

Förslag till reformerad hyressättning för bostadslägenheter

Bruksvärdesprincipen kan vara på väg att börja luckras upp, men något systemskifte på hyresmarknaden är inte avsett. Det följer av en statlig utredning som kom i mitten av september (SOU 2004:91). Enligt förslaget ska ett antal ändringar i 12 kapitlet jordabalken göras för att införa de ändringar som utredningen föreslår.

Bruksvärdesprincipen innebär att hyra inte ska vara oskälig. Hyran ska därför motsvara hyran för bostadslägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. I princip innebär det att en jämförelse görs med hyrorna för lägenheter som ägs av kommunala bostadsföretag. En lägenhets bruksvärde bestäms av lägenhetens storlek, moderniseringsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Sådant som tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga och garage kan också påverka bruksvärdet på lägenheten.

Frågan är nu om bruksvärdesprincipen ska behållas som den är eller om det i vissa avseenden ska gå att rucka lite på den i syfte att anpassa den till rådande förutsättningarna på hyresmarknaden. Utredningen har tagit ställning till följande fyra frågeställningar:

1. Bör det finnas särskilda hyressättningsregler för lägenheter i nyproducerade hus?
2. Bör reglerna om hyressättning ändras så att hyrorna enklare kan anpassas efter bruksvärdet i det befintliga lägenhetsbeståndet och bör det vara möjligt att tillämpa skilda hyresnivåer i ett och samma hus för nyinflyttade respektive befintliga hyresgäster?
3. Bör man underlätta för hyresgästerna att åstadkomma individuella variationer av sina lägenheter genom olika tillval och frånval?
4. Bör det ske förändringar av reglerna om jämförelseprövning i bruksvärdessystemet? Finns det skäl att meddela närmare föreskrifter om hyresnämndernas utformning av beslut i hyressättningsärenden?

Särskilda hyressättningsregler i nyproducerade hus

Utredningens förslag är att fastighetsägaren ska kunna komma överens med en hyresgästorganisation om en hyra för en nyproducerad bostadslägenhet. Den avtalade hyran ska gälla under tio år från det att den första hyresgästen fick tillträde till lägenheten. Om det med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten eller tillval eller frånval som hyresgästen har gjort, ska hyran kunna ändras under tioårsperioden. Syftet med utredningens förslag är att underlätta för den som vill bygga nya hyresbostäder men som tvekar eller avstår för att osäkerheten om hyran, beräknad enligt bruksvärdesprincipen, kommer att täcka produktionskostnaderna är för stor. Problemet konstateras uppkomma särskilt på orter där allmännyttan inte bygger nya bostäder och i situationer där kostnaderna för nyproduktion av hyresbostäder ökar.

Hyrorna i det befintliga beståndet

En annan fråga är om det bör vara möjligt att anpassa hyran efter hur attraktivt lägenheten är belägen, den så kallade lägesfaktorn. Lägenhetens belägenhet i förhållande till centrum av en ort, allmänna kommunikationer och det lokala serviceutbudet samt närhet till sjöar eller andra vattendrag är sådant som kan påverka hur attraktiv en lägenhet är. Inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet om hyran för allmännyttans lägenheter har sådana anpassningar på vissa orter i Sverige redan gjorts. Det kommunala bostadsföretaget MKB i

Malmö nämns i utredningen som ett exempel på kommunalt bostadsbolag som har justerat hyressättningen så att hyran har ökat mer i de centrala eller annars attraktiva lägena samtidigt som hyran har ökat i mindre utsträckning i utkanten av staden. När bruksvärdet i dessa fall har höjts i de attraktiva områdena, har den högre bruksvärdeshyran endast tagits ut direkt av nya hyresgäster. Befintliga hyresgäster har nämligen först efter en övergångsperiod fått betala den nya hyran. Utredningen föreslår nu att det ska vara möjligt för fastighetsägare att träffa avtal med hyresgästorganisationerna som innebär att hyran anpassas efter var lägenheten är belägen. För att skydda befintliga hyresgäster hos de privata fastighetsägarna föreslås dock att den fastighetsägare som inte har slutit en förhandlingsöverenskommelse måste tillämpa olika hyresnivåer beroende på om hyresgästen är nyinflyttad eller inte för att få återropa allmännyttans nya högre bruksvärdeshyra. Utan den skyddsbestämmelsen skulle det vara möjligt för en fastighetsägare som inte slutit en förhandlingsöverenskommelse att återropa allmännyttans nya och högre bruksvärdeshyra på så sätt att den läggs till grund för samliga hyresgäster, både gamla och nya.

Tillval och frånval

Utredningen föreslår också en kostnadstäckningsregel som innebär att kostnaden för tillval och frånval ska beaktas när en bruksvärdesprövning görs. Utgångspunkten är att tillvalen ska avskrivas under en tid om minst fem år. Om hyresgästen som har gjort ett tillval eller frånval flyttar ska den nya hyresgästens hyra bestämmas enligt bruksvärdesprincipen utan beaktande av kostnadstäckningsregeln. Det motsatta gäller dock om priset för tillvalet eller frånvalet har förhandlats kollektivt eller fastställts i en förhandlingsöverenskommelse. I så fall bör nämligen kostnadstäckningsregeln tillämpas även för en ny hyresgäst.

Hyresnämndens prövning av hyran

Utredningen tycker inte att regeln om jämförelseprövning i bruksvärdesystemet ska ändras. Däremot anser utredningen att hyresnämndernas skyldighet att motivera sina beslut bör vara mer långtgående än i dag. Om ett beslut går någon part emot bör hyresnämnden alltid vara skyldig att motivera beslutet och motiveringarna bör utformas på ett sätt som gör det enkelt både för parterna och för andra som vill ta del av besluten att göra det.

Slutsats

Det kan alltså konstateras att även om hänsyn kan komma att tas till andra faktorer än de som idag omfattas av bruksvärdesprincipen vid hyressättning, banar förslaget inte väg för något som ens är i närheten av marknadshyror. Att lägenhetens läge, som i praktiken är en mycket viktig faktor rörande möjligheten att kunna hyra ut en bostadslägenhet, i framtiden kan få komma att spela en större roll än idag, får sammanfattningsvis anses vara den största nyheten i denna flera hundra sidor långa utredning om en reformerad hyressättning.



Advokat Marita Gröndahl
Advokatfirman Delphi & Co
marita.grondahl@delphilaw.com