

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Äldre- och ytterstadsroteln

Promemoria om tillval och frånval i hyresrätt

Svar på remiss från Äldre- och ytterstadsroteln (Dnr 1966/2011).

Sammanfattning

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

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

Koncernledningen tillstyrker förslagen i promemorian.

Ärendet

Äldre- och ytterstadsroteln har remitterat "*Promemoria om tillval och frånval i hyresrätt*" till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

I en tidigare remiss över betänkande "Tillval i hyresrätt" (2008:94) tillstyrkte koncernledningen förslaget.

Justitiedepartementet har nu, utifrån det tidigare betänkandet, upprättat en promemoria med förslag till lagtext och tillhörande författningskommentarer. I sak har Justitiedepartementet bedömt att promemorian förslag i stora drag överensstämmer med betänkandet. Promemorians lagtekniska lösningar skiljer sig dock i viktiga delar från utredningens. Detta gäller framför allt att den nya modellen med hyrestillägg- eller avdrag tydligare har frikopplats från hyresprövningen, enligt bruksvärdesprincipen, och ger hyresgäster och hyresvärdar ett alternativ till denna när de kommer överens om tillval och frånval 55 §. Bestämmelserna om tillval och frånval har förenklats och samlats i en ny paragraf, 55 d§. Ett tillägg har gjorts i 55 § som behandlar sambandet mellan bruksvärdesprövningen, enligt 55 § första stycket och 55 d §. Även paragraferna 55 e och 55 f som behandlar återbetalning av oskäligen hyra efter prövning har anpassats.

Underremisser

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

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

En presumtionshyra innebär att hyran, i detta fall för ett avtalat till- eller frånval, inte skulle kunna ändras av Hyresnämnden förrän efter en viss tidrymd annat än i undantagsfall. Svenska Bostäder hade invändningar mot att den föreslagna presumtionstiden i vissa fall kunde vara för kort samt att presumtionshyra under en begränsad tid är olycklig för tillval som permanent höjer lägenhetens standard. Om presumtionshyran skulle förlängas till 20 år i stället för 10 år som utredningen vidhåller, skulle detta göra det lättare för hyresvärden att bekosta mer genomgripande tillvalsåtgärder, kompletteringar eller åtaganden i en lägenhet med en längre livslängd än 10 år. Bolaget vidhåller att en sådan längre presumtionstid är en viktig förutsättning för att lagstiftning på området verkligen ska leda till ökade möjligheter för boende i hyresrätt att själva påverka standard och utformning av den egna lägenheten. Vad gäller de föreslagna lagtekniska lösningarna har Svenska Bostäder inga synpunkter (*bilaga 1*).

Familjebostäder remissvar har i huvudsak följande lydelse.

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

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

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

En av utredningens målsättningar är att uppnå ökad valfrihet för hyresgästerna när det gäller önskemål om standard och underhåll. Till Familjebostäders värdegrund hör såväl kundfokus som nytänkande i syfte att erbjuda hyresgästerna ett attraktivt boende och god service. I framtiden kan andra och fler tillval än idag komma att erbjudas.

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

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

Stockholmsheds remissvar har i huvudsak följande lydelse.

En tidigare remissomgång gjordes 2008 och Stockholmshed ställde sig i stort bakom förslagen. Bolaget hade dock synpunkter beträffande den så kallade presumtionshyran. En presumtionshyra innebär att hyran, i detta fall för ett avtalat till- eller frånval, inte skulle kunna ändras av Hyresnämnden förrän efter en viss tidrymd annat än i undantagsfall. Stockholmshed hade föreslagit att presumtionshyran skulle förlängas till 20 år i stället för 10 år som utredningen vidhåller. Orsaken till detta är att många av de tillval som hyresvärden kan komma att bekosta vid mer genomgripande tillvalsåtgärder, kompletteringar eller åtaganden i en lägenhet har en längre livslängd än 10 år. Bolaget vidhåller denna inställning (*bilaga 3*).

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen är, i likhet med de tre bostadsbolagen, positiv till att hyresgästernas möjligheter till individuella val ökar genom förslaget om individuellt förhandlade tillval och frånval. Det borde öka attraktiviteten i boendet, såväl när det gäller den enskilda lägenheten som för hela områden.

Det nu framlagda förslaget om tillval och frånval i hyresrätter är ett komplement till de förhandlingsöverenskommelser som redan finns och som fungerar väl. Bolagens och koncernledningens tidigare invändning och förslag om förlängning av presumptionstiden har inte hörtsammats i detta förslag. Det finns dock andra modeller, t ex genom bolagens befintliga Hyresgäststyrda Underhåll (HLU), för att tillmötesgå sådana behov.

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

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

Per Blomstrand
vice VD Stockholms Stadshus AB

Bilagor

1. Remissvar Svenska Bostäder
2. Remissvar Familjebostäder
3. Remissvar Stockholmshed

KF/KS kansliet

Stadshuset
105 35 STOCKHOLM
Att: sara.feinberg@stadshusab.se

Remiss angående Promemoria om tillval och frånval i hyresrätten, dnr 1966/2011

Som svar på rubricerad remiss får AB Svenska Bostäder lämna följande svar.

Remissen

I betänkandet Tillval i hyresrätt (SOU 2008:94) föreslogs en ny modell för tillval och frånval. Modellen ger hyresvärden och hyresgästen en större frihet att komma överens om hur tillval och frånval ska tillämpas. I sak överensstämmer departementspromemorians förslag i stora drag med betänkandet.

Svenska Bostäders synpunkter

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

En presumtionshyra innebär att hyran, i detta fall för ett avtalat till- eller frånval, inte skulle kunna ändras av Hyresnämnden förrän efter en viss tidrymd annat än i undantagsfall.

Svenska Bostäder hade invändningar mot att den föreslagna presumtionstiden i vissa fall kunde vara för kort samt att presumtionshyra under en begränsad tid är olycklig för tillval som permanent höjer lägenhetens standard.

Om presumtionshyran skulle förlängas till 20 år i stället för 10 år som utredningen vidhåller, skulle detta göra det lättare för hyresvärden att bekosta mer genomgripande tillvalsåtgärder, kompletteringar eller åtaganden i en lägenhet med en längre livslängd än 10 år. Bolaget vidhåller att en sådan längre presumtionstid är en viktig förutsättning för att lagstiftning på området verkligen ska leda till ökade möjligheter för boende i hyresrätt att själva påverka standard och utformning av den egna lägenheten.

Vad gäller de föreslagna lagtekniska lösningarna har Svenska Bostäder inga synpunkter.

AB SVENSKA BOSTÄDER

Yngve Persson

Pelle Björklund
VD Svenska Bostäder

Bilaga 2

DATUM
2011-11-07

KONTAKTPERSON
Annika Hejde Palm
VD-staben
08-737 21 60

Stockholms Stadshus AB
Sara Feinberg

sara.feinberg@stadshusab.se

Underremiss över promemoria (Ju2008/9044/L1)

Stockholms Stadshus AB har 2011-10-13 sänt rubricerad remiss till bolaget för yttrande. Yttrandet har inte varit föremål för styrelsebehandling utan kommer att anmälas i styrelsen i efterhand.

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

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

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

En av utredningens målsättningar är att uppnå ökad valfrihet för hyresgästerna när det gäller önskemål om standard och underhåll. Till Familjebostäders värdegrund hör såväl kundfokus som nytänkande i syfte att erbjuda hyresgästerna ett attraktivt boende och god service. I framtiden kan andra och fler tillval än idag komma att erbjudas.

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

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

AB FAMILJEBOSTÄDER

Magdalena Bosson

Bilaga 3

Remiss angående Promemoria om tillval och frånval i hyresrätten, dnr 1966/2011

Som svar på rubricerad remiss får AB Stockholmshem lämna följande svar.

Remissen

I betänkandet Tillval i hyresrätt (SOU 2008:94) föreslogs en ny modell för tillval och frånval. Modellen ger hyresvärden och hyresgästen en större frihet att komma överens om hur tillval och frånval ska tillämpas. I sak överensstämmer departementspromemorians förslag i stora drag med betänkandet. Promemorians lagtekniska lösningar skiljer sig dock i viktiga delar från utredningens.

Stockholmsheims synpunkter

En tidigare remissomgång gjordes 2008 och Stockholmshem ställde sig i stort bakom förslagen. Vi hade dock synpunkter beträffande den så kallade presumtionshyran. En presumtionshyra innebär att hyran, i detta fall för ett avtalat till- eller frånval, inte skulle kunna ändras av Hyresnämnden förrän efter en viss tidrymd annat än i undantagsfall. Stockholmshem hade föreslagit att presumtionshyran skulle förlängas till 20 år i stället för 10 år som utredningen vidhåller. Orsaken till detta är att många av de tillval som hyresvärden kan komma att bekosta vid mer genomgripande tillvalsåtgärder, kompletteringar eller åtaganden i en lägenhet har en längre livslängd än 10 år. Bolaget vidhåller denna inställning.

Vad gäller de föreslagna lagtekniska lösningarna har Stockholmshem inga synpunkter.

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh