

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 bostads-

lägenhet 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 förhandlingssystemet 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 bruksvärderedreglerna 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. Flertalet hyresnämnder kritiserade eller avstyrkte förslaget med hänvisning till att hyressättningssystemet 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 fördelar-

na. 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 hyressättningssystemet 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 förslagens 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)