet en väsentligt större förutsebarhet, eftersom avtalen under en tioårsperiod inte kommer att rubbas annat än i undantagsfall. Förslaget innehåller en del begränsningsregler men det är vår bedömning att dessa är en förutsättning för att man ska kunna avvika från hyressättningsprinciperna och tillskapa större säkerhet för hyresvärden samt större valfrihet för hyresgästen.

En uppskattning av de kostnadsmässiga konsekvenserna är vanskelig att presentera. Det är dock utredningens bedömning att de administrativt kostnadsmässiga konsekvenserna av förslaget kommer att bli små för företagen. Eftersom systemet innebär att varje företag har rätt att kompenseras för sina kostnader för olika tillval skapas en stor följsamhet för de privata hyresvärdarna som gör att eventuella ökning i de administrativa kostnaderna bör kunna hanteras.

Hyresgäster kommer i större utsträckning, utan att behöva flytta från sitt boende, att kunna påverka sitt boende, både genom att göra tillval och genom att göra frånval. Därigenom kommer de också att kunna påverka sin boendekostnad.

10.7 Andra konsekvenser för hyresvärdar och hyresgäster

Hyresvärdar som väljer att erbjuda tillval eller frånval inom det system som vi föreslår kommer att, jämfört med bruksvärdessystemet, åtnjuta en större förutsebarhet i sina betalningar under en tioårsperiod, eftersom avtalen presumeras vara skäligena. Med en sådan ökad förutsebarhet och en säkerhet i att få sina kostnader täckta genom systemet, kan vi förutspå att hyresvärdarna kommer att ha ett ökat intresse av att erbjuda tillval och frånval inom systemet.

Den förhandlingskyldighet vi föreslår innebär en lättnad jämfört med vad som gäller i dag.

Eftersom systemet tillåter varje hyresvärd att efter sina förutsättningar få sina kostnader täckta för tillvalen kommer möjligheterna att erbjuda tillval för sina hyresgäster att vara lika stora för en liten hyresvärd som för en stor. En sådan följsamhet för företagets storlek och förutsättningar medges inte i bruksvärdessystemet, där de kommunala bostadsföretagens hyresnivåer är normerande. Den förutsebarhet som tillskapas i ett system som tar hänsyn till hyresvärdens förutsättningar kan antas vara särskilt värdefull för de mindre hyresvärdarna – och därmed också hyresgästerna där.

Det blir även möjligt för hyresvärdar att vid större renoveringar, exempelvis stambyten, erbjuda de boende större variationer i den standard de önskar erhålla i sina lägenheter.

Många lägenheter har i dag omfattande renoveringsbehov. I dessa renoveringar kommer ett utvecklat system för individuella val att ge lägenhetsinnehavarna större möjlighet att utforma lägenheterna efter sina egna önskemål. Detta kan i sin tur komma att leda till ökad trivsel och en något ökad attraktionskraft för i dag mindre attraktiva bostäder. Om trivseln kan öka, ökar också förutsättningarna för längre hyresförhållanden.

En hyresgäst som vid en renovering väljer en enklare utrustningsnivå kan på detta sätt minimera hyreshöjningarna och få en lägre hyra.

Vid frånval av utrustning eller underhåll utan samband med renovering kommer hyreskostnaderna för en hyresgäst att bli ännu lägre. Genom valmöjligheterna kommer hyresgäster att kunna påverka sin boendemiljö och boendekostnad i ökad utsträckning.

Det bör vidare uppmärksammas att en ökad användning av tillvalsmöjligheter för hyresgäster kan öka aktiviteten för företag som levererar utrustning och hantverkstjänster m.m. till bostadsföretag och lägenheter.

10.8 Konsekvenser för myndigheter och domstolar

Det tillvalssystem som vi föreslår kommer att innebära att hyresnämnder i mål om hyresprövning får hantera ett nytt system, som skiljer sig något från den hyresprövning som sker i dag. Jämfört med Hyressättningsutredningens förslag kommer prövningen att vara väsentligt mindre krävande då det kan förutspås att det endast i säll-

synpta fall kommer att bli fråga om att underkänna avtal och göra en fullständig prövning. Vid underkända avtal kommer hyresnämnderna inte heller att tvingas göra några komplicerade ekonomiska analyser, eftersom hyressättningen då i stället kommer att ske efter vanliga bruksvärdesprinciper. Det kan inte heller förutspås att hyresnämnderna kommer att få någon märkbart ökad måltillströmning på grund av ett förändrat tillvalssystem. Det kan däremot tänkas att tillvalsfrågor kan komma att aktualiseras i en större andel av de vanliga hyressättningsmålen i takt med att tillval enligt systemet blir vanligare.

Förslagen kommer enligt vår bedömning inte att särskilt påverka andra myndigheters verksamhet, såsom Försäkringskassan och Kronofogden.

10.9 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Lagändringarna bör enligt utredningens bedömning kunna träda i kraft tidigast den 1 januari 2010.

Eftersom de regler vi föreslår kommer att skapa ett helt nytt system av möjligheter att träffa avtal om tillval och frånval saknas behov av övergångsregler avseende dessa. Vad gäller ändringen i 55 b § första stycket bör styckets äldre lydelse gälla för hyresförhållanden som inletts före ikraftträdandet.

Några särskilda informationsinsatser bedöms inte vara nödvändiga.

11 Författningskommentar

11.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap.

15 §

Första stycket

Ändringen är redaktionell.

Andra stycket

Förslaget behandlas i 7.11. Det innebär att en ny punkt införs. Hyresvärderna och hyresgästen ges möjlighet att direkt med varandra avtala om att hyresvärdens underhålls- och reparationsskyldigheter inte ska gälla sådana tillval som avses i 55 b § andra stycket. För sådana avtalsgiltighet ska inte krävas att de träffats efter kollektiva förhandlingar. Den avvikande underhållsskyldigheten regleras genom tillvalsavtalet. Ett avtal om bortavtalad underhållsskyldighet ska inte vara giltigt till den del det skulle innebära att lägenheten inte uppfyller lagens krav på lägsta godtagbara standard enligt 18 a § sjätte stycket.

54 §

Första stycket

Ändringen är redaktionell.

Fjärde stycket

Stycket är nytt. Förslaget behandlas i 7.15. En prövning avser endast tillvalet. Hyresnämndens beslut innebär en ändring av ett villkor för det träffade avtalet om tillval eller frånval. Presumtionstiden för avtalets skälighet ska dock alltså gälla från tidpunkten då avtalet om tillval eller frånval ursprungligen träffades. Det torde i praktiken innebära att det belopp som fastställs ska gälla för resterande del av presumtionstiden. Prövningar som avser tid efter presumtionstidens utgång behandlas enligt paragrafens huvudregler.

55 §

Förslaget innebär i sak att ändringar införs i fjärde stycket och att ett nytt sjätte stycke införs. I övrigt är ändringarna i paragrafen språkliga och redaktionella.

Fjärde stycket

Förslaget innebär att det tillägg eller avdrag som ska anses som skäligt enligt 55 d § för gjorda tillval ska beaktas vid hyresprövningen. Detta innebär att hyran ska bestämmas med bortseende från tillvalet (eller frånvalet) och med beaktande av tillägget (eller avdraget). Har hyresnämnden fastställt ett annat belopp (se sjätte stycket) ska det beloppet beaktas.

En förutsättning för att presumtionen ska föreligga är att avtalet följt formkraven, bl.a. avtal i särskilt upprättad handling. Se mer om detta under 55 b § andra stycket. Det ligger i värdens intresse att spara dokumentation om hur kostnaden beräknats och hur det redovisats. Om hyresgästen, vid en tvist enligt sjätte stycket, kan göra antagligt att ett tillägg väsentligt överstiger självkostnaden, kommer presumtionen att brytas om hyresvärden inte kan visa att han inte avvikit från självkostnaden, i vart fall inte i väsentlig mån. Annars får hyresnämnden värdera det gjorda tillvalet eller frånvalet enligt reglerna i 55 § första–fjärde styckena.

Sjätte stycket

Stycket är nytt. Förslaget behandlas i 7.15. Om presumptionen för tilläggets eller avdragets skälighet bryts, ska hyresnämnden fastställa nytt skäligt belopp enligt reglerna i förevarande paragraf, alltså enligt bruksvärdet.

Den prövning som görs av tillvalen och frånvalen är, om presumptionen för avtalets skälighet fallit, en prövning avseende bruksvärdet. Denna avser endast tillvalet respektive frånvalet, inte hela lägenheten.

Sjunde–åttonde styckena

Företvarande sjätte och sjunde stycket blir, till följd av att ett nytt stycke införts i paragrafen, sjunde och åttonde stycket. Ändringarna i åttonde stycket sker till följd därav.

55 b §

Förslaget behandlas i 7.9, 7.10 och 7.12. I det första stycket anges vad som gäller vid hyressättning av en lägenhet där hyresgästen själv utfört åtgärder som höjt bruksvärdet. I de nya andra, fjärde och femte styckena anges hur tillval och frånval får beaktas. I tredje stycket anges gränser för hur stora tillägg som kan tillåtas och vad som sker om avtal träffats i strid med denna paragraf.

Första stycket

Uttrycket ”en hyresgäst” – obestämd form – ändras till ”hyresgästen” – bestämd form.

Huvudregeln för hyressättning av en bostadslägenhet – som det anges i 55 § – är att en lägenhet ska åsättas skälig hyra utifrån dess bruksvärde. Regleringen i 55 b § innebär avsteg från denna huvudregel. Avstegen gäller hyresgästens egna åtgärder, vilka i viss utsträckning står utanför värdens kontroll och även ger effekt i nya hyresförhållanden.

Ändringen innebär att hyresvärden alltid får tillgodogöra sig bruksvärdesökningen när det blir fråga om ett helt nytt hyresförhållande.

Genom att ändra uttrycket får paragrafen tillbaka den ursprungligen tänkta lydelsen (se prop. 1974:150). Ordet ändrades från *hyres-*

gästen till hyresgäst under riksdagsbehandlingen utan närmare motivering (CU 1974:36 s. 56). Inför 1984 års lagändringar underströks att förändringen innebar att inte endast åtgärder utförda av den nuvarande hyresgästen undantogs från vad hyresvärden kunde tillgodoräkna sig, utan också åtgärder som utförts av en tidigare hyresgäst (prop. 1983/84:137 s. 78).

Genom den föreslagna ändringen kommer lägenheter snabbare att återigen hyressättas efter bruksvärdet.

Andra stycket

Här regleras vad som gäller om hyresvärden tillfört en lägenhet utrustning eller underhållit den utöver vad som är grundstandard, och detta skett på hyresgästens begäran. Om avtalet tagits in i en särskild handling med hänvisning till denna paragraf disponerar parterna själva över hyressättningen i detta avseende, med de undantag som följer av begränsningsreglerna och 55 d §. Av handlingen bör framgå om avsikten är att hyresgästen ska helt svara för hyresvärdens kostnader och hur stora kostnaderna är. Det bör också framgå hur tillvalet kommer att beaktas i hyressättningssammanhang efter presumtionstiden (se fjärde stycket och kommentaren till detta). Inget hindrar att handlingen upprättas i elektronisk form.

Avtal behöver inte grundas på bruksvärdesprincipen. De kan komma att ligga på en högre prisnivå. Avsikten är att hyresvärdens kostnader ska täckas.

Att avtalet ska ha tillkommit på hyresgästens begäran ska inte tolkas som att det måste ha varit hyresgästen som tagit upp frågan om tillval. Tillvalet kan ha erbjudits av hyresvärden. Ett avtal om tillval ska anses ha tillkommit på hyresgästens begäran så länge som det utan vidare konsekvenser stått hyresgästen fritt att individuellt välja att teckna avtal om tillval eller inte. Om avtal om tillval ställts upp som ett villkor för hyresgästen att få teckna hyresavtal för lägenheten kan detta vara ett sådant otillåtet villkor som avses i 65 §. I sådana fall aktualiseras de rättsföljder som där anges. Om det är fråga om att ta över ett tillvalsavtal efter föregående hyresgäst kan detta endast i undantagsfall bli aktuellt.

Om hyresvärden på eget initiativ vill genomföra en standardhöjande åtgärd eller göra andra ändringar kan i stället reglerna om hyresgästinflytande i 18 d–h §§ och rätten att ta ut hyra enligt 55 a § komma att bli tillämpliga.

Avtal om tillval avses i många fall kunna träffas direkt mellan hyresavtalets parter. Om förhandlingsskyldighet, se författningskommentaren till 5 § hyresförhandlingslagen.

Om avtalet inte uppfyller bestämmelsens formföreskrifter är paragrafen inte tillämplig. Ersättning för ett tillval utgår då enligt vanliga regler. Hyresgästen torde i dessa fall ofta anses ha godkänt åtgärden i enlighet med reglerna om hyresgästinflytande. Tillvalet kommer då att värderas efter sitt bruksvärde. På motsvarande sätt får hanteras situationen då hyresvärderna inte iakttagit primär förhandlingsskyldighet och avtalet därför är ogiltigt (23 § hyresförhandlingslagen).

Hänvisningen till tredje stycket innebär att tillägg över de där angivna beloppsgränserna inte kan utkrävas.

Tredje stycket

För tillval får tillägg utgå ovanpå hyran. För frånval får avdrag från hyran göras. Att tillägg utgår utöver den ordinarie hyran betyder att det inte först görs något avdrag på den ordinarie hyran för att standardutrustning tas bort och ersätts med ett tillval av högre standard. Om det på hyresgästens begäran sätts in en induktionshäll och inbyggnadsugn i stället för den spis som fanns som grundstandard, ska hyrestillägget avse den extra kostnaden för tillvalet, samtidigt som den ordinarie hyran omfattar standardspisens bruksvärde.

För att skapa ett utrymme för hyresvärd och hyresgäst att inom ett system som tillåter avsteg från bruksvärdet ingå avtal om tillval och samtidigt begränsa i vilken utsträckning hyran för en lägenhet får avvika från dess bruksvärde föreslår vi en ordning där tillvalen tillåts medföra tillägg till hyran endast upp till en viss nivå. I detta stycke anges vilka gränserna är.

Tillval för vilka hyresgästen står för hyresvärdens hela kostnad får medföra tillägg med högst 50 procent till den årshyra som var den ordinarie när avtalet ingicks. Tilläggen ska avse en period om högst tio år från det ursprungliga tillvalsavtalet.

Tillägg som inte avses täcka hela kostnaden och som ofta avses utgå över en mera obegränsad tid, får motsvara högst 30 procent av den ordinarie hyran.

Parterna disponerar själva över hur tilläggen fördelas över tiden, så länge som årsbegränsningarna inte överskrids. Betalningarna kan till exempel under den första tiden utgå med större belopp. Sådana större

belopp torde kunna aktualiseras vid till exempel badrumsrenoveringar eller balkongbyggen.

Genom att sätta ett tak för hur mycket tillvalen ska tillåtas öka den ordinarie bostadshyreskostnaden markeras bruksvärdessystemets grundläggande och centrala roll för hyressättningen. Samtidigt är nivåerna sådana att de ger stora möjligheter för hyresvärd och hyresgäst att träffa avtal om individuella variationer.

Det är normalt först vid en prövning efter presumtionstidens utgång som tillval kommer att värderas efter sitt bruksvärde. Det gäller emellertid inte sådana tillval som hyresgästen helt betalat under presumtionstiden. I sådana fall ska tillvalet inte beaktas alls. Efter en prövning kommer tillägget inte längre att uppta del av det utrymme som medges. För att frigöra utrymme för nya tillval enligt presumtionssystemet kan också parterna enas om villkorsändring enligt de generella regler som gäller.

Om de tillägg som på grund av tillval lagts ovanpå den vanliga hyran går utöver de gränsvåer som föreslås, har hyresvärden inte rätt att tillgodogöra sig betalning av överskjutande belopp. Tilläggen är relaterade till det utrymme som fanns när avtalet om tillval ingicks. Detta belopp kan inte senare ökas även om mer utrymme blir tillgängligt på grund av att andra tillägg slutbetalats. Även i sådana fall där lägenhetens bruksvärde av någon anledning sänkts, ska utrymmet för tillvalet bedömas utifrån förhållandena vid avtalets tillkomst.

Avtalsparterna ska under löpande tillägg för tillval kunna besluta att betalningsformen ska förändras. Till exempel kan den som betalat ett hyrestillägg vilja svara helt för hyresvärdens kostnader och uppnå effekten att tillvalet inte ska beaktas vid hyressättningen efter presumtionstidens utgång. En ny beräkning får då vanligen göras. Skäligheten kan på vanligt sätt komma att prövas mot reglerna i 55 d §. Presumtionstiden för avtalets skälighet kommer att löpa från tidpunkten för det ursprungliga avtalet och är totalt tio år även i de fall avtalet förändrats.

På motsvarande sätt kommer frånval att medföra avdrag på hyran. Inga begränsningar ska gälla för med hur mycket ett avdrag kan ske.

Fjärde stycket

Har hyresgästen genom tillägg för en period om tio år från det att avtalet träffades, presumtionstiden, svarat för hyresvärdens hela kostnad för tillvalet, har hyresvärden inte rätt att i det hyresförhållandet

på annat sätt beakta tillvalet. Detta gäller efter presumtionstidens slut så länge det inte inleds ett nytt hyresförhållande med en ny hyresgäst. Situationen kan jämföras med att hyresgästen valt att, med hyresvärdens tillstånd, själv låta utföra åtgärden.

I avtalet bör uppmärksammas vad som händer efter presumtionstidens slut; om tillvalet ska bruksvärderas eller om det inte ska påverka lägenhetens bruksvärde.

Femte stycket

I stycket klargörs att för avtal om frånval gäller på motsvarande sätt vad som sägs i andra stycket. Eftersom hyreslagen inte hindrar en hyresvärd att ta ut en hyra som ligger under bruksvärdet innebär brister i formkraven när det gäller frånval inte att avtalet blir ogiltigt. Det får i stället behandlas efter hyreslagens allmänna regler.

55 d §

Paragrafen är ny. Förslagen behandlas i 7.9.4 och 7.15.

Första stycket

I stycket anges att ett avtal om tillval eller frånval ska presumeras vara skäligt under en tid om tio år från det att avtalet ursprungligen träffades. Avtalen kommer normalt inte att ändras vid en prövning i hyresnämnden under denna tid. Presumtionstidens längd är densamma som gäller för presumtionshyror i nyproducerade hus, jfr 55 c §. I motiven angavs denna tid vara lämplig inte minst ur företagsekonomisk synpunkt (prop. 2005/06:80 s. 32). Även om tillvalen och frånvalen rör mindre summor än vad som aktualiseras vid nybyggnation av hus, ger en tid om tio år för presumtionsverkan en rimlig förutsebarhet för både hyresgäst och hyresvärd.

En hyresgäst som övertar ett tillvalsavtal i ett nytt hyresförhållande bör ha rätt att få tilläggen prövade på samma villkor och inom samma tid som den förre hyresgästen. Presumtionen för tilläggets skälighet ska gälla på samma sätt som för den avflyttade hyresgästen.

Andra stycket

I stycket anges de situationer i vilka presumtionen för avtalets skälighet kan brytas vid en prövning i hyresnämnden.

Bedömningen ska, i tillämpliga delar, ske efter samma riktlinjer som gäller för 55 c § (se prop. 2005/06:80 s. 51 f.). Kravet på synnerliga skäl kommer därför att anses uppfyllt bl.a. när det förekommit klara oegentligheter vid förhandlingarna. Det rör sig framför allt om sådana situationer som kan jämföras med 28–36 §§ avtalslagen och som leder till ogiltighet: hot, tvång, svek, ocker och generalklausulerna 33 och 36 §§. Exempel på situationer där synnerliga skäl skulle kunna anses föreligga är fall där det står klart att fastighetsägaren vid förhandlingarna presenterat ett ofullständigt underlag för åtgärderna och priset måste antas ha påverkats av den oriktiga redovisningen. Detsamma bör gälla om kostnader som ingått i underlaget inte varit nödvändiga. En annan situation som skulle kunna vara aktuell är att en hyresgäst i det närmaste agerat som bulvan för hyresvärden vid avtalet. Ytterligare en situation då presumtionen för skälighet kan brytas anser vi bör vara den som Lagrådet pekade på avseende presumtionshyror (prop. 2005/06:80 s. 52), nämligen ett missbruk bestående i att en hyresvärd i en medveten strävan att gynna vissa hyresgäster låter det tillägg som dessa utger för ett visst tillval vara så högt prissatt att det kan finansiera kostnader för andra hyresgästers identiska tillval, som dessa då får betala ett lägre tillägg för. Synnerliga skäl bör också i undantagsfall kunna anses föreligga i situationer där en hyresgäst i princip svarar eller svarat för hyresvärdens kostnader och till följd av reglerna ändå kommer att få betala för tillvalets bruksvärde efter presumtionstiden. Detsamma bör gälla om en enskild hyresgäst i dessa frågor kan anses ha blivit förd bakom ljuset vid förhandlingen med hyresvärden, eller om informationen om förutsättningarna och om vad som sker efter presumtionstiden varit bristfällig.

Tredje stycket

I stycket anges att presumtionen för skälighet också bryts om tillägget eller avdraget väsentligt avviker från hyresvärdens självkostnad. Vidare anges vilka beviskrav som gäller.

Hyresvärden har rätt att genom tillägget få sina kostnader täckta. Om debiteringen väsentligt avviker från självkostnaden kan presum-

tionen brytas. I denna självkostnad ingår kapitalkostnader, framför allt ränta och/eller avkastning på insatt kapital samt värdeminskning och underhållskostnader. Kapitalkostnaderna varierar beroende på vilken ränta som erläggs för upptagna lån eller, om det är fråga om egenfinansiering, hur stor alternativkostnad som kan tillåtas. Vidare påverkar avskrivningstider och värdeminskning, vilka varierar beroende på tillvalets karaktär. I kalkylen bör också beaktas om investeringen vid avskrivningstidens slut kan förväntas ha ett resterande värde.

När tillägget väsentligt avviker från självkostnaden ska presumptionen för avtalets skälighet brytas, även om det inte i avtalssituationen eller annars förekommit något som ger skäl att bryta presumptionen.

Vid prövningen ankommer det på hyresvärden att, om hyresgästen gör gällande att det kan antas att det föreligger en väsentlig avvikelse från självkostnaden, motbevisa hyresgästens antagande. Kraven på hyresvärdens bevisning kommer naturligen att variera beroende på vilken utredning som hyresgästen presenterar.

Hyresnämndens bedömning tar sikte på hur självkostnaden förhåller sig till det hyrestillägget som utgår under presumptionstiden. Om tillvalsavtalet innebär att hyresgästen svarar för *hela kostnaden för tillvalet* ska jämförelse göras mellan denna kostnad och de sammanlagda tilläggen under perioden. Om avtalet å andra sidan inte innebär att hyresgästen svarar för hela kostnaden ska tilläggen jämföras med hyresvärdens *kostnad för perioden*.

Avvikelse som ligger runt vad som anses vara påtagligt, ca 5 procent är inte att bedöma som väsentliga. Var gränsen för väsentliga avvikelser går kommer att kunna variera. Ju mindre totalkostnad som det är fråga om, ju större procentuella överskridanden bör kunna tålas. Det får ankomma på rättstillämpningen att närmare ta ställning till vad som i det enskilda fallet får anses vara ett väsentligt överskridande.

55 e §

Paragrafens beteckning ändras från 55 d § till 55 e §. Paragrafen får ett nytt fjärde stycke, vilket leder till följdändringar i paragrafen. Därutöver görs även språkliga förändringar.

Fjärde stycket

Beslut om återbetalning av tillägg för vilka presumtionen för skälighet brutits får avse hela tiden från när avtalet ingåtts.

Femte–åttonde styckena

Genom att paragrafen får ett nytt fjärde stycke förskjuts beteckningarna för förutvarande fjärde–sjunde styckena. Ingen ändring sker i sak.

Nionde stycket

Förutvarande åttonde stycket får på grund av att paragrafen får ett nytt fjärde stycke denna beteckning. Genom tillägget i stycket likställs ändringen av avtal om tillval eller frånval med ändring av grundhyra. Hyresnämnden ska vid beslut om återbetalning räkna av erlagda tillägg mot av hyresnämnden fastställda belopp. Motsvarande gäller för avdrag.

55 f §

Paragrafens beteckning ändras från 55 e § till 55 f §. Vissa redaktionella och språkliga ändringar görs. Vidare görs sakliga ändringar i andra och tredje styckena.

Andra stycket

Genom ändringen fastställs att hyresvärden ska betala tillbaka hyra som på grund av bestämmelserna i 55 d § inte ansetts som skälig.

Tredje stycket

Vid fastställandet av hyran för den fortsatta uthyrningen ska vissa i paragrafen uppräknade bestämmelser tillämpas. Ändringen innebär att en hänvisning görs till 55 d §. Om presumtionen inte har brutits gäller alltså avtalat tillägg. I annat fall gäller det belopp som hyresnämnden bestämt. Det kan härvid anmärkas att det vid fastställandet av hyran, även efter en villkorsprövning av presumtionsverkande

tillvals- eller frånvalsavtal, kan finnas andra aktuella sådana avtal vars presumtion för skälighet inte brutits eller inte prövats.

66, 67, 70 och 73 §§

Ändringarna är redaktionella och språkliga.

11.2 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

5 §

Förslaget, som behandlas i 7.8, innebär att ett nytt andra stycke införs och att det i första stycket görs hänvisning dit och att förutvarande andra stycket blir ett nytt tredje stycke.

Första stycket

Ändringen innebär att det införs en inskränkning av den primära förhandlingsskyldigheten. Inskränkningen anges i ett nytt andra stycke och hänvisning görs dit.

Andra stycket

Stycket är nytt. Om pris för tillvalet anges i en mellan förhandlingsordningens parter överenskommen prisrekommendation gäller inte någon primär förhandlingsskyldighet i fall tillägget inte överstiger vad som rekommenderats. Detta innebär en lättnad i förhandlingsskyldigheten avseende tillvalsavtalen.

Den överenskommelse som åsyftas är inte en sådan förhandlingsöverenskommelse som ingås på grund av att det finns en förhandlingsordning och som syftar till att direkt reglera hyra eller andra hyresvillkor för en enskild hyresgäst. Med ordet överenskommelse avses i paragrafen endast att det är ett avtal som ingås mellan de parter som är parter i förhandlingsordningen.

Endast för sådana tillval för vilka det inte finns någon sådan prisrekommendation gäller alltid primär förhandlingsskyldighet. Om förhandlingar inte kommer till stånd, eller strandar, är hyresavtalets parter

fria att avtala på egen hand. Detsamma gäller då lägenheten saknar förhandlingsklausul.

Tredje stycket–fjärde stycket

Förutvarande andra och tredje styckena får nya beteckningar som en följd av att det i paragrafen införts ett nytt andra stycke.

Femte stycket

Förutvarande fjärde stycket får denna beteckning som en följd av att det i paragrafen införts ett nytt andra stycke. I övrigt är ändringen redaktionell.

21 §

Förslaget innebär att en ny mening införs i slutet av första stycket. Genom ändringen undantas avtal om tillval från de krav likhetsprincipen ställer upp.

I likhet med vad som gäller för presumtionshyror i 55 c § kan omotiverade skillnader i tillägg eller avdrag mellan olika lägenheter där hyresgästen gjort tillval eller frånval göra att det finns synnerliga skäl att underkänna avtalet. Att en hyresvärd ingår avtal med olika hyresgäster på olika prisnivåer för samma tillval kan i sällsynta undantagsfall tänkas orsakas av en vilja att gynna vissa hyresgäster på andra hyresgästers bekostnad. De som betalar det högre tillägget kommer därigenom att hjälpa till att finansiera det lägre tillägget för de andra hyresgästerna. En sådan skillnad kan utgöra grund för att bryta presumtionen för avtalets skälighet. Ofta torde dock skillnader kunna motiveras av att tillvalen gjorts vid olika tidpunkter och att de därför kostat olika mycket. Sådana skillnader motiverar inte att presumtionen bryts (jfr prop. 2005/06:80 och se kommentaren till 55 d § andra stycket).

24 §

Andra stycket

Stycket är nytt. Eftersom systemet för tillval och frånval enligt 55 § andra–fjärde styckena är frivilligt, kan någon rätt inte finnas att få till stånd förhandlingar eller få hyresnämndens beslut efter strandade förhandlingar.

Tredje–fjärde styckena

Genom att paragrafen får ett nytt andra stycke får styckena ändrade beteckningar samt ändras en hänvisning i det nya fjärde stycket. I övrigt är ändringarna språkliga.

25 §

Ändringarna är språkliga och redaktionella.

11.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

4 §

Förändringarna är redaktionella och språkliga. Hänvisningen i andra punkten till 12 kap. 54 § omfattar även prövning av villkor för tillval och frånval.

32 §

Förändringarna är redaktionella och språkliga.

11.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

3 kap. 12 §

Ändringen innebär att justeringar av paragrafhänvisningar införts.

Särskilt yttrande

Särskilt yttrande av Rune Thomsson

Väsentligt för hyresrättens utveckling är att möjligheterna att tillgodose hyresgästers individuella önskemål inte är sämre än för andra upplåtelseformer. Problemen med nuvarande ordning är av samma karaktär som för ny- och ombyggnad, dvs. att bruksvärdesystemet och dess tillämpning inte ger möjlighet att få kostnadstäckning för åtgärderna och att de därför inte kommer till stånd. Partsorganisationerna på bostadshyresmarknaden har varit överens om att hyreslagstiftningen måste ändras så att enskilda parter ges möjlighet att teckna bindande flerårsavtal, bl.a. avseende mellanhavandena under avtalstiden, men också om hur deras ekonomiska mellanhavande ska hanteras om hyresförhållandet avbryts i förtid. En utgångspunkt för denna samsyn har uppenbarligen varit att hyresgäst och hyresvärd är jämbördiga parter när det gäller att träffa avtal om tillval och frånval och att dessa bygger på frivillighet. Det grundas på att tillval eller frånval inte är någon bristvara som motiverar några mer ingående tvingande bestämmelser till skydd för hyresgästerna.

När det gäller de lagförslag som nu presenterats, delar jag majoritetens slutsats att tillval och frånval bör behandlas som hyra, även om jag i alla delar inte kan instämma i de skäl som majoriteten anført till stöd denna slutsats. Det får också anses vara en acceptabel lösning att konstruera en flerårsbundenhet mellan parterna genom en presumtionsregel på tio år under förutsättning att presumptionen är reell. Hyresvärden ska med andra ord kunna utgå från att det parterna har kommit överens om, i ett senare skede inte ska kunna ifrågasättas i andra fall än sådana där oegentligheter förekommit, dvs. sådana fall som täcks av avtalslagens ogiltighets- och oskälighetsgrunder. Detta kan efter mönster av regleringen i 55 c § hyreslagen uttryckas på det sätt att vad parterna kommit

överens om i fråga om tillval eller frånval ska anses som skäligt om inte synnerliga skäl talar däremot. Längre än så bör man enligt min mening inte gå när det gäller möjligheterna att komma ifrån ett ingånget avtal, om man vill skapa reella möjligheter för tillval.

En kostnadsprövningsregel av det slag som majoriteten förespråkar kommer med största sannolikhet att medföra att hyresvärdarnas intresse för att gå med på ett tillval kommer att vara ytterst begränsat. Hyresvärden har vid tidpunkten för tillvalsavtalets tecknande inte någon som helst möjlighet att med någon säkerhet bedöma utfallet av en prövning i hyresnämnden, eftersom något entydigt kostnadsbegrepp till ledning för hyresnämnden prövning knappast kan formuleras. Osäkerheten är störst beträffande kapitalkostnaderna, t.ex. om avskrivningar och vilken kostnad för eget kapital som är acceptabel. Även om kostnadsbegreppet skulle vara entydigt kommer ändå inte någon hyresvärd att med någon säkerhet kunna bedöma vad som är en väsentlig avvikelse. Jag kan därför inte ställa mig bakom en regel att ett tillvals- eller frånvalsavtal ska kunna rubbas om det kan antas att tillägget eller avdraget väsentligt avviker från hyresvärdens självkostnad. Skulle en hyresgäst utifrån ett rent kostnadsresonemang anse att avtalat pris för ett tillval är för högt eller ett avdrag för ett frånval är för litet får detta på talan av hyresgästen prövas inom ramen för synnerliga skäl. Givetvis får det då vara en uppgift för hyresgästen att visa att en jämkningssituation föreligger.

Jag delar majoritetens uppfattning att det finns goda skäl att ha ett krav på att avtal om tillval eller frånval ska upprättas skriftligt. Däremot saknas det enligt min mening skäl att sätta upp särskilda gränser för hur stor del av den ordinarie hyran som ett tillval får avse. Sådana gränser kommer lätt att framstå som godtyckliga och svårförklarliga, vilket i sin tur begränsar hyresvärdens intresse av att träffa avtal om tillval. Gränser av detta slag kan också motverka syftet med tillvalsfrågan, särskilt om den kombineras med en kostnadsprövningsregel. Ju högre gränserna sätts, desto större blir hyresvärdens risk och benägenheten att gå med på ett tillval minskar i motsvarande grad. Farhågorna för att man ska "klä av" befintliga lägenheter till LGS-nivå framstår också som överdrivna. Någon större risk för att bruksvärdeprincipen i avsaknad av beloppsgränser skulle komma att urholkas finns knappast. Som en följd av detta ställningstagande behöver enligt min mening någon föreskrift om att det skriftliga avtalet ska hänvisa till viss reglering inte ställas upp.

Ett förslag som innebär att, i de fall förhandlingsordning med hyresgästorganisation finns för ett hus, primär förhandlingsskyldighet ska gälla för tillval för vilka det inte finns något av förhandlingsordningens parter framtaget rekommenderat pris är i och för sig en förbättring i förhållande till nuvarande reglering när det gäller de vanligaste tillvalen som finns i förhandlade prislistor. Förhandlingsskyldigheten skulle således komma att gälla de mer speciella tillvalen. Enligt min mening bör utgångspunkten vara att man i ett skede av livet när man är hyresgäst har minst samma förmåga att ta ekonomiska beslut som man annars har, t.ex. vid köp av bostadsrätter, bilar, aktier etc., satsningar som kan vara betydligt mer omfattande än ett tillval. När det gäller tillval finns det heller ingen fysisk brist, som i en bristsituation på bostäder, som kan motivera att hyresgäster måste skyddas från att bli utnyttjade. Tillval kan aldrig uppstå genom tvång utan förutsätter full frivillighet från båda parter, om de ska vara överens om priset. Att låta den primära förhandlingsskyldigheten gälla för dessa tillval framstår endast som en onödigt byråkratisk ordning som hindrar att tillvalsavtal kommer till stånd. Jag anser därför att alla tillval bör undantas från den primära förhandlingsskyldigheten.

Sammanfattningsvis anser jag att majoritetens förslag bör ändras på det sätt att 55 b § andra stycket inte ska innehålla något krav på hänvisning i det skriftliga avtalet till denna paragraf, att tredje–femte styckena i denna paragraf tas bort, att 55 d § sista stycket slopas samt att 5 § hyresförhandlingslagen ges en utformning som undantar tillvalen från den primära förhandlingsskyldigheten. Mot majoritetens lagtextförslag i övrigt har jag ingen invändning.

Källförteckning

(endast källor som utredningen hänvisar till)

Förarbeten

Utrednings- och kommittébetänkanden

SOU 1966:14 *Ny hyreslagstiftning*. Betänkande från Hyreslagstiftningssakkunniga.

SOU 1981:47 *Hyresgästinflytande på målning och tapetsering*. Delbetänkande från Underhållsfondsutredningen.

SOU 1981:77 *Hyresrätt 3 Bruksvärde, hyresprocess, m.m.* Delbetänkande från Hyresrättsutredningen.

SOU 2000:33 *Bruksvärde, förhandling och hyra – en utvärdering*. Slutbetänkande från Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet.

SOU 2004:91 *Reformerad hyressättning*. Betänkande från Hyressättningsutredningen.

SOU 2008:38 *EU, allmännyttan och hyrorna*. Betänkande från Utredningen om allmännyttans villkor.

SOU 2008:47 *Frågor om hyra och bostadsrätt*. Delbetänkande från Hyreslagsutredningen.

Propositioner

1968:91

1974:150

1982/83:146

1983/84:137

1993/94:199

1996/97:119

2005/06:80

Utskottsbetänkanden

CU 1974:36

2005/06:BoU10

Litteratur

Bengt Billquist, Lars Olsson. *Hysesförhandlingslagen. En kommentar*. Stockholm: Norstedts Juridik 2001.

Leif Holmqvist, Rune Thomsson. *Hyseslagen. En kommentar*. Åttonde upplagan. Stockholm: Norstedts Juridik 2007 (1985).

Anders Victorin, Anders Dahlquist-Sjöberg. *Flexibilitet och besittningsskydd*. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan 2003 (Rapport nr 15, KTH:s Bostadsprojekt; uppsats nr 23).

Rättsfall

Rättsfall från Bostadsdomstolen (RBD)

6:76

46:80

Rättsfall från Högsta Domstolen – Nytt Juridiskt Arkiv (NJA)

1964 s. 434

1971 s. 129

1978 s. 389

Rättsfall från hovrätterna (RH)

1997:93

Kommittédirektiv



Tillval och frånval vid hyra av bostadslägenhet **Dir.** **2008:20**

Beslut vid regeringssammanträde den 21 februari 2008

Sammanfattning av uppdraget

En särskild utredare ska överväga hur förutsättningarna för hyresgäster att göra olika s.k. tillval och frånval vid hyra av bostadslägenheter kan förbättras.

Utredaren ska lämna förslag till de författningsändringar som övervägandena ger anledning till.

Uppdraget ska redovisas senast den 26 september 2008.

Bakgrund

Bestämmelser om hyra

Bestämmelser om hyra finns framför allt i 12 kap. jordabalken (hyreslagen). Ett hyresförhållande regleras av ett hyresavtal, dvs. hyresgästen och hyresvärden kan själva avtala om hyran och de andra villkoren för hyresförhållandet. Hyreslagen utgår emellertid från att hyresgästen har en särskilt skyddsvärd ställning. Lagen är därför som huvudregel tvingande till hyresgästens förmån (se 1 § femte stycket hyreslagen). Vidare gäller för bostadslägenheter att hyran och andra hyresvillkor, om parterna inte kan enas, kan ändras genom beslut av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen eller hyresvärden (se 54 § hyreslagen).

När det gäller en lägenhets skick innehåller lagen bl.a. bestämmelser om hyresvärdens underhålls- och reparationsskyldighet (se 11 och 15 §§ hyreslagen) och om att en bostadslägenhet ska uppnå en viss lägsta godtagbara standard (se 18 a § hyreslagen). Vidare finns bestämmelser om prövning av hyran. Om parterna inte kan enas om

hyran ska den bestämmas till ett skäligt belopp. En hyra är inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är att anse om likvärdiga (det s.k. bruksvärdessystemet, se 55 § hyreslagen). Hyran bestäms ofta genom kollektiva hyresförhandlingar enligt bestämmelser i hyresförhandlingslagen (1978:304).

Dagens system för tillval och frånval

Hyresgäster har olika smak och önskemål i fråga om sitt boende. En del föredrar en högre standard och är villiga att betala för att deras lägenhet förses med t.ex. viss utrustning. För att tillgodose sådana önskemål förekommer det inom det kollektiva förhandlings-systemet att hyresvärdar och hyresgästorganisationer träffar förhandlingsöverenskommelser som innebär att hyresgästerna själva kan välja viss inredning eller utrustning till sin lägenhet mot en separat hyreshöjning eller en kontant engångsersättning, s.k. *tillval*. Det finns också exempel på att hyresgäster väljer en enklare standard än den normala i utbyte mot avdrag på hyran, s.k. *frånval*.

IBland tillgodoses emellertid inte hyresgästers önskemål om olika slag av tillval. Detta kan ha flera orsaker. En orsak kan vara osäkerheten om huruvida den kostnad som åtgärden medför för hyresvärden går att finansiera inom ramen för bruksvärdessystemet. Osäkerheten om en hyreshöjning som har avtalats i samband med ett tillval kommer att beaktas vid en bruksvärdeprövning, kan således leda till att hyresvärden avstår från att tillmötesgå hyresgästens önskemål. En annan orsak kan vara risken att lägenheten inte går att hyra ut för en sådan hyra som ger täckning för kostnaden för åtgärden, om hyresgästen skulle flytta.

Flera av de stora aktörerna på hyresmarknaden, bl.a. Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och SABO, har i olika sammanhang framhållit vikten av att enskilda hyresgästers önskemål om avvikelser från ett "normalt" hyreskontrakt tillgodoses så långt det är möjligt. Mot den bakgrunden fick en utredning (Hyressättningsutredningen) år 2003 i uppdrag att överväga bl.a. i vilken utsträckning förutsättningarna för en hyresgäst att göra olika slag av tillval eller frånval kunde och borde ändras (dir. 2003:52).

I sammanhanget kan nämnas att det även förekommer att hyresvärdar tillhandahåller hyresgäster service och tjänster som inte påverkar lägenhetens skick, t.ex. tillgång till vårdpersonal. Frågan om

sådana tjänster omfattas av hyresavtalet bedöms utifrån omständigheterna i det enskilda fallet (se exempelvis RH 1997:93).

Hyressättningsutredningens förslag

Hyressättningsutredningen föreslog i betänkandet Reformerad hyressättning att det skulle införas ett kostnadsbaserat system för tillval och frånval (se SOU 2004:91 s. 119 f.). Förslaget innebar sammanfattningsvis följande. Tillval och frånval ska behandlas som en del av hyran. Vid en bruksvärdeprövning ska kostnaden för ett tillval eller den besparing som ett frånval innebär beaktas. Om priset för ett tillval har fastställts i en förhandlingsöverenskommelse, ska det fastställda priset anses motsvara kostnaden för tillvalet eller frånvalet, om inte synnerliga skäl talar för annat. Flyttar den hyresgäst som har gjort ett tillval eller frånval, ska den nya hyresgästens hyra bestämmas enligt bruksvärdereglererna utan beaktande av kostnaden för tillvalet eller den besparing som ett frånval innebär. Om priset för tillvalet har fastställts i en förhandlingsöverenskommelse, ska dock kostnaden för tillvalet beaktas även när den nya hyresgästens hyra bestäms. Motsvarande ska gälla för frånval. Hyresvärden ska ha underhållsskyldighet för egendom som har tillförts en lägenhet genom tillval på samma sätt som för övrig egendom i lägenheten.

Förslaget remissbehandlades. Flera remissinstanser, däribland Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och SABO, tillstyrkte eller hade endast smärre invändningar mot utredningens förslag. Flerparten hyresnämnder kritiserade eller avstyrkte förslaget med hänvisning till att hyressättningsystemet skulle bli alltför komplicerat.

Förslaget genomfördes inte (se prop. 2005/06:80, bet. 2005/06:BoU10, rskr. 2005/06:252). Enligt den dåvarande regeringen hade visserligen förslaget flera fördelar, bl.a. att det kunde underlätta genomförandet av kostsamma och särpräglade tillval. Nackdelarna ansågs emellertid väga tyngre än fördelarna. Bland nackdelarna framhölls särskilt att förslaget innebar att hyressättningen skulle bli mer komplicerad för såväl parter som hyresnämnder (se a. prop. s. 39–42). Detta sades bl.a. bero på att hyran – som bestäms utifrån lägenhetens bruksvärde – med förslaget måste bestämmas i *två led*. I det *första ledet* skulle hyran för lägenheten bestämmas med utgångspunkt i att lägenheten var utrustad på samma sätt som den skulle ha varit om något tillval inte hade gjorts. Vid denna prövning skulle en jämförelse göras med hyran för lägenheter som är utrustade med

motsvarande inredning. I det *andra ledet* skulle hyran i tillvalsdelen bestämmas. Detta system skulle således innebära att gjorda tillval och frånval måste dokumenteras.

Dessutom framhölls att eftersom bl.a. anskaffnings- och installationskostnader, driftskostnader och avskrivningar ska beaktas vid skälighetsbedömningen av en kostnadsbaserad hyra, skulle förslaget kunna medföra behov av avancerade fastighetsekonomiska bedömningar. Detta skulle i sin tur kunna leda till att parterna och hyresnämnden blev tvungna att anlita fastighetsekonomisk expertis för att bestämma hyran.

Slutligen framhölls att det fanns en risk för att förslaget om frånval skulle komma i konflikt med reglerna om lägsta godtagbara standard (se 18 a § hyreslagen) och hyresvärdens underhålls- och reparationskyldighet (se 11 och 15 §§ hyreslagen).

Behovet av en översyn

Det är angeläget att hyresrätten utvecklas så att den svarar mot de skilda behov som hyresmarknadens aktörer, inte minst hyresgästerna, har. Det finns i dag ofta önskemål bland hyresgäster att få anpassa sitt boende efter egna behov. Företrädare för hyresmarknadens parter har i olika sammanhang uttryckt önskemål om att möjligheterna att avtala om tillval och frånval bör förbättras.

Det finns mot denna bakgrund anledning att se över förutsättningarna för en hyresgäst att göra olika slag av tillval och frånval. En särskild utredare bör därför ges följande uppdrag.

Uppdraget

Utredaren ska överväga hur förutsättningarna för en hyresgäst att göra olika slag av tillval och frånval kan förbättras. Utredaren ska beakta de förslag som Hyressättningsutredningen lämnade. Den kritik som riktades mot den utredningens förslag tog främst sikte på att hyressättningsystemet riskerade att bli onödigt komplicerat. Utredaren ska, med beaktande av denna kritik, överväga om den tidigare utredningens förslag bör ändras eller kompletteras och, om så bedöms vara fallet, vilken lösning som i stället bör väljas. En utgångspunkt för övervägandena ska vara att en lägenhet ska uppfylla lagens krav på lägsta godtagbara standard.

Utredaren ska överväga *såväl* lösningar som innebär att principerna för hyressättning vid tillval eller frånval fastställs i lag *som* lösningar som innebär att avtalsparterna ges möjlighet att, med bindande verkan mellan dem och gentemot framtida avtalsparter i tilläggsavtal reglera de effekter på hyran som ett tillval eller ett frånval bör ha.

Utredaren ska belysa möjligheterna för hyresgäster och hyresvärdar att avtala om att hyresvärden ska tillhandahålla olika slags tjänster med viss anknytning till boendet (t.ex. städning av lägenheten). Utredaren ska också föreslå i vilken utsträckning möjligheterna för hyresgäster att erhålla sådana tjänster kan förbättras genom att tjänsterna får omfattas av systemet för tillval och frånval.

Utredaren ska välja en lösning som ger hyresgästerna så goda valmöjligheter som möjligt. Utredarens lösning ska, så långt som möjligt, vara lätt att tillämpa för de berörda och låta sig förenas med vad som i övrigt gäller om hyressättning av bostadslägenheter.

Utredaren ska lämna förslag till de författningsändringar som övervägandena ger anledning till.

Arbetets bedrivande och redovisningen av uppdraget

Utredaren ska samråda med berörda myndigheter och organisationer. När det gäller redovisning av förslagets konsekvenser för företagen, ska samråd ske med Näringslivets Regelnämnd.

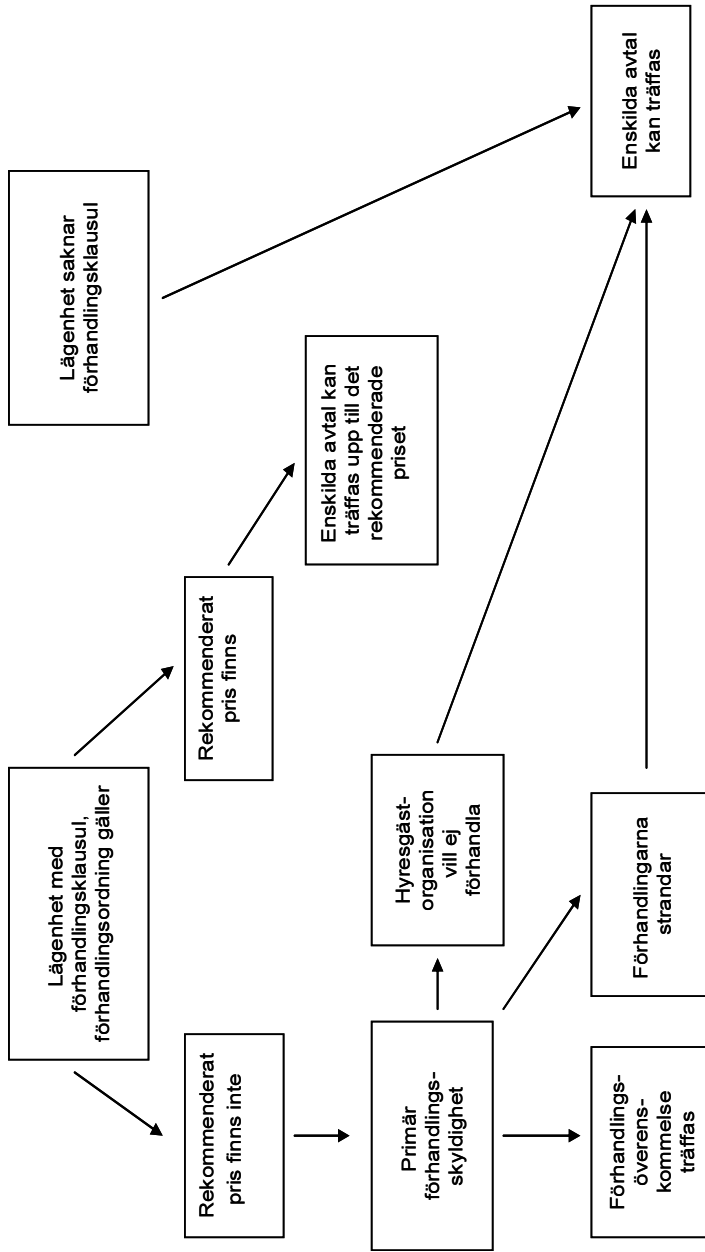
Utredningen ska hålla sig underrättad om de arbeten som bedrivs av Utredningen om allmännyttans villkor (M 2005:04), Hyreslagsutredningen (Ju 2006:85) och andra utredningar som kan komma att tillsättas på det hyresrättsliga området.

Utredaren ska redovisa och analysera effekterna av framlagda förslag för fastighetsägare, hyresgäster samt för berörda myndigheter och domstolar. Utredaren ska också beräkna de ekonomiska konsekvenserna av de förslag som läggs fram. Om förslagen kan förväntas leda till kostnadsökningar för det allmänna, ska utredaren föreslå hur dessa ska finansieras.

Uppdraget ska redovisas senast den 26 september 2008.

(Justitiedepartementet)

Möjligheter att sluta avtal om tillval



Självkostnaden

Här redovisas hur man kan se på självkostnaden för ett tillval. Utgångspunkten är att det handlar om för tillvalet tillkommande kostnader. Vidare illustreras hur det är tänkt att en hyresgästs betalningar för tillval kan hanteras.

1. Självkostnad för ett tillval

Förutsättningar

Inköp och installation: 120 000 kr

Avskrivningstid: 30 år

Underhållskostnad: 1 000 kr per år (om underhållet avtalats bort så har värden ingen sådan kostnad)

Kapitalkostnad: 5 % per år

Kommentar: Av vad utredningen har erfarit så är praxis den att en lika stor kapitalkostnad beaktas oberoende av om kapitalet har lånats eller inte. Vidare ska i kalkylen hänsyn tas till om tillvalet kan förväntas ha ett restvärde vid avskrivningstidens slut. Ett eventuellt restvärde minskar självkostnaden under presumtionstiden.

Självkostnad år 1

Kapitalkostnad: (år 1): ca 6 000 kr ($120\,000 \times 0,05$)

Avskrivningar: 4 000 kr ($120/30$)

Underhåll: 1 000 kr

totalt: 11 000 kr

Självkostnad år 2

Kapitalkostnad: (år 2): ca 5 800 kr ($[(120\ 000 \div 4\ 000) \times 0,05]$)

Avskrivningar: 4 000 kr (120/30)

Underhåll: 1 000 kr

totalt: 10 800 kr

Självkostnad övriga år

I slutet av 10-årsperioden har avskrivningarna minskat underlaget med 40 000 kr. Underlaget är då 80 000 kr. I mitten av perioden är underlaget 100 000 kr eftersom avskrivningarna då har minskat underlaget med 20 000 kr ($5 \times 4\ 000$ kr). För 10-årsperioden blir då underlaget i genomsnitt 100 000 kr. Under antagandet att avskrivningarna beaktas i slutet av respektive år blir då räntekostnaden ca 5 000 kr per år i genomsnitt under 10 år. Detta ger totalt 50 000 kr. Från detta dras första årets kapitalkostnad på 6 000 kr. För åren 2–10 blir det då 44 000 kr. Ränteinslaget blir mindre varje år.

Det vanligaste sättet att bestämma en månadsavgift för tillval är enligt vad utredningen har erfårit genom s.k. *annuiteter* vilka är lika stora varje månad. De utgår från samma principiella beräkning som redovisas här. Skillnaden är att i dessa annuiteter görs ränteinslaget i början större än vad som följer av det redovisade exemplet. På motsvarande sätt blir ränteinslaget mindre i slutet. Det omvända gäller för avskrivningarna. En följd av detta blir något högre totala räntekostnader.

2. Hyrestillägg (beräknat utifrån hyresvärdens självkostnad för presumtionstiden)

ex. 1

Självkostnad: 11 000 kr (se ovan)

Hyra: 60 000 kr (5 000 kr per månad)

Maximalt hyrestillägg: 18 000 kr ($0,3 \times 60\ 000$)

I detta fall kan hyresvärden och hyresgästen om man vill att det ska vara "framtungt" bestämma att hyresgästen under år 1 utöver självkostnaden (för år 1) ska betala *ca 7 000 kr*. Sådana betalningar beaktas

under resterande del av presumtionstiden när självkostnaden beräknas. Det innebär att lånekostnaden sjunker snabbare.

ex. 2

Självkostnad: 11 000 kr (se ovan)

Hyra: 96 000 kr (8 000 kr per månad)

Maximalt hyrestillägg: 28 800 kr (0,3 x 96 000)

I detta fall kan hyresvärden och hyresgästen bestämma att hyresgästen under år 1 utöver självkostnaden (för år 1) ska betala *ca 17 000 kr*. Sådana betalningar beaktas under resterande del av presumtionstiden när självkostnaden beräknas.

År 11 kommer tillvalet att värderas efter bruksvärdet.

3. Hyresgästen betalar hyresvärdens kostnader för tillvalet

Förutsättningar

Avbetalning: 120 000 kr under högst tio år

Underhållskostnad: 1 000 kr per år (om underhåll avtalats bort så har hyresvärden ingen sådan kostnad)

Kapitalkostnad: 5 % ränta = 6 000 kr

”Tillägg” år 1

ex. 1

Hyra: 60 000 kr (5 000 kr per månad)

Maximalt tillägg år 1: 30 000 kr (0,5 x 60 000)

Efter avdrag för underhållskostnad 1 000 kr återstår 29 000 kr. Om det fördelas jämnt över året så kan det, efter avdrag för räntekostnad om 6 000 kr, bli fråga om ”*avbetalning*” med 23 000 kr. Det är ingen exakt siffra beroende på att den påverkas av hur avbetalningarna fördelas över året. Eftersom kapitalkostnaden sjunker för

de kommande åren så ökar utrymmet för avbetalningar. Även här kan det vara aktuellt med s.k. *annuiteter*.

Efter ca 5 år torde hyresgästen ha svarat för investeringskostnaderna. För åren 6–10 utgår då i förekommande fall ersättning för underhållskostnad.

År 11 ersätts över hyran endast det bruksvärde som motsvarar den *ursprungliga* standarden. Om bubbelbadkar har installerats så ska hänsyn tas till bruksvärdet för ett vanligt badkar. Om balkong installerats så kanske inget värde ska räknas in.

ex. 2

Hyra: 96 000 kr (8 000 kr per månad)

Maximalt tillägg år 1: 48 000 kr (0,5 x 96 000)

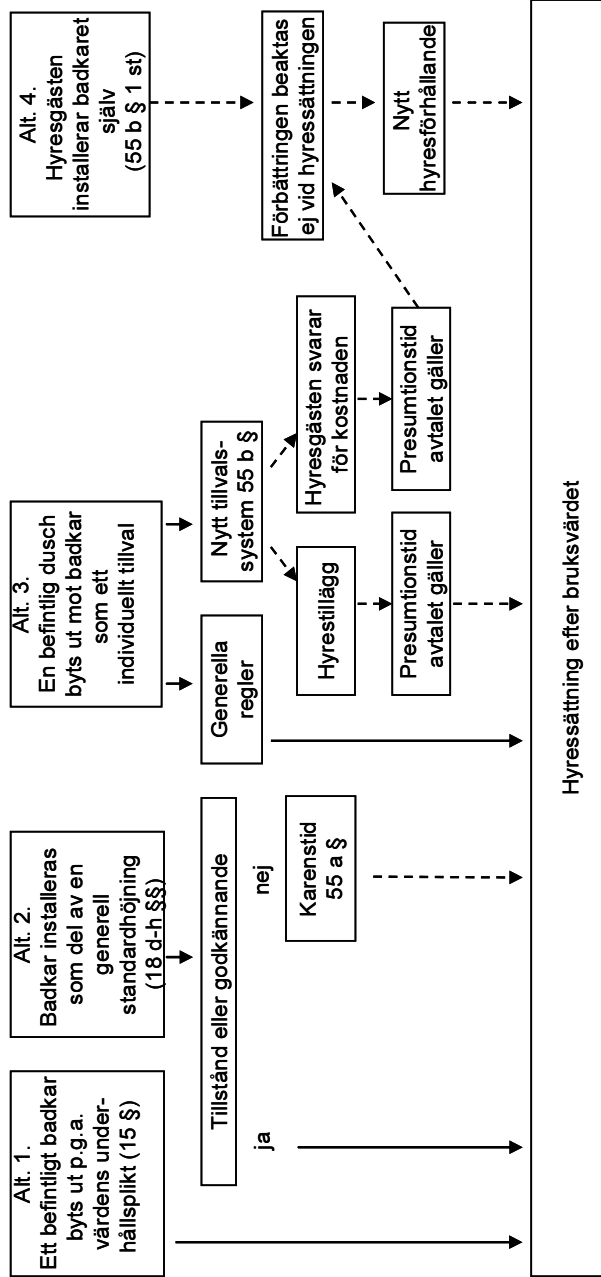
Efter avdrag för underhållskostnad 1 000 kr återstår 47 000 kr. Om det fördelas jämnt över året så kan det, efter avdrag för räntekostnad om 6 000 kr, bli fråga om "*avbetalning*" med 41 000 kr. Det är ingen exakt siffra beroende på att den påverkas av hur avbetalningarna fördelas över året. Eftersom räntekostnaden sjunker för de kommande åren så ökar utrymmet för avbetalningar. Även här kan det vara aktuellt med s.k. *annuiteter*.

Efter knappt 3 år torde hyresgästen ha svarat för investeringskostnaderna. För tiden därefter och till slutet av år 10 utgår då i förekommande fall ersättning för underhållskostnad.

År 11 ersätts över hyran endast det bruksvärde som motsvarar den *ursprungliga* standarden. Om bubbelbadkar har installerats så ska hänsyn tas till bruksvärdet för ett vanligt badkar. Om balkong installerats så kanske inget värde ska räknas in.

Hyressättning efter bruksvärdet

Nedan visas olika alternativ för att tillföra en lägenhet viss utrustning, i det här exemplet ett badkar. Illustrationen visar hur hyressättningen kommer att ske i de olika fallen, och att värdet av åtgärden antingen direkt (heldragen pil) eller så småningom (streckad pil) kommer att värderas efter bruksvärdet. Under alt. 3. och alt. 4. redovisas av utredningen föreslagna ändringar.



Statens offentliga utredningar 2008

Kronologisk förteckning

1. Barlastvattenkonventionen – om Sveriges anslutning. N.
2. Immunitet för stater och deras egendom. UD.
3. Skyddet för den personliga integriteten. Bedömningar och förslag. Ju.
4. Omreglering av apoteksmarknaden. S.
5. Könsdiskriminerande reklam. Kränkande utformning av kommersiella meddelanden. IJ.
6. Fastighetsmäklaren och konsumenten. Ju.
7. Världsklass! Åtgärdsplan för den kliniska forskningen. U.
8. Bidrag på lika villkor. U.
9. Transportinspektionen. En myndighet för all trafik. + Bilagor. N.
10. 21+1→2. En ny myndighet för tillsyn och effektivitetsgranskning av socialförsäkringen. S.
11. Frihet för studenter – om hur kår- och nationsobligatoriet kan avskaffas. U.
12. Finansiella sektorn bär frukt. Analys av finansiella sektorn ur ett svenskt perspektiv. Fi.
13. Bättre kontakt via nätet – om anslutning av förnybar elproduktion. + Annex: Grid issues for electricity production based on renewable energy sources in Spain, Portugal, Germany, and United Kingdom. N.
14. Timmar, kapital och teknologi – vad betyder mest? En analys av produktivitetsutvecklingen med hjälp av tillväxtbokföring. Fi.
15. LOV att välja – Lag Om Valfrihetssystem. S.
16. Förtursförklaring i domstol. Ju.
17. Frivux – valfrihet i vuxenutbildningen. U.
18. Evidensbaserad praktik inom social tjänsten – till nytta för brukaren. S.
19. Att slutförvara långlivat farligt avfall i undermarksdeponi i berg. M.
20. Patentskydd för biotekniska uppfinningar. Ju.
21. Permanent förändring. Globalisering, strukturomvandling och sysselsättningsdynamik. Fi.
22. Ett stabsstöd i tiden. Fi.
23. Konsulär katastrofinsats. UD.
24. Svensk klimatpolitik. M.
25. Ett energieffektivare Sverige + Bilaga. N.
26. Värna språken – förslag till språklag. Ku.
27. Framtidsvägen – en reformerad gymnasieskola + Bilagedel. U.
28. Apoteksdatalagen. S.
29. Yrkehögskolan. För yrkeskunnande i förändring. U.
30. Forskningsfinansiering – kvalitet och relevans. U.
31. Miljödomstolarna – domkretsar – lokalisering – handläggningsregler. M.
32. Avskaffande av revisionsplikten för små företag. Ju.
33. Detaljhandel med vissa receptfria läkemedel. S.
34. Lättare att samverka – förslag om förändringar i samtjänstlagen. Fi.
35. Digital-TV-övergången. + Engelsk översättning. Ku.
36. Svenska Spels nätpoker. En utvärdering. Fi.
37. Vårdval i Sverige. S.
38. EU, allmännyttan och hyrorna. + Bilagor. Fi.
39. Framtidens polisutbildning. Ju.
40. Bredband till hela landet. N.
41. Människohandel och barnåktenskap – ett förstärkt straffrättsligt skydd + bilaga. Ju.
42. Normgivningsmakten. Expertgruppsrapport Ju.

43. Tre rapporter till Grundlagsutredningen. Ju.
44. Transportinspektionen.
Ansvarslag för vägtrafiken m.m. N.
45. Rapporter från en mr-verkstad. IJ.
46. Handel med läkemedel för djur. S.
47. Frågor om hyra och bostadsrätt. Ju.
48. En utvecklad havsmiljöförvaltning. M.
49. Aktiekapital i privata aktiebolag. Ju.
50. Skyddet för samhällsviktig verksamhet. Fö.
51. Värddigt liv i äldreomsorgen. S.
52. Legitimation och skärpta behörighetsregler. U.
53. Styra rätt! Förslag om Sjöfartsverkets organisation. N.
54. Obligatorisk arbetslöshetsförsäkring. A.
55. Kustbevakningens rättsliga befogenheter. Fö.
56. Mångfald som möjlighet. Åtgärder för ökad integration på landsbygden. Jo.
57. Skattelättnader för hushållstjänster. Fi.
58. Egenansvar – med professionellt stöd. IJ.
59. Föreningsfostran och tävlingsfostran. En utvärdering av statens stöd till idrotten. Ku.
60. Personnummer och samordningsnummer. Fi.
61. Krisberedskapen i grundlagen. Översyn och internationell utblick. Expertgruppsrapport Ju.
62. Myndighet för miljön – en granskning av Naturvårdsverket. M.
63. Förstärkt skydd för företagshemligheter. Ju.
64. Kontinuitet och förändring. + Lättläst + Daisy. Ku.
65. Sekretess och offentliga biträden i utlänningsärenden. Ju.
66. Arbetsförmåga? En översikt av bedömningsmetoder i Sverige och andra länder. S.
67. Enklare redovisning. Ju.
68. Bygg – helt enkelt! M.
69. Välja fritt och välja rätt. Drivkrafter för rationella utbildningsval. Fi.
70. Slutförvaring av kärnavfall. Kärnavfallsrådets yttrande över SKB:s Fud-program 2007. M.
71. Uppföljning av kriminalvårdens effektiviseringsarbete. Ju.
72. Effektivare signaler. N.
73. Kemikalietillsyn – organisation och finansiering. M.
74. Rätt och riktigt. Åtgärder mot felaktiga utbetalningar från välfärdssystemen. Fi.
75. Ägande och förvaltning av hyreshus. Ju.
76. F-skatt åt flera. Fi.
77. Möjlighet att leva som andra. Ny lag om stöd och service för vissa personer med funktionsnedsättning. + Bilagor + Lättläst + Daisy. S.
78. Eftersök av trafikskadat vilt. En kostnad för trafikförsäkringen? S.
79. Revisorers skadeståndsansvar. Ju.
80. Beskattningsstidpunkten för näringsverksamhet. Fi.
81. Stalkning – ett allvarligt brott. Ju.
82. Vägen tillbaka för överskuldssatta. Ju.
83. Avgifter inom arbetslöshetsförsäkringen. A.
84. Alkolås för rattfyllerister och körkortsprov i privat regi. N.
85. Straff i proportion till brottets allvar. Ju.
86. Prövning av vindkraft. M.
87. Åklagarväsendets brottsbekämpning. Integritet – Effektivitet. Ju.
88. Elektroniskt kungörande av författningar. Ju.
89. Trygghetssystemen för företagare. N.
90. Svensk export och internationalisering. Utveckling, utmaningar, företagsklimat och främjande. UD.
91. En svensk veteranpolitik, del 2. Ansvar för personalen före, under och efter internationella militära insatser. Fö
92. Konkurrens på spåret. N.
93. Partsinsyn och ny teknik i domstol, m.m. Ju.
94. Tillval i hyresrätt. Ju.

Statens offentliga utredningar 2008

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

- Skyddet för den personliga integriteten.
Bedömningar och förslag. [3]
- Fastighetsmäklaren och konsumenten. [6]
- Förtursförklaring i domstol. [16]
- Patentskydd för biotekniska uppfinningar.
[20]
- Avskaffande av revisionsplikten för små
företag. [32]
- Framtidens polisutbildning. [39]
- Människohandel och barnåktenskap – ett för-
stärkt straffrättsligt skydd+ bilaga. [41]
- Normgivningsmakten.
Expertgruppsrapport XI. [42]
- Tre rapporter till Grundlagsutredningen. [43]
- Frågor om hyra och bostadsrätt. [47]
- Aktiekapital i privata aktiebolag. [49]
- Krisberedskapen i grundlagen.
Översyn och internationell utblick.
Expertgruppsrapport. [61]
- Förstärkt skydd för företagshemligheter. [63]
- Sekretess och offentliga biträden i utlännings-
ärenden. [65]
- Enklare redovisning. [67]
- Uppföljning av kriminalvårdens effektiviser-
ingsarbete. [71]
- Ägande och förvaltning av hyreshus. [75]
- Revisorers skadeståndsansvar. [79]
- Stalkning – ett allvarligt brott. [81]
- Vägen tillbaka för överskuldssatta. [82]
- Straff i proportion till brottets allvar. [85]
- Åklagarväsendets brottsbekämpning.
Integritet – Effektivitet. [87]
- Elektroniskt kungörande av författningar. [88]
- Partsyn och ny teknik i domstol, m.m. [93]
- Tillval i hyresrätt. [94]

Utrikesdepartementet

- Immunitet för stater och deras egendom. [2]
- Konsulär katastrofinsats. [23]
- Svensk export och internationalisering.
Utveckling, utmaningar, företagsklimat
och främjande. [90]

Försvarsdepartementet

- Skyddet för samhällsviktig verksamhet. [50]
- Kustbevakningens rättsliga befogenheter. [55]
- En svensk veteranpolitik, del 2.
Ansvar för personalen före, under och
efter internationella militära insatser. [91]

Socialdepartementet

- Omreglering av apoteksmarknaden. [4]
- 21+1→2. En ny myndighet för tillsyn
och effektivitetsgranskning av social-
försäkringen. [10].
- LOV att välja – Lag Om Valfrihetssystem. [15]
- Evidensbaserad praktik inom socialtjänsten
– till nytta för brukaren. [18]
- Apoteksdatalagen. [28]
- Detaljhandel med vissa receptfria läkemedel.
[33]
- Vårdval i Sverige. [37]
- Handel med läkemedel för djur. [46]
- Värdigt liv i äldreomsorgen. [51]
- Arbetsförmåga?
En översikt av bedömningsmetoder i
Sverige och andra länder. [66]
- Möjlighet att leva som andra. Ny lag om stöd
och service för vissa personer med
funktionsnedsättning. + Bilagor + Lättläst
+ Daisy. [77]
- Eftersök av trafikskadat vilt. En kostnad för
trafikförsäkringen. [78]

Finansdepartementet

- Finansiella sektorn bär frukt.
Analys av finansiella sektorn ur ett svenskt perspektiv. [12]
- Timmar, kapital och teknologi
– vad betyder mest?
En analys av produktivitetens utvecklingen med hjälp av tillväxtbokföring. [14]
- Permanent förändring.
Globalisering, strukturomvandling och sysselsättningsdynamik. [21]
- Ett stabsstöd i tiden. [22]
- Lättare att samverka
– förslag om förändringar i samtjänstlagen. [34]
- Svenska Spels nätpoker. En utvärdering. [36]
- EU, allmännyttan och hyrorna.
+ Bilagor. [38]
- Skattelättnader för hushållstjänster. [57]
- Personnummer och samordningsnummer. [60]
- Välja fritt och välja rätt. Drivkrafter för rationella utbildningsval. [69]
- Rätt och riktigt. Åtgärder mot felaktiga utbetalningar från välfärdssystemen. [74]
- F-skatt åt flera. [76]
- Beskattningstidpunkten för näringsverksamhet. [80]

Utbildningsdepartementet

- Världsklass! Åtgärdsplan för den kliniska forskningen. [7]
- Bidrag på lika villkor. [8]
- Frihet för studenter – om hur kår- och nationsobligatoriet kan avskaffas. [11]
- Frivux – valfrihet i vuxenutbildningen. [17]
- Framtidsvägen – en reformerad gymnasieskola + Bilagedel. [27]
- Yrkehögskolan. För yrkeskunnande i förändring. [29]
- Forskningsfinansiering – kvalitet och relevans. [30]
- Legitimation och skärpta behörighetsregler. [52]

Jordbruksdepartementet

- Mångfald som möjlighet. Åtgärder för ökad integration på landsbygden. [56]

Miljödepartementet

- Att slutförvara långlivat farligt avfall i undermarksdeponi i berg. [19]
- Svensk klimatpolitik. [24]

- Miljödomstolarna – domkretsar – lokalisering – handläggningsregler. [31]
- En utvecklad havsmiljöförvaltning. [48]
- Myndighet för miljön
– en granskning av Naturvårdsverket. [62]
- Bygg – helt enkelt! [68]
- Slutförvaring av kärnavfall. Kärnavfallsrådets yttrande över SKB:s Fud-program 2007. [70]
- Kemikalietillsyn
– organisation och finansiering. [73]
- Prövning av vindkraft. [86]

Näringsdepartementet

- Barlastvattenkonventionen – om Sveriges anslutning. [1]
- Transportinspektionen. En myndighet för all trafik. + Bilagor. [9]
- Bättre kontakt via nätet – om anslutning av förnybar elproduktion.
+ Annex: Grid issues for electricity production based on renewable energy sources in Spain, Portugal, Germany, and United Kingdom. [13]
- Ett energieffektivare Sverige + Bilaga. [25]
- Bredband till hela landet. [40]
- Transportinspektionen. Ansvarslag för vägtrafiken m.m. [44]
- Styra rätt! Förslag om Sjöfartsverkets organisation. [53]
- Effektivare signaler. [72]
- Alkolås för rattfyllerister och körkortspröv i privat regi. [84]
- Trygghetssystemen för företagare. [89]
- Konkurrens på spåret. [92]

Integrations- och jämställdhetsdepartementet

- Könsdiskriminerande reklam.
Kränkande utformning av kommersiella meddelanden. [5]
- Rapporter från en mr-verkstad. [45]
- Egenansvar – med professionellt stöd. [58]

Kulturdepartementet

- Värna språken – förslag till språklag. [26]
- Digital-TV-övergången.
+ Engelsk översättning. [35]
- Föreningsfostran och tävlingsfostran.
En utvärdering av statens stöd till idrotten. [59]
- Kontinuitet och förändring. + Lättläst + Daisy. [64]

Arbetsmarknadsdepartementet

Obligatorisk arbetslöshetsförsäkring. [54]

Avgifter inom arbetslöshetsförsäkringen. [83]