Hyresgästinflytande på målning och tapetsering

Ur KB:s samlingar
Digitaliserad år 2013

KUNGL. BIBLIOTEKET
National Library of Sweden

DELBETÄNKANDE AV UNDERHÅLLSFONDSUTREDNINGEN

SOU
1981:47

Hyresgästinflytande på målning och tapetsering

DELBETÄNKANDE AV UNDERHÅLLSFONDSUTREDNINGEN

SOU

1981:47

Statens offentliga utredningar
1981:47
Bostadsdepartementet

Hyresgästinflytande på målning och tapetsering

Delbetänkande av underhållsfondsutredningen
Stockholm 1981

Omslag Jernströms Offsettryckeri AB

ISBN 91-38-06393-x
ISSN 0375-250x

Gotab, Stockholm 1981

Till statsrådet och chefen för bostadsdepartementet

Genom beslut den 31 augusti 1978 bemyndigade regeringen chefen för bostadsdepartementet att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över förutsättningarna för underhåll av hyres- och bostadsrättsfastigheter.

Med stöd av detta bemyndigande tillkallades landstingsrådet Bo Könberg såsom särskild utredare.

Till experter förordnades vice verkställande direktör Arne Fagander, Sveriges Fastighetsägareförbund (t. o. m. 1980-07-15), civilekonom Jan Kielland, Sveriges Fastighetsägareförbund (fr. o. m. 1980-07-15), ombudsman Milton Karlsson, HSB's Riksförbund, direktör Olle Lindström, Svenska Riksbyggen, verkställande direktör Björn I Ohlson, Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, direktör Esbjörn Olsson, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, förbundsordförande Erik Svensson, Hyresgästernas Riksförbund (t. o. m. 1981-01-22), förbundsordförande Lars Anderstig, Hyresgästernas Riksförbund (fr. o. m. 1981-02-01); samt såsom särskilda experter departementssekreterare Bo-Arne Karlsson, bostadsdepartementet (fr. o. m. 1979-02-01) och Ivar Stahl, budgetdepartementet (1979-02-01–80-04-19).

Till sakkunniga har förordnats departementsrådet Per Anclow, budgetdepartemenetet, hovrättsassessor Staffan Janvid, justitiedepartementet (t. o. m. 1980-02-13), hovrättsassessor Ann-Christine Zackrisson, justitiedepartementet (fr. o. m. 1980-02-14), departementssekreterare Björn Jonsson, ekonomidepartementet, departementsrådet Sune Jussil, bostadsdepartementet.

Till sekreterare förordnades hovrättsfiskal Karl Bergkvist, t. f. departementsrådet Lennart Myhlback, byrådirektör Christer Rönnmark. Till assistent förordnades Ulla Lönnberg.

Utredningen har antagit namnet underhållsfondsutredningen.

Vid regeringssammanträde den 2 augusti 1979 beslutades att utvidga utredarens uppdrag till att omfatta även kartläggning av underhåll av balkonger i flerfamiljshus. Utredningen har redovisat kartläggningen av underhåll av balkonger i flerfamiljshus.

Vi får härmed överlämna delbetänkandet "Hyresgästinflytande på målning och tapetsering".

Särskilda yttranden har avgetts av Björn Jonsson, Milton Karlsson, Jan Kielland och Olle Lindström. Lars Anderstig har anslutit till synpunkter

lämnade i särskilt yttrande av Karlsson och Lindström.

Vi avser att senare redovisa återstående delar av utredningsuppdraget.

Stockholm den 15 juni 1981

Bo Könberg

Lars Anderstig	*Milton Karlsson*	*Jan Kielland*
Olle Lindström	*Björn I Ohlson*	*Esbjörn Olsson*
/Karl Bergkvist	*Lennart Myhlback*	*Christer Rönnmark*

Innehållsförteckning

Sammanfattning 9

1 *Inledning* 15
1.1 Delbetänkande om målning och tapetsering i hyreslägenheter 17
1.2 Utredningens slutbetänkande 18
1.3 Utredningsarbetets bedrivande 19

2 *Bakgrund* 21
2.1 Bostadsbeståndet 21
2.2 Boende 22
2.2.1 Utrymmesstandard 22
2.2.2 Hushåll 22
2.2.3 Boendetid och flyttningsfrekvens 22
2.3 Bostadssektorn i samhällsekonomin 23
2.3.1 Bostadsbeståndets kapitalvärde 23
2.3.2 Bostadsförvaltningens omfattning 23
2.3.3 Investeringar och reparationer 23
2.3.4 Sysselsättning 24
2.4 Kostnadsutvecklingen 24
2.4.1 Kostnader i bostadsförvaltningen 24
2.4.2 Utvecklingen hos bostadsföretagen 25
2.5 Finansiering av underhåll 27

3 *Lägenhetsunderhåll – inflytande och finansiering i dag* 29
3.1 Hyresbostäder – gällande rätt 29
3.2 Allmännyttiga bostadsföretag 32
3.2.1 Hyressättning 32
3.2.2 Boinflytande 33
3.2.3 Underhållsplanering 34
3.2.4 Genomförande av underhåll 34
3.2.5 Finansiering av underhåll 34
3.3 Enskilt ägda hyreshus 36
3.3.1 Hyressättning 37
3.3.2 Boinflytande 37
3.3.3 Underhåll – organisation och finansiering 37

3.4 Studentbostäder, bostadshotell m. m. 38
3.4.1 Studentbostäder 38
3.4.2 Pensionärsbostäder m. m. 39
3.4.3 Ungdomsbostäder m. m. 39
3.5 Stockholms Kooperativa Bostadsförening – SKB 39
3.5.1 Boinflytande 40
3.5.2 Hyressättning 40
3.5.3 Hyresgästs ansvar för underhåll 41
3.5.4 Underhållsplanering 42
3.5.5 Finansiering av underhåll 42
3.6 Bostadsrättslägenheter – gällande rätt 42
3.7 HSB och Riksbyggen 43
3.7.1 Boinflytande 43
3.7.2 Årsavgifter 44
3.7.3 Bostadsrättshavarens ansvar 44
3.7.4 Underhållsplanering 44
3.7.5 Genomförande av lägenhetsunderhåll 45
3.7.6 Finansiering av underhåll 45
3.8 Privata bostadsrätts- och bostadsföreningar 45
3.9 Andelslägenheter 45
3.10 Egnahem 46
3.11 Hyresrätten i andra länder 46

4 *Hushållens eget arbete med underhåll av lägenheter* 49
4.1 Undersökningens uppläggning 49
4.2 Förekomst av eget arbete 50
4.3 Typ av eget arbete 50
4.4 Anledning till eget arbete 51
4.5 Tid för oavlönat arbete 52
4.6 Utgifter för eget underhåll 52
4.7 Medel från reparationsfond 53
4.8 Eget arbete hos olika hushåll 53
4.8.1 Typ av hushåll 53
4.8.2 Hushållens konsumtionsutrymme 54
4.9 Sammanfattning 54

5 *Underhåll – behov och finansiering* 57
5.1 Allmännyttiga bostadsföretag 57
5.1.1 Underhållsplanering hos SABO-företagen 57
5.1.2 Årskostnad för allt periodiskt underhåll 58
5.1.3 Årskostnad för målning och tapetsering 58
5.1.4 Utgifter för målning och tapetsering 59
5.1.5 Utgifter för allt periodiskt underhåll 60
5.1.6 Finansiering av periodiskt underhåll 61
5.2 Enskilt ägda hyresfastigheter 63
5.3 Bostadsrättsfastigheter 64
5.3.1 Underhållsplanering 64
5.3.2 Årskostnad för underhåll 64
5.3.3 Finansiering 65

6 *Modeller för finansiering och organisation av målning och tapetsering* 67
6.1 SKB 69
6.2 Danmark 69
6.2.1 Enskilt ägda hyresfastigheter i Danmark 70
6.2.2 Allmännyttigt ägda hyresfastigheter i Danmark . . 71
6.3 Alternativa modeller 72
6.3.1 Lägenhetsfonder 73
6.3.2 Två typer av kontrakt 75
6.3.3 Obligatoriskt hyresgästansvar 77
6.3.4 Beställningsrätt 77

7 *Förslag till organisation och finansiering av underhåll i hyreslägenheter* 79
7.1 Inledning 79
7.2 Beståndet av hyreslägenheter 79
7.2.1 Underhållets avgränsning 79
7.2.2 Tillämpningsområde 80
7.2.3 Finansiering 80
7.2.4 Begränsning av hyresgästernas beställningsrätt . . . 80
7.2.5 Beställning och avtal om underhåll 82
7.2.6 Fastighetsägarens underhåll och ersättning 83
7.2.7 Lån 84
7.2.8 Räntevillkor 85
7.2.9 Särskilda underhållslån för studentbostäder och bostadshotell 87
7.2.10 Flyttningar 87
7.2.11 Några kommentarer 88
7.2.12 Måleriverksamheten 89
7.3 Ny- och ombyggda bostäder 92
7.3.1 Minskad statlig utlåning 93
7.3.2 Minskade räntesubventioner 94
7.4 Sammantagna finansiella effekter 95
7.4.1 Förändring av statens utestående lån 95
7.4.2 Förändring av räntesubventioner 96
7.5 Införande och ikraftträdande 97
7.5.1 Hyressättning vid införandet 100
7.5.2 Ändrade villkor för ny- och ombyggda bostäder . . 101

8 *Administration* 103
8.1 Låneadministration 103
8.1.1 Förslag 103
8.1.2 Kostnadsbedömning 104
8.2 Hyresvärdarnas administration 105
8.2.1 Allmännyttiga bostadsföretag 105
8.2.2 Enskilda hyresvärdar 108
8.3 Tvister 109

9 *Förslagets anknytningar till andra regelsystem* 113
9.1 Hyreslagstiftningen 113
9.1.1 Hyreslagen (12 kap. jordabalken) 113
9.1.2 Hyresförhandlingslagen (HFL) 116
9.1.3 Lag om arrendenämnder och hyresnämnder (LAH) . 116
9.1.4 Lagen om bostadsdomstol 117
9.2 Skattefrågor 117
9.2.1 Allmänna utgångspunkter 117
9.2.2 Ändrade avdragsregler 118
9.2.3 Särskilda frågor 119
9.3 Bokföringsfrågor 121
9.3.1 Bakgrund 121
9.3.2 Förslag 123
9.4 Bostadsbidrag 124

Särskilt yttrande 127
Särskilt yttrande 133
Särskilt yttrande 135

Bilagor: *Utredningens direktiv* 149
Lagförslag 155
Specialmotivering 177
SABO's underhållsnorm 201

Sammanfattning

Vår uppgift är att föreslå en långsiktig lösning av frågan om finansiering av underhållet i hyres- och bostadsrättsfastigheter. Vi har också till uppgift att lämna förslag om hyresgästernas inflytande på underhållet.

Bakgrund

Kostnaderna för förvaltningen av bostadsfastigheter har stigit snabbt under en följd av år. Många fastighetsägare har inte kunnat helt täcka sina kostnader med hyror. Många bostadsföretag har behövt använda medel som avsatts för underhåll för andra ändamål. Det har lett till att underhåll skjutits på framtiden och eftersatts. Otillräckliga avsättningar har gjorts för framtida underhåll. Medel saknas i många fall för det planerade och nära förestående underhållet.

Det finns f. n. ett eftersatt underhåll i stora delar av beståndet av flerbostadshus. Bristerna är till en del av sådant slag att det är nödvändigt att göra något inom den närmaste framtiden.

Antalet flerbostadshus som behöver underhållas ökar snabbt under 1980–talet. Detta beror bl. a. på att de drygt en miljon lägenheter som byggdes under åren 1965–1974 börjar behöva omfattande underhåll. Två tredjedelar av dessa lägenheter finns i flerbostadshus. Huvuddelen av dessa lägenheter är upplåtna med hyresrätt.

Vi bedömer att det i allmänhet är svårt att genomföra sådana hyreshöjningar att utgifterna för planerat underhåll kan finansieras med hyror. Det är inte heller sannolikt att bostadsföretagen i någon väsentlig utsträckning kommer att kunna finansiera underhåll med banklån när de tillfälliga, statliga underhållslånen upphör.

Vi har konstaterat att det s. k. periodiska underhåll som omfattas av underhållsplaner för byggnader, avser åtgärder vars värde under normala betingelser varar under ett antal år. Det innebär att dessa åtgärder under byggnadernas brukstid har investeringskaraktär och i finansieringshänseende kan betraktas på samma sätt som motsvarande åtgärder vid ny- och ombyggnad. Vi anser därför att det inte finns några principiella skäl mot att finansiera dessa åtgärder med lån. Sådana lån skall självfallet inte återbetalas långsammare än i den takt förslitning och värdeminskning sker.

I den mån kreditmarknaden inte kan utnyttjas för att finansiera periodiskt underhåll får finansieringen ske genom ett sparande. Förhållandena är därvid olika i skilda upplåtelseformer.

I ett sparsystem måste hyresgästerna med hyror *samtidigt* betala för amorteringarna av de ursprungliga lånen i fastigheten och för sparande till åtgärder som ligger långt fram i tiden och som gäller annans egendom. Hyresgästernas sparande medför då en förmögenhetsökning för fastighetsägaren. Vi anser att bostadsfinansieringssystemet som sådant inte bör leda till vinster för fastighetsägarna.

Mot denna bakgrund anser vi att utrymme för lånefinansiering av periodiskt underhåll i första hand bör skapas för hyresbostäder.

I det här betänkandet lämnar vi förslag som gäller målning och tapetsering i hyreslägenheter. Sådant underhåll motsvarar ungefär 1/3 av den kalkylerade kostnaden för allt periodiskt underhåll som utförs i flerbostadshus. I vårt slutbetänkande kommer vi att lämna förslag som gäller det övriga periodiska underhållet.

De dåliga ekonomiska förutsättningarna för underhåll av hyreshus har i första hand inneburit en försämring av lägenhetsunderhållet. Underhåll i lägenheterna har utförts med längre tidsmellanrum än planerat medan arbeten av direkt betydelse för fastigheternas fortbestånd av naturliga skäl har fått förtur.

Hyresgästernas bristande inflytande på lägenhetsunderhållet innebär att underhåll ibland utförs av fastighetsägaren även om hyresgästen inte upplever ett behov därav och utan att hyresgästernas önskemål om t. ex. färger och kvaliteter tillgodoses. Ett annat problem är att hyresvärdar av ekonomiska skäl är benägna att underhålla i lägenheter i liten utsträckning. Det är därför i dessa fall inte ovanligt att hyresgäster själva målar och tapetserar sina lägenheter.

Vi anser att kostnaderna för målning och tapetsering i hyresboendet kan minskas genom att hyresgästerna ges ett ökat inflytande på dessa arbeten och genom att kostnaderna individuellt knyts till de hyror som belastar de olika hyresgästerna. Även arbetsinsatser från hyresgästerna kan minska kostnaderna. Det förslag vi nu presenterar innebär att hyresgäster får ekonomisk fördel av att vara aktsamma och av att själva måla och tapetsera sina lägenheter.

Förslag

Vårt förslag innebär i princip att varje hyresgäst själv får bestämma över målning och tapetsering i sin lägenhet. Hyresgästerna kan beställa målning och tapetsering hos hyresvärden. Fastighetsägaren är inom vissa ramar skyldig att mot ersättning utföra beställda arbeten. De arbeten fastighetsägaren utför får finansieras med statliga lån.

Vi har utformat vårt förslag så att hyresvärden i princip är skyldig att utföra den målning och tapetsering hyresgästen beställer. Vi har därvid tagit hänsyn till att vissa hushåll har svårt att själva utföra underhåll i sina lägenheter. Vissa hyresgäster vill inte engagera sig i underhåll. Många är säkert beredda att betala för en hög underhållsservice. Vi har därför ansett att möjligheten att välja hyresboende med nuvarande servicenivå inte bör hindras genom lagstiftning.

Säkert har många hyresgäster förmåga att lyckas väl med att själva måla och tapetsera sina lägenheter. Avsikten med vårt förslag är bl. a. att tillföra

valmöjligheter på bostadsmarknaden så att hyresgäster kan få ekonomisk fördel av att själva ombesörja underhåll i lägenheterna.

Vi anser att beställningsrätt skall gälla för i princip alla som hyr en bostadslägenhet för permanent bruk. Vissa undantag har vi emellertid ansett nödvändiga av främst praktiska skäl. Det gäller t. ex. typiska genomströmningsbostäder.

Vi föreslår att hyresvärden ges statliga lån för beställt och utfört underhåll. Lånen skall återbetalas med rak amortering på tio år. Räntor och amorteringar på dessa lån skall betalas genom att fastighetsägaren debiterar hyresgästen för utfört underhåll.

Hyresgästens betalningar skall ske i form av tillägg till den generella hyran i tio års tid. Tilläggen ingår i hyran för lägenheten och kallas underhållsavgift.

För att begränsa storleken av underhållsavgifterna för en lägenhet och för att underlätta en planerad och samordnad underhållsverksamhet föreslår vi följande två spärregler.

- Ett takbelopp för beställningar fastställs årligen enligt föreskrifter av regeringen.
- Fastighetsägaren skall inte vara skyldig att utföra underhåll som kan anses olämpligt i underhålls- eller förvaltningshänseende.

Hyresvärden och hyresgästen skall ingå ett skriftligt avtal om det underhåll hyresgästen påkallat. Avtalet skall innehålla uppgift om omfattningen av underhållet, kostnaden för att utföra det och höjningen av hyran för lägenheten – underhållsavgiften.

Underhållsavgiftens storlek bestäms av den kostnad för underhållet som avtalats och villkoren för de statliga underhållslånen.

Bedömningar av hyresgästernas beställningar och därmed omfattningen av den statliga långivningen är med nödvändighet osäkra.

Vi har gjort några enkla beräkningar för att ge en uppfattning om storleksordningen av den utlåning som kan komma att behövas.

Enligt dessa beräkningar uppgår den statliga bruttoutlåningen till 470 miljoner kr. varje år i 1980 års priser. De utestående lånen växer under de första tio åren till ca 2 miljarder kr.

Vi förslår att räntan på de statliga lånen anknyts till bostadslåneräntan.

Vi anser att den ränta för underhållslånen som den enskilde hyresgästen betalar bör vara av samma storlek som om räntan varit avdragsgill.

Vi föreslår därför att räntan för de statliga lånen för målning och tapetsering i hyreslägenheter skall vara 40 % av bostadslåneräntan. Vi har således utgått från en marginalskattesats om 60 %. Räknat för 1981 innebär det en räntesats för underhållslån om 5 %.

Den individualisering av underhållet som vi föreslår gör att olika frågor måste lösas då hyresgäster flyttar.

En hyresgäst som flyttar från en lägenhet betalar inte längre hyra och inte heller underhållsavgift. Hyresgäst som övertar en lägenhet får komma överens med hyresvärden om hyran och underhållsavgifter som hör till lägenheten. I normalfallet kommer tillträdande hyresgäst att överta betalningsansvaret för de tidsbegränsade tilläggen i hyran som föranletts av det underhåll som tidigare hyresgäster beställt och som inte är slutbetalade.

I normala fall behövs därför inga särskilda ekonomiska regleringar vid flyttningar. Dock kan en hyresgäst lämna en lägenhet som förslitits onormalt mycket.

Råder påtaglig obalans mellan lägenhetens skick och summan av återstående underhållsavgifter, skall hyresvärden ha rätt till ersättning från den avflyttande hyresgästen.

På motsvarande sätt skall en tillträdande hyresgäst kunna få återstående betalningar nedsatta med hänsyn till lägenhetens skick.

Dessa regler tar endast sikte på de fall där skillnaden mellan lägenhetens skick och de återstående betalningarna är stor.

Det hittills anförda avser det befintliga beståndet av hyreslägenheter. Vi har funnit det naturligt att också låta vårt förslag, vad avser finansieringen, omfatta nyproducerade och ombyggda bostäder. Däremot har vi inte funnit det rimligt att föreslå att dessa bostäder hyrs ut omålade och med full beställningsrätt.

Vi föreslår att de nuvarande statliga ny- och ombyggnadslånen reduceras med hänsyn till kostnader för målning och tapetsering och att lån för dessa kostnader ges med samma villkor som vi föreslagit för underhåll. Ny- och ombyggda hyreslägenheter får belastas med underhållsavgift enligt villkoren för det statliga lånet.

Vi anser att en ändring av ny- och ombyggnadslånen också bör gälla bostäder som upplåts med bostads- och äganderätt. Vi föreslår därför att finansieringen ändras för alla ny- och ombyggda bostäder, så att den del av de statliga bostadslånen som schablonmässigt kan beräknas svara mot målning och tapetsering av lägenheter, skall återbetalas med rak amortering på tio år.

Vårt förslag i denna del syftar till att få till stånd en principiellt riktig belåning för alla bostäder, så att amorteringarna bättre anpassas till byggnadsdelars förväntade livslängd.

Våra förslag innebär att den statliga utlåningen och samhällets räntesubventioner skulle minska för ny- och ombyggda bostäder i framtiden. Vi har sökt beräkna dessa minskningar. Vi har också beräknat de finansiella effekterna av en kombination av utlåningen i beståndet av hyreslägenheter och ändrade lånevillkor för ny- och ombyggda bostäder.

Enligt dessa beräkningar skulle de utestående statliga lånen sammantaget växa under fem år till ett maximum om drygt 1 miljard kr. i 1980 års priser. Efter tolv år skulle statsfinansiella överskott utvecklas som därefter ökar.

Den statliga utlåningen innebär att behovet av hyreshöjningar i beståndet blir mindre under en övergångsperiod. Till det kommer möjligheterna för hyresgäster att individuellt sänka hyrorna genom aktsamhet och eget arbete.

Våra förslag till ändrade skatteregler gäller i första hand bestämmelserna om rätt till avdrag för reparationskostnader.

För ägare av konventionellt beskattade fastigheter är enligt gällande regler kostnader för ommålning och tapetsering i lägenheter omedelbart avdragsgilla vid inkomsttaxeringen. Den skattskyldige har dock rätt att fördela avdraget över tre år.

Vi föreslår att den omedelbara avdragsrätten avskaffas för kostnader för målning och tapetsering i de fall statliga lån utgått. I stället medges avdrag för

sådana kostnader allteftersom fastighetsägaren betalar tillbaka till lånemyndigheten. Underhållsavgifter från hyresgästerna är hyror. Det medför att de enligt gällande regler skall beskattas hos fastighetsägaren.

Förslaget innebär således en ändrad fördelning i tiden av avdragen för de kostnader som finansieras med de särskilda statliga lånen. I de fall sådana lån inte utgått eller inte täcker utgifterna bör nuvarande regler gälla.

Vi föreslår vissa ändringar i sättet att beräkna bostadsbidrag. Vår utredning har ingen anledning att lägga synpunkter på omfattningen av det behovsprövade bostadspolitiska stödet. Vi föreslår därför ingen ändring av den totala bidragsvolymen. Våra synpunkter avser bidragens effekter på våra förslag och grundläggande intentioner bakom dessa.

Vi föreslår att kostnader för målning och tapetsering i lägenheter inte skall räknas in i de bidragsgrundande bostadskostnaderna. Vårt förslag på denna punkt motiveras av önskemålet att stimulansen till aktsamhet och eget arbete bör gälla alla hyresgäster.

Vi föreslår att reglerna för statskommunala bostadsbidrag ändras så att underhållsavgifter inte räknas in i den bidragsgrundande bostadskostnaden.

Vi föreslår att kommunalt bostadstillägg till folkpension ändras så att underhållsavgiften inte får inkluderas i den bidragsgrundande bostadskostnaden, men att ett tillägg för en schabloniserad kostnad för målning och tapetsering får göras. Den schabloniserade kostnaden skall avse målning och tapetsering av en lägenhet med normalt tidsintervall.

För att tillmötesgå önskemål från partsorganisationerna på hyresmarknaden föreslår vi att det vid övergången till det nya systemet öppnas möjligheter för viss differentiering av hyrorna. Differentieringen föreslås få ske efter förhandlingsöverenskommelse och baseras på det olika skick lägenheterna har vid införandet av systemet.

Vi föreslår att det nya systemet träder i kraft den 1 juli 1982. Fram till den 1 januari 1983 förutsätter beställningsrätten emellertid att överenskommelse om tillämpning träffas mellan parter med förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen.

1 Inledning

Ansvaret för att underhålla fastigheter ligger på ägarna. Samhället bör skapa goda förutsättningar för att detta ansvar skall kunna uppfyllas. Vår uppgift är att föreslå en långsiktig lösning av frågan om finansiering av underhållet i hyres- och bostadsrättsfastigheter. Vi har också till uppgift att lämna förslag om hyresgästernas inflytande över underhållet.

Direktiven innehåller tre viktiga utgångspunkter för vårt arbete.[1] Den första är att kostnaderna för underhållet skall bäras av de boende. Hyror skall täcka kostnaderna för underhåll över en längre tid och betraktas som en betalning för en faktisk förslitning. Den andra utgångspunkten är att de boendes inflytande över underhållet skall ökas. Särskilt skall prövas att ge hyresgästerna rätt att själva bestämma över underhållet i sina lägenheter. Enligt direktiven bör en sådan ordning eftersträvas som innebär att hyresgäster får fördel av att vara aktsamma och underhållsmedvetna. Den tredje utgångspunkten är att vi skall föreslå skatteregler för underhåll som är så neutrala som möjligt med hänsyn till fastighetsägare och besittningsform. I direktiven anges vidare att utrymmet på kreditmarknaden är begränsat och att det inte är tänkbart att kreditmarknaden i någon nämnvärd utsträckning utöver vad som f. n. sker skulle kunna bidra till finansiering av reguljärt fastighetsunderhåll. En av de lösningar som vi skall pröva är att för hyresbostäder bygga upp fonder av ungefär det slag som i dag finns i bostadsrättsfastigheter.

Bakgrunden till vår uppgift är att snabbt stigande kostnader under en följd av år gjort att många fastighetsägare inte kunnat helt täcka sina kostnader för fastighetsförvaltningen med hyror. Många bostadsföretag har behövt använda medel som avsatts för underhåll för andra ändamål. Det har lett till att underhåll skjutits på framtiden. Otillräckliga avsättningar har gjorts för framtida underhåll. Medel saknas i många fall för det planerade och nära förestående underhållet. På kort sikt påverkar detta främst kvalitet och trivsel för de boende. Eftersatt underhåll medför också dålig ekonomi. I sämsta fall leder det till att de stora ekonomiska värden som våra bostäder representerar förstörs. Bristande underhåll kan dessutom få negativa bostadssociala följder. Tendenserna till segregation i boendet kan förstärkas genom att de som kan, flyttar från dåligt underhållna bostadsområden till områden som har en bättre underhållsstandard.

Det finns f. n. ett eftersatt underhåll i stora delar av beståndet av flerbostadshus. Bristerna är till en del av sådant slag att det är nödvändigt att göra något inom den närmaste framtiden. Detta hänger samman med att en

[1] Utredningens direktiv återges i sin helhet i bilaga 1.

del planerat underhåll inte utförts samt att omfattande byggnadstekniska åtgärder, som inte täcks av planer för normalt underhåll, behöver genomföras i stora delar av bostadsbeståndet. Det senare gäller t. ex. rötskador på fönster, balkonger med risk för ras och vissa golvmaterial som har visat sig ha oväntat kort livslängd.

Antalet flerbostadshus som behöver underhållas ökar snabbt under 1980-talet. Det beror bl. a. på att de drygt en miljon lägenheter som byggdes under åren 1965–1974 börjar behöva omfattande underhåll. Två tredjedelar av dessa lägenheter finns i flerbostadshus. Huvuddelen av dessa lägenheter är upplåtna med hyresrätt.

Hyran är en stor del av hushållens utgifter. Hyresutvecklingen har därför stor betydelse för hur hushållens ekonomiska situation förändras. Hyreshöjningarna under senare år hänger till stor del samman med de kraftigt stigande bränslekostnaderna. Kostnaderna för drift och underhåll har ökat i snabb takt. Däremot har ökningen av kapitalkostnaderna hållits tillbaka genom statliga subventioner via räntebidragssystemet. Genom de tillfälliga, statliga underhållslånen har hyrorna kunnat begränsas under de år lånen utgått. Begränsningen är av samma storleksordning som de beviljade lånen. Hyrorna har dock inte varit tillräckliga för att helt täcka de stigande kostnaderna. De tillfälliga, statliga underhållslånen avses upphöra med utgången av år 1981.

De boendes möjligheter att påverka kostnaderna för drift och underhåll är olika i egnahem och bostadsrätter å ena sidan och i hyresfastigheter å den andra. Många egnahemsägare kan t. ex. genom eget arbete påverka kostnaderna för drift och underhåll. Bostadsrättshavare svarar själva för underhållet av den egna lägenheten. Egnahemsägare och bostadsrättshavare har vidare möjlighet att minska sina utgifter genom aktsamhet eller genom att välja en lägre underhållsstandard. Drift och underhåll i hyreshus ombesörjs däremot genomgående av hyresvärden.

Vi konstaterar att det s. k. periodiska underhåll[1] som omfattas av underhållsplaner för byggnader, avser åtgärder vars värde under normala betingelser varar under ett antal år. Det innebär att dessa åtgärder under byggnaders brukstid har investeringskaraktär och i finansieringshänseende kan betraktas på samma sätt som motsvarande åtgärder vid ny- och ombyggnad. Vi anser att det därför inte finns några principiella skäl mot att finansiera dessa åtgärder med lån. Sådana lån skall självfallet inte återbetalas långsammare än den takt förslitning och värdeminskning sker såväl efter ny- och ombyggnad som efter underhåll av befintliga byggnader.

Ny- och ombyggda bostadsfastigheter finansieras i huvudsak med lån. Om underhåll finansieras med lån och fastigheternas skuldbörda därvid inte skall öka, måste summan av de amorteringar som skett på de ursprungliga lånen vara större än (eller lika med) underhållslånen.

Nuvarande statliga lånebestämmelser för ombyggnad av bostäder innebär att lån lämnas för sådant underhåll som föranleds av ombyggnaden.

I den mån kreditmarknaden inte kan utnyttjas för att finansiera periodiskt underhåll måste finansieringen ske genom ett sparande. Förhållandena är emellertid olika i skilda upplåtelseformer. I de fall bostäderna ägs av de boende – enskilt eller i förening – ägs också de sparade medlen av de boende. I hyresfallet däremot, måste de boende spara för kommande underhåll i en

[1] Med periodiskt underhåll avses sådana arbeten som utförs schemalagt med längre tidsmellanrum, för att bibehålla en byggnads funktion.

fastighet som någon annan äger. Hyresgästerna måste då *samtidigt* betala hyror som skall täcka amorteringarna av de ursprungliga lånen i fastigheterna och spara till åtgärder som ligger långt fram i tiden och som gäller annans egendom.

Om amorteringarna sker snabbare eller i samma takt som förslitningen medför hyresgästernas sparande en förmögenhetsökning för fastighetsägaren. Vi anser att bostadsfinansieringssystemet som sådant inte bör leda till vinster för fastighetsägarna. Vinsterna bör bero av ägarnas effektivitet i fastighetsförvaltningen.

Mot denna bakgrund anser vi att ett utrymme för lånefinansiering av periodiskt underhåll *i första hand* bör skapas för hyresbostäder.

1.1 Delbetänkande om målning och tapetsering i hyreslägenheter

I det här betänkandet lämnar vi förslag om målning och tapetsering i hyreslägenheter. Sådant underhåll motsvarar ungefär 1/3 av den kalkylerade kostnaden för allt periodiskt underhåll som utförs i flerbostadshus. I vårt slutbetänkande kommer vi att lämna förslag som gäller det övriga periodiska underhållet. Våra överväganden om detta underhåll är ännu inte slutförda.

Vi har valt att av bl. a. administrativa skäl nu lägga fram förslag om hyresgästernas inflytande på målning och tapetsering av lägenheter och finansiering av dessa arbeten. Vårt förslag innebär i princip att varje hyresgäst själv får bestämma över målning och tapetsering i sin lägenhet och har rätt att få beställda arbeten utförda av hyresvärden. Sådana arbeten hyresvärden utför finansieras med lån.

Ett genomförande av våra förslag medför att nya administrativa rutiner behövs. Vidare måste frågor lösas som hänger samman med att lägenheter är i olika skick vid tidpunkten för införandet av det nya systemet. För att utveckla administrativa rutiner och klara införandet behöver fastighetsägare, hyresgäster och deras respektive organisationer en viss förberedelsetid. Det är enligt vår mening angeläget med ett snabbt genomförande av vårt förslag. Mot den bakgrunden har vi ansett det lämpligt att med förtur behandla förslaget om målning och tapetsering i lägenheter. Vårt kommande förslag om övrigt periodiskt underhåll knyter i större utsträckning an till existerande administrativa rutiner och torde därmed vara enklare att införa.

De dåliga ekonomiska förutsättningarna för underhåll av hyreshus som berörts inledningsvis, har i första hand inneburit en försämring av lägenhetsunderhållet. Underhåll i lägenheterna har utförts med längre tidsmellanrum medan arbeten av direkt betydelse för fastighetens fortbestånd har fått förtur.

Enligt hyreslagen är hyresvärdarna skyldiga att svara för underhållet av bostadslägenheter. Möjligheten för hyresgäster att utverka reparationsföreläggande har inte hindrat att intervall för lägenhetsunderhåll förlängts i betydande utsträckning eller att lägenheter under långa tider är i dåligt skick. Dåligt underhållna bostäder finns i synnerhet i det äldre beståndet av hyreslägenheter.

Hyresgästernas bristande inflytande på lägenhetsunderhållet innebär att underhåll ibland utförs av fastighetsägaren även om hyresgästen inte upplever ett behov av det och utan att hyresgästernas önskemål om t. ex. färger och kvaliteter tillgodoses. Ett annat problem är att hyresvärdar av ekonomiska skäl är benägna att underhålla lägenheter i liten utsträckning. Det är inte ovanligt att hyresgäster därför själva målar och tapetserar sina lägenheter. Detta förekommer även i de fall fastighetsägaren underhållit lägenheter i normal omfattning.

Vi anser att ökningarna av kostnaderna för målning och tapetsering i hyresboendet kan dämpas genom att hyresgästerna ges ett ökat inflytande på dessa arbeten och genom att kostnaderna individuellt knyts till de hyror som belastar de olika hyresgästerna. Även arbetsinsatser från hyresgästerna kan dämpa kostnadsökningarna. Det förslag vi nu presenterar innebär att hyresgäster får ekonomisk fördel av att vara aktsamma och av att själva måla och tapetsera sina lägenheter.

Den utökning av hyresgästernas inflytande som vårt förslag innebär är ett led i en utveckling av hyresgästernas rättigheter som pågått under många år. Genom beslut år 1974 fick hyresgästerna rätt att på egen bekostnad måla och tapetsera sina lägenheter. Vidare fick hyresgästerna möjlighet att genom s. k. reparationsföreläggande bevaka att hyresvärdar fullgör sin underhållsskyldighet. Hyresförhandlingslagen från år 1978 är en ramlagstiftning som ger hyresgästerna ökade möjligheter att i kollektiv form påverka sitt boende.

1.2 Utredningens slutbetänkande

I vårt slutbetänkande kommer vi att lämna förslag till finansiering och organisation av allt periodiskt underhåll förutom målning och tapetsering i hyreslägenheter. Detta underhåll omfattar bl. a. lägenheternas golv samt byte av utrustning i kök och badrum. Vidare ingår underhåll av tak, fasader, trapphus och värmeanläggningar. Vi anser att hyresgästerna bör få utöva inflytande på detta underhåll i kollektiv form.

När det gäller finansiering av detta underhåll avser vi att pröva en lösning som liknar den som vi föreslår för målning och tapetsering. En sådan lösning innebär att periodiskt underhåll med karaktär av återinvestering, i princip skulle kunna finansieras med lån. Lånen skulle amorteras i takt med förslitningen av olika byggnadskomponenter. Lånesystemet skulle totalfinansieras genom ändrade amorteringstider vid ny- och ombyggnad. Amorteringen av ny- och ombyggnadslån skulle därmed på ett annat sätt än i dag överensstämma med de olika byggnadskomponenternas faktiska livslängd.

Vi avser att fullfölja vårt arbete i nära samråd med stadsförnyelsekommittén (Bo 1979: 04), som bl. a. behandlar frågan om finansiering av ombyggnad och förbättring av det befintliga beståndet av bostäder.

1.3 Utredningsarbetets bedrivande

Vi har bedrivit utredningsarbetet i nära kontakt med parterna på hyresmarknaden.

Företrädare för vår utredning har haft samråd med företrädare för bostadsbidragskommittén, 1978 års bostadsrättskommitté, hyresrättsutredningen och stadsförnyelsekommittén.

I våra direktiv anförs att vi skall studera utländska erfarenheter av finansiering och administration av underhåll. I detta syfte har vi studerat förhållanden i Danmark, Norge, England, Nederländerna, Jugoslavien och USA.

Vi har tagit del av resultat av den forskning inom området förvaltning av bostäder som pågår med stöd av medel från statens råd för byggnadsforskning. Detta har bl. a. skett genom att forskare presenterat sina resultat inför utredningen.

På vårt initiativ infördes i statistiska centralbyråns (SCB) bostads- och hyresundersökning 1978 frågor om hushållens eget arbete med lägenhetsunderhåll. Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) har för vår räkning gjort en undersökning av underhållskostnader hos sina medlemsföretag. Statskonsult AB har på utredningens uppdrag studerat vissa administrativa frågor.

2 Bakgrund

2.1 Bostadsbeståndet

Enligt 1975 års folk- och bostadsräkning (FoB 75) fanns 3 530 000 bostadslägenheter i hela landet år 1975. Av dessa var 2 061 000 lägenheter i flerbostadshus och 1 469 000 lägenheter i småhus.

Med ledning av antalet lägenheter enligt FoB 75 samt därefter tillkomna nybyggda lägenheter som ingår i SCB's bostadsbyggnadsstatistik och med hänsyn till rivningar och förskjutningar mellan olika upplåtelseformer m. m., kan antalet bostadslägenheter vid slutet av år 1978 uppskattas till 3 650 000, fördelade på 2 090 000 lägenheter i flerbostadshus och 1 560 000 lägenheter i småhus.

Statistiska centralbyråns bostads- och hyresundersökning för år 1978 (BHU 78) innehåller de mest aktuella uppgifter om bostadsbeståndet som nu är tillgängliga. BHU 78 baseras på ett riksomfattande urval bostäder färdigställda till och med utgången av år 1977. Som urvalsram har använts material från FoB 75 samt för lägenheter färdigställda åren 1976 och 1977 bostadsbyggnadsstatistikens primärmaterial.

I det följande redovisas uppgifter från BHU 78 om hyres- och bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, dvs. hus med fler än två bostadslägenheter.

I BHU 78 redovisas sammanlagt 1 869 000 hyres- och bostadsrättslägenheter i flerbostadshus vid slutet av år 1977. Här ingår obebodda och andrahandsuthyrda lägenheter. Antalet lägenheter i flerbostadshus vid slutet av år 1978 som ovan skattats med ledning av FoB 75 och bostadsbyggnadsstatistiken är 221 000 fler. Till en mindre del kan denna skillnad hänföras till de lägenheter som nyproducerats och rivits under år 1978. I huvudsak kan skillnaden hänföras till följande uteslutningar i BHU 78: lägenheter i hus med mindre än tre bostadslägenheter (skattat till ca 67 000 lägenheter), lägenheter på jordbruksfastigheter (ca 36 000 lägenheter), lägenheter som bebos av ägaren, andelslägenheter, o. d. (ca 25 000), lägenheter utrymda p. g. a. reparation (ca 23 000), hyresfritt upplåtna lägenheter och helt eller delvis möblerade lägenheter (ca 20 000), lägenheter som används till annat än bostadsändamål (ca 18 000), rivna lägenheter (ca 11 000), lägenheter utrymda p. g. a. förestående rivning (ca 5 000), lägenheter med subventionerade hyror (ca 8 000), övriga lägenheter, däribland kollektivbostäder (ca 6 000).

I BHU 78 redovisas 1 375 000 hyreslägenheter varav 718 000 ägs av allmännyttiga bostadsföretag och 585 000 av enskilda personer och företag. Dessutom finns 72 000 hyreslägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar, bostadsföreningar, kommuner m. fl. Antalet bostadsrättslägenheter är 494 000.

Ca 2/3 av hyreslägenheterna som ägs av allmännyttiga bostadsföretag har färdigställts efter år 1960. Motsvarande andel för enskilt ägda hyreslägenheter är ca 1/4. Av bostadsrättslägenheterna har närmare hälften färdigställts efter år 1960.

Omkring hälften av alla lägenheter i flerbostadshus är mindre än tre rum och kök.

Den stora nyproduktionen av lägenheter under de senaste 30 åren jämte modernisering och ombyggnad av äldre lägenheter har givit till resultat att beståndet av lägenheter nu är av god standard. År 1978 var nästan alla bostadsrättslägenheter och 90 % av alla hyreslägenheter utrustade med vatten, avlopp, WC, centralvärme och bad eller duschrum.

2.2 Boende

I detta avsnitt redovisas vissa översiktliga uppgifter från BHU 78 om dem som bor i hyres- och bostadsrättslägenheter.

2.2.1 *Utrymmesstandard*

För hyreslägenheter och bostadsrättslägenheter var lägenhetsytan i genomsnitt 41 m^2 per person. Sex procent av hushållen var trångbodda, dvs. antalet boende i lägenheten översteg två per bostadsrum då kök och ett rum räknades bort.

2.2.2 *Hushåll*

I flerbostadshus var nästan hälften av hushållen enpersonshushåll. Makar med barn omfattade 15 % av hela antalet hushåll. Andelen hushåll med en vuxen och barn var sex procent. I småhus var andelen barnfamiljer väsentligt större än i flerbostadshus.

I drygt 300 000 hyreslägenheter var år 1978 bostadsföreståndaren äldre än 64 år. I något mer än 200 000 hyreslägenheter bestod hushållet av endast en person som var äldre än 64 år.

2.2.3 *Boendetid och flyttningsfrekvens*

Av de hushåll som i slutet av år 1978 bodde i hyreslägenheter hade 14 % flyttat in under året. Motsvarande uppgift för hushåll i bostadsrättslägenheter var 11 %. 27 % hade bott i sin hyreslägenhet i högst två år och 37 % i högst tre år. Andelen hushåll som flyttat in år 1978 var i genomsnitt högre för de yngre delarna av lägenhetsbeståndet än för de äldre.

Boendetiderna i de allmännyttigt ägda hyreslägenheterna är i genomsnitt kortare än i de enskilt ägda hyreslägenheterna. I de allmännyttigt ägda

hyreslägenheterna hade 16 % flyttat in under år 1978 mot 11 % i de enskilt ägda. I de allmännyttigt ägda lägenheterna hade 41 % bott i sin lägenhet i högst tre år mot 32 % i de enskilt ägda.

Uppgifterna från BHU 78 gäller som framgått av det föregående permanenta bostäder. Kollektivbostäder, t. ex. studentbostäder, ingår inte. Lägenheter som hyrs ut möblerade och som hyrs ut i andra hand ingår inte heller.

2.3 Bostadssektorn i samhällsekonomin

2.3.1 *Bostadsbeståndets kapitalvärde*

I nationalräkenskaperna beräknas återanskaffningsvärdet för landets byggnader. Enligt dessa beräkningar utgör byggnader ca 3/4 av landets realkapital. Återanskaffningsvärdet för alla permanenta bostäder var 664 miljarder kronor år 1978. Det motsvarar 43 % av hela byggnadskapitalet. Återanskaffningsvärdet av flerbostadshus var 323 miljarder kronor år 1978.

2.3.2 *Bostadsförvaltningens omfattning*

Bostadskonsumtionen utgjorde enligt nationalräkenskaperna ca 22 % av den totala privata konsumtionen år 1978.

Enligt nationalräkenskaperna uppgick år 1978 förädlingsvärdet för näringsgrenen bostadsförvaltning till totalt 30,5 miljarder kronor för permanenta bostäder. Detta utgjorde 8,3 % av bruttonationalprodukten. Värdet för förvaltning av flerbostadshus var 11,0 miljarder kronor och för småhus 19,5 miljarder kronor. I dessa värden ingår inga byggnadsinvesteringar eller reparationer av byggnader.

2.3.3 *Investeringar och reparationer*

Enligt beräkningar i nationalräkenskaperna var år 1978 bruttoinvesteringarna i byggnader och anläggningar nästan 49 miljarder kronor. Av dessa gick drygt 19 miljarder kronor till permanenta bostäder. Samma år omfattade reparationerna totalt ca 16 miljarder kronor, varav 6,6 miljarder kronor avsåg permanenta bostäder.

Tabell 2.1 Investeringar och reparationer i bostadssektorn år 1978. Miljarder kronor.

	Ny-, till- och ombyggnader	Reparationer
Permanenta bostäder		
Totalt	19,3	6,6
Därav		
ombyggnad	4,2	
nybyggnad	15,1	
därav		3,4
småhus	12,0	3,2
flerbostadshus	3,1	

Av tabell 2.1 framgår att för flerbostadshusen var reparationsvolymen något större än nybyggnadsvolymen år 1978.

Enligt nationalräkenskapsberäkningarna uppgick år 1978 för flerbostadshusen reparationerna till 1,0 % av kapitalvärdet. Reparationerna avser i dessa beräkningar åtgärder för att hålla byggnader i stånd, såsom ommålning, omtapetsering, byte av utrustningsenheter o. d. Endast reparatoner utörda av fastighetsägare ingår. Reparationer som t. ex. hyresgäster själva svarat för omfattas således inte av beräkningarna.

Uppgifter från BHU 78, som redovisas utförligt i kap. 4, visar att de boendes egna reparationsinsatser är betydande. Huvuddelen av dessa insatser avser målnings- och tapetseringsarbeten. I hela beståndet av bostadsrättslägenheter har utgifterna för de boendes egna åtgärder i lägenheterna beräknats till 440 miljoner kronor år 1978. Hyresgästernas samlade utgifter detta år för åtgärder i lägenheterna som de själva vidtagit har beräknats till 230 miljoner kronor. Dessutom utförs en stor mängd oavlönat arbete av de boende.

2.3.4 *Sysselsättning*

Investeringar och reparationer har stor betydelse för sysselsättningen. Enbart byggnadsindustrin sysselsätter över 300 000 personer. De som är sysselsatta i byggnadsindustrin kan beräknas ge sysselsättning åt ungefär lika många i tidigare led. Sysselsättningseffekten är emellertid olika för investeringar och reparationer. Grovt räknat skapar två sysselsatta med reparationer sysselsättning åt en person i tidigare led. För investeringar kan två sysselsatta i förädlingsledet beräknas ge arbete åt tre i leveransleden.

Antalet arbetare i byggnadsindustrin sysselsatta med reparationer av bostäder har skattats till 32 000 för år 1975. Det var nära tre gånger antalet sysselsatta med nyproduktion av flerbostadshus det året.

2.4 Kostnadsutvecklingen

2.4.1 *Kostnader i bostadsförvaltningen*

Kostnader avser i denna framställning fastighetsägarens kostnader för kapital, underhåll och drift. Vissa samhällskostnader som t. ex. räntebidrag och energibidrag ingår således inte. Räntebidragen sänker kraftigt fastighetsägarnas kapitalkostnader för det modernare, statligt belånade bostadsbeståndet.

Allmänt gäller att kostnader för drift och underhåll av bostadsfastigheter ökat mycket kraftigt under senare år. Kapitalkostnaderna för fastighetsägare har ökat i betydligt lugnare takt. Drift- och underhållskostnadernas andel av de totala kostnaderna har sålunda ökat fortlöpande under 1970-talet.

De beräkningar av kostnader för drift och underhåll för ett nyproducerat flerbostadshus som bostadsstyrelsen årligen redovisar, avspeglar prisutvecklingen inom detta område. Beräkningarna visar att drift- och underhållskostnaderna för en typfastighet ökat från 28 kr/m^2 till 118 kr/m^2 åren 1968–1980. De största ökningarna har inträffat under de senaste åren.

Drift- och underhållskostnaderna har ökat i snabbare takt än vad som gällt för prisutvecklingen i allmänhet. Medan de totala kostnaderna för drift och underhåll enligt beräkningarna ökade under perioden 1968–80 med hela 328 % ökade konsumentpriserna med 155 %. Den snabba ökningen av drift- och underhållskostnaderna har i första hand orsakats av energipriserna ökning.

I förhållande till fastighetsägarens kapitalutgifter i nyproducerade flerbostadshus och i förhållande till inflyttningshyror – som i stort sett utvecklats i samma takt som konsumentpriserna – har de beräknade totala drift- och underhållskostnaderna ökat mycket snabbt.

2.4.2 *Utvecklingen hos bostadsföretagen*

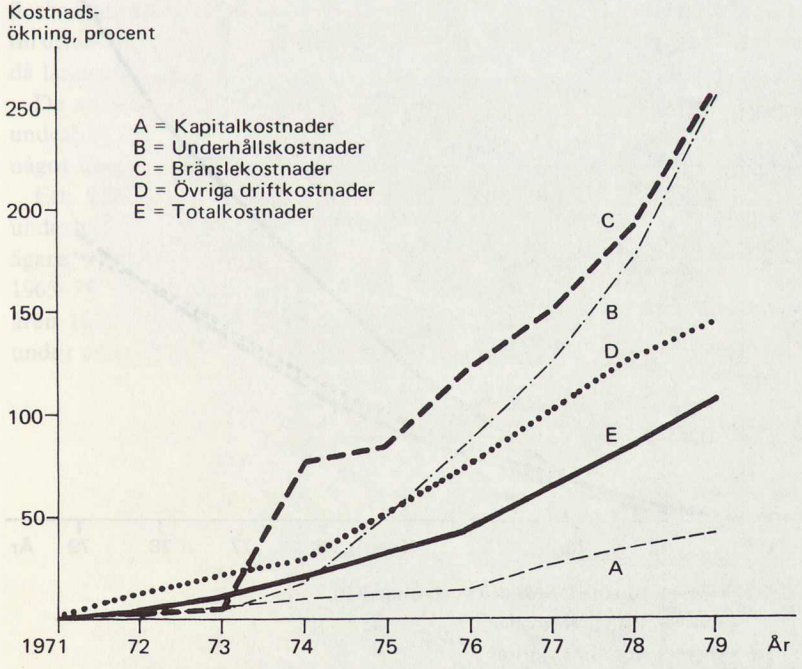
Kostnadsutvecklingen hos bostadsföretagen påverkas förutom av prisförändringar, av volymförändringar hos olika poster och av ändringar i bostadsbeståndets ålderssammansättning.

Utvecklingen hos bostadsföretagen kan för åren 1971–79 belysas med ekonomisk statistik över allmännyttiga företag som är medlemmar i SABO.[1]

Det framgår av figur 2.1 att olika kostnader i SABO-företagens fastighetsförvaltning har utvecklats olika.

Under de senaste åren har företagens kostnader för bränsle och underhåll stigit snabbast.

De redovisade underhållskostnaderna för åren 1971–1979 har i stort sett varit lika med de årliga utgifterna för underhåll. Under perioden har således endast obetydliga avsättningar gjorts för framtida underhåll.



Figur 2.1 Utvecklingen av kostnader i genomsnitt i SABO-företagen.

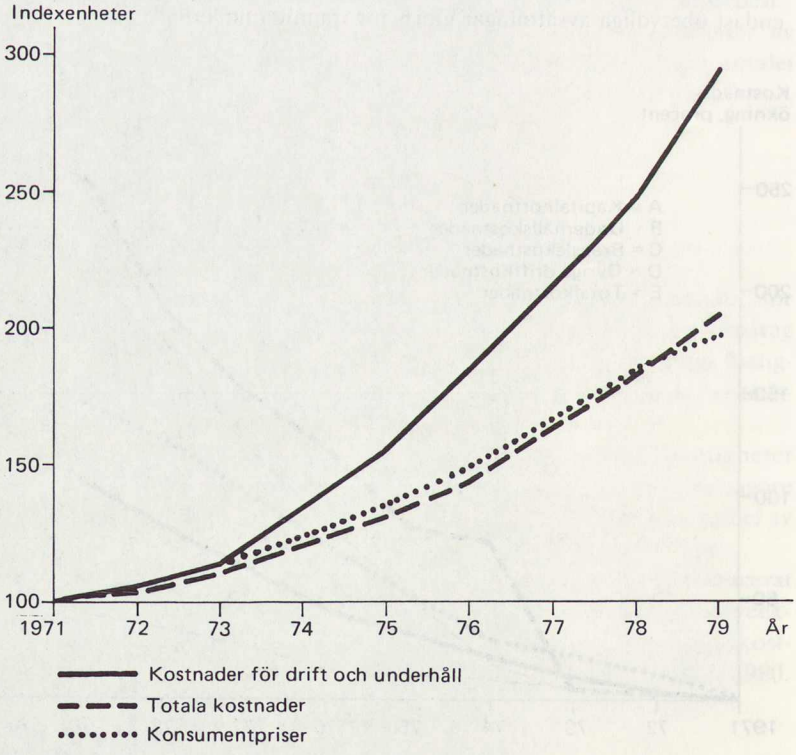
Underhållsutgifternas stora ökning de senaste fem åren hänger samman med att företagens bostadsbestånd blivit äldre och att behovet av underhåll därmed ökat kraftigt. SABO-företagens bostadsbestånd är alltjämt relativt ungt. År 1979 var medelåldern ca 16 år. Under 1980-talet börjar emellertid merparten av beståndet att fordra periodiskt underhåll i full omfattning. Med hänsyn till detta borde företagens underhållsreserver ha vuxit under 1970-talet. De har i stället tidvis minskat, räknat i fast penningvärde.

År 1979 var de totala kostnaderna för kapital, underhåll och drift hos SABO-företagen i genomsnitt 179 kr/m^2. Därav var 109 kr/m^2 kostnader för drift och underhåll.

En snabb ökning av kostnaderna för drift och underhåll har lett till att dessa kostnaders andel av de totala kostnaderna ökat från 43 % till 61 % åren 1971–1979. År 1979 omfattade underhållskostnaderna 19,5 % och bränslekostnaderna 13,5 % av de totala kostnaderna.

Av figur 2.2 framgår att medan de totala kostnaderna ökat i samma takt som priserna i allmänhet kostnaderna för drift och underhåll ökat väsentligt snabbare.

Sammanfattningsvis kan konstateras att utvecklingen hos SABO-företagen av kostnaderna för drift och underhåll är oroväckande. Det gäller särskilt med hänsyn till att framtidsbedömningar pekar mot en fortsatt snabb ökning. Dessa bedömningar grundas bl. a. på att många arbeten i fastighetsförvaltningen är svåra att rationalisera. Det gäller t. ex. för underhållsmålning.



Figur 2.2
Utvecklingen av kostnader för drift och underhåll och totala kostnader i genomsnitt för SABO-företagen samt för konsumentpriserna

Resultatet av SABO-företagens fastighetsförvaltning i genomsnitt uppvisar underskott under hela perioden 1971–79. År 1979 var underskottet ca 3 kr/m^2.

2.5 Finansiering av underhåll

I hyres- och bostadsrättsfastigheter gäller nu att underhållet i princip finansieras med hyror respektive avgifter från de boende. Det gäller såväl det löpande som det periodiska underhållet. För att över tiden utjämna hyrorna eller avgifterna som skall täcka utgifterna för det periodiska underhållet, kan medel behöva reserveras eller fonderas.

Särskilda undersökningar av de allmännyttiga bostadsföretagen, som redovisas utförligt i kap. 5, visar att underhållsutgifterna i genomsnitt är lägre än vad som svarar mot den planerade standarden samt att hyrorna med nuvarande system för bostadsfinansiering behöver höjas för att täcka kostnaderna för det planerade underhållet. Reservationerna för framtida underhåll är i allmänhet otillräckliga hos de allmännyttiga bostadsföretagen.

Den besvärande ekonomiska situation som gäller hos många bostadsföretag gör det svårt att bygga upp underhållsfonder på samma gång som omfattande behov av underhåll tillgodoses.

Hos enskilda ägare till hyresfastigheter motverkar nu gällande skatteregler att fondering sker eftersom avsättningar till framtida underhåll endast får ske med beskattade medel.

Det är svårt att i någon väsentlig utsträckning låna pengar till underhåll av flerbostadshus. Det har inte ansetts lämpligt att låna respektive att lämna lån till underhåll. Ofta finns heller inte möjligheter att lämna fullgoda säkerheter då låneutrymmet redan är utnyttjat.

De allmännyttiga bostadsföretagen har särskilda svårigheter att få lån till underhåll, bl. a. som en följd av att bebyggelsen är jämförelsevis ung och något låneutrymme att inteckna i allmänhet inte finns.

Ett tillfälligt statligt lånestöd för underhåll av vissa hyreshus s. k. underhållslån, har dock funnits de senaste åren. Dessa lån har beviljats till ägare av statligt belånade flerbostadshus som färdigställts under åren 1965–75. Lånen är maximerade till 15 kr/m^2 och år. Lånen har utgått under åren 1979 och 1980 och utgår även under år 1981. Den totala utlåningen under dessa tre år beräknas till ca 1,4 miljarder kr.

[1] År 1979 omfattade denna statistik 242 företag med 678 000 bostäder.

3 Lägenhetsunderhåll – inflytande och finansiering i dag

I det följande ges dels en kortfattad allmän beskrivning av olika upplåtelse- och företagsformer och deras roll i bostadsförsörjningen, dels en mera utförlig beskrivning av lägenhetsunderhållet. Beskrivningarna av olika upplåtelseformer inleds med en redogörelse för bestämmelser om lägenhetsunderhåll i olika lagar och författningar.

Förutom bestämmelser om underhåll i den speciella lagstiftning som gäller för hyresrätt respektive bostadsrätt finns vissa bestämmelser i annan lagstiftning som är gemensamma för alla upplåtelseformer. Det gäller bl. a. byggnadsstadgan (1959: 612) som föreskriver att byggnad skall underhållas så att hållfastheten inte äventyras samt att brandfara, sanitär olägenhet eller vanprydnad inte uppkommer. Denna allmänna bestämmelse kompletteras av bestämmelser i hälsovårdsstadgan (1958: 663) och brandstadgan (1962: 91). Enligt dessa åligger det olika myndigheter att övervaka att bostadsbeståndet hålls i godtagbart skick.

Missförhållanden kan med stöd av dessa författningar avhjälpas genom förelägganden av olika slag. Fastighetsägare kan t. ex. föreläggas att inom viss tid undanröja brist hos byggnad eller avhjälpa sanitär olägenhet. Ägaren kan också förbjudas att använda lägenhet till dess brist eller olägenhet undanröjts.

3.1 Hyresbostäder – gällande rätt

Hyresrätten regleras genom hyreslagstiftningen. Till denna brukar räknas hyreslagen (12 kap. jordabalken 1971: 1209), bostadsförvaltningslagen (1977: 792), bostadssaneringslagen (1973: 531), förvärvslagen (1975: 1132) och hyresförhandlingslagen (1978: 304). De viktigaste bestämmelserna om lägenhetsunderhåll finns i hyreslagen som bl. a. innehåller bestämmelser om hyresgästens rättigheter och hyresvärdens skyldigheter.

Hyresvärdens underhållsskyldighet

Den grundläggande bestämmelsen om lägenhetens skick finns i 9 § hyreslagen där det stadgas att hyresvärden skall tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Bestämmelsen kompletteras genom 15 § första stycket som föreskriver att värden under hyrestiden skall hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 §.

Hyresvärdens underhållsskyldighet framgår av 15 § andra stycket hyreslagen. Bestämmelsen lyder:

Om lägenhet helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk.

Bestämmelsen tillkom genom 1968 års hyresreform. Den är tvingande beträffande alla bostadslägenheter utom uthyrda enfamiljshus.

Reparationsföreläggande

Brister hyresvärden i sin underhållsskyldighet, får hyresnämnden på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen. Detta sker genom ett s. k. reparationsföreläggande. I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken åtgärden skall vidtas.

Bestämmelsen tillkom år 1974. Anledningen var ett missnöje med vissa hyresvärdars sätt att sköta lägenhetsunderhållet. Möjligheten för hyresgästerna att ansöka om reparationsföreläggande tillkom i första hand för att göra sanktionssystemet mera effektivt.

Bostadsdomstolens avgöranden i mål angående reparationsföreläggande visar att den tidpunkt då värdens reparationsskyldighet anses inträda, påverkas såväl av den faktiska förslitningen som av den tid som förflutit sedan underhåll senast skett.

Hyresgästens rätt att själv underhålla lägenheten

Genom beslut år 1974 gavs hyresgästerna rätt att själva bl. a. måla och tapetsera sina lägenheter. Bestämmelsen i 24 a § lyder:

Bostadshyresgäst har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförlig åtgärd. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

Bestämmelsen tillkom för att utvidga hyresgästernas inflytande. Departementschefen uttalade i motiven att hyresgästerna hade ett befogat intresse av att kunna sätta en personlig prägel på sin lägenhet och utforma den efter sin smak och sina behov. Detta måste emellertid vägas mot hyresvärdarnas intresse av att kunna förhindra att sådana åtgärder vidtas att lägenheternas värde minskar eller att det uppstår olägenheter för medhyresgästerna eller att huset kommer till skada. I anslutning till detta avvägningsproblem anfördes bl. a. att möjlighet till att börja med bör öppnas för hyresgästerna att utan föregående samtycke av hyresvärden måla och tapetsera i sina lägenheter. Även andra åtgärder, t. ex. montering av persienner, kakelsättning i kök och våtutrymme, utbyte av golvlister bör hyresgästerna kunna få utföra utan att först be hyresvärden om lov.

Den rätt hyresgästerna fått att utan värdens samtycke förändra i lägenheten innebär ingen inskränkning av hyresvärdens ansvar för lägenhetsunderhållet. En hyresgäst som själv utfört arbeten kan inte kräva hyresvärden på ersättning för detta även om värden varit skyldig att utföra arbetena.

Om lägenhetens bruksvärde minskar till följd av arbete som hyresgästen utfört kan hyresgästen bli skyldig att ersätta hyresvärden. Förutsättningarna för ersättningsskyldighet är att det när hyresgästen flyttar visar sig att de åtgärder som han eller hon har vidtagit inte fyller anspråken på fackmässigt utförande eller av annan anledning medför att lägenhetens bruksvärde har minskat.

Den närmare innebörden av begreppet "fackmässigt utförande" har överlämnats till hyresnämnderna och bostadsdomstolen att tolka. Antalet skadeståndsmål har hittills varit litet. Någon egentlig precisering av begreppet "fackmässigt utförande" har därför inte skett.

Underhållets inverkan på bruksvärdet

Enligt 48 § hyreslagen skall den hyra som värden begär godtas, om den inte är oskälig. Hyra skall anses som oskälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid denna bruksvärdejämförelse är underhållsstandarden betydelsefull. Departementschefen anförde härom bl. a. följande (prop. 1967: 141):

> Av de faktorer som inverkar på bedömningen av lägenhetens bruksvärde bör enligt min mening underhållet tillmätas särskild betydelse. Det förhållandet, att det sedvanliga underhållet i en lägenhet är eftersatt, bör leda till att bruksvärdet anses väsentligt lägre än det skulle ha varit om lägenheten varit i gott skick.

I rättspraxis har hänsynstagandet till underhållsstandarden tolkats så, att det beaktas när lägenheten inte underhållits med "skäligt tidsmellanrum". Det anses däremot inte att det bör inverka på bruksvärdet att en lägenhet är nyreparerad eller att den står inför en reparation.

Inverkan på hyran av att underhållsarbeten utförts och bekostats av hyresgästen regleras i 48 § andra stycket hyreslagen som lyder:

> – Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av hyresgäst, får vid bestämmande av hyra enligt första stycket hänsyn tagas till åtgärden endast om särskilda skäl föreligger.

Det ankommer på hyresgästen att styrka att han bekostat förbättringarna och att dessa påverkat lägenhetens bruksvärde. Hyresgästens arbete får beaktas vid hyressättningen endast om hyresvärden försummat att fullgöra sin underhållsskyldighet.

Särskild förvaltning av fastighet

Särskild förvaltning av fastighet regleras i bostadsförvaltningslagen. Ansökan om särskild förvaltning får göras av kommun eller av organisation av hyresgäster. Förutsättningarna för ett ingripande regleras i 2 § första stycket. Bestämmelsen lyder:

> Försummar fastighetsägaren vården av fastigheten eller underlåter han att vidtaga angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller framgår det på annat sätt att han icke förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta om särskild förvaltning av fastigheten.

Den grundläggande förutsättningen för ett ingripande är alltså att en fastighetsförvaltning är bristfällig. Utgångspunkten för bedömningen skall vara de skyldigheter som enligt annan lagstiftning åvilar fastighetsägaren, exempelvis skyldigheten enligt hyreslagen att underhålla bostadslägenhet.

3.2 Allmännyttiga bostadsföretag

I bostadsfinansieringsförordningen definieras allmännyttiga bostadsföretag på följande sätt:

Bolag eller stiftelse, som arbetar utan enskilt vinstsyfte får av länsbostadsnämnden godkännas som allmännyttigt bostadsföretag under förutsättning att kommunen tillskjuter hela grundkapitalet och utser samtliga ledamöter i företagets styrelse.

Bottenlån och statliga bostadslån skall för allmännyttiga bostadsföretag i princip täcka 100 % av kostnaderna för nya hus.

Den 1 januari 1980 fanns 457 allmännyttiga bostadsföretag i landet. Av landets 279 kommuner saknar endast 3 sådana bostadsföretag.

Enligt BHU 1978 finns totalt 718 000 lägenheter i de allmännyttiga bostadsföretagen, vilket motsvarar 1/5 av landets samtliga bostäder. De flesta företagen är relativt små. Sålunda äger 350 företag i genomsnitt 400 lägenheter. De 30 största företagen äger drygt hälften av samtliga lägenheter.

Det allmännyttigt ägda bostadsbeståndet är av sent datum. År 1979 fanns 69 % av lägenheterna i hus byggda efter år 1960.

De allmännyttiga bostadsföretagen driver sin verksamhet antingen som aktiebolag eller stiftelse och i några enstaka fall som ekonomisk förening. Ca 70 % är stiftelser medan 30 % är aktiebolag.

Allmännyttiga bostadsföretag förvaltas oftast genom egen administration (ca 200 st) eller av kommun (ca 80 st). Många företag köper förvaltningstjänsterna, vanligtvis av HSB eller av Riksbyggen (ca 150 st). Resterande företag förvaltas genom andra allmännyttiga bostadsföretag eller av förvaltningsbolag (ca 20 st).

Huvuddelen av de allmännyttiga bostadsföretagen är medlemmar i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), som är de allmännyttiga bostadsföretagens intresseorganisation. Medlemskap i organisationen är frivilligt. Den 1 januari 1980 var 265 företag medlemmar i SABO. Dessa företag äger mer än 90 % av hela det allmännyttiga bostadsbeståndet. SABO kan lämna rekommendationer men ej direktiv till medlemsföretagen. Vidare lämnar SABO medlemsföretagen service och åtar sig också att som konsult biträda med olika uppgifter.

3.2.1 *Hyressättning*

För det helt övervägande antalet lägenheter inom det allmännyttiga beståndet bestäms hyrorna efter förhandlingar mellan företag och hyresgästförening som tillhör Hyresgästernas Riksförbund. Den formella grunden för förhandlingarna utgörs av lokala förhandlingsordningar som tecknas mellan företag och hyresgästförening.

Förhandlingar om hyrorna i de allmännyttiga bostadsföretagens bostadslägenheter förs med utgångspunkt i företagens självkostnader. Till grund för dessa förhandlingar ligger en av företaget upprättad hyreskalkyl som innehåller företagets kostnader för kapital, underhåll och drift. Hyresgästföreningen har vid förhandlingarna full insyn i bostadsföretagets ekonomi. I förhandlingarna försöker man komma överens om hur stora företagets sammanlagda hyresintäkter skall vara för dess totala fastighetsbestånd eller för viss förvaltningsenhet.

De totala hyresintäkterna fördelas över lägenhetsbeståndet efter bostädernas värde för de boende. SABO och Hyresgästernas Riksförbund har utarbetat en gemensam modell för hyressättning. Avsikten är att likvärdiga bostäder skall ha lika hyror. Hyrorna för varje lägenhet skall vara beroende av lägenhetens läge, storlek och utrustning samt andra kvaliteter i lägenheten, fastigheten och bostadsområdet.

Genom hyreslagen får denna princip effekt på hela hyresmarknaden. Hyreslagens regler om prövning av hyrans skälighet bygger på jämförelser mellan lägenheter som till det s. k. bruksvärdet är likvärdiga. Härvid skall främst beaktas hyran i allmännyttigt ägda hus.

Underhållet blir föremål för överläggningar genom att hyreskalkylen utgör grunden för förhandlingarna. Det är i detta sammanhang hyresgästkollektivets reella inflytande över underhållet och dess inverkan på hyresnivåerna utövas.

3.2.2 *Boinflytande*

Genom att de allmännyttiga bostadsföretagen ägs av kommunerna och styrs av förtroendevalda i kommunerna finns ett medborgarinflytande över företagens skötsel. I de allmännyttiga företagen finns sedan länge också ett visst hyresgästinflytande. Detta har utvecklats stegvis och i växelverkan mellan lagstiftning och förhandlingar. De allmännyttiga bostadsföretagen arbetar sedan slutet av 1950-talet med ett förhandlingssystem. Grunden är avtal om förhandlingsordning mellan bostadsföretag och hyresgästförening. Förhandlingarna gäller inte bara hyror utan även boendeförhållandena i sin helhet.

Våren 1979 kom SABO och Hyresgästernas Riksförbund överens om att rekommendera SABO's medlemsföretag och de lokala hyresgästföreningarna att teckna avtal om boinflytande. Genom sådant avtal påtar sig bostadsföretag informations- och samrådsplikt i alla för hyresgästerna och företaget väsentliga förvaltningsfrågor. Om samråd i en fråga inte leder till gemensam syn kan frågan hänskjutas till förhandlingar enligt gällande förhandlingsordning.

Det rekommenderade avtalet anvisar också möjligheten för företaget att i vissa bestämt angivna förvaltningsfrågor överlämna beslutanderätten till hyresgästerna. Om överenskommelse träffas om sådant överlämnande, skall detta regleras i ett särskilt avtal som klart anger beslutsområden och befogenheter.

I en gemensam kommentar till avtalet om boinflytande konstaterar SABO och Hyresgästernas Riksförbund att avsikten är att beslut om förvaltning inom bostadsföretagets ansvarsområde skall fattas på sådant sätt och i sådana

former att de boende kan påverka besluten och ha del i dessa. Det är de boende själva som bäst vet vad som fungerar bra eller mindre bra i ett bostadsområde, vilka behov som är angelägnast osv. De boendes medverkan är nödvändig för en god bostadsmiljö och i övrigt goda boendeförhållanden.

I det här sammanhanget kan också nämnas att det pågår olika försök kring ett utvecklat boinflytande inom de allmännyttiga bostadsföretagen. Försöken sker i samarbete med hyresgäströrelsen. Försöken innebär bl. a. att hyresgästerna får beslutanderätt över hela eller stora delar av driftbudgeten inklusive underhåll.

3.2.3 *Underhållsplanering*

SABO rekommenderar medlemsföretagen att upprätta ekonomiska långtidsplaner för underhåll. De flesta företag har också sådana i någon form. De företag som saknar långtidsplan är med några undantag små företag. Inom en femårsperiod torde i stort sett samtliga allmännyttiga bostadsföretag ha långsiktiga underhållsplaner.

SABO har utarbetat ett system för underhållsplanering. Till grund för detta system ligger SABO's underhållsnorm.[1] Denna anger typ av åtgärd och tidsintervaller för respektive åtgärd. Till underhållsnormen är fogade riktpriser för respektive åtgärd.

SABO's system för underhållsplanering beskrivs i kap. 5.

3.2.4 *Genomförande av underhåll*

De företag som har upprättat underhållsplaner har under senare år på många håll haft stora svårigheter att följa dessa. Samtidigt behöver allt fler fastigheter för första gången underhållas. Man har tvingats skjuta fram tidpunkten när underhåll skall utföras. I kap. 5 ges en ingående redogörelse för de allmännyttiga bostadsföretagens finansieringssvårigheter.

De flesta företag - utom de allra minsta - har resurser att utföra en stor del av underhållet med egen personal. Exempelvis har många företag målare anställda för att klara småarbeten efter reparationer och i samband med flyttningar. Hos några av de största företagen finns egna måleriavdelningar. Vissa specialarbeten utförs vanligtvis med hjälp av entreprenörer.

Storreparationer, dvs. fullständig ommålning och omtapetsering av lägenheter avses i de flesta företagen (60 %) ske vart tionde år. Några företag (10 %) tillämpar kortare intervaller och då ofta beroende på en mycket hög omflyttning. Resten av företagen har längre intervall än 10 år, vanligtvis 12 år. Av kostnadsskäl överväger allt fler företag att övergå till 12-årsintervallet.

3.2.5 *Finansiering av underhåll*

Hittills har löpande och periodiska underhållsarbeten i de allra flesta fall finansierats med hyror. De senaste åren har de statliga underhållslånen täckt 30 % av utgifterna för periodiskt underhåll. I de fall hyrorna varit otillräckliga har vanligen delar av underhållet skjutits på framtiden.

[1] En sammanfattning av SABO's underhållsnorm finns i bilaga 4.

Det har tidigare varit möjligt att finansiera underhållet med hyror, framför allt genom att ett stort och ungt bostadsbestånd har bidragit med inkomster till underhåll av ett mindre, äldre bestånd. I en nära framtid blir emellertid stora delar av det allmännyttiga beståndet underhållskrävande. Samtidigt är tillskottet av nya lägenheter som skulle kunna bidra till finansieringen av underhållet litet. Det ökade underhållet kan inte finansieras utan betydande inkomstförstärkningar.

Några föreskrifter om avsättningar till underhållsfonder finns inte för de allmännyttiga bostadsföretagen. SABO ger emellertid sina medlemmar rekommendationer i bokförings- och årsredovisningsfrågor. Häri ingår "underhållsekonomi" och hantering av underhållsmedel som en viktig del. Beträffande reservationer för framtida underhåll rekommenderar SABO sina medlemsföretag följande:

Det är viktigt att företaget planerar sitt kommande underhåll efter en i förväg uppgjord plan (långtidsbudget) för underhåll. Av denna plan skall framgå den för planperioden genomsnittliga årskostnaden. Denna utgör ett mått på den beräknade kostnaden för årets slitage på fastigheterna, som skall återställas senare genom s. k. periodiskt underhåll. Denna del bör i princip avsättas till reserverade medel såsom kostnad vid bokslut.

Reserverade medel för underhåll delas inte upp på olika fastigheter eller bostadsområden. Eftersom hyrorna inte fördelas efter varje områdes faktiska kostnader, utan efter lägenheternas "värde", finns enligt SABO ingen anledning att hänföra avsättningarna till olika fastigheter.

Utfallet av hyresförhandlingarna har för många allmännyttiga bostadsföretag medfört att reservation av underhållsmedel inte skett i tillräcklig omfattning. Hyrorna har under 70-talet i de flesta allmännyttiga företag inte täckt kostnaderna. Många företag har också vissa år tvingats tära på sina underhållsreservationer för andra ändamål än underhåll.

Av tabell 3.1 framgår att avsättningarna hos SABO-företagen under 1970-talet varit små. I kap. 5 redovisas närmare en omfattande studie av underhållssituationen inom ett stort antal allmännyttiga bostadsföretag.

Tabell 3.1 Underhållsreservationer i SABO-företagen. Medelvärden, samtliga företag

År	Löpande penningvärde		79 års penningvärde[a]	
	Årets nettoavs kr/m^2	Underhålls-reserv kr/uth.enh.	Årets nettoavs kr/m^2	Underhålls-reserv kr/uth.enh.
71	0,25	583	0,60	1 315
72	0,65	594	1,40	1 255
73	0,31	578	0,60	1 028
74	0,16	549	0,30	895
75	0,82	618	1,20	902
76	0,87	671	1,10	868
77	0,34	704	0,40	815
78	2,30	895	2,50	968
79	5,85	1 320	5,86	1 320

[a] Uppräknat med SCB's faktorprisindex för flerbostadshus

De större avsättningarna år 1979 torde delvis förklaras som tillfälliga effekter av de statliga underhållslånen.

3.3 Enskilt ägda hyreshus

Andelen och antalet enskilt ägda flerbostadshus har successivt minskat sedan andra världskriget. År 1978 fanns enligt BHU 585 000 lägenheter i enskilt ägda flerbostadshus. År 1945 ägdes 82 % av lägenheterna i flerbostadshus av enskilda personer eller av privata företag. I dag är andelen ca 37 %. Den dominerande delen av det enskilda beståndet finns i hus uppförda före år 1950. Ca 3/4 av husen är byggda efter år 1930. Endast ett obetydligt antal bostadshyreshus byggs i dag i enskild regi.

De enskilt ägda fastigheterna är ofta små. 70 % av fastigheterna har färre än 20 bostadslägenheter.[1]

Fysiska personer dominerar som ägare på den enskilda sektorn. Vid sidan om fysiska personer som ägare finns dödsbon, handelsbolag, kommanditbolag, aktiebolag, stiftelser, bostadsföreningar m. fl.

Ca 3/4 av fastigheterna förvaltas av ägaren själv. Resterande 1/4 av fastigheterna förvaltas genom anställd personal eller genom att förvaltningsuppdrag ges till utomstående, såsom fastighetsägareföreningar, särskilda förvaltningsbolag eller yrkesverksamma fastighetsförvaltare.

Före andra världskriget finansierades produktionen av hyreshus nästan uteslutande med lån från de konventionella kreditinstituten jämte egen insats. Efter det att den statliga långivningen infördes på 1940-talet har endast en mindre del av de enskilt ägda hyreshusen tillkommit utan statlig belåning. För enskilt ägda hyreshus kan bottenlån och statliga bostadslån ges till 92 % av låneunderlaget.[2] Återstoden finansieras med egen insats eller andra lån.

Många enskilda fastighetsägarna är organiserade i fastighetsägareföreningar. Dessa är i sin tur medlemmar i Sveriges Fastighetsägareförbund. Förbundet har till uppgift att tillvarata fastighetsägarnas intressen. Förbundet kan lämna rekommendationer men ej direktiv till föreningarna. Samma förhållande gäller mellan föreningar och enskilda medlemmar.

Antalet fastighetsägare som via föreningarna är anslutna till Sveriges Fastighetsägareförbund är ca 21 000. Av dessa äger 3/4 endast en fastighet. Över hälften av de organiserade fastighetsägarna har mindre än tio bostadslägenheter i sina fastigheter. Enligt förbundet äger de fastighetsägare som står utanför organisationen i regel mindre fastigheter.

Enskilda förvaltningar har hittills inte haft det stöd i form av centrala resurser för utrednings- och utvecklingsarbete som allmännyttiga och kooperativa förvaltningar har. Det betyder att den samlade kunskapen om det privata fastighetsbeståndet i dag är begränsad. Fastighetsägareförbundet har dock under år 1979 beslutat om en förstärkning av förbundskansliets resurser bl. a. med tanke på utrednings- och utvecklingsarbete.

[1] Byggforskningsrapport R68: 1981. Denna rapport ligger till grund för ett antal av de uppgifter om enskilt ägda hyreshus som redovisas i detta betänkande.

3.3.1 *Hyressättning*

Förhandlingsordningar finns för mer än hälften av beståndet av enskilt ägda hyresfastigheter. Under förutsättning att hyran prövas medger hyreslagen att den enskilde hyresvärden får ta ut en hyra som inte påtagligt överstiger hyran för med hänsyn till bruksvärdet likvärdiga lägenheter. Vid prövningen skall främst beaktas hyran för bostäder ägda och förvaltade av allmännyttiga företag. Den enskilde hyresvärdens kostnader påverkar således inte hyressättningen.

3.3.2 *Boinflytande*

Någon motsvarighet till den centrala rekommendation om boinflytandeavtal som finns mellan Hyresgästernas Riksförbund och SABO finns f. n. inte för enskilt ägda hyreshus. Det pågår förhandlingar mellan Hyresgästernas Riksförbund och Sveriges Fastighetsägareförbund om boinflytande. Enligt Fastighetsägareförbundet bör ett ökat boinflytande stimuleras och utformas på sådant sätt att de speciella förhållanden och förutsättningar som gäller för enskild fastighetsförvaltning beaktas. Huvudinnebörden av förbundets ställningstagande är att hyresgästerna i en fastighet själva skall engageras. Avtal om boinflytande bör därför enligt förbundet träffas fastighet för fastighet. Om avtal skall komma till stånd bör det krävas att en majoritet bland hyresgästerna är för detta.

Boinflytandet innebär att fastighetsägaren skall informera och samråda med hyresgästerna om större förändringar i fastigheten. Särskilt avtal skall kunna träffas om att hyresgästerna får beslutanderätt i vissa frågor. På några platser har försök till boinflytande påbörjats.

3.3.3 *Underhåll – organisation och finansiering*

Inom ramen för de allmänna bestämmelserna om underhåll av fastigheter avgör ägaren när underhåll skall vidtas. Fleråriga planer för periodiskt underhåll tillämpas i ringa omfattning. Underhåll aktualiseras dels genom att hyresgästerna framställer önskemål till hyresvärden, dels genom att denne med ledning av besiktningar och sin allmänna kännedom om fastigheten beslutar om underhåll. Det har blivit allt vanligare att frågor om underhåll behandlas i anslutning till hyresförhandlingar.

Inom den enskilda sektorn är förvaltningsenheterna vanligen för små för att fastighetsägaren skall ha anställd personal för underhåll. Underhållsarbeten utförs därför regelmässigt av entreprenörer. Det är emellertid inte ovanligt att ägare av mindre fastighetsbestånd själva utför visst underhåll. Särskilt gäller detta målning och tapetsering.

Underhåll finansieras med hyror, lån och av ägaren tillskjutna medel. Några närmare uppgifter om i vilken omfattning reparationer finansieras med lån har inte gått att få fram.

Enskilda fastighetsägare får vid inkomsttaxering inte göra avdrag för fonderingar för framtida underhåll. Sådana avsättningar måste alltså göras med beskattade medel. Därför avstår enskilda fastighetsägare normalt från att fondera medel för underhåll. I stället får de dra av kostnader för underhåll

[2] Före år 1977 gavs bottenlån och statliga bostadslån till 85 % av låneunderlaget för enskilt ägda hyreshus.

när detta utförs. Avdrag för underhållskostnader kan under vissa förutsättningar fördelas över tre år, i vissa fall under längre tid.

3.4 Studentbostäder, bostadshotell m. m.

Här redovisas uppgifter om s. k. genomströmningsbostäder. Det gäller studentbostäder, ungdomshotell och pensionärsbostäder. Gemensamt för dessa boendeformer är att bostäderna har speciell utrustning och utformning och att de ofta hyrs ut möblerade. Städning ingår ofta i hyran. Omflyttningen är mycket hög inom dessa boendeformer.

3.4.1 *Studentbostäder*

Det finns i vårt land ca 29 000 enkelrum och 13 000 lägenheter som betecknas som studentbostäder. Enkelrummen hyrs ut möblerade. Lägenheter finns såväl möblerade som omöblerade.

Huvudmän för studentbostadsföretagen är i allmänhet studentkårerna eller deras organisationer. Kommunerna är representerade i styrelserna. Detta är ett villkor för statliga lån.

Några studentbostadsföretag har ekonomiska problem bl. a. till följd av outhyrda rum. Mot den bakgrunden har på flera universitetsorter förhandlingar förts mellan staten, kommunen, studentbostadsföretag och studentorganisationer om företagens ekonomi.

Ett särdrag för studentbostäderna är den snabba omsättningen av hyresgäster. Speciellt gäller detta enkelrummen. För dessa varierar omflyttningen mellan 50 och 100 % per år. För lägenheterna är omflyttningen omkring 30–40 % per år. Detta innebär omfattande administrativa insatser, besiktningar, m. m. Den höga omsättningen bidrar till ett högt slitage. Byte av hyresgäst aktualiserar också ofta reparationer.

Hyrorna i studentbostadsföretagen fastställs efter förhandlingar. Hyresutjämning tillämpas i flera företag. De hyror som man har kunnat komma överens om täcker enligt uppgift inte helt företagens kostnader. Framför allt drabbas underhållsverksamheten och särskilt avsättningar till framtida underhåll.

I de flesta studentbostadsföretagen finns sedan länge ett depositionssystem. Hyresgästen måste vid kontraktsteckningen betala ett belopp som i allmänhet uppgår till 200–300 kr för ett enkelrum. Vid avflyttningen görs en avräkning. Debitering kan ske för exempelvis skador på inventarier och rum, dålig städning och eventuella hyresskulder.

Företrädare för hyresgäster inom studentbostäder har bl. a. vid förhandlingar hävdat att kostnaderna för skador etc. skall belasta den som förorsakat kostnaden och inte hyresgästkollektivet. Man har därför successivt förordat höjningar av depositionsavgiften.

De större studentbostadsföretagen har underhållsplaner på i allmänhet 30 år. Planerna bygger ofta på SABO's normer med anpassning till de särskilda förhållandena.

3.4.2 *Pensionärsbostäder m. m.*

Bland särskilda bostäder för äldre kan nämnas pensionärshem och servicebostäder.

Kommunerna är vanligen huvudmän för pensionärshem. Enligt Pensionärsundersökningen (SOU 1977: 98–100) bodde år 1975 ca 36 000 pensionärer på pensionärshem. Ungefär 80 % av lägenheterna var på ett rum och kök eller mindre. Lägenheterna i pensionärshem upplåts nästan uteslutande med hyresrätt.

År 1975 fanns enligt Pensionärsundersökningen ca 14 000 hyresgäster i servicebostäder. Enligt de kommunala huvudmännens planer kommer i framtiden byggandet av servicehus att öka.

3.4.3 *Ungdomsbostäder m. m.*

Det finns olika former av specialbostäder för ungdom. Någon aktuell kartläggning för hela landet på detta område finns inte. Utvecklingen på senare år har gått i riktning bort från specialbostäder. I dag finns t. ex. i Stockholm ca 400 rum eller bostäder på ungdomshotell med kommunen som huvudman. Stockholms läns landsting har knappt ca 700 personalbostäder där främst unga bor.

3.5 Stockholms Kooperativa Bostadsförening – SKB

Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) bildades år 1916. SKB intar på flera sätt en mycket speciell ställning på hyresmarknaden som förutsätter dispens från bl. a. hyreslagens bestämmelse om hyresvärdens skyldighet att underhålla lägenhet. SKB är det enda exemplet på vad som kan betecknas som "kooperativ hyresrätt". Inom SKB finns insatser i hyreslägenheter. Vidare har lägenhetsinnehavaren i viss omfattning ansvar för underhållet av sin lägenhet. SKB avgränsar lägenhetsunderhåll till att i huvudsak omfatta målning och tapetsering. Mot den bakgrunden har vi valt att beskriva SKB ingående trots att SKB's betydelse för bostadsförsörjningen i stort är marginell.

SKB är verksam endast inom Stockholmsområdet. De flesta av SKB's fastigheter är belägna i innerstaden. Föreningen äger omkring 4 700 lägenheter. Ungefär 70 % av lägenheterna är två rum och kök eller mindre.

SKB finansierar sina fastigheter med bottenlån och statliga bostadslån. Vidare bidrar medlemmarnas insatser till finansieringen. SKB behandlas i lånehänseende som s. k. äkta bostadsrättsförening. Då överkostnader uppkommit har ibland topplån tagits. Ofta har emellertid toppbelåning inte behövt ske eftersom föreningen kunnat använda egna resurser, exempelvis innestående medel på medlemmarnas reparationskonton.

Inom SKB används begreppet turordningsrätt för att ange i vilken ordning medlemmarna har rätt att hyra lediga lägenheter. För att erhålla sådan rätt skall medlem lämna föreningen en kredit, vars storlek bestäms av styrelsen. Krediten – lånebeloppet – uppgår f. n. för lägenheter om tre rum och kök och

större till 950 kr. Turordningsrätten förvärvas den dag då krediten kommit föreningen tillhanda. Turordningsrätten kvarstår även efter det att en medlem har blivit hyresgäst hos föreningen. Systemet möjliggör alltså för hyresgäster att successivt komma över mer attraktiva lägenheter – billigare, större och mer centralt belägna.

Den bytesrätt som hyresgäster tillförsäkras i 35 § hyreslagen gäller även för SKB's hyresgäster. Omkring 10 % av lägenhetsomsättningen inom SKB's bestånd utgörs av byten som innebär att icke-medlemmar byter till sig en SKB-lägenhet. SKB utför i samband med byten en noggrann kontroll av att de i lagen givna förutsättningarna för byte föreligger. Det krävs också att den som byter till sig en SKB-lägenhet erlägger såväl medlemsavgift som föreskrivet lånebelopp.

3.5.1 *Boinflytande*

Den enda stadgeenliga förutsättningen för medlemskap i SKB är att en insats om 50 kr. erläggs. Det direkta medlemsinflytandet över föreningens verksamhet utövas på distriktsmöten. Varje medlem har en röst. Vid ordinarie distriktsmöte väljs distriktets representanter till föreningsstämman. Distriktsstämman är också ett organ för rådgivning och information.

Föreningsstämman är SKB's högsta beslutande organ. Stämman har bl. a. till uppgift att fastställa resultat- och balansräkning, besluta om ansvarsfrihet, förrätta val av styrelseledamöter och förtroendemän samt handlägga väckta förslag. Föreningsstämman består av omkring 50 personer. Till föreningsstämman kan endast väljas medlem i föreningen.

Föreningsstämman kan som SKB's högsta beslutande organ ge direktiv till styrelsen. I praktiken är det i styrelsen som huvuddelen av besluten som rör SKB's verksamhet fattas. Utöver de styrelseledamöter som väljs av föreningsstämman, utses en ledamot av Stockholms kommuns fastighetsnämnd och två ledamöter av föreningens anställda.

3.5.2 *Hyressättning*

SKB's lägenheter upplåts med hyresrätt. Medlemmarna köper alltså inte sina lägenheter. Utöver de redovisade beloppen för medlemskap och turordningsrätt tillkommer ett insatsbelopp i samband med förhyrning av lägenhet. Även detta belopp utgör ett lån till SKB. På medel som medlem lånat föreningen utgår ränta, som överförs till ett för varje medlem upplagt reparationskonto.

När SKB fastställt insatsbeloppet har man enligt SKB utgått från en social målsättning. Insatserna får inte vara oöverkomliga för människor med begränsade ekonomiska resurer. Det totalbelopp som medlem måste erlägga för att hyra lägenhet hos SKB varierar f. n. mellan 3 550 kr. för ett rum och kök till 8 550 kr. för sex rum och kök.

Kredit som medlem gett SKB återbetalas när medlemskapet upphör.

Styrelsen beslutar om hyror. SKB's föreningsstämma har tillsatt ett hyresutskott med uppgift att följa utvecklingen på hyresmarknaden och

samråda med styrelsen om hyrorna. Enligt en mellan SKB och hyresgästföreningen i Stor-Stockholm träffad förhandlingsordning gäller för det fall att överläggningarna mellan styrelsen och hyresutskottet inte leder till enighet, att hyressättningen skall avgöras efter förhandlingar mellan förhandlingsordningen parter.

Hyrorna inom SKB's fastighetsbestånd varierar ganska kraftigt mellan olika lägenheter. I viss utsträckning omfördelas dock kostnader som påverkar hyrorna mellan fastigheterna. Omfördelningen görs bara beträffande kapitalkostnader.

3.5.3 *Hyresgästs ansvar för underhåll*

Hyresgäst hos SKB är själv skyldig att i viss omfattning svara för lägenhetens underhåll. Hyreslagens bestämmelse om skyldighet för hyresvärd att med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer, gäller inte i hyresförhållanden mellan SKB och dess medlemmar. Undantaget grundas på ett dispensbeslut av länsstyrelsen.

Hyresgästernas underhålls- och reparationsskyldighet omfattar:

- alla målningsarbeten i lägenheten inkl. tapeter
- glas i dörrar och fönster samt fönsterpackningar
- lås, nycklar och snickeribeslag
- elektrisk armatur, strömbrytare, vägguttag od.
- rengöring efter utförda reparationer.

SKB kontrollerar normalt inte att hyresgästerna fullgör sin reparationsskyldighet så länge de bor kvar i lägenheten.

Som tidigare nämnts finns för varje medlem i SKB ett reparationskonto. Till detta konto förs årligen den ränta som medlemmen får på sin kredit till föreningen. På medel som finns på reparationskontot utgår ränta vilken även den förs till kontot. Medlem som inte hyr lägenhet av föreningen får utan begränsning lyfta sina räntor medan medlem som hyr lägenhet endast får använda räntor för att bekosta sådant underhåll som det ankommer på hyresgästen att ombesörja. Utlägg för åtgärd skall styrkas för att hyresgästen skall kunna lyfta medel från sitt konto. Överstiger behållningen på reparationskontot ett visst belopp som föreningsstämman fastställt, får medlemmen fritt disponera det överskjutande beloppet.

När medlem flyttar besiktas lägenheten. Vid besiktningen avgör besiktningsmannen vilka reparationer det åligger den avflyttande hyresgästen att bekosta för att lägenheten skall bli i fullgott skick enligt den underhållsskyldighet som ligger på hyresgästen. Om reparation inte omedelbart behöver utföras skall den förslitning som ändå uppstått under hyrestiden bedömas och den avflyttande hyresgästen betala ersättning för denna. Besiktningsmannen fastställer kostnaderna för reparationen och ersättningen för försämringen. Beloppet överförs från den avflyttande hyresgästens konton hos SKB till den nya hyresgästens reparationskonto. Är den avflyttande hyresgästens tillgodohavanden hos SKB otillräckliga, skall bristen täckas med en kontantbetalning. Kan den avflyttande inte betala drabbar detta inte den nya hyresgästen. SKB tillskjuter i sådant fall föreningsmedel.

Såväl den avflyttande som den inflyttande hyresgästen kan överklaga besiktningsmannens beslut hos SKB's styrelse. När medlem flyttar från

föreningen återfår medlemmen de pengar han eller hon lånat ut till SKB minskade med de belopp som fordras för att täcka kostnaderna för underhåll och förslitning.

3.5.4 *Underhållsplanering*

Eftersom hyresgästerna har ansvar för bl. a. målning och tapetsering inom lägenheterna har SKB naturligtvis inte någon planering för dessa åtgärder. Övrigt underhåll planeras enligt SABO's system.

3.5.5 *Finansiering av underhåll*

Hyresgästernas finansiering av lägenhetsunderhåll har beskrivits under avsnittet 3.5.2. Gemensamma underhållsarbeten såsom t. ex. fasadrenoveringar finansieras genom att föreningen använder sina egna likvida resurser. Föreningen har hittills inte behövt finansiera underhållet med lån.

För vissa underhållsåtgärder finns en särskild fond. Den är avsedd för bl. a. underhåll av värme- och varmvattenanläggningar, hissar, lokaler och butiker samt extraordinära reparationer.

3.6 Bostadsrättslägenheter – gällande rätt

Närmare 500 000 lägenheter i vårt land är upplåtna med bostadsrätt. Av dessa tillhör ca 350 000 de rikskooperativa organisationerna HSB och Riksbyggen. Inom HSB och Riksbyggen finns sammantaget nästan 4 000 bostadsrättsföreningar. Det finns också ca 4 500 bostadsrätts- och bostadsföreningar vid sidan av de som tillhör rikskooperationen. Dessa brukar benämnas privata bostads- och bostadsrättsföreningar. De finns över hela landet men med koncentration till de största städerna. Antalet lägenheter i dessa föreningar är ca 150 000.

Bostadsrättsföreningarnas verksamhet regleras genom bostadsrättslagen (1971: 479) och föreningarnas stadgar. Bostadsrättslagen innehåller endast ett fåtal bestämmelser om underhåll.

Fri prisbildning gäller vid andrahandsförsäljning av bostadsrätter. Priserna vid överlåtelse av bostadsrätter i attraktiva bostadsområden har stigit kraftigt. Frågor som hänger samman med detta prövas av 1978 års bostadsrättskommitté (Bo 1978: 06) och kapitalvinstkommittén (B 1979: 05).

Underhållsskyldigheten

I bostadsrättslagen stadgas att när lägenheten tillträds första gången skall den av bostadsrättsföreningen tillhandahållas i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Motsvarande bestämmelser finns i hyreslagen.

Enligt bostadsrättslagen ankommer det på bostadsrättshavaren att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Avvikelser kan bestämmas i

föreningens stadgar. Föreningen svarar dock alltid för underhåll av lägenhetens stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten.

Underhållsfonder

Enligt bostadsrättslagen skall bostadsrättföreningens stadgar ange "-- de grunder enligt vilka medel skall avsättas för säkerställande av underhållet av föreningens hus, --."

3.7 HSB och Riksbyggen

Organisation, finansiering och genomförande av underhåll sker i allt väsentligt på samma sätt inom HSB och Riksbyggen. Vi behandlar därför HSB och Riksbyggen i ett sammanhang.

HSB och Riksbyggen upplåter lägenheter med bostadsrätt genom för ändamålet bildade bostadsrättsföreningar. Dessa föreningar bildas nästan uteslutande i samband med ny- eller ombyggnad av bostäder. Bostadsrättshavarna äger gemensamt lägenheterna och fastigheten och har beslutanderätt över förvaltningen av byggnaden och tillhörande område. Bostadsrättshavarna bestämmer själva genom sin styrelse årsavgiften. Årsavgiften grundar sig på föreningens självkostnader. En mindre del av anskaffningskostnaden betalas av bostadsrättshavaren vid inflyttningen som grundavgift, i dagligt tal kallad insats.

HSB är organiserat i tre led – bostadsrättsföreningar, lokalföreningar och riksförbund.

HSB och Riksbyggen förvaltar 250 000 respektive 110 000 bostadsrättslägenheter. År 1980 fanns inom HSB 2 906 bostadsrättsföreningar inom Riksbyggen 1 040 bostadsrättsföreningar.

3.7.1 *Boinflytande*

HSB's och Riksbyggens organisation innebär att ett stort antal medlemmar innehar förtroendeposter i styrelser, fullmäktige, kommittéer etc. År 1978 uppgick antalet förtroendeuppdrag i HSB-rörelsen till ca 30 000 och inom Riksbyggen till ca 15 000.

Bostadsrättsföreningens medlemmar är de som har bostadsrättslägenhet i föreningen. Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening. Bostadsrättsföreningen upplåter lägenheter och svarar för förvaltning av föreningens fastigheter, vari ingår underhåll och drift. De enskilda föreningarna med sina styrelser har ett fullständigt ansvar för förvaltningen av föreningens egendom. Detta innebär att varje förening själv bestämmer sina insatser beträffande drift och underhåll. Varje bostadsrättshavare har ansvaret för skötsel, underhåll och reparation av sin lägenhet på sätt som redovisas i det följande.

Enligt uppgifter från både HSB och Riksbyggen deltar ca 20–30 % av bostadsrättshavarna i bostadsrättsföreningarnas stämmor.

HSB-föreningen är en ekonomisk förening. Medlemmar är dels de

personer som tillhör någon bostadsrättsförening inom lokalföreningens verksamhetsområde, dels sådana personer som skrivit in sig i lokalföreningen för att få bostadsrättslägenhet.

Medlemmarna utövar inflytande vid föreningsstämman. Varje medlem har en röst. I flertalet lokalföreningar utövas denna funktion av fullmäktige som väljs av medlemmarna. Styrelsen utses av föreningsstämman.

3.7.2 *Årsavgifter*

Motsvarigheten till hyra är i en bostadsrättsförening årsavgift. Årsavgiften som varje år fastställs av bostadsrättsföreningens styrelse, skall täcka föreningens kapital- och driftkostnader samt vissa fonderingar.

3.7.3 *Bostadsrättshavarens ansvar*

I bostadsrättsföreningens stadgar anges det underhåll som faller på bostadsrättshavaren själv. I HSB's Riksförbunds mönsterstadgar för bostadsrättsföreningar anges detta på följande sätt:

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak;

inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer, varmvattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

I Riksbyggens normalstadgar finns en i det närmaste identisk bestämmelse.

3.7.4 *Underhållsplanering*

I såväl HSB's som Riksbyggens stadgar för bostadsrättsförening föreskrivs att avsättning till fonder för inre respektive yttre underhåll skall ske årligen med vardera minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus, totalt således 0,6 %.

I den mån stadgebestämmelsen tillämpas räknas procenttalet vanligen på en indexuppräknad byggnadskostnad. HSB och Riksbyggen förordar att underhållsplaner upprättas för bostadsrättsföreningar och att dessa läggs till grund för fondering. I stort sett samtliga bostadsrättsföreningar inom HSB och Riksbyggen har underhållsplaner.

Underhållsplanerna inom HSB och Riksbyggen är i stort sett upplagda på samma sätt som hos SABO. En följd av att bostadsrättshavaren själv svarar för underhåll av sin lägenhet är att underhållsplanerna inte innefattar sådant underhåll.

3.7.5 *Genomförande av lägenhetsunderhåll*

Bostadsrättshavaren ombesörjer, som nämnts, själv underhållet av sin lägenhet. Av kap. 4 framgår att bostadsrättshavaren vanligen själv lägger ned betydande belopp och tid på sådant underhåll.

Någon samordning av underhåll inom lägenheterna sker vanligtvis inte annat än vid ombyggnad. Detta har under senare år fått ökad aktualitet och omfattar då vanligen en större upprustning av samtliga lägenheter.

3.7.6 *Finansiering av underhåll*

Såväl inre som yttre underhåll skall i princip finansieras med årsavgifter. Fondernas roll blir att uppnå en utjämning i tiden.

Fonderna för lägenhetsunderhållet är knutna till lägenheten och inte till bostadsrättshavaren. Bostadsrättshavaren disponerar själv fonderade medel för lägenhetens underhåll och för inköp av kapitalvaror som hänför sig till lägenhetens normala utrustning. I den mån fondmedlen inte är tillräckliga för att finansiera utförda underhållsåtgärder måste bostadsrättshavaren själv tillskjuta övriga medel. Av kap. 4 framgår att det är mycket vanligt att bostadsrättshavare genomför lägenhetsunderhåll till kostnader som är väsentligt större än de medel som tas ut från fonderna.

År 1978 uppgick underhållsfonderna inom HSB's bostadsrättsföreningar totalt till 452 miljoner kronor, motsvarande 1 850 kr/lägenhet.

3.8 Privata bostadsrätts- och bostadsföreningar

Vi har nämnt att det vid sidan av rikskooperationen – HSB och Riksbyggen – finns ca 150 00 lägenheter i s. k. privata bostadsrätts- och bostadsföreningar. Kunskaperna om dessa är begränsade.

I några större städer finns en centralförening för privata bostadsrätts- och bostadsföreningar. En av dessa är Stockholms bostadsföreningars centralförening (SBC). SBC är en ekonomisk förening. Till SBC är anslutna 620 föreningar med ca 45 000 lägenheter. Flertalet av dessa är belägna i hus byggda före år 1930.

SBC biträder sina medlemmar på i stort sett samma sätt som HSB's och Riksbyggens föreningar biträder sina bostadsrättsföreningar.

År 1978 bildades bostadsföreningarnas riksförbund (BR). Riksförbundet skall som medlemmar samla centralföreningar samt enskilda bostadsrätts- och bostadsföreningar som inte tillhör HSB eller Svenska Riksbyggen. Förbundet är under uppbyggnad.

3.9 Andelslägenheter

Med andelshus menas i regel en fastighet med flerbostadshus som ägs av flera personer som också bor i huset. Till skillnad från vad som gäller för exempelvis medlemmar i bostadsrättsföreningar beskattas andelshusägare enligt den s. k. konventionella metoden. Det innebär att ägaren beskattas för

det överskott som kan uppstå. Å andra sidan har ägaren rätt till avdrag för uppkommande underskott. En fördel med att bilda andelshus var att ägarna genom rätten till reparationsavdrag i samband med en omfattande ombyggnad kunde sägas få avdrag vid taxeringen för en del av anskaffningskostnaden för den egna bostaden. Nyligen vidtagna ändringar i skattereglerna har emellertid gjort bildandet av andelshus mindre förmånligt.

Andelshus finns främst i Stockholms kommun. År 1980 var av 160 000 lägenheter i Stockholms innerstad 2 200 andelslägenheter. Av dessa var 900 knutna till ideella andelar i bostadsfastigheterna och resten till delägarskap i handelsbolag.

3.10 Egnahem

Ägare av egnahem ombesörjer själv underhållet av sina hus. I vissa fall upptar ägaren lån för detta ändamål. Räntan för dessa lån får dras av vid inkomstbeskattningen. En betydande del av målning och tapetsering i egnahem utförs av ägarna själva.

3.11 Hyresrätten i andra länder[1]

I de flesta europeiska länder har hyresgästerna någon form av lagfäst besittningsskydd och garantier mot oskäliga hyror. Någon motsvarighet till det svenska hyresförhandlingssystemet finns emellertid inte. Genom hyresförhandlingslagen har hyresgästerna i Sverige fått möjligheter till ett större kollektivt inflytande på hyror och boendeförhållanden i övrigt än vad som gäller i de flesta övriga europeiska länder. Endast i Jugoslavien genom systemet för självstyrelse samt i Polen och Storbritannien i de fall fastigheterna förvaltas i kooperativ form har hyresgästerna möjlighet till en hög grad av kollektivt inflytande.

Fördelningen mellan hyresvärden och hyresgästen av ansvaret för lägenhetens underhåll varierar mellan olika länder. I vissa fall är förhållandena inte heller enhetliga inom ett land.

I ett antal europeiska länder är hyresgästerna skyldiga att svara för och själva bekosta underhållet av sina lägenheter. I Frankrike har hyresgästerna, utom i det äldre privatägda beståndet av lägenheter, ansvaret för målning och tapetsering, ytbehandling av golv samt mindre reparationer i lägenheterna. Vissa åtgärder fordrar hyresvärdens godkännande. I Holland svarar vanligen hyresgästerna för målningsarbeten i lägenheterna. I Schweiz har vanligen hyresgästerna svarat för vissa målningsarbeten och mindre reparationer i lägenheterna. Under senare år har det emellertid varit en allmän tendens att fastighetsägaren övertar dessa arbeten. I Västtyskland har hyresvärden ansvaret för lägenhetsunderhållet men det är vanligt att hyresgästen genom avtal övertar ansvar för vissa underhållsarbeten. I Österrike och i de östeuropeiska länderna har hyresgästen ansvaret för lägenhetsunderhållet. I Storbritannien är det i regel hyresgästerna som skall svara för det inre underhållet.

I många europeiska länder är lägenheterna inte lika väl utrustade genom

[1] Redogörelsen bygger på en rapport från Byggforskningsrådet avseende en internationell jämförelse av hyresgästers rättigheter och skyldigheter, R56: 1981.

fastighetsägarens försorg som i Sverige. Ofta måste hyresgästerna själva förse lägenheterna med spisar och kylskåp. I vissa länder, t. ex. Frankrike och Österrike, får hyresgästerna själva skaffa skåp till köken, garderober, od. I andra länder är lägenheterna ofta så knapphändigt inredda att hyresgästerna själva kompletterar. I Holland och Västtyskland måste i regel hyresgästerna själva svara för golvens ytbeklädnad, t. ex. linoleummattor, heltäckningsmattor och parkett. Anskaffning, reparation och utbyte av utrustningen sker på hyresgästens eget initiativ och bekostnad. Utrustningen är lös egendom och ägs av hyresgästen.

I avsnitt 6.2 beskrivs närmare förhållanden i Danmark.

4 Hushållens eget arbete med underhåll av lägenheter

På vårt initiativ ingår i SCB's bostads- och hyresundersökning 1978 (BHU 78) uppgifter om hushållens egna underhållsinsatser.[1]

4.1 Undersökningens uppläggning

BHU 78 baseras på ett riksomfattande urval av hyres- och bostadsrättslägenheter i flerbostadshus färdigställda t. o. m. år 1977. Uppgifter till undersökningen inhämtades genom bl. a. postenkäter till hushåll.

I enkäten till hushållen ställdes frågan om hushållet *under år 1978* självt underhållit eller reparerat i lägenheten eller haft utgifter för sådana åtgärder. Till de hushåll som svarade ja på denna fråga ställdes ytterligare frågor. Frågorna gällde vilken åtgärd som vidtagits, vilken den viktigaste anledningen till åtgärden varit, vilken tid som gått åt för oavlönat arbete och hur stora hushållens utgifter varit. Till hushållen i bostadsrättslägenheter ställdes dessutom frågan i vad mån medel från reparationsfond hade använts.

Frågorna i undersökningen har besvarats av drygt 5 300 hushåll i hyreslägenheter och drygt 3 400 hushåll i bostadsrättslägenheter. Urvalets storlek gör det möjligt att studera eventuella skillnader mellan hushåll som bor i lägenheter ägda av allmännyttiga bostadsföretag och lägenheter med enskilda ägare. Det är också möjligt att jämföra hushåll i bostadsrättsföreningar anslutna till rikskooperativa organisationer (HSB och Riksbyggen) och hushåll i övriga bostadsrätts- och bostadsföreningar.

Bortfallet för den här aktuella delen av BHU 78 är 18 % för hushåll som bor i hyreslägenheter och 17 % för hushåll i bostadsrättslägenheter. Till detta kommer små bortfall på vissa frågor.

Det redovisade bortfallet i BHU 78 är större än i tidigare liknande undersökningar. Detta beror på att det inte längre är tillåtet att komplettera saknade uppgifter med data från andra register. Det finns risk för en mindre överskattning av eget arbete under år 1978. Uppgiftslämnarna vill gärna omnämna vad man gjort och kan därför av misstag ta upp arbeten som utförts under år 1977. Trots detta och det relativt stora bortfallet torde de redovisade värdena kunna betraktas som tillförlitliga.

[1] Vissa tabeller redovisas i statistiska meddelanden Bo 1980: 6.

4.2 Förekomst av eget arbete

Av hushåll som bor i hyreslägenheter har 18 % själva underhållit och reparerat i sin lägenhet eller haft utgifter för sådana åtgärder. Detta är en oväntat hög andel med tanke på att hyresvärden har ansvaret för underhållet.

Av tabell 4.1 kan utläsas att eget arbete är lika vanligt hos de hushåll som bor i lägenheter som ägs av allmännyttiga bostadsföretag som hos de hushåll som bor i enskilt ägda hyreshus. Beräkningar visar – något förvånande – att eget arbete är ungefär lika vanligt i nya som gamla lägenheter.

Tabell 4.1 Hushåll som utfört eget arbete år 1978, %

Hyreslägenheter	18
Allmännyttiga	19
Enskilda	18
Bostadsrättslägenheter	45
HSB/Riksbyggen	48
Övriga	39

Som väntat är eget arbete mycket vanligare i bostadsrättslägenheter än i hyreslägenheter. Den som bor med bostadsrätt har ju själv ansvaret för underhåll av sin lägenhet. Vidare gäller att bostadsrättshavaren vid försäljningen sannolikt kan få ut ett något högre pris för en väl underhållen lägenhet.

4.3 Typ av eget arbete

Inom såväl hyres- som bostadsrättslägenheter är målning och tapetsering de helt dominerande åtgärderna som hushållen själva utfört. Av tabell 4.2 kan utläsas att byte av vitvaror som spis, kyl och badkar är vanligare i lägenheter i enskilt ägda fastigheter än i lägenheter som ägs av allmännyttiga bostadsföretag. I de allmännyttiga lägenheter där hushållen själva underhållit eller reparerat under år 1978 har man i nio fall av tio målat och tapetserat. Samma förhållande gäller i lägenheter i enskilt ägda fastigheter.

I lägenheter där hyresgästerna själva reparerat har enbart målning och tapetsering förekommit i 75 % av allmännyttiga lägenheter. Motsvarande andel i enskilt ägda hyresfastigheter är 60 %. I såväl hyres- som bostadsrättslägenheter är det något vanligare att hushållen målar och tapetserar i det yngre beståndet än i det äldre. Det är vanligare i bostadsrättslägenheter än i hyreslägenheter att hushållen byter vitvaror och kökssnickerier.

Tabell 4.2 Lägenheter i vilka hyresgästerna själva reparerat efter typ av åtgärd år 1978, %

Upplåtelseform Ägarkategori	Därav med nedanstående åtgärd					
	Måln. tapet i samb m. an. åtgärd	Lagn. av golv	Byte av spis etc	Byte av snick	Annat	End. måln tap
Hyreslägenheter	89	16	7	3	11	69
Allmännyttiga	89	14	3	2	10	75
Enskilda	88	18	11	5	14	60
Bost.rättslägenheter	78	26	30	6	17	40
HSB/Riksbyggen	78	25	30	6	18	41
Övriga	78	31	31	4	16	37

4.4 Anledning till eget arbete

För de 18 % av hushållen i hyreslägenheter och 45 % i bostadsrättslägenheter som år 1978 själva underhållit sin lägenhet redovisas i tabell 4.3 den viktigaste anledningen till detta. I enkäten gavs tre svarsalternativ. Dessa var lägenhetens dåliga skick, att höja standarden och att tillgodose personlig smak. Endast i några få fall nämndes fler än en anledning.

Både hushåll i hyreslägenheter och hushåll i bostadsrättslägenheter har som viktigaste anledning till eget arbete ofta uppgivit önskemålet att tillgodose personlig smak. Nästan lika ofta har lägenhetens dåliga skick nämnts som anledning till eget arbete.

Tabell 4.3 Lägenheter i vilka hyresgästerna själva reparerat efter anledning till åtgärd år 1978, %[a]

Upplåtelseform Ägarkategori	Därav med anledning av		
	Enbart dåligt skick	Enbart höjd standard	Enbart person-lig smak
Hyreslägenheter	39	10	43
Allmännyttiga	34	9	48
Enskilda	45	12	36
Bostadsrättslägenheter	31	17	36
HSB/Riksbyggen	29	18	36
Övriga	37	13	34

[a] Summan av procenttalen för de olika upplåtelseformerna och ägarkategorierna blir inte 100 eftersom i en del fall fler än en anledning nämndes.

Lägenhetens dåliga skick har uppgivits som anledning till underhållsarbete betydligt oftare i det äldre än i det yngre beståndet såväl i enskilt som i allmännyttigt ägda fastigheter. Eftersom det enskilt ägda beståndet av hyreshus är väsentligt äldre än det allmännyttiga har lägenhetens dåliga skick angivits som orsak till eget arbete betydligt oftare av hushåll som bor i enskilt ägda fastigheter än av de som bor i lägenheter ägda av allmännyttiga bostadsföretag.

Hushåll som bor i bostadsrättslägenheter har betydligt oftare angivit önskemål att höja lägenhetens standard som anledning till eget arbete än hushåll som bor i hyreslägenheter. Särskilt i det äldre beståndet av bostadsrättslägenheter har denna anledning uppgivits ofta.

4.5 Tid för oavlönat arbete

Hushållen har också angivit den tid som gått åt för det oavlönade arbete som de under år 1978 lagt ned på underhåll av lägenheter. Med oavlönat arbete avses såväl lägenhetsinnehavarens eget arbete som annan persons arbete.

Oavlönat arbete har utförts i hyreslägenheter i genomsnitt 23 timmar och i bostadsrättslägenheter i genomsnitt 30 timmar. En stor andel hushåll i enskilt ägda fastigheter har lagt ner mer än 40 timmar på att underhålla sin lägenhet. Hushållens tid för oavlönat arbete är oberoende av lägenhetens ålder.

4.6 Utgifter för eget underhåll

För de hushåll som själva underhållit sin lägenhet har utgifterna i genomsnitt uppgått till 1 000 kr. för hushåll i hyreslägenheter och 2 200 kr. för hushåll i bostadsrättslägenheter. Detta motsvarar ungefär 15 kr/m^2 respektive 32 kr/m^2. Utgifterna är något högre hos hushåll i lägenheter i enskilt ägda fastigheter än hos hushåll i lägenheter som ägs av allmännyttiga bostadsföretag.

För hyreslägenheter som enbart målats och tapetserats och/eller fått nytt eller lagat golv har hushållens utgifter varit i genomsnitt 700 kr/lägenhet. Utgifterna är högre för hushåll i enskilt ägda lägenheter än i allmännyttigt ägda – 13 kr/m^2 respektive 9 kr/m^2. Med hjälp av uppgifterna i tabell 4.2 över olika åtgärders andel kan man få en uppfattning av hushållens utgifter för enbart målning och tapetsering. Huvuddelen av utgifterna gäller denna åtgärd.

För de hyreslägenheter som underhållits pga. lägenhetens dåliga skick har utgifterna varit 1 300 kr/lägenhet. Utgifterna i genomsnitt har varit väsentligt högre för hushåll som bor i lägenheter i enskilt ägda fastigheter än för hushåll i allmännyttigt ägda lägenheter – 26 kr/m^2 respektive 13 kr/m^2. Utgifterna i genomsnitt för hushåll i bostadsrättslägenheter som åtgärdats pga. dåligt skick var 2 700 kr/lägenhet eller 39 kr/m^2.

Det urval som SCB använde för BHU 78 gör det möjligt att beräkna de boendes utgifter för hela landet. Hyresgästernas samlade utgifter för egna åtgärder i lägenheter beräknas till ca 230 miljoner kr. år 1978, vilket motsvarar ca 2,70 kr/m^2 i genomsnitt för hela beståndet av hyreslägenheter.

Tabell 4.4 Lägenheter i vilka hyresgästerna själva reparerat efter kostnad år 1978, %[a]

Upplåtelseform Ägarkategori	Därav med en utgift av...kronor			
	0	1-999	1000-2999	3000-
Hyreslägenheter	6	65	19	8
Allmännyttiga	6	71	15	6
Enskilda	7	57	26	10
Bostadsrättslägenheter	2	40	32	21
HSB/Riksbyggen	2	39	32	21
Övriga	1	40	30	23

[a] Summan av procenten för de olika upplåtelseformerna och ägarkategorierna blir inte alltid 100 pga. ett mindre antal hushåll inte svarat på denna fråga.

Hushåll i bostadsrättslägenheter hade under samma år utgifter för lägenhetsunderhåll om sammanlagt ca 440 miljoner kr, vilket motsvarar ca 16 kr/m^2 i genomsnitt för hela beståndet av bostadsrättslägenheter.

4.7 Medel från reparationsfond

Hushåll i lägenheter som tillhör HSB och Riksbyggen har använt medel ur reparationsfond i drygt hälften av de fall där lägenheten underhållits. För övriga bostadsrättslägenheter har medel ur reparationsfond använts i 3 av 10 fall.

För hushåll i lägenhet som är ansluten till HSB och Riksbyggen och där medel ur inre reparationsfond har utnyttjats var utgiften 2 400 kr/lägenhet i genomsnitt. Uttaget från reparationsfond har uppgått till väsentligt lägre belopp – 800 kr/lägenhet. Fonduttaget är störst i det äldre beståndet.

För hushåll i övriga bostadsrättslägenheter redovisas större utgifter och uttag från fond än för hushåll hos HSB och Riksbyggen.

För hela landet kan hushållen i bostadsrättslägenheter beräknas ha tagit ut ca 79 miljoner kr. ur lägenhetsfonder. Detta kan jämföras med dessa hushålls utgifter för underhåll av lägenheter på 440 miljoner kr.

4.8 Eget arbete hos olika hushåll

4.8.1 *Typ av hushåll*

I tabell 4.5 redovisas i vilken omfattning olika typer av hushåll själva underhållit och reparerat sin lägenhet. Av särskilt intresse är hur ofta hushåll som kan väntas ha svårigheter att själva underhålla sin lägenhet har vidtagit sådana åtgärder.

Tabell 4.5 Hushåll som vidtagit åtgärd år 1978 fördelade på hushållstyper, %

Upplåtelseform Hushållstyp	Andel hushåll med åtgärd %	Genomsnittlig utgift per lägenhet; kr	Genomsnittlig tid per lägenhet; tim
Hyreslägenheter	18	1 000	23
Makar med barn	30	1 000	25
En vuxen med barn	33	1 100	27
Enpersonshushåll			
BF –64 år	16	700	17
BF 65–74 år	4	1 700	24
BF 75– år	3	500	9
Övriga hushåll			
BF –64 år	21	1 300	30
BF 65–74 år	16	1 400	12
BF 75– år	8	600	8
Bostadsrättslägenheter	45	2 200	30
Makar med barn	65	2 400	37
En vuxen med barn	66	1 900	30
Enpersonshushåll			
BF –64 år	37	2 200	30
BF 65–74 år	34	1 600	17
BF 75– år	20	2 400	13
Övriga hushåll			
BF –64 år	50	2 600	32
BF 65–74 år	47	2 100	26
BF 75– år	40	1 800	16

Hushåll där bostadsföreståndaren är äldre än 65 år har i något mindre omfattning än andra hushåll underhållit sina lägenheter själva. Särskilt liten är omfattningen av eget arbete hos äldre enpersonshushåll i hyreslägenheter. För ensamstående med barn redovisas däremot genomgående en hög andel eget arbete.

Av tabell 4.5 framgår också genomsnittlig utgift och tid för de hushåll som själva underhållit och reparerat sina lägenheter.

4.8.2 *Hushållens konsumtionsutrymme*

Utgifter och tid för hushåll som själva underhållit och reparerat sina lägenheter har också redovisats i förhållande till hushållens konsumtionsutrymme.[1] Därvid framgår att hushållens utgifter och tid för eget arbete är oberoende av hushållens konsumtionsutrymme.

4.9 Sammanfattning

Vart femte hushåll i hyreslägenheter har år 1978 själva underhållit sina lägenheter. Målning och tapetsering är det helt dominerande arbetet som

[1] Med konsumtionsutrymme avses skillnaden mellan hushållets disponibla inkomst och hushållets bostadskostnad. Disponibel inkomst är sammanräknad inkomst minus slutlig skatt plus barnbidrag. Konsumtionsutrymme beräknat på detta sätt inkluderar inte bidragsförskott och studiemedel.

hushållen själva utfört.

I de hyreslägenheter där hushållen själva utfört underhåll var den genomsnittliga tiden för oavlönat arbete 23 timmar. Hushållens utgift för eget underhåll är i genomsnitt 1 000 kr. per lägenhet.

I nästan hälften av alla bostadsrättslägenheter har hushållen själva utfört underhåll år 1978.

Hushåll i bostadsrättslägenheter som själva underhållit sina lägenheter har i genomsnitt arbetat 30 timmar. Bostadsrättshavarnas utgifter för lägenhetsunderhåll var ca 2 200 kr. per lägenhet.

Vi har jämfört uppgifterna från BHU 78 med uppgifter från ett forskningsprojekt vid Tekniska Högskolan i Stockholm som studerat de boendes förvaltningsinsatser. I de delar som är jämförbara är överensstämmelsen med BHU 78 mycket god.

5 Underhåll – behov och finansiering

Vi redovisar i det här kapitlet vissa allmänna uppgifter om periodiskt underhåll och mer detaljerade uppgifter om målning och tapetsering. Detaljerade uppgifter om övrigt underhåll kommer att redovisas i vårt slutbetänkande.

5.1 Allmännyttiga bostadsföretag

På vårt uppdrag har SABO analyserat underhållskostnader och fonderingsbehov i allmännyttiga bostadsföretag. I uppdraget ingick också att bedöma den nuvarande underhållssituationen hos de allmännyttiga bostadsföretagen och omfattningen av eventuellt eftersatt underhåll. Uppdraget har redovisats i en särskild rapport till utredningen.[1]

Analysen bygger på underhållsplaner som upprättats av SABO för 24 allmännyttiga bostadsföretag. Underhållsplanerna för dessa företag innehåller tillsammans 507 områdesplaner som sammanlagt omfattar 28 000 lägenheter. SABO bedömer att resultaten från undersökningen är representativa för hela det allmännyttiga bostadsbeståndet.

5.1.1 *Underhållsplanering hos SABO-företagen*

I de underhållsplaner som SABO upprättar redovisas för en 30-årsperiod olika periodiska underhållsåtgärder, när de skall utföras samt de beräknade kostnaderna för perioden. Planen innehåller också en utgiftsbudget för vart och ett av de närmast följande fem åren. Denna femårsbudget tjänstgör som "rullande" plan och förutsätter en årsvis uppföljning.

Underhållsplanerna är baserade på SABO's underhållsnorm som utgör en vald ambitionsnivå för underhållet. Underhållsnormen anger de åtgärder som skall ingå i planen och de tidsintervaller inom vilka åtgärderna bör utföras. Till underhållsnormen hör en riktprislista för de olika åtgärderna. Underhållsnormen bygger på erfarenheter av behov av underhåll och normala intervaller för olika åtgärder. Underhållsnormen revideras successivt, bl. a. mot bakgrund av de synpunkter som bostadsföretagen framför. Priserna som hör till normen bygger på att underhållet utförs samordnat och planerat. Styckeupphandling och enstaka arbeten kan ge högre kostnader än vad som anges i prislistan.

Underhållsplaneringen inleds med besiktningar av hus och lägenheter. Med hjälp av byggnadsritningar och tekniska beskrivningar beräknas i vilken

[1] Underhållskostnader i SABO-företagen. Bearbetning och analys av långtidsplaner för underhåll i 507 bostadsområden, SABO sept. 1979.

omfattning olika byggnadsdelar måste underhållas.

Alla ekonomiska uppgifter som redovisas i det följande avser 1980 års priser, där inte annat särskilt anges. Uppgifterna har omräknats med hjälp av SCB's faktorprisindex för flerbostadshus som är den indexserie som bäst belyser kostnadsutvecklingen för den här typen av åtgärder.

5.1.2 *Årskostnad för allt periodiskt underhåll*

Med periodiskt underhåll avses sådant underhåll som schemalagt utförs för att bibehålla en fastighets avsedda funktion.[1] De åtgärder som det gäller avser ytskikt, inredning och utrustning. Arbeten som medför ingrepp i bärande byggnadsdelar, byte av ledningssystem m. m. ingår inte i de studerade underhållsplanerna.[2] Sådana åtgärder förutsätts utföras i samband med större ombyggnad och modernisering.

Med underhållskostnad avses genomsnittlig årlig underhållsutgift beräknad för en längre tidsperiod. Tidsperioden har valts så lång att man kan bortse från situationen när fastigheten rivs. Den beräknade underhållskostnaden motsvarar sålunda värdet av de underhållskrävande byggnadsdelarnas årliga "förslitning". De genomsnittliga framtida underhållsutgifterna är beräknade i dagens prisläge. När arbetena skall utföras är prisläget sannolikt ett annat. Den del av dagens hyror som avser framtida underhåll måste således förvaltas värdebeständigt för att räcka till när arbetena skall utföras.

Den kalkylerade genomsnittliga underhållskostnaden år 1980 var 32,40 kr/m^2.[3] Räknat för en genomsnittslägenhet om 70 m^2 är detta 2 270 kr/år. Drygt två tredjedelar av årskostnaden för underhåll avser sådant underhåll som utförs i en lägenhet dvs. förutom målning och tapetsering också underhåll av t. ex. golv, byte av spis, kyl, badkar och WC. Resterande tredjedel avser fastighetens fasader, tak och gemensamma utrymmen.

Kostnaderna för periodiskt underhåll är olika mellan de studerade företagen. Det högsta värdet är 38,73 kr/m^2 och det lägsta är 25,78 kr/m^2. Hälften av företagen har en underhållskostnad som överstiger 32,85 kr/m^2.

5.1.3 *Årskostnad för målning och tapetsering*

Den beräknade genomsnittliga årskostnaden för en fullständig målning och tapetsering av en lägenhet vart tionde år var 9,63 kr/m^2. För de 24 företag som ingår i studien har årskostnaden för målning och tapetsering beräknats för vart och ett av de bostadsområden som ingår i företagens fastighetsbestånd. Den högsta kostnaden var 17,39 kr/m^2 och den lägsta 6,01 kr/m^2. Hälften av företagen hade en beräknad årskostnad för målning och tapetsering som översteg 9,56 kr/m^2.

Det finns flera orsaker till dessa skillnader. Den genomsnittliga lägenhetsstorleken har betydelse för kvadratmeterkostnaden. Lokala avvikelser från de tioåriga underhållsintervaller som SABO's underhållsnorm förutsätter kan ha påverkat kostnaden. Vidare kan företagen avvika från normalföretaget genom att exempelvis materialstandarden är annorlunda eller att företaget är beläget på ort med extremt löneläge. En ökning av intervallen

[1] S. k. löpande underhåll dvs. reparationer som ej har planlagts ingår inte.

[2] Vissa enskilda och allmännyttiga fastighetsägare inkluderar byte av ledningssystem m. m. i sina underhållsplaner.

[3] I detta belopp ingår inte kostnader för underhåll av lekplatser och trädgårdsanläggningar.

Tabell 5.1 Årskostnader för målning och tapetsering för lägenheter med olika produktionsår.

Produktionsår	Yta per lgh, m^2	Målning, tapeter, kr/m^2
44 – 50	61,4	10:43
51 – 55	65,3	9:78
56 – 60	64,2	10:05
61 – 65	65,8	10:04
66 – 70	72,5	9:03
71 – 75	70,6	9:79
76 – 78	77,5	9:19
Totalt	69,8	9:63

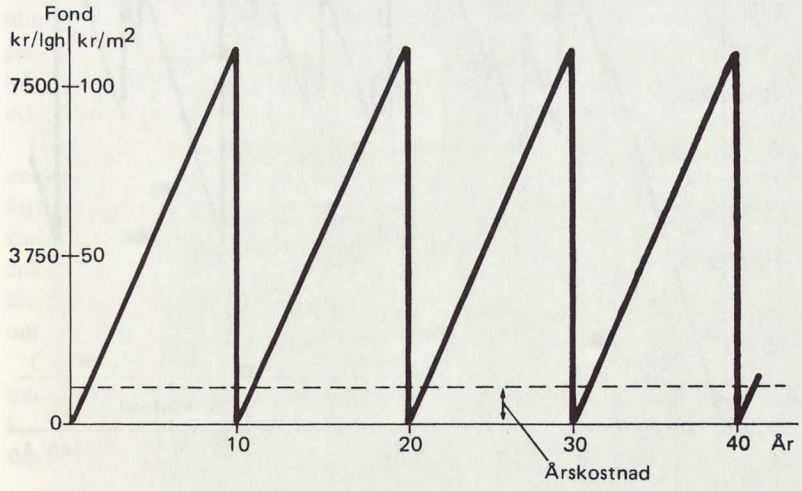
från tio till tolv år leder till att årskostnaden minskar med ca 17 %.

En särskild studie har gjorts av hur årskostnaderna för målning och tapetsering varierar mellan bostadsområden av olika ålder. I tabell 5.1 redovisas medelvärden för olika åldersgrupper. Av tabellen framgår att lägenhetens produktionsår inte har något entydigt samband med årskostnaderna för målning och tapetsering.

SABO's underhållsnorm tar inte hänsyn till alla de faktorer som kan påverka målningskostnaden för en enskild lägenhet. Lägenheter kan utsättas för olika hård förslitning, vilket bl. a. kan påverka omfattningen av det underarbete som erfordras. Planlösning, materialval m. m. kan också påverka kostnaden. Tillgången på målare är också av betydelse.

5.1.4 *Utgifter för målning och tapetsering*

Det är viktigt att skilja mellan kostnader och utgifter. En utgift för underhåll uppstår när underhållet utförs. I det föregående har underhållskostnad angivits som genomsnittlig årlig underhållsutgift beräknad för en lång



Figur 5.1 Reservationer för målning och tapetsering.

tidsperiod. Det är emellertid av stor praktisk betydelse när underhållsutgiften infaller.

I figur 5.1 visas hur inkomsterna – som förutsätts motsvara kostnaden – och utgifterna varierar, för målning och tapetsering av en lägenhet.

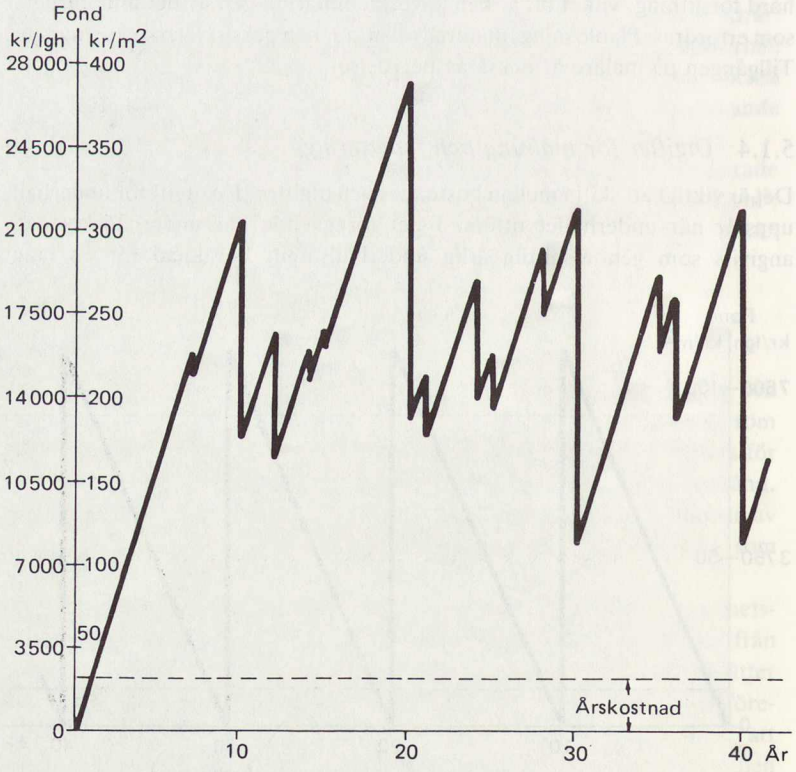
Av figuren kan utläsas att det teoretiskt sett inte blir aktuellt med några utgifter för målning och tapetsering av en lägenhet under de första tio åren, medan däremot utgiften blir desto större det elfte året. Då måste således ett företag ha tillräckliga ekonomiska resurser för att kunna betala utgiften.

5.1.5 *Utgifter för allt periodiskt underhåll*

I det föregående har vi redovisat den beräknade årskostnaden för allt periodiskt underhåll till 32,40 kr/m^2. I figur 5.2 illustreras hur inkomsterna och utgifterna för allt periodiskt underhåll varierar över tiden för ett bostadsområde.

Av figuren framgår att fonderade medel når ett högsta värde om ca 27 000 kr/lägenhet 20 år efter bostadsområdets färdigställande. Dessutom kan utläsas att utgifterna under det 21:a året är drygt 14 000 kr/lägenhet.

Ett bostadsföretag äger i regel områden av olika ålder. Dessa samverkar på det sättet att utgifterna är stora vid olika tidpunkter i olika områden. Härigenom kan uppnås en utjämning i tiden av företagets samlade utgifter. Hur fullständig denna utjämning blir beror på förhållandena i det enskilda



Figur 5.2
Reservationer för allt periodiskt underhåll.

företaget. Allmänt sett bör företagets bostadsbestånd i åldershänseende vara jämnt fördelat över så lång period som möjligt för att förutsättningarna skall vara goda att utjämna utgiftstoppar.

5.1.6 *Finansiering av periodiskt underhåll*

Fram till år 1978 finansierades i de allra flesta fall underhållsarbeten med årets hyror samt i vissa fall disponerade medel från fonder för underhåll. Under åren 1979–81 har företagen kunnat erhålla underhållslån. Dessa lån har för bostäder byggda åren 1965–75 årligen uppgått till 15 kr/m^2.

Hittills har det varit möjligt att hjälpligt finansiera erforderliga underhållsarbeten i de flesta SABO-företagen. Enligt SABO's ekonomiska statistik för år 1979 utgjorde medelvärdet av företagens utgifter för underhåll (exkl. reparationer – löpande underhåll) under detta år 16,60 kr/m^2. Härtill kom avsättningar för framtida underhåll med i medeltal 5,85 kr/m^2. Summa redovisad underhållskostnad utgjorde således 22,45 kr/m^2. Av detta belopp finansierades i medeltal 6,70 kr/m^2 med underhållslån. Från årets hyresintäkter tillfördes således underhållsmedel med 15,75 kr/m^2, vilket i 1980 års priser motsvarar 17,90 kr/m^2.

Den finansiering av periodiskt underhåll som f. n. sker skall jämföras med det framtida behovet av medel för finansiering av underhåll under 1980-talet.

1980-talets finansieringsbehov

I undersökningen har den genomsnittliga kostnaden för underhåll under perioden 1981–90 beräknats. För de studerade företagen erhölls i medeltal en årlig utgift om 30,69 kr/m^2 räknat i 1980 års priser. Fastigheterna i dessa företag är i genomsnitt fem år yngre än för SABO-företagen som helhet. Genom att välja ut undersökta företag så att samma medelbyggår erhålls som totalt för SABO-företagen, beräknas motsvarande genomsnittsutgift för perioden 1981–90 till 31,46 kr/m^2.

Underhållsplanerna ger inte besked om samtliga periodiska underhållsarbeten som behöver utföras under 1980-talet. Visst extra periodiskt underhåll tillkommer. Med detta avses bl. a. omtapetseringar vid omflyttningar och periodiska åtgärder som inte ingår i underhållsplanen samt underhåll av lekplatser och trädgårdsanläggningar. Särskilda beräkningar som SABO utfört tyder på att det extra periodiska underhållet kostar ca 3,50 kr/m^2.

Inom de allmännyttiga bostadsföretagen finns ett beräknat eftersläpande underhåll. Detta beror på att underhållsintervaller i vissa fall har förlängts i förhållande till underhållsnormens intervall. Denna eftersläpning har studerats i undersökningen. Beräkningar visar att underhållsarbeten som enligt underhållsnormen skulle ha utförts under 1970-talet men i stället förskjutits till 1980-talet, kommer att medföra genomsnittliga årliga utgifter om ca 5 kr/m^2 under 1980-talet.

Orsaken till det eftersläpande underhållet är i första hand att företagen inte har kunnat finansiera underhållsarbeten enligt planen. Till detta kommer att brist på arbetskraft kan ha hindrat en planerad ökning av underhållsarbetena. Bristande administrativ kapacitet hos företagen att

Tabell 5.2 Årligt finansieringsbehov för allt periodiskt underhåll under 1980-talet.

Planenligt underhåll	31:50 kr/m^2
Extra underhåll	3:50 kr/m^2
Eftersläpande underhåll	5:- kr/m^2
Summa	40:- kr/m^2

handlägga en ökad upphandling av underhållsarbeten kan också vara en orsak.

I tabell 5.2 redovisas det genomsnittliga årliga finansieringsbehovet för periodiskt underhåll under 1980-talet enligt de beräkningar SABO redovisat.

Reservationer för underhåll

En fråga av intresse är i vad mån ett utnyttjande av företagens reservationer för underhåll kan bidra till finansiering av underhållet. Enligt SABO's ekonomiska statistik för år 1979 var medlemsföretagens underhållsreservationer vid årets slut i genomsnitt 1 320 kr. per lägenhet i 1979 års priser. Detta motsvarar 22 kr/m^2.

Exakta bedömningar av SABO-företagens behov av underhållsreservationer är svåra att göra. Den framtida nyproduktionens omfattning, tidpunkt för färdigställande och möjligt uttag för underhåll i nyproduktionen inverkar på bedömningen. Enligt SABO's bedömning är de nuvarande underhållsreservationerna för små. Om företagen i framtiden skulle ges bättre möjligheter till extern finansiering av underhållet skulle detta kunna leda till en annan bedömning. Den nettofinansiering som skulle kunna uppnås genom upplösning av företagens nuvarande underhållsreservationer är dock mycket ringa.

Konsekvenser vid otillräckliga finansieringsmöjligheter

Utgiftsbehovet för det periodiska underhållet hos SABO-företagen är, enligt det föregående, beräknat till 40 kr/m^2 i genomsnitt per år under 1980-talet. När de nuvarande underhållslånen upphör står häremot endast underhållsmedel om f. n. ca 18 kr/m^2 från årets hyror. Det fattas således 22 kr/m^2 med nuvarande system för finansiering av underhållet.

Om det inte är möjligt att finansiera det underhåll som enligt underhållsplanerna skall utföras kommer detta att tvinga fram en sänkning av underhållets standard och omfattning. Vid en analys av en sådan situation är det av särskilt intresse att skilja ut det underhåll som måste utföras för att inte fastighetens fortbestånd skall äventyras. Det gäller t. ex. underhåll av fasader, yttertak och värmeanläggningar. Årskostnaden för denna del av det periodiska underhållet har beräknats till 18,04 kr/m^2.

Underhåll som målning och tapetsering i lägenheter, underhåll av golvens ytskikt samt ommålning av trapphus och övriga gemensamma utrymmen inverkar inte direkt på fastighetens fortbestånd. Däremot har det mycket stor

betydelse för hyresgästernas trivsel och bostadsområdets sociala status. Om ambitionsnivån för underhållet måste sänkas beroende på otillräckliga finansieringsmöjligheter, kommer det i första hand att drabba detta underhåll. Skulle det tidigare omnämnda tillkommande finansieringsbehovet om 22 kr/m^2 inte till någon del kunna tillgodoses, finns endast från årets hyror tillförda underhållsmedel om f. n. ca 18 kr/m^2. Detta skulle översiktligt betraktat medföra att i stort sett allt underhåll som inte är direkt nödvändigt för fastighetens fortbestånd upphör.

5.2 Enskilt ägda hyresfastigheter

Det finns inte några kunskaper om det samlade underhållsbehovet i enskilt ägda hyresfastigheter av det slag som redovisats i det föregående för allmännyttigt ägda fastigheter. Likaså saknas uppgifter om finansieringsbehov vad avser periodiskt underhåll. Det finns flera orsaker till detta. Inom enskild förvaltning görs vanligtvis inte någon särskild redovisning för periodiskt underhåll eller för löpande underhåll – reparationer. Man skiljer inte heller ut målning och tapetsering från annat underhåll. Enskilda fastighetsägare behöver inte göra en sådan uppdelning i samband med att hyror fastställs. Skattemyndigheterna ställer inte heller krav på en sådan uppdelning. I den mån reparationskostnaderna uppdelas brukar det ofta göras på olika kostnadsslag såsom målning, golvbeläggning, sanitet, vvs, elektriska installationer o. s. v. och inte på löpande och periodiskt underhåll eller på vad som är t. ex. målning och tapetsering i lägenheten respektive övrig målning.

Detta innebär inte att enskilda fastighetsägare inte planerar sina reparationer. De stora enskilda fastighetsförvaltningarna har i regel detaljerade och långsiktiga underhållsplaner. Fastighetsägare med mindre och små bestånd har ofta en så god personlig kännedom om sina fastigheter att de inte anser sig behöva en formaliserad underhållsplan. När det gäller beräkning av utgifter för underhåll görs – något beroende på förvaltningens omfattning – en budget för bl. a. de reparationer man avser att utföra under de närmaste åren.

Med de begränsade förutsättningar som nämnts har Sveriges Fastighetsägareförbund för vår utredning gjort en undersökning av några enskilt ägda fastigheter i Göteborg och Stockholm. Denna undersökning bygger emellertid på ett litet urval fastigheter och innefattar många felkällor. Vi redovisar därför inte några uppgifter från undersökningen. Enligt företrädare för Fastighetsägareförbundet motsäger inte resultaten från denna studie de resultat som kommit fram i SABO's undersökning. Man bör dock hålla i minnet att fastigheter i enskild ägo jämfört med allmännyttigt ägda fastigheter är betydligt äldre i genomsnitt. De är också i allmänhet mindre och utgör därmed mindre förvaltningsenheter. Båda dessa förhållanden talar för att underhållskostnaderna är något större i enskilt ägda fastigheter.

Storleken på förvaltningsenheterna har betydelse för möjligheterna att bedriva en rationell förvaltning. SCB's kostnads- och intäktsundersökningar för åren 1975–77 visar på tämligen stora kostnadsskillnader mellan olika kategorier fastighetsägare beträffande reparationer, fastighetsskötsel och administration. Många gånger är de privata fastigheterna för små för att

utgöra tillräckligt underlag för en heltidsanställd fastighetsskötare. Då saknas givetvis även förutsättningar för att ha egen anställd personal med högre teknisk och ekonomisk kompetens. Det är mycket vanligt att ägaren själv sköter fastigheten om antalet lägenheter är litet. Det förekommer också att dessa fastighetsägare köper tjänster från utomstående företag.

En studie av husbeståndet som statens institut för byggnadsforskning har gjort för energihushållningsdelegationen redovisar uppgifter om tillståndet hos vissa byggnadsdelar som t. ex. fasader och tak. Denna studie visar att behovet av underhåll för vissa byggnadsdelar är något större i det enskilt ägda beståndet av hyresfastigheter än i det bestånd som ägs av allmännyttiga bostadsföretag. Denna skillnad torde i huvudsak bero på att enskilt ägda fastigheter är äldre än allmännyttigt ägda. Studien belyser inte behov av målning och tapetsering i lägenheter. I vårt slutbetänkande kommer vissa resultat från byggforskningsinstitutets studie att redovisas.

5.3 Bostadsrättsfastigheter

5.3.1 *Underhållsplanering*

Flertalet av de bostadsrättsföreningar som är anslutna till de rikskooperativa organisationerna har långsiktiga planer för det periodiska underhållet. Planerna omfattar således huvuddelen av de ca 350 000 bostadsrättslägenheter som förvaltas av HSB och Riksbyggen. I stort sett har de upprättats efter mallar som liknar de SABO's underhållsplaner följer. Det finns dock en viktig skillnad. Ansvaret för det s. k. inre underhållet vilar på bostadsrättshavarna själva. Föreningarnas planer omfattar därför endast det yttre underhållet.

5.3.2 *Årskostnad för underhåll*

Enligt en utredning som gjorts inom HSB på grundval av bokslut i ca 75 % av bostadsrättsföreningarna låg den genomsnittliga utgiften för det yttre underhållet år 1978 på 10:20 kr/m^2. Då analysen skett för varje årgång av hus kan utgiftens samband med husens ålder följas. Av utredningen framgår bl. a. att utgiften i genomsnitt för 1–5 år gamla hus låg på 5:50 kr/m^2 och sedan successivt steg till 16:80 kr/m^2 för 40–45 år gamla hus. Uppgifterna inkluderar det löpande underhållet.

Med utgångspunkt från ett representativt urval har Riksbyggen redovisat utgifter för underhåll, inklusive löpande underhåll, som under år 1979 varierade mellan 8:25 kr/m^2 i föreningar från 70-talet och 17:25 kr/m^2 i föreningar från 40-talet. God överensstämmelse föreligger således mellan Riksbyggens och HSB's uppgifter. Om man schablonmässigt räknar bort kostnader för löpande underhåll tyder siffrorna på att bostadsrättsföreningarna har ungefär samma kostnader för det periodiska yttre underhållet som SABO-företagen. Härvid skall dock beaktas att i vart fall HSB's fastighetsbestånd har betydligt högre genomsnittsålder än SABO's.

Däremot är spridningen av utgifterna betydligt större mellan olika bostadsrättsföreningar än mellan olika allmännyttiga bostadsföretag efter-

som en bostadsrättsförenings hela bestånd är av samma ålder.

Det finns inga uppgifter från bostadsrättsföreningarna om kostnaderna för det inre underhållet. Omflyttningsfrekvensen är lägre i bostadsrättsbeståndet än i hyresrättsbeståndet. Behovet av inre underhåll kan därför antas vara något lägre i bostadsrättsföreningarna. Bostadsrättshavarna utför också själva målning och tapetsering i större utsträckning än hyresgäster.

Om man bortser från bostadsrättshavarnas kostnader för eget arbete och det inre underhåll som görs i standardhöjande syfte kan man anta att bostadsrättshavare i dag har lägre kostnader för inre underhåll än hyresgäster.

5.3.3 *Finansiering*

Såväl HSB's som Riksbyggens bostadsrättsföreningar skall enligt stadgarna fondera lägst 0,6 % av byggnadernas anskaffningskostnad för underhåll. Hälften av denna fondering avser yttre underhåll och hälften inre underhåll. Bestämmelsen i stadgarna går tillbaka på tidigare villkor för att erhålla statliga lån.

Om föreningarna skulle nöja sig med denna lägsta fondering skulle avsättningarna till underhåll bli utomordentligt låga i det äldre beståndet i förhållande till behoven. Både HSB och Riksbyggen rekommenderar därför föreningarna att fondera med utgångspunkt från underhållsplaner eller där sådana inte finns med hänsyn till aktuella kostnader.

År 1978 uppgick underhållsfonderna inom HSB's bostadsrättsföreningar totalt till 452 miljoner kr. varav 247 miljoner kr. på yttre underhållsfonder och 205 miljoner kr. på fonder för inre underhåll. Detta innebär en fondering av drygt 25 kr/m^2 lägenhetsyta.

För Riksbyggens del föreligger inte motsvarande fullständiga redovisning. För de föreningar som har underhållsplaner och följer dessa vid fonderingen beräknas fonderna utgöra ca 16 kr/m^2 lägenhetsyta. Den genomsnittliga avsättningen för inre underhåll var år 1980 inom Riksbyggens bestånd ca 5 kr/m^2 och år.

6 Modeller för finansiering och organisation av målning och tapetsering

I det föregående har vi konstaterat att hyreshusen i framtiden behöver underhållas i stor omfattning. Vi har också beskrivit bostadsföretagens svårigheter att finansiera framtida underhåll. Hos många allmännyttiga bostadsföretag är reservationerna för framtida underhåll otillräckliga – hos enskilda fastighetsägare finns i allmänhet inga reservationer alls.

Det är inte troligt att utgifterna för planerat underhåll kan finansieras med snabba hyreshöjningar. Det är inte heller sannolikt att bostadsföretagen när de tillfälliga underhållslånen upphör i någon väsentlig utsträckning skall kunna finansiera underhåll med banklån.

Hyresgästernas inflytande på underhållet är i dag litet. Hyresgästerna har inte några garantier för att de reservationer som görs för underhåll kommer till avsedd användning.

Vi behandlar nu endast målning och tapetsering i lägenheter. De kalkylerade kostnaderna härför uppgår till omkring hälften av kostnaderna för det periodiska underhållet i lägenheter och till ca 1/3 av kostnaderna för det totala periodiska underhållet av flerbostadshus. Dåliga finansiella förutsättningar för underhåll av hyreshus har i första hand lett till minskat lägenhetsunderhåll.

Den enskilda hyresgästens inflytande på när och hur hans lägenhet skall målas och tapetseras av fastighetsägaren är f. n. begränsat. Det gäller endast inom ramen för hyresvärdens skyldighet att med skäliga tidsmellanrum underhålla lägenheten. Hyresgästen har inte heller någon ekonomisk fördel av att vara aktsam om sin lägenhet. I de fall en hyresgäst själv målar eller tapetserar sin lägenhet får han eller hon endast i undantagsfall någonekonomisk nytta av detta i form av t. ex. lägre hyra. Hittillsvarande försök med ökat boinflytande har inte omfattat enskilda hyresgästers inflytande på sin lägenhet.

Mot bakgrund av det anförda och utgångspunkter som finns i våra direktiv har vi formulerat fyra mål som vi anser bör gälla för en ny finansiering och organisation av målning och tapetsering i hyreslägenheter. De fyra målen är

- att tillräckliga medel skall finnas för målning och tapetsering,
- att hyresgästen skall ha rätt att själv bestämma över målning och tapetsering i sin lägenhet,
- att hyresgäst som är aktsam och underhållsmedveten skall få ekonomisk fördel av detta samt

- att hyresgäst som själv målar och tapetserar i sin lägenhet skall ha ekonomisk fördel av detta.

Dessa fyra mål har varit grundläggande när vi har försökt finna ett nytt system för underhållet. Vi har undersökt om det finns exempel på att man i dag finansierar och organiserar målning och tapetsering på ett sätt som uppfyller målen. Vi har också själva konstruerat fyra modeller som mer eller mindre uppfyller målen.

Alla de modeller som vi har studerat innebär att beslut om målning och tapetsering flyttas närmare de som berörs av besluten – besluten fattas med andra ord mera decentraliserat. Den mest långtgående formen av decentralisering i det här fallet är att varje hyresgäst själv får bestämma över målning och tapetsering av sin lägenhet. Dessutom innebär de modeller vi ägnat oss åt att enskilda hyresgäster får ta de ekonomiska konsekvenserna av sina beslut. Detta kan beskrivas som en individualisering. Innan vi beskriver de modeller som vi har studerat skall vi kortfattat ta upp några viktiga fördelar och nackdelar med decentralisering/individualisering av beslut om målning och tapetsering.

Först bör dock påpekas att det är naturligt att det uppkommer vissa övergångsproblem när beslut om målning och tapetsering flyttas från hyresvärden till den enskilde hyresgästen. Vidare uppstår särskilda kostnader för att genomföra förändringen. Övergångsproblem och kostnader bör vägas mot de långsiktiga vinster som förändringen kan väntas medföra. En sådan vägning bör inte begränsas till att omfatta endast ett snävt ekonomiskt synsätt. Hänsyn bör också tas till möjligheterna att öka hyresgästernas inflytande på sitt boende.

Fördelar med individualisering

Det finns enligt vår mening ett egenvärde i att en hyresgäst själv får bestämma över underhåll av sin lägenhet. Därigenom blir det möjligt för hyresgästen att i ökad utsträckning tillgodose sina personliga önskemål och sin personliga smak. Detta kan ses som en välfärdsvinst för hyresgästen. Det är rimligt att anta att en hyresgäst som själv får bestämma över tidpunkt, omfattning och utformning av målnings- och tapetseringsarbeten är mera nöjd med dessa arbeten än om åtgärderna har bestämts av hyresvärden. Det är inte orimligt att anta att hyresgästerna är mera aktsamma om målning och tapetsering som de själva valt.

Många torde finna en personlig tillfredsställelse i att själva måla och tapetsera sin lägenhet. Vi vet att det är vanligt att hyresgästerna själva utför sådant arbete för att bl. a. tillgodose sin personliga smak. Genom en individualisering av lägenhetsunderhållet kan hyresgästerna också få viss ekonomisk fördel av sitt arbete.

Ytterligare en fördel med all individualisering av lägenhetsunderhåll är att hyresgäster får fördel av att vara aktsamma och underhållsmedvetna vilket i sin tur torde bidra till ökad aktsamhet och mindre förslitning.

Nackdelar med individualisering

En nackdel med individualisering av underhåll är att det i många fall krävs ökad tid och därmed ökade kostnader för kontakter mellan hyresvärd och hyresgäster. Det är uppenbart att det krävs mer tid och andra administrativa insatser om varje lägenhet skall underhållas efter hyresgästens val jämfört med att som i dag ibland sker, alla lägenheter i ett hus målas och tapetseras på samma sätt och vid samma tidpunkt oberoende av att behoven och hyresgästernas önskemål varierar. En annan nackdel med individualisering av underhåll är att stordriftsfördelar i produktionen kan komma att gå förlorade. Det är naturligtvis billigast om alla lägenheter i ett hus målas och tapetseras på samma sätt och på samma gång.

En nackdel som följer av att eget arbete ger ekonomiska fördelar är att risker för användningen av grå arbetskraft ökar. Redan reformen år 1974 som öppnade möjlighet för hyresgäst att på egen bekostnad måla och tapetsera i sin lägenhet kan i viss mån ha bidragit till detta. Risken för ökad användning av grå arbetskraft behandlas närmare i avsnitt 7.2.12.

En möjlig följd av att hyresgästernas aktsamhet och eget arbete stimuleras är att målarnas sysselsättning kan komma att minska. Denna fråga tar vi också upp i avsnitt 7.2.12.

Vi har funnit tre exempel där finansieringen av lägenhetsunderhåll har förenats med att hyresgästerna har ett väsentligt inflytande på beslut om underhållet. Ett är Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB). Två andra har vi hämtat från Danmark.

6.1 SKB

I avsnitt 3.5 beskrivs SKB utförligt. Inom SKB ligger ansvaret för lägenhetsunderhåll på hyresgästerna. Vidare har SKB inom hyresrättens ram fått möjlighet att införa insatser. För varje lägenhet finns en fond för underhåll. Hyresgästen bestämmer själv när och hur underhåll skall utföras. Vid byte av hyresgäster sker en reglering av lägenhetsfonden. SKB är ett exempel på att det går bra att låta enskilda hyresgäster bestämma när och hur lägenheten skall underhållas.

Den främsta anledningen till att vi inte föreslår denna ordning för hyresmarknaden i stort, är att vi anser att det är ekonomiskt omöjligt att i de befintliga hyreslägenheterna införa krav på insatser och fonder för underhåll av lägenheter. Dessutom uppfattar vi de regleringar av lägenhetsfonder som är nödvändiga som en komplikation.

6.2 Danmark

Av de länder som vi särskilt har inhämtat information från – Danmark, Norge, England, Nederländerna, Jugoslavien och USA – är det enligt vår mening endast Danmark som är av stort intresse när det gäller underhåll av lägenheter.

I Danmark finns ca 800 000 hyreslägenheter. Av dessa förvaltas hälften av

enskilda ägare och hälften av allmännyttiga bostadsföretag.

Hyrorna inom det allmännyttiga bostadsbeståndet bestäms med utgångspunkt från självkostnaderna i varje bostadsområde. Hyresutjämning tillämpas inte. Hus byggda före år 1965 belastas emellertid med en särskild avgift som skall bidra till finansieringen av bostadsinvesteringar. Hyresgästerna i allmännyttiga bostadsföretag betalar en insats, s. k. "beboerinskud". Detta uppgår vanligen till 3 % av pantvärdet, vilket motsvarar 10 000 – 15 000 dkr i en nyproducerad trerumslägenhet. Dessa regler gäller inte för enskilt ägda hyresfastigheter eftersom dessa inte omfattas av det statliga bostadslånesystemet.

I Danmark har hyresgästerna en i lag reglerad rätt till inflytande över bostadsförvaltningen. Reglerna är olika för allmännyttiga respektive enskilt ägda fastigheter. I den allmännyttiga sektorn har hyresgästerna direkta befogenheter och ansvar i förvaltningen. I enskilt ägda fastigheter ger lagen under vissa förutsättningar möjligheter till medinflytande från de boende i hyresvärdens förvaltning.

De allmännyttiga företagens fastigheter förvaltas av fristående avdelningar. Varje hus, kvarter, e. d. förvaltas av en särskild avdelning inom företaget. Hyresgästernas medverkan i förvaltningen sker främst genom avdelningens styrelse. Styrelsen väljs av de boende.

Företaget upprättar en budget för varje avdelning. Inom denna budget beräknas medel för bl. a. drift och underhåll. Medlen används efter beslut av avdelningens styrelse. Alla beslut verkställs av företaget.

I enskilt ägda fastigheter gäller lagens regler om rätt till medinflytande för hyresgäster i fastigheter med mer än tolv bostadslägenheter. Vidare krävs att en majoritet av samtliga hyresgäster i fastigheten har deltagit i ett hyresgästmöte och därvid valt representanter. Inflytandet gäller rätt till samråd i frågor som är av betydelse för driften av fastigheten. Hyresgästerna har inga befogenheter i förvaltningen. Medinflytandet enligt lagens möjligheter har inte fått någon stor utbredning i enskilt ägda fastigheter.

I lag anges olika regler som skall säkra att medel finns för underhåll av hyresfastigheter. En huvudprincip för dessa regler är att underhållet skall finansieras av de boende. Reglerna är olika för allmännyttigt ägda fastigheter och enskilt ägda fastigheter.

6.2.1 *Enskilt ägda hyresfastigheter i Danmark*

I enskilt ägda fastigheter har hyresvärden vanligen ansvaret för underhållet av lägenheterna. En bestämd del av hyran skall sättas av till ett särskilt underhållskonto för varje lägenhet. De belopp som finns på kontot avses täcka utgifter för målning, tapetsering och ytbehandling av golv i lägenheten. Avsättningarna varierar. Häromåret föreskrev staten att minst 9 dkr/m^2 skulle sättas av till lägenhetsunderhåll.

Avsatta medel och utgifter för underhållet av lägenheter skall redovisas lägenhetsvis. Avsättningar beskattas hos fastighetsägaren. Utgifter för underhåll är avdragsgilla. Räntor på medel på lägenhetskonton tillfaller fastighetsägaren, dvs. de förs inte till behållningen på lägenhetskontona.

Hyresgästen har om det finns tillräcklig behållning på kontot för lägenheten rätt att när han eller hon önskar begära tapetsering och

målning.

När en hyresgäst flyttar följer behållningen på kontot lägenheten och kan således inte lyftas av den avflyttande hyresgästen.

Lägenhetskonton har tillämpats länge i den enskilda hyressektorn i Danmark. Enligt företrädare för de enskilda fastighetsägarnas organisation är systemet inte administrativt betungande.

För övrigt underhåll av fastigheter kräver staten att ett visst belopp sätts av på ett särskilt konto. Enskilda fastighetsägare skulle häromåret sätta av minst 17 dkr/m^2 för detta ändamål. Hyresgästerna har rätt att samråda med fastighetsägaren om hur avsatta medel skall användas.

6.2.2 *Allmännyttigt ägda hyresfastigheter i Danmark*

I det äldre allmännyttiga bostadsbeståndet förekommer i viss utsträckning en ansvarsfördelning och administration för underhållet av lägenheter av det slag som finns i enskilt ägda fastigheter. I huvuddelen av de allmännyttigt ägda fastigheterna har emellertid hyresgästen ansvaret för underhållet av sin lägenhet.

De insatser som hyresgäster i allmännyttigt ägda fastigheter betalar till bostadsföretaget utgör både ett bidrag till finansieringen och en säkerhet för att hyresgäster vid flyttning kan uppfylla sina förpliktelser vad gäller underhållet av lägenheterna.

För att göra det möjligt för bostadssökande utan egna medel att hyra lägenhet i den allmännyttiga sektorn finns bestämmelser om offentligt stöd. Bestämmelserna omfattar endast nyare allmännyttiga bostäder där behovet av stöd är stort, eftersom insatserna uppgår till storleksordningen 10 000–15 000 dkr. Om den bostadssökande har låg inkomst är kommunen ålagd ge stöd till betalning av insatser. Stöd ges i form av lån eller borgen för lån.

Hyresgästen får under boendetiden själv bekosta underhållet av lägenheten. Någon kontroll under boendetiden hur lägenheten underhålls förekommer inte. Vid avflyttning besiktas emellertid lägenheten. Kravet är då att lägenheten skall vara i gott skick. Tak och väggar målas och tapetseras alltid vid byte av hyresgäster.

Principen är alltså att om lägenheten är i någorlunda gott skick får avflyttande hyresgäst betala för endast målning och tapetsering av tak och väggar. Vid avflyttningen sker en avräkning mot insatsen.

Medel som svarar mot tapetsering och målning av väggar och tak ställs till den inflyttande hyresgästens förfogande. Han eller hon får vanligtvis själv ombesörja dessa arbeten genom att anlita hantverkare eller själv utföra underhållet. När hyresgästen inom viss tid visat att arbetena utförts på ett godtagbart sätt betalas pengarna ut.

Vid avflyttningen företas syn av lägenheten. Den sker i närvaro av den avflyttande hyresgästen. Vanligen är en person från avdelningsstyrelsen närvarande. Besiktningsprotokollet skall undertecknas av hyresgästen. Om lägenheten – med bortseende från väggar och tak – inte är väl underhållen eller om det finns skador som hyresgästen orsakat skall detta avhjälpas på den avflyttande hyresgästens bekostnad. Kostnaden dras från hyresgästens insats liksom det belopp som ställs till den nya hyresgästens förfogande för

tapsetsering och målning av väggar och tak. Skador som inte beror på hyresgästen och brister i lägenheten som följer av normalt åldrande avhjälps på avdelningens bekostnad.

En lägenhetsbesiktning tar i genomsnitt ca 0.5–1 timme att genomföra. Om den inflyttande hyresgästen besvärar sig över besiktningsprotokollet inom två veckors tid genomförs en ytterligare besiktning. Dessutom görs alltid en enkel besiktning av det underhåll som den inflyttande hyresgästen svarar för.

Den besiktning och avräkning som görs vid avflyttningar leder i vissa fall till tvister. Dessa kan behandlas i två instanser; i första hand görs en bedömning av en partssammansatt, rådgivande kommitté; därefter kan tvister föras till domstol (boligrett).

Enligt uppgift från de allmännyttiga bostadsföretagens organisation är tvister om avräkningar vid flyttningar som behandlas vid domstol inte vanliga. Antalet fall har uppskattats till ett par hundra om året eller 0,5–1 % av antalet flyttningar.

Av samma anledning som vi inte föreslår en modell liknande den som finns inom SKB har vi funnit att modellen från de danska allmännyttiga bostadsföretagen med insatser i hyresrätter bör avfärdas när det gäller att reformera den svenska hyresmarknaden. Vi har bedömt att det inte går att införa insatser i det existerande beståndet. Modellen ger inte heller garantier för att tillräckliga medel finns för underhåll.

Den modell för lägenhetsunderhållet som finns i enskilt ägda hyresfastigheter i Danmark innebär att underhållsfonder som de boende disponerar byggs upp för varje lägenhet. Vi anser att det inte är ekonomiskt realistiskt att låta hyresgästerna bekosta uppbyggnaden av lägenhetsfonder samtidigt som vi har omedelbara behov av stora underhållsinsatser. Det tar också ett antal år innan det finns tillräckligt med pengar i fonderna så att hyresgästernas rätt att beställa underhåll får en verklig innebörd.

Även om vi alltså inte föreslår att någon av de danska modellerna skall införas i vårt land är det intressant att konstatera att man i vårt grannland gett enskilda hyresgäster laglig rätt att bestämma över målning och tapetsering av sina lägenheter. Modellerna har dessutom varit i praktiskt bruk under många år utan att uppfattas som administrativt betungande.

6.3 Alternativa modeller

Vi har själva utarbetat och studerat fyra olika modeller för organisation och finansiering av underhåll i hyreslägenheter. Flera av modellerna har dock visat sig bli administrativt tungrodda. De har också på samma sätt som exemplen från SKB och Danmark nackdelen att de ställer stora ekonomiska krav på hyresgästerna. Det senare gäller särskilt den modell med underhållsfonder för lägenheter som vi enligt våra direktiv har till uppgift att pröva.

Av bl. a. administrativa och ekonomiska skäl har vi funnit att tre av de modeller vi utarbetat inte är lämpliga att införa. Vi anser dock att även dessa kortfattat bör redovisas liksom viktigare skäl som talar för och emot dem.

I samtliga fyra modeller har vi avgränsat hyresgästernas individuella

inflytande till att gälla målning och tapetsering i lägenheter. Avgränsningen har grundats på flera hänsyn.

Med den valda avgränsningen leder eftersatt underhåll i första hand till estetiska brister. Försummelser av underhållet får inga följder utanför den enskilda lägenheten.

I det föregående har vi nämnt att ca 1/3 av kostnaderna för planerat periodiskt underhåll kan hänföras till målning och tapetsering i lägenheter. Kostnaderna för målning och tapetsering är till större delen arbetskostnader. Därför kan hyresgästernas eget arbete få stor betydelse för deras kostnader. Bland underhållsarbeten är målning och tapetsering de som amatörer har minst svårigheter att utföra.

Målning och tapetsering är således det område där en individualisering av underhållet torde ha störst möjlighet att medföra sänkta kostnader. Kostnaderna kan komma att sänkas genom att hyresgäster själva utför underhåll, att hyresgästernas aktsamhet ökar och att hyresgästerna väljer den underhållsstandard som de är villiga att betala för.

Vi har övervägt att inkludera fler arbeten i det underhåll som hyresgäster får inflytande över individuellt, men nu inte funnit tillräckliga skäl för en sådan utvidgning.

Vi har bl. a. övervägt att ta medbyte av vitvaror, dvs. spis, kyl och frys i det individualiserade underhållet men valt att inte föreslå en sådan lösning. Skälet för detta är främst att möjligheterna att genom eget arbete eller aktsamhet sänka underhållskostnaderna bedömts som små. Till detta kommer att ett samordnat inköp av vitvaror till en fastighet kan ha ekonomiska fördelar dels genom de rabatter som kan erhållas, dels genom lägre installations- och reparationskostnader. Normala intervall är dessutom olika för byte av vitvaror å ena sidan och målning och tapetsering å den andra, vilket komplicerar lösningen för det individualiserade underhållet. Vissa ansvarsfrågor skulle också behöva regleras. Det eventuella behovet att vid införandet fastställa utgångsläget i ekonomiskt hänseende för varje lägenhet förstärks om vitvaror inkluderas i det individualiserade underhållet. Ekonomiska bedömningar i dessa sammanhang skulle bli komplicerade.

De fyra modeller vi prövat har vi kallat

- Lägenhetsfonder
- Två kontrakt
- Obligatoriskt hyresgästansvar
- Beställningsrätt

6.3.1 *Lägenhetsfonder*

Fonder för målning och tapetsering knyts till varje lägenhet. Ansvaret för underhållet ligger hos fastighetsägaren. Kostnaderna täcks med fondavgifter från de boende.

Beskrivning

Reglerna för lägenhetsfonderna knyts till hyresförhandlingslagen (HFL). Förhandlingsordningens parter har rätt att i en förhandlingsöverenskommel-

se bestämma att fondlagens bestämmelser om lägenhetsunderhåll skall gälla för de lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen.

Motsätter sig ena parten att teckna avtal om tillämpning av fondlagen eller uppstår oenighet om överenskommelsens omfattning, har den andre parten rätt att få tvisten prövad av hyresnämnden.

Till varje hyreslägenhet som omfattas av fondlagen hör en särskild fond vars medel skall täcka kostnader för målning och tapetsering.

Parterna bestämmer genom avtal de avgifter som skall betalas till lägenhetsfonderna. Parterna skall också komma överens om det belopp (tak) över vilket fortsatt fondering inte behöver ske. Om överenskommelse inte går att träffa kan en part hänskjuta tvisten till prövning i hyresnämnden. Enskild hyresgäst har rätt att få överenskommelsen prövad av nämnden.

Inbetalningarna till fonderna är för konventionellt beskattade fastighetsägare avdragsgilla vid taxeringen. Räntor på fonderade medel förs obeskattade till fonderna. Detta gäller för både konventionellt beskattade och schablonbeskattade fastigheter. Fonderna förmögenhetsbeskattas ej.

Hyresgästernas inflytande över underhållet utövas såväl individuellt som kollektivt. Det kollektiva inflytandet avser avgifterna till fonderna och takbeloppet för dessa.

Hyresgästen har rätt att påkalla underhåll av fastighetsägaren till en kostnad som täcks av behållningen på lägenhetsfonden. Hyresgästen har också rätt att motsätta sig att fastighetsägaren utför underhåll som bekostas med medel från lägenhetsfonden.

Fondmedel får utnyttjas då fastighetsägaren på begäran av en hyresgäst målar och tapetserar. Om en hyresgäst själv målar och tapetserar får han eller hon inte ta pengar ur fonden.Ersättningen till värden för utfört underhåll utgår enligt schabloner som bestämts av förhandlingsordningens parter. Då en lägenhetsfond nått fastställt tak avbryts inbetalningarna. De återupptas när behållningen på fonden p. g. a. uttag understiger taket.

När en hyresgäst flyttar regleras lägenhetsfonden med hänsyn till lägenhetens skick. Medel reserveras i fonden som svarar mot den försliting som konstateras vid en besiktning i lägenheten. Den så reglerade fonden övertas av den nye hyresgästen. Uppstår överskott vid fondens reglering tillfaller detta den avflyttande hyresgästen.

Administrationen av konton för fonderna skall ligga hos hyresvärdarna som också har ansvaret för att värdesäkra fonderade medel.

Vi har övervägt två alternativ för förvaltning av lägenhetsfonderna. I det ena alternativet förvaltar hyresvärden själv medlen. Då ges inte något annat stöd än de tidigare redovisade skattereglerna för att underlätta en värdesäkring av fonderade medel.

I det andra alternativet medverkar bankväsendet eller bostadsstyrelsen i förvaltningen av fonderade medel. Hyresvärdarna erbjuds att genom insättningar och uttag i bank få överskott värdesäkrade och tillfälliga underskott täckta med lån.

Lägenhetsfonder kan introduceras på olika sätt. Ett sätt är att lägenheter förs in successivt när de är i "fullgott skick" vad avser målning och tapetsering. Även lägenheter i förslitet skick kan föras in, t. ex. efter överenskommelse mellan värd och hyresgäst om att redan gjorda hyresbetalningar är tillräckliga för att lägenhetsfonden skall anses uppgå till takbeloppet.

Ett annat sätt är att föra in lägenheter vid ett och samma tillfälle oavsett deras skick. För att åstadkomma detta torde fordras en ekonomisk bedömning av flertalet lägenheters skick. På grundval av denna bedömning fastställs behållningen på lägenhetsfonden vid tidpunkten för införandet.

Våra omdömen

Lägenhetsfonder har flera fördelar jämfört med nuvarande förhållanden. Inbetalningarna till fonderna är säkrade för underhåll på ett sätt som hyresgästerna kan kontrollera. Lägenhetsfonder ger hyresgästerna ett väsentligt inflytande på målning och tapetsering.

Fastighetsägarens underhållsansvar behålls oförändrat samtidigt som de som bor i hyreslägenheter får möjlighet att välja att själva ombesörja underhåll i lägenheterna och därvid på sikt få en lägre hyra. Lägenhetsfonder medför att aktsamhet och eget arbete stimuleras.

Konstruktionen med ett fondtak för lägenhetsunderhållet innebär emellertid att sänkningen av hyresgästens boendekostnad till följd av aktsamhet och eget arbete i många fall inträder först efter ett antal år – i vissa fall efter tio år. Vi har dessutom funnit att lägenhetsfonder kan bli administrativt betungande. Det gäller framför allt de avräkningar som skall göras vid flyttningar. Dessa fordrar att graden av förslitning av lägenheternas ytskikt skall fastställas och värderas ekonomiskt. Vidare kan tvister uppstå om intervall för olika underhållsarbeten, avgifter och fondtak. Storleken av fastighetsägarens ersättning från fonder kan föranleda tvister. Avräkningar kan också föranleda tvister.

Tidsintervall för olika underhållsarbeten i lägenheter fastställs schablonmässigt. Lägenhetsfonden begränsar omfattningen av det underhåll en hyresgäst har rätt att begära av värden. Svårigheter kan därför uppstå när det gäller att anpassa underhållet till hyresgästernas individuella önskemål.

I den studie som SABO utfört åt utredningen och som redovisas i kap. 5 har behovet av inkomstförstärkningar för det periodiska underhållet hos de allmännyttiga bostadsföretagen beräknats till betydande belopp. Det kan diskuteras hur mycket lägenhetsfonder underlättar för företagen att tillgodose behovet av inkomstförstärkningar.

Mot bakgrund av anförda såväl administrativa som finansiella skäl har vi funnit att vi inte bör föreslå en modell med fonder för målning och tapetsering av lägenheter.

6.3.2 *Två typer av kontrakt*

De hyresgäster som önskar får överta ansvaret för målning och tapetsering varvid hyran minskas. Hyresgäster som övertar underhållsansvaret får därmed ekonomisk stimulans till aktsamhet och eget arbete. Modellen innebär att en ny typ av kontrakt införs på hyresmarknaden.

Beskrivning

Hyresgästernas rätt att individuellt överta ansvaret för målning och tapetsering gäller såväl vid ingåendet av ett hyresavtal som under boende-

tiden. Av hyresavtalet skall framgå om det är värden eller hyresgästen som har ansvaret för underhållet. Kan parterna inte komma överens får tvisten prövas av hyresnämnd.

Hyresgäst som påtagit sig ansvaret för målning och tapetsering skall under vissa förhållanden kunna befrias från detta. Då parterna är överens finns naturligtvis inga hinder för ändringar beträffande ansvaret. Hyresgästen skall emellertid inte mot värdens vilja kunna tvinga fram att ansvaret för underhåll går tillbaka till denne utom i vissa fall. Om hyresgästens sociala eller medicinska situation påtagligt förändras bör han kunna befrias från sitt underhållsansvar. I samband med att underhållsansvaret går åter till värden är det nödvändigt med en ekonomisk reglering av hur hyresgästen har underhållit sin lägenhet.

Den hyresgäst som övertagit ansvaret för lägenhetsunderhållet svarar själv för finansieringen därav. För lägenhet där hyresgästen svarar för målning och tapetsering, skall reducerad hyra utgå. Som en allmän hyressättningsregel skall gälla att den del av totalhyran som avser målning och tapetsering skall fastställas särskilt och särredovisas.

När hyresförhållandet upphör för en hyresgäst som övertagit ansvaret för målning och tapetsering måste en avräkning utföras. Avräkningen skall innefatta en ekonomisk reglering av hur hyresgästen har underhållit sin lägenhet. Lyckas inte parterna komma överens får avräkningen hänskjutas till hyresnämndens prövning. För att inte antalet avräkningar eller de tvister som kan följa skall bli oacceptabelt många, kan olika spärregler tillämpas.

Våra omdömen

I de fall hyresgästerna inte övertar ansvaret för målning och tapetsering medför denna modell inga förändringar jämfört med nuvarande förhållanden.

De hyresgäster som väljer att ha ansvaret för målning och tapetsering får ett långtgående inflytande över detta. De får frihet att välja underhållsstandard i lägenheterna. Underhållet kan anpassas till skiftande behov. Aktsamhet och eget arbete stimuleras.

Vid hyresförhandlingar och vid myndighetsprövning av hyra tillkommer uppgiften att särskilt fastställa den del av hyran som avser målning och tapetsering.

Genom att det är hyresgästerna som beslutar att ta över ansvaret för målning och tapetsering är införandet i denna del administrativt enkelt. Emellertid kan hyressänkningarna för de hyresgäster som väljer att ta över underhållsansvaret vålla finansiella problem i förvaltningarna.

Modellen med två typer av kontrakt är administrativt enklare än modellen med lägenhetsfonder. Tvåkontrakts-modellen torde ändå bli administrativt betungande främst med hänsyn till behovet att vid varje byte av hyresgäst få till stånd en ekonomisk reglering mellan avflyttande hyresgäst och fastighetsägaren. En sådan reglering kan också medföra ett stort antal tvister. Det kan dessutom bli svårt för hyresvärdarna att få ut de ersättningar som fastställs vid avräkningarna.

Mot denna bakgrund har vi funnit att vi inte bör föreslå en modell med två typer av kontrakt.

6.3.3 *Obligatoriskt hyresgästansvar*

En tredje modell innebär att hyresgästerna alltid har ansvar för målning och tapetsering i lägenheterna. Modellen innebär att det inte längre skulle vara möjligt att hyra lägenheter där värden svarar för allt underhåll. Detta skulle utgöra en inskränkning av valmöjligheterna på bostadsmarknaden. Denna inskränkning går i första hand ut över grupper som äldre och handikappade, som många gånger har svårt att själva svara för målning och tapetsering. De sociala skäl som talar mot en sådan inskränkning i valmöjligheterna på bostadsmarknaden är så starka att vi avstått från att närmare utveckla detta alternativ.

Mot modellen med obligatoriskt hyresgästansvar talar också de rättviseproblem som kan uppstå vid byte av hyresgäster. Modellen innebär också ökad risk för "svarta" pengar, vid lägenhetsbyten.

6.3.4 *Beställningsrätt*

Den modell för målning och tapetsering som vi har funnit bäst uppfyller målen i våra direktiv samtidigt som den är administrativt hanterbar, innebär att hyresgästerna får rätt att beställa målning och tapetsering hos fastighetsägaren. Fastighetsägaren är inom vissa ramar skyldig att mot ersättning utföra beställt underhåll. Underhållet finansieras med lån och betalningarna belastar den enskilda lägenheten.

Beskrivning

Modellen med beställningsrätt liknar modellen med lägenhetsfonder. En väsentlig skillnad är att i modellen med beställningsrätt betalar hyresgästerna för underhållet i takt med den beräknade förslitningen efter att det är utfört i stället för att i förväg spara pengar till underhållet.

Målning och tapetsering finansieras genom att fastighetsägaren tar upp särskilda lån. Räntor och amorteringar på lånen täcks genom att fastighetsägaren debiterar hyresgästerna lägenhetsvis. Betalningen från hyresgästerna styrs av fastighetsägarens normala lånevillkor. Den standard i lägenhetsunderhållet som hyresgästen beställt av fastighetsägaren återspeglas direkt i hyresgästens betalningar. Betalningen från hyresgästerna skall ske i form av tidsbegränsade tillägg till hyran (underhållsavgifter).

Hyresgästernas rätt att få lägenhetsunderhåll utfört av fastighetsägaren gäller inom vissa vida ramar. Hyresgäst har rätt att avstå från att få lägenhetsunderhåll utfört av fastighetsägaren. Hyresgäst har också rätt att själv ombesörja lägenhetsunderhållet på egen bekostnad.

Ersättningen till fastighetsägaren för hans kostnader för målning och tapetsering får i första hand bestämmas med hjälp av prislistor som avtalats mellan fastighetsägaren ochorganisation av hyresgäster. Ersättning enligt avtalade schabloner får avse arbeten av normal kvalitet. Tilläggsersättning för väsentligt dyrbarare utföranden får avtalas och regleras enskilt. Om avtal om schabloner inte finns bestäms ersättningen genom individuella avtal för varje beställning.

När en hyresgäst flyttar till en lägenhet övertar han betalningsansvaret för de underhållsavgifter som föranletts av den målning och tapetsering som en tidigare hyresgäst i lägenheten beställt av hyresvärden och som inte är slutbetalade. Avräkningar görs således inte vid flyttningar. Om en hyresgäst lämnar en lägenhet i onormalt nedslitet skick får dock eventuella återstående betalningar för underhåll fullgöras av den avflyttande hyresgästen.

För införandet gäller väsentligen vad som redovisas i beskrivningen av lägenhetsfonder.

Våra omdömen

I jämförelse med nuvarande förhållanden ger beställningsrätt hyresgästerna ett långtgående individuellt inflytande över lägenhetsunderhållet. Hyresgästerna får stor frihet att välja underhållsstandard i lägenheterna. Underhållet kan anpassas till skiftande behov och till hushållens önskemål. Aktsamhet och eget arbete stimuleras ekonomiskt. De ekonomiska effekterna av hyresgästernas individuella beslut om lägenhetsunderhåll är omedelbara till skillnad mot vad som gäller för lägenhetsfonder. Modellen med beställningsrätt har finansiella fördelar vid införandet jämfört med modellen med lägenhetsfonder.

Avräkningar vid flyttningar kan normalt avvaras, vilket är en stor administrativ fördel. Vidare behöver parterna inte avtala om intervall, avgifter och fondtak för lägenhetsunderhåll. I likhet med vad som gäller vid lägenhetsfonder skall fastighetsägarna administrera konton. Mot denna bakgrund har vi funnit att sistnämnda modell är värd att läggas till grund för ett förslag. En detaljerad redogörelse för förslaget lämnas i kap. 7.

7 Förslag till organisation och finansiering av underhåll i hyreslägenheter

7.1 Inledning

I detta kapitel presenteras vårt förslag till organisation och finansiering av målning och tapetsering i hyreslägenheter. Förslaget innebär att varje hyresgäst bestämmer själv över målning och tapetsering i sin lägenhet. Fastighetsägaren är inom vissa ramar skyldig att utföra arbeten som hyresgästen beställer. Detta underhåll finansieras med särskilda lån, som fastighetsägaren får uppta. Genom tidsbegränsade tillägg till den generella hyran (underhållsavgift), skall hyresgästen betala fastighetsägarens lånekostnader. De hyresgäster som inte beställer underhåll slipper givetvis underhållsavgifter.

Vi har utformat vårt förslag så att hyresvärden i princip är skyldig att utföra den målning och tapetsering hyresgästen påkallar. Vi har därvid tagit hänsyn till att vissa hushåll kan ha svårt att själva ombesörja detta underhåll. Vissa hyresgäster vill inte engagera sig i underhåll. Många är säkert beredda att betala för en hög underhållsservice. Vi har därför ansett att möjligheten att välja hyresboende med nuvarande servicenivå inte bör hindras genom lagstiftning.

Säkert har många hyresgäster förmåga att lyckas väl med att själva måla och tapetsera sina lägenheter. Avsikten med vårt förslag är bl. a. att tillföra valmöjligheter på bostadsmarknaden så att hyresgäster kan få ekonomisk fördel av att själva ombesörja underhåll i lägenheterna.

7.2 Beståndet av hyreslägenheter

7.2.1 *Underhållets avgränsning*

Vårt förslag avser endast målning, tapetsering och därmed sammanhängande åtgärder i bostadslägenheter. Den avgränsning av underhållet som vi föreslår kan preciseras enligt följande.

Till målning och tapetsering i lägenhet räknas sådana arbeten på rummens väggar och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten. Vidare ingår målning av fönsterbågar, dörrar, radiatorer samt anordningar för vatten och avlopp, uppvärmning, ventilation, elektricitet och gas som lägenheten är försedd med. Utvändig målning av fönster och ytterdörrar räknas däremot inte till målning i lägenhet.

Vår avgränsning av underhållet omfattar vidare vissa arbeten som naturligen utförs i samband med målning och tapetsering. Det gäller snickerijusteringar av fönsterbågar, dörrar och köksinredningar som kan behöva göras före målning. Det gäller byten av beslag, handtag, o. d. detaljer som kan behövas för att helhetsintrycket av slutresultatet skall bli gott. Byten av hela inredningsenheter såsom skåp, hyllor, o. d. ingår emellertid inte.

7.2.2 *Tillämpningsområde*

Vi anser att beställningsrätten skall gälla för i princip alla som hyr en bostadslägenhet för permanent bruk. Vissa undantag behöver dock göras.

Hyresförhållanden av typisk korttidskaraktär bör inte omfattas av denna lagstiftning. Detta gäller i första hand upplåtelser av möblerade rum, möblerade lägenheter och lägenheter som utgör del av hyresvärdens egen bostad. Upplåtelsernas korttidskaraktär tillsammans med den speciella relation som gäller mellan hyresvärd och hyresgäst vid andrahandsupplåtelser och då hyresavtalet avser bostadsrättslägenheter, fritidslägenheter och lägenheter i småhus, gör det olämpligt att föra in dessa upplåtelser under beställningssystemet. Vissa andrahandshyresgäster bör dock genom frivilliga arrangemang tillförsäkras beställningsrätt. Detta gäller fall då hyresvärden i första hand hyr ett antal lägenheter i en fastighet (genom s. k. blockkontrakt) och då en kommun enligt bostadsanvisningslagen är förstahandshyresgäst.

För studentbostäder och lägenheter i bostadshotell gäller att omflyttningsfrekvensen är så hög att förvaltningarna skulle få stora svårigheter om de skulle tillämpa beställningssystemet. Underhållslagen bör därför inte gälla i dessa hyresförhållanden.

7.2.3 *Finansiering*

Vi föreslår att hyresvärden ges rätt att för beställt och utfört underhåll få statliga lån i följande form.[1]

Lån skall beviljas till kostnader för sådant underhåll som beställts av hyresgästerna. Lånen skall återbetalas med rak amortering på tio år.

Vi har funnit att en amorteringstid om tio år är lämplig genom att den svarar mot en genomsnittligt förväntad livslängd för målnings- och tapetseringsarbeten. Rak amortering innebär att skuldminskningen bättre svarar mot förslitning och värdeminskning än om t. ex. en annuitetsprincip skulle tillämpas.

Fastighetsägaren får lånekostnaderna täckta genom hyresgästernas underhållsavgifter.[2]

[1] Hyresvärden har givetvis rätt att finansiera underhållet med egna medel eller med andra lån än de statliga.

[2] Underhållsavgift skall beräknas på grundval av villkoren för de statliga underhållslånen oavsett vilken finansiering hyresvärden väljer.

7.2.4 *Begränsning av hyresgästernas beställningsrätt*

Flera skäl talar för att hyresgästernas rätt att få målning och tapetsering utfört av fastighetsägaren måste begränsas. Om en lägenhet belastas av höga underhållsavgifter, kan fastighetsägaren få svårt att utan ekonomisk förlust hyra ut lägenheten till en ny hyresgäst. Stora underhållsavgifter kan försvåra

för bostadssökande att komma över en lägenhet där hyran inte uppfattas som omotiverat hög. Även statsfinansiella skäl talar för att hyresgästernas beställningsrätt begränsas. För att begränsa underhållsavgifterna för en lägenhet föreslår vi följande två spärregler.

– Ett takbelopp för beställningar fastställs årligen enligt föreskrifter av regeringen.

– Fastighetsägaren skall inte vara skyldig att utföra underhåll som kan anses olämpligt i underhålls- eller förvaltningshänseende.

Takbelopp

Följande räkneexempel illustrerar begränsningen av hyresgästernas beställningsrätt med takbelopp.

Utgiften för en fullständig målning och tapetsering i en lägenhet kan beräknas till i genomsnitt ca 100 kr/m^2 i 1980 år priser.[1] Den maximala skulden kan föreskrivas till 150 kr/m^2 i 1980 års penningvärde. För en lägenhet om 67 m^2 blir därmed takbeloppet ca 10 000 kronor. Beloppet kan årligen justeras med hänsyn till kostnadsförändringar.

Takbeloppet har i exemplet avsiktligt angivits till ett högre belopp än den beräknade genomsnittliga utgiften för en fullständig målning och tapetsering. Syftet med detta är att undvika att underhållet begränsas till en nivå som är lägre än vad som f. n. vanligen eftersträvas i planer för underhållet. En sådan begränsning skulle bli fallet för lägenheter där utgifterna för målning och tapetsering är relativt höga, om man t. ex. valde ett tak lika med den beräknade genomsnittliga utgiften.[2] Vi har dessutom ansett att det är önskvärt med ett utrymme för hyresgästbeställt underhåll som något överskrider den standard som svarar mot nuvarande praxis i planer för underhållet.

Begränsningen med takbelopp innebär att utrymmet för en hyresgästs beställningsrätt ökar i takt med hyresgästens betalningar. Om kostnadsutvecklingen medför att högre takbelopp fastställs, uppstår givetvis ytterligare beställningsutrymme.

Olämpligt underhåll

Denna spärregel innebär att fastighetsägaren inte kan tvingas att utföra underhåll som är olämpligt från underhålls- eller förvaltningssynpunkt.

På den organiserade hyresmarknaden kommer överenskommelser rörande lägenhetsunderhållet att ingås med stöd av förhandlingsordningar. Sådana överenskommelser blir av stor vikt vid bedömandet av om visst underhåll är olämpligt eller ej. Beställningar som framställs vid en tidpunkt som avviker från det i en överenskommelse föreskrivna beställningsförfarandet eller som till sitt innehåll avviker från de standardklasser för olika underhållsarbeten som ingår i överenskommelser, blir oftast att bedöma som olämpliga från förvaltningssynpunkt. Spärregeln skall självfallet tillämpas också då en beställning mer generellt framstår som olämplig.

Om t. ex. en hyresgäst gör beställningar av målning och tapetsering som medför en uppdelning av arbetet i ett stort antal mycket begränsade insatser eller utnyttjar större delen av sitt beställningsutrymme till frekventa

[1] Uppgiften härrör från den studie av underhållskostnader som SABO utfört på utredningens uppdrag och som redovisats i kap. 5.

[2] I kap. 5 finns en redogörelse för hur utgifter och kostnader för målning och tapetsering beräknats samt vissa uppgifter om spridningen i beräkningsresultaten m. m.

omtapetseringar av ett och samma rum medan resten av lägenheten lämnas i bristfälligt skick, bör hyresgästen inte få sina underhållskrav tillgodosedda. Även om denna hyresgäst är beredd att betala för tapeter som tapetserats över, så torde en efterföljande hyresgäst ha starka invändningar.

Spärregeln innebär dessutom att hyresvärden befrias från skyldighet att utföra omfattande underhåll i ett hus där byggnadsarbete skall utföras inom kort eller som snart skall byggas om eller rivas. Hyresvärden bör också ha rätt att vägra utföra underhåll om hyresgästen är uppsagd för avflyttning eller har skuld till hyresvärden för hyror, förstörelse etc. En hyresgäst skall ha rätt att få prövat hos hyresnämnd om påkallat underhåll kan anses olämpligt.

7.2.5 *Beställning och avtal om underhåll*

Hyresvärden och hyresgästen skall ingå ett skriftligt avtal om det underhåll hyresgästen påkallat. Avtalet skall innehålla uppgift om omfattningen av underhållet, kostnaden för att utföra det och höjningen av hyran för lägenheten (underhållsavgift).

Hyresvärden är dock inte skyldig att ingå avtal om underhåll som kan anses olämpligt i underhålls- eller förvaltningshänseende och får inte ingå avtal som leder till att takbeloppet överskrids.

Vårt förslag innebär att hyresgäst har rätt att själv bestämma om och när målning och tapetsering skall utföras. Detta medför givetvis att det blir svårare för fastighetsägarna att planera detta underhåll. För att arbetena skall kunna bedrivas på ett rationellt sätt, måste fastighetsägaren tillförsäkras rimligt planeringsutrymme.

Olika tillvägagångssätt står till buds. Vi har övervägt att föreslå ett i lag detaljreglerat förfarande. Detta skulle bl. a. innefatta skyldighet för värden att avge skriftligt anbud och skyldighet för hyresgästen att om han godtar anbudet, skriftligen underrätta värden. Vidare skulle tidsfrister i olika hänseenden gälla. Vi har emellertid funnit att ett så reglerat förfarande skulle vara administrativt tungrott för förvaltningarna. Vi har därför stannat för att föreslå ett system där parterna har stor frihet att besluta om hur underhållsavtal skall komma till stånd.

Vårt förslag innebär i princip att hyresgästen när som helst under boendetiden kan beställa underhåll. Mot bakgrund av att förutsättningarna kan vara mycket olika i olika förvaltningar anser vi att det inte närmare bör regleras hur beställningar skall ske och inte heller hur eventuella förhandlingar mellan hyresgäst och hyresvärd skall föras. Varje förfarande som leder fram till ett avtal av det slag som nämnts i det föregående är således godtagbart. Det finns anledning anta att helt fria former att ingå avtal inte blir särskilt vanliga. I första hand kan dessa bli aktuella i mycket små förvaltningar där ett mer personligt förhållande råder mellan hyresvärd och hyresgäst. I större förvaltningar talar starka skäl för ett formaliserat förfarande.

Det finns ett självklart intresse att underhåll bedrivs på ett rationellt sätt. Samordnat och planerat underhåll ger stordriftsfördelar. Kostnaden per enhet blir lägre vid långa serier och vid inköp av material erhålls mängdrabatter. Administrationskostnaderna påverkas också på ett gynnsamt sätt. Vårt förslag gör det möjligt för parterna att organisera underhållet

på ett effektivt sätt.

En möjlighet härtill är att hyresvärden regelbundet lämnar beställningserbjudanden till hyresgästerna. Dessa erbjudanden bör lämnas åtminstone en gång om året. De kan vara mer eller mindre standardiserade.

För den del av hyresmarknaden som omfattas av förhandlingsordningar kommer överenskommelser om former och priser för lägenhetsunderhållet att ingås. Så kan exempelvis avtalas att underhåll som beställs vid ett bestämt tillfälle utförs till ett lägre pris än annars. Det är också möjligt att i sådana avtal rabattera underhållsbeställningar utöver en viss minsta omfattning. Ett förfarande med beställningserbjudanden i kombination med prisavtal, ger möjligheter till samordning och planering av underhållet som väsentligen tillvaratar stordriftsfördelar.

Underhåll avbeställs automatiskt om en hyresgäst säger upp hyresavtalet till upphörande innan arbetet har påbörjats. Hyresgästen har rätt att avbeställa avtalat underhåll före utförandet. De kostnader som drabbar hyresvärden p. g. a. en avbeställning kan hyresgästen bli skyldig att ersätta. Syftet härmed är främst att stävja av- och ombeställningar från hyresgäster.

Om en fastighetsägare inte lämnar något avtalsförslag till en hyresgäst som påkallar underhåll eller om en hyresgäst anser att den underhållsavgift som fastighetsägaren begär för att ingå avtal är för hög, skall hyresgästen kunna vända sig till hyresnämnden. Nämnden kan förelägga fastighetsägaren att utföra underhåll – underhållsföreläggande. Ersättningen till fastighetsägaren – underhållsavgiften – skall framgå av nämndens beslut.

Med nuvarande system har hyresvärdar ofta ett ekonomiskt intresse att vara återhållsamma i underhållet av lägenheter. Fastighetsägare behöver ofta besikta lägenheter för att bedöma vad som måste göras och diskutera underhållet med hyresgäster. I de fall oenighet uppstår kan hyresgästen verka för ett reparationsföreläggande. Vårt förslag innebär en annorlunda situation på grund av den direkta kopplingen mellan värdens målning och tapetsering i en lägenhet och hyresgästens betalning för denna. Inom ramen för spärreglerna har fastighetsägaren inte samma intresse som tidigare att vara återhållsam med målning och tapetsering som hyresgäster vill få utförd och är beredda att betala. Underhållsföreläggande torde därför komma att aktualiseras mera sällan. Behovet av besiktningar och diskussioner med hyresgäster torde minska jämfört med i dag.

7.2.6 *Fastighetsägarens underhåll och ersättning*

Fastighetsägaren har rätt att få ersättning för underhåll som utförts på hyresgästens begäran. Ersättningens storlek, underhållsavgiften, bestäms av den kostnad för underhållet som avtalats och villkoren för de statliga underhållslånen.[1] Som förutsättning gäller att underhållet utförts fackmässigt och inte avviker från vad som avtalats.

Tvister om arbetet avgörs av hyresnämnden. Talan skall väckas inom ett år från det den underhållsavgift som påförts hyresgästen p. g. a. det omtvistade arbetet började utgå. Om nämnden finner att påtalade brister eller avvikelser inte är ringa, kan underhållsavgiften nedsättas om hyresvärden inte undanröjer brister och fel.

[1] Inget hindrar att hyresgäster som så önskar får komma överens med hyresvärden om kontant betalning.

Fastighetsägaren och organisation av hyresgäster kommer att ingå avtal om prislistor för målning och tapetsering. Sådana priser bör avse arbeten av normal kvalitet inom ramen för ett begränsat antal standardklasser. Ersättning för dyrbarare utföranden får avtalas särskilt mellan fastighetsägaren och enskild hyresgäst och regleras med kontanta tilläggsbetalningar från hyresgästen på samma sätt som nu ofta praktiseras.

Det finns stora praktiska fördelar med avtalade schablonpriser. De bör avsevärt kunna förenkla kontakterna mellan fastighetsägaren och hyresgästerna. Bedömningar av kostnader för underhåll i det enskilda fallet bör i stor utsträckning kunna avvaras.

Fastighetsägaren skall utföra avtalat underhåll utan oskäligt dröjsmål. Tidskravet bör inte motverka fastighetsägarens möjligheter att genomföra arbetena på ett effektivt sätt. Behovet av planeringsutrymme torde normalt kunna tillgodoses om som regel gäller att underhållet skall vara utfört inom sex månader från avtalstidpunkten. Särskilda omständigheter – t. ex. brist på arbetskraft – kan emellertid leda till längre dröjsmål utan att detta bör betraktas som oskäligt. Överenskommelser mellan hyresvärd och organisation av hyresgäster om rutiner för utförande av avtalad målning och tapetsering bör dessutom godtas även om den nämnda sexmånadersperioden därmed överskrids. Beställda arbeten bör dock alltid utföras inom ett år från avtalstidpunkten.

7.2.7 *Lån*

Enligt vårt förslag skall fastighetsägaren få lån till hela kostnaden för det utförda underhållet enligt de avtal som ingåtts med hyresgästerna. Hyresgästernas beställningsrätt förutsätter att fastighetsägarna på så sätt garanteras krediter för underhållet. Vi föreslår särskilda statliga lån för detta ändamål. Den av oss föreslagna skyldigheten för fastighetsägaren att tillgodose hyresgästers beställningar förutsätter således att tillräckliga medel anvisas för att täcka fastighetsägarnas kostnader.

I vissa fall kan lånemyndigheten vägra att bevilja lån till underhållet. Det gäller t. ex. om hyresvärden har allvarligt brustit i betalningarna av tidigare upptagna statliga lån eller om hyresvärdens ansökan om lån innehåller oegentliga uppgifter. Om fastighetsägaren av angivna skäl inte ges lån ändrar detta inte fastighetsägarens skyldighet att utföra målning och tapetsering som hyresgäster har beställt.

Långivningens omfattning beror på i vilken utsträckning hyresgästerna kommer att beställa underhåll. Det finns inga erfarenheter att ta fasta på. Hyresgästernas benägenhet att beställa underhåll påverkas av ett antal faktorer, bl. a. priser och betalningsvillkor för beställt underhåll samt den framtida utvecklingen av löner och hyror. Bedömningar av hyresgästernas beställningar och därmed långivningens omfattning är således osäkra.

Emellertid kan några enkla beräkningar vägleda vid bedömningen av vilken utlåning som kommer att behövas.

I följande beräkning har antagits att den totala volym underhåll som fastighetsägarna utför efter hyresgästernas beställningar svarar mot att hälften av alla lägenheter målas och tapetseras fullständigt vart tionde år till en kostnad av 10:44 kr/m^2 i 1980 års priser[1]. Den antagna underhållsvolymen

[1] Uppgiften bygger på SABO's studie av underhållskostnader.

motsvarar t. ex. att 1/3 av hyresgästerna aldrig beställer, 1/3 beställer målning och tapetsering av halva lägenheten och 1/3 av hela lägenheten vart tionde år.[1] Hela beståndet av hyreslägenheter har beräknats omfatta 90 miljoner m^2.

Den volym underhåll som beräkningen avser utgör ca 2/3 av den volym målning och tapetsering i lägenheter, som kan antas förekomma nu. Detta antagande, som är osäkert, bygger på en bedömning från SABO att målning och tapetsering i det allmännyttiga beståndet i praktiken nu utförs i genomsnitt vart 13:e år. Antagandet bygger också på att detta skulle gälla i det enskilt ägda beståndet av hyreslägenheter.[2]

Med ovannämnda antagande om framtida underhållsvolym har utlåningen beräknats för en period om 15 år. Beräkningen har utförts i löpande priser, varvid inflationen antagits till 10 % årligen.[3] Beräkningsresultat redovisas i tabell 7.1. Beloppen där är omräknade till 1980 års priser.

Enligt denna beräkning uppgår den statliga bruttoutlåningen till 470 miljoner kronor varje år i 1980 års priser. Nettoutlåningen minskar successivt fr. o. m. införandet. Efter tio år är nettoutlåningen konstant lika med ca 180 miljoner kr. varje år. De utestående lånen växer under de första tio åren till ca 2,0 miljarder kr. Därefter resulterar nettoutlåningen inte i ökade utestående lån. Det sammanhänger med de utestående lånens värdeminskning genom inflationen. Denna värdeminskning är en kostnad för långivaren som om räntan är lika med eller högre än inflationen helt kompenseras av ränteinkomster.

7.2.8 *Räntevillkor*

Vi föreslår att räntan på de statliga lånen för målning och tapetsering i hyreslägenheter anknyts till bostadslåneräntan.

För lån till egnahem uppstår ett betydande skattebortfall för staten och

Tabell 7.1 Beräknad utlåning för beställt underhåll i hyreslägenheter. Miljoner kr. Inflationen antagen till 10 % årligen. 1980 års priser.

År	Bruttoutlåning, årligen	Nettoutlåning, årligen	Utestående lån
1	470	470	470
2		427	855
3		388	1 165
4		353	1 412
5		321	1 605
6		292	1 752
7		265	1 857
8		241	1 929
9		219	1 973
10		199	1 993
11		181	
12			
13			
14			
15	470	181	1 993

[1] Beräkningarna bygger på antagandet att det beställda underhållet i hela beståndet av hyreslägenheter är jämt fördelat i tiden. Det har också antagits att beställningsrätten omfattar alla hyreslägenheter från en och samma tidpunkt. Återbetalningarna av lånen skall i enlighet med vårt förslag ske med rak amortering på tio år.

[2] Byggforskningsrapport R68: 1981 ger visst stöd för detta antagande.

[3] Priserna för målningsarbeten har under ett antal år följt den allmänna inflationen. Det visar en jämförelse under perioden 1968–78 mellan SCB's totalindex för konsumentpriser och målningsposten i SCB's faktorprisindex för nybyggda flerfamiljshus (inkl. MVS). Denna överensstämmelse gäller för övrigt också mellan konsumentprisindex och posten för målningsarbeten (material, arbete och omkostnader) i SCB's index för underhållskostnader.

kommunerna genom låntagarnas rätt att göra avdrag för räntor i samband med inkomsttaxering. Enligt beräkningar av riksrevisionsverket gjordes för inkomståret 1977 avdragen för underskott från villafastigheter vid i genomsnitt 60 % marginalskatt.

Vi anser att räntan för underhållslånen bör vara av samma storlek som om räntan varit avdragsgill.

Vi har övervägt en ordning där hyresgästerna skulle vara låntagare varvid dessa skulle ha rätt att göra ränteavdrag. En sådan ordning skulle bl. a. innebära att lånehandlingar fortlöpande skulle behöva upprättas för ett stort antal hyresgäster och att taxeringsmyndigheternas kontrollbörda skulle öka beträffande ränteavdrag i självdeklarationen. Vi har därför avvisat en sådan lösning.

Eftersom vi föreslår att fastighetsägaren skall vara låntagare får hyresgästerna inte rätt till ränteavdrag. Det är däremot befogat att räntesubvention utgår i stället. Vi anser att en sådan ordning har fördelar jämfört med en rätt till ränteavdrag för hyresgästerna. Räntesubvention fordrar inte administrativa insatser av det slag som behövs vid ränteavdrag. Ett sådant stöd är dessutom likvärdigt för olika hyresgäster eftersom stödets storlek inte är beroende av den enskilda hyresgästens marginalskatt.

Vi föreslår att räntan för de statliga lånen för målning och tapetsering i hyreslägenheter skall vara 40 % av bostadslåneräntan.[1] Under år 1981 är räntesatsen för statliga bostadslån 12,75 % (före räntesubventioner). Räknat för år 1981 innebär det en räntesats för underhållslån om 5 %. Därmed blir räntan lika stor som för låntagare med ränteavdrag och en marginalskattesats om 60 %.

I tabell 7.2 redovisas beräknade räntesubventioner. De har beräknats under samma förutsättningar som gäller för beräkningen av utlåning, som redovisats i föregående avsnitt.

[1] Framtida ändringar av marginalskatter bör givetvis återverka på bestämningen av räntesatsen.

Tabell 7.2 Beräknade räntesubventioner på utestående lån för beställt underhåll i hyreslägenheter. Miljoner kr. Inflationen antagen till 10 % årligen. 1980 års priser.

År	Räntesubventioner vid föreslagen räntesats om 5 %, årligen
1	36
2	66
3	90
4	109
5	124
6	136
7	144
8	150
9	153
10	154
11	
12	
13	
14	
15	154

7.2.9 *Särskilda underhållslån för studentbostäder och bostadshotell*

Vi har föreslagit att studentbostäder och lägenheter i bostadshotell skall vara undantagna från beställningssystemet (se avsnitt 7.2.2). Vi anser emellertid att målning och tapetsering i dessa bostäder bör kunna finansieras med statliga lån av samma slag som i övriga hyresbostäder. Lån bör utgå för utfört underhåll enligt de uppgivna kostnader för målning och tapetsering som länsbostadsnämnden godkänner. Lånen skall återbetalas på tio år med rak amortering.

7.2.10 *Flyttningar*

En hyresgäst som flyttar från en lägenhet betalar inte längre hyra och inte heller underhållsavgift. Om hyresgästen skadat lägenheten är hyresgästen ersättningsskyldig.

Vi föreslår att hyresvärden när en hyresgäst flyttar skall kunna få ersättning från hyresgästen om han eller hon själv utfört underhåll på ett sådant sätt att framtida underhåll avsevärt fördyras. Tvist om ersättning i detta fall avgörs av hyresnämnden. Hyresvärdens ansökan om prövning skall inges inom två år från tidpunkten för avflyttningen. Vi har vad gäller valet av tidpunkt anknutit till vad som i övrigt gäller i hyreslagen.

Hyresgäst som flyttar har inte rätt till ersättning under åberopande av lägenhetens goda skick och små eller inga återstående betalningar för utfört underhåll.

Hyresgäst som övertar en lägenhet får komma överens med hyresvärden om hyran och underhållsavgifter som hör till lägenheten. I normalfallet kommer tillträdande hyresgäst att överta betalningsansvaret för de tidsbegränsade tilläggen i hyran som föranletts av det underhåll som tidigare hyresgäster beställt och som avser tiden efter tillträdet. Den tillträdande hyresgästen har därtill möjlighet att själv underhålla lägenheten eller beställa underhåll av värden.

I normala fall behövs inga särskilda ekonomiska regleringar vid flyttningar. Dock kan en hyresgäst lämna en lägenhet som förslitits onormalt mycket.

Råder påtaglig obalans mellan lägenhetens skick och summan av återstående underhållsavgifter, skall hyresvärden ha rätt till ersättning från den avflyttande hyresgästen. Tvist i hithörande frågor avgörs av hyresnämnd. Hyresvärdens ansökan till nämnden skall vara ingiven inom en månad från tidpunkten för avflyttningen.

Tillträdande hyresgäst skall hos hyresnämnden kunna yrka på nedsättning av återstående underhållsavgifter med hänsyn till lägenhetens skick. Ansökan om prövning skall inges inom en månad från tidpunkten för hyresgästens tillträde till lägenheten.

Dessa regler tar endast sikte på de fall där skillnaden mellan lägenhetens skick och de återstående betalningarna är stor.

Vårt förslag torde inte vålla några betydande svårigheter. I dag finns ett beprövat förfarande med omflyttningsbesiktningar för flertalet hyreslägenheter. I samband med dessa besiktningar prövas bl. a. om krav på ersättning skall framställas p. g. a. att hyresgästen försummat vården av lägenheten.

Denna prövning kan sägas innebära en jämförelse mellan å ena sidan lägenhetens skick och den tid som förflutit sedan underhåll senast utfördes och å andra sidan underhållsplanens tidsintervall. Vårt förslag klarlägger rättsläget. Vi är övertygade om att relativt få fall kommer att behöva underställas prövning i hyresnämnd.

7.2.11. *Några kommentarer*

Hyresgästernas besparingsmöjligheter

När en hyresgäst får beställt underhåll utfört skall han eller hon betala en underhållsavgift. Den skall täcka fastighetsägarens kostnad för det statliga lån som denne har rätt att uppta. Underhållsavgifter kommer att behöva redovisas separat men ingår i hyran.

Utgiften för en fullständig målning och tapetsering av en lägenhet har i det föregående angivits till ca 100 kr/m^2 i 1980 års priser. Om en hyresgäst beställer underhåll i denna omfattning måste motsvarande underhållsavgift under tio år täcka en amortering om 10 kr/m2 och år. Underhållsavgiften måste också täcka räntan för hyresvärdens lån. Förutsatt att räntesatsen är konstant lika med 5 % blir medelräntekostnaden 2:50 kr/m^2 och år. Underhållsavgiften avtar då linjärt från 15 kr/m^2 under första året till 10 kr/m^2 det tionde året. Underhållsavgiften är sålunda i genomsnitt 12:50 kr/m^2. Detta utgör ca 7 % av den genomsnittliga årshyran om 170 kr/m^2 i 1980 års priser.[1] Räknat för en lägenhet om 80 m^2 blir det sammanlagt 10 000 kr. som skall fördelas på tio år.

Besparingsmöjligheten för en hyresgäst som själv utför målning och tapetsering i sin lägenhet ligger i att avlönat arbete ersätts med hyresgästens eget arbete. Arbetskostnaden för målning och tapetsering utgör ca 80 % av hela kostnaden. En hyresgäst som själv utför en fullständig målning och tapetsering i sin lägenhet kan sålunda beräknas få en utgift för material om ca 20 kr/m^2. Räknat för en lägenhet om 80 m^2 blir det 1 600 kr.

En annan besparingsmöjlighet ligger i att aktsamma hyresgäster inte behöver beställa underhåll och därmed betala underhållsavgifter.

Kostnadsökningar

Vissa kostnader för målning och tapetsering tillkommer i det system vi föreslår jämfört med kostnaderna i det nuvarande systemet. Det gäller ökade kostnader för underhållets utförande samt ökade kostnader för administration. Administrationskostnaderna behandlas närmare i kap. 8.

Kostnaderna för att utföra målning och tapetsering i lägenheter kan bli högre i beställningssystemet än i nuvarande system på grund av att arbetena inte kan hållas samman i tid och rum i lika stor utsträckning. Kostnadsökningen är svår att skatta på förhand. Den beror bl. a. på omfattningen av hyresgästernas beställningar och i vad mån fastighetsägarna lyckas samordna och planera arbetena. Kostnadsökningen i genomsnitt uppskattas här till storleksordningen tio procent. I enstaka fall kan ökningen bli högre.

Med utgångspunkt från att en lägenhet fullständigt målas och tapetseras vart tionde år till en kostnad om ca 10 kr/m^2 i det nuvarande systemet, kan

[1] Hyran är beräknad med ledning av uppgift från BHU 78. Uppräkning från 1978 års prisnivå har skett med SCB's totalindex för konsumentpriser, dec 1978–dec 1980 (+25 %).

kostnadsökningen vid en övergång till det nya systemet skattas enligt följande.

– ca 1 kr/m^2 för underhållets utförande, beräknat som 10 % av nuvarande kostnad,

– ca 0:50 kr/m^2 för administration, beräknat för en lägenhet om 80 m^2 som 25 kr/lägenhet och 130 kr/beställning (jämför kap. 8).

Kostnadsökningen kan sålunda skattas till sammanlagt ca 1:50 kr/m^2. Det är mindre än 1 % av den genomsnittliga årshyran.

Kostnadsökningen kan under vissa förutsättningar ses som en fördyring av underhållet. Om en hyresgäst vill få målning och tapetsering i lägenheten utfört exakt som i det nuvarande systemet kan hyresgästen komma att uppfatta kostnadsökningen som en fördyring. Därvid bortses helt från hyresgästens tillkommande möjlighet att i det nya systemet välja utförande och tidpunkt för det underhåll hyresvärden svarar för, liksom möjligheten att genom aktsamhet och eget arbete minska kostnaderna för underhållet. Beställningssystemet innebär alltså stor valfrihet för den enskilde hyresgästen. Vi bedömer att få hyresgäster i det nya systemet kommer att välja att få underhållet utfört exakt som i det nuvarande systemet.

Fastighetsekonomiska aspekter

Det är inte ovanligt i det nuvarande systemet för underhåll av hyresfastigheter att fastighetsägare skjuter underhållet på framtiden. Senarelagt eller minskat underhåll har kunnat tillgripas för att sänka fastighetsförvaltningens kostnader. Det system vi föreslår innebär att denna möjlighet går förlorad för målning och tapetsering i lägenheter.

Den låga ränta som vi valt att föreslå på de statliga lånen innebär att fastighetsägare inte torde komma att finansiera dessa arbeten med egna medel. Företrädare för de privata fastighetsägarna har påtalat detta som en inskränkning av fastighetsägarnas möjligheter att med rimlig avkastning placera egna medel. Vi har dock inte kunnat se att vårt förslag medför någon väsentlig försämring i detta avseende.

Om en hyresgäst lämnar en lägenhet i helt nedslitet skick och fastighetsägaren vid den tidpunkten inte återbetalat det statliga lånet för underhåll han utfört i lägenheten, lider han sannolikt en förlust i den mån han inte får ersättning från den avflyttande hyresgästen. Förluster av detta slag måste fastighetsägaren söka täcka med hyror på samma sätt som i nuvarande system.

7.2.12 *Måleriverksamheten*

Den totala byggnadsmålerivolymen har för år 1975 beräknats till ca 50 miljoner arbetstimmar.[1] Av dessa avser 38 miljoner timmar invändig ommålning. Omkring hälften av denna volym, dvs. 19 miljoner timmar, har beräknats falla på det organiserade måleriet. Underhållsmålning i flerbostadshus har beräknats omfatta ca nio miljoner arbetstimmar i det organiserade måleriet.

Måleriverksamheten har under den senaste tioårsperioden förskjutits från målning i nybyggandet till ommålning i byggnadsbeståndet. Denna föränd-

[1] Byggforskningsrapport R 48: 1976.

ring har givit förbättrade möjigheter att undvika säsongvariationer i sysselsättningen.

Underhållsmålningen i flerbostadshus utgör en betydande volym. Uppdragen i denna sektor är ofta små, vilket begränsar möjligheterna till rationalisering. Lägenheterna är vanligen möblerade och ofta bebodda när arbetet utförs. Upphandling görs ofta med liten tidsmarginal, vilket försvårar planering av arbeten i större enheter.

Effekter på sysselsättningen

Enligt uppgifter från Målaremästarnas Riksförening sysselsatte det organiserade måleriet ca 15 600 årsarbetare år 1979 och av dessa beräknas 6 350 vara sysselsatta med ommålning i hyreslägenheter.[1] Omkring 1 200 målare är anställda hos allmännyttiga bostadsföretag. På åtskilliga orter är bristen på målare nu ett hinder mot att öka underhållet.

Utan det finansiella stöd vi föreslår är utsikterna att ägarna av hyreslägenheter genomför målnings- och tapetseringsarbeten allmänt sett dåliga. Vårt förslag innebär finansiella garantier med fördelaktiga betalningsvillkor för det underhåll som beställs av hyresgästerna. Det underhåll som hyresvärden svarar för skall utföras fackmässigt.

Det är som nämnts svårt att bedöma i vilken utsträckning hyresgästerna själva kommer att måla och tapetsera i sina lägenheter. Om hyresgästerna i någon väsentlig utsträckning avstår från att beställa underhåll minskar naturligtvis mängden avlönat arbete.

Vi har mött bedömningar att hyresgästerna kommer att beställa målning och tapetsering i mycket stor omfattning, men också farhågor att målarnas sysselsättning skulle drastiskt minska om vårt förslag genomförs.

Med de gynnsamma förutsättningar för en efterfrågan på målningsarbeten som vårt förslag innebär, har vi ansett det rimligt att hyresgäster får möjlighet att i likhet med andra boende avstå från att köpa dessa arbeten även om det skulle medföra minskad sysselsättning.

Risker för kvittolösa arbeten

Från målaremästarnas och målarnas organisationer har framförts farhågor att vårt förslag medför nya risker för kvittolösa arbeten, dvs. att målare skulle anlitas direkt av hyresgäster och att ersättningen inte redovisas till myndigheterna. Därigenom kan avgifter för allmänna försäkringar undgås och målarens skatt nedbringas. Man har hänvisat till att detta ofta förekommer när de ca två miljoner hushållen i egnahem och i bostadsrätter anlitar hantverkare.

Målaremästarnas Riksförening redovisade år 1980 en utredning om kvittolösa arbeten inom måleribranschen. Enligt denna utredning har de kvittolösa arbetena en utbredning som motsvarar mellan 6 000 och 10 000 årsarbeten eller 750–1 300 miljoner kr. på ett år. Motsvarande årliga inkomstbortfall för stat och kommuner har beräknats till storleksordningen 135–225 miljoner kr. i inkomstskatt och 85–150 miljoner kr. i mervärdesskatt. Det finns tecken på att den kvittolösa verksamheten ökar snabbt.

En ökande kvittolös verksamhet har påtalats i flera branscher med

[1] Antalet avser inte uteslutande periodiskt underhåll. Till en mindre del omfattas reparationer och i någon mån ombyggnader, för vilka antalet sysselsatta inte särskilt framgår av den utnyttjade statistiken.

anknytning till byggande och bostadsunderhåll. De skatter och avgifter som undandras på detta sätt uppgår till betydande belopp. Svårigheter uppstår också för de seriösa företagarna. De kan inte hävda sig i konkurrensen med uppdragstagare som baserar sin prissättning på skatte- och avgiftsfusk. Det rör sig sammantaget om ett stort och allvarligt samhällsekonomiskt problem. Det är enligt vår mening angeläget att kraftfullt motverka tendenserna till kvittolös verksamhet. En svårighet i detta sammanhang är att finna lämpliga administrativa former så att en effektiv skattekontroll kan åstadkommas. Bland olika framförda förslag till åtgärder mot den kvittolösa verksamheten kan som exempel nämnas nya redovisningskrav och ändrade avdragsregler vid villabeskattning. Inom budgetdepartementet har en promemoria utarbetats som behandlar dessa frågor, "Den grå arbetskraften och skattekontrollen" (Ds B 1980: 10). De förslag som redovisas där har remissbehandlats och övervägs f. n. inom budgetdepartementet.

Vi vill framhålla att vårt förslag *inte* leder till en situation på hyresmarknaden av samma slag som den som nu finns på egnahems- och bostadsrättsmarknaden när det gäller frestelser till kvittolösa arbeten. Vi bedömer nämligen att flera faktorer i vårt förslag medför att hyresgäster inte kommer att uppmuntras att anlita målare mot kvittolös ersättning. Av samtliga de modeller som vi övervägt för att ge hyresgästerna individuellt inflytande över underhållet (se kap. 6) är den vi valt den som vi bedömer innebära minst risk för kvittolösa arbeten.

Det främsta skälet för vår bedömning är att de hyresgäster som beställer underhållet av hyresvärden får det utfört på fördelaktiga betalningsvillkor. Det kvittolösa alternativet för en hyresgäst är att själv anlita en målare och betala kontant kanske 60 % (halva arbetskostnaden och hela materialkostnaden) av priset för ett arbete utfört mot kvitto.

Kravet på kontant betalning i det kvittolösa alternativet hämmar säkert hyresgästernas benägenhet att tillgripa detta förfarande. Vidare förutsätter det kvittolösa alternativet att såväl hyresgästen som målaren begår lagstridiga handlingar med i många fall negativa effekter på målarens allmänna försäkringsskydd och framtida pensionsförmåner.

Av central betydelse för vår bedömning är att en hyresgäst som kvittolöst anlitar målare får betala hela underhållskostnaden utan möjlighet att – som de hyresgäster som beställt underhåll av värden – vid flyttning befrias från återstående betalningar.

Sammantaget bedömer vi att de villkor som skall gälla för den hyresgäst som vill beställa målning och tapetsering är tillräckligt attraktiva för att hyresgästerna skall avstå från att själva anlita målare kvittolöst. Det kan självfallet inte uteslutas att hyresgäster i vissa fall lockas att tillgripa det kvittolösa förfarandet. Trots denna risk vill vi föra fram vårt förslag med hänsyn till de fördelar som, enligt vår mening, kan uppnås.

Den frestelse som nu finns för fastighetsägaren att anlita målare kvittolöst kan bli mindre vid ett genomförande av vårt förslag på grund av att kontrollmöjligheter tillkommer genom uppgifter i avtal och lånehandlingar.

7.3 Ny- och ombyggda bostäder

Vad vi anfört hittills avser det befintliga beståndet av hyreslägenheter. Vi finner det naturligt att också låta vårt förslag omfatta förhållandena vid nyproduktion och ombyggnad av bostäder.

Vi har övervägt en ordning där hyresgäster som flyttar in i ny- eller ombyggda lägenheter skulle ha samma inflytande på målning och tapetsering som hyresgästerna i det befintliga beståndet. En hyresgäst skulle alltså kunna välja att själv måla och tapetsera eller beställa dessa arbeten av värden. Målning och tapetsering av ny- och ombyggda hyreslägenheter skulle ske endast enligt beställning av den inflyttande hyresgästen. Dessförinnan skulle lägenheterna inte färdigställas mer än att ett enhetligt och fackmässigt utfört underarbete finns.

Finansieringen skulle enligt denna tanke ändras så att de nuvarande statliga bostadslånen för ny- och ombyggnad minskas med ett belopp som svarar mot målning och tapetsering av lägenheter. I gengäld skulle självfallet samma lånemöjligheter stå till buds för målning och tapetsering av ny- och ombyggda lägenheter som finns vid underhåll enligt vad vi föreslår. För lägenheter som målas och tapetseras av hyresvärden enligt beställningar av hyresgäster skulle underhållsavgifter tas ut.

Flera fördelar talar för en ordning av det skisserade slaget, bl. a. hyresgästernas ökade valmöjligheter och besparingsmöjligheter. Emellertid finns praktiska problem och kostnadsskäl som talar emot denna ordning. Det kan vara svårt för en hyresvärd att i tillräcklig tid före färdigställandet få kontakt med hyresgästen för att beställda arbeten skall kunna utföras utan störningar i produktionsprocessen. Nuvarande entreprenadbegrepp skulle också behöva ändras. Rationaliteten i den nuvarande ny- och ombyggnadsverksamheten skulle påverkas negativt i den mån fastighetsägaren skulle behöva tillgodose beställningar på ett sent stadium och utan tidsmässig och rumslig samordning. Kostnaderna kan sålunda bli högre.

Det förekommer emellertid vid nuvarande produktionsordning att fastighetsägare målar och tapetserar lägenheter enligt önskemål från hyresgäster som tecknar sig för en lägenhet en viss minsta tid före färdigställandet.

Erfarenheter från vissa studerade bostadsföretag[1] tyder på att de önskemål om målning och tapetsering av nybyggda lägenheter som tillträdande hyresgäster meddelar ca två månader före inflyttningen, kan tillgodoses utan att planeringen och genomförandet av byggnadsprojektet besväras i någon väsentlig utsträckning. Ett av de studerade bostadsföretagen hade lyckats nedbringa den kritiska tiden i detta avseende till fyra veckor före inflyttningen. Det tyder på att det finns utvecklingsmöjligheter i denna riktning, som vi anser bör tas tillvara. Vi har ändå stannat för att nu inte föreslå att hyresgäster som flyttar till ny- och ombyggda lägenheter får beställningsrätt som i beståndet av hyreslägenheter

Finansieringen av ny- och ombyggda hyreslägenheter bör dock ändras i överensstämmelse med vårt förslag till lån för underhåll.

Vi föreslår att de statliga lånen till ny- och ombyggda hyresbostäder till den del som svarar mot målning och tapetsering av lägenheter skall återbetalas med rak amortering på tio år. Starka ekonomiska skäl talar för att anpassa återbetalningstiden för lån för dessa arbeten till en förväntad, genomsnittlig

[1] Byggforskningsrapport R 91: 1980

livslängd. En sådan ordning är konsekvent i förhållande till våra förslag beträffande det befintliga beståndet av hyreslägenheter. Förslaget innebär att avsättningar för framtida målning och tapetsering inte behöver göras. Detta medför att kostnaderna för ny- och ombyggda hyreslägenheter i princip inte behöver öka även om kravet på återbetalning skärps på angivet sätt. Vi föreslår därför att de nuvarande statliga lånen reduceras med hänsyn till kostnader för målning och tapetsering i lägenheter samt att lån för dessa kostnader ges med samma villkor som vi föreslagit för underhåll. Ny- och ombyggda hyreslägenheter får belastas med underhållsavgift enligt villkoren för det statliga lånet.

Vi anser att en ändring av ny- och ombyggnadslånen också bör gälla bostäder som upplåts med bostadsrätt och äganderätt. Vi föreslår därför att finansieringen ändras för alla ny- och ombyggda bostäder så att den del av de statliga bostadslånen som schablonmässigt kan beräknas svara mot målning och tapetsering av lägenheter, skall återbetalas med rak amortering på tio år.

Vårt förslag i denna del syftar bl. a. till att få till stånd en principiellt riktig belåning för alla bostäder, så att amorteringar anpassas till byggnadsdelars förväntade livslängd. De föreslagna ändringarna av finansieringen medför om inga andra åtgärder vidtas, ett ökat sparande i ny- och ombyggda bostadsrättslägenheter och egnahem.

7.3.1 *Minskad statlig utlåning*

Vissa statsfinansiella effekter av vårt förslag illustreras med följande beräkningar. Beräkningarna avser endast effekter av ändrad återbetalning och således inte av ändrade räntor.

Nybyggda bostäder

Kostnader för målning och tapetsering av lägenheter i nybyggda flerbostadshus har skattats till tre procent av hela byggnadskostnaden.[1] Målnings- och tapetseringskostnaden har på denna grund beräknats uppgå till 96 kr/m^2 år 1980.[2] I beräkningarna antas denna kostnad gälla också för nybyggda småhus.

I beräkningarna antas den framtida nyproduktionen omfatta 55 000 lägenheter per år fördelade på 22 000 lägenheter i flerbostadshus och 33 000 lägenheter i småhus.[3] Det antas vidare att den genomsnittliga storleken av lägenheter i flerbostadshus och i småhus är 80 m^2 respektive 118 m^2.[4]

Målnings- och tapetseringskostnaderna för nyproducerade lägenheter betraktas i nuvarande system som finansierade med statliga bostadslån. För flerbostadshusen innebär det att återbetalningarna påbörjas i samband med att räntebidragen upphör ca 33 år efter lånets utbetalning. För småhusen sker återbetalningarna under 30 år enligt annuitetsprincip.

Minskningen av den statliga utlåningen i nyproduktionen har beräknats för det fall kostnaderna i stället finansieras med statliga lån som återbetalas med rak amortering på tio år. Beräkningarna visar att de utestående statliga lånen minskarmed successivt större belopp. De uppgår efter 15 år i 1980 års priser till ca 700 miljoner kr. för flerbostadshus och ca 1 350 miljoner kr. för småhus.[5]

[1] Skattningen har gjorts med stöd av viktsystemet för SCB's faktorprisindex.

[2] Byggkostnaden för flerbostadshus var enligt låneunderlagsstatistiken 3 206 kr/m^2 ly andra kvartalet år 1980.

[3] 55 000 lägenheter per år är det riktmärke för planeringen under de närmaste åren som regeringen redovisat i budgetpropositionen 1981 (prop. 1980/81: 100). Fördelningen av lägenheterna på flerbostadshus och småhus följer framtidsbedömningar av långtidsutredningen 1980.

[4] Antagandet om lägenhetsstorlekar baseras på statistik för år 1979 samt framtidsbedömningar av långtidsutredningen.

[5] I beräkningarna har inflationen antagits till 10 % årligen.

Ombyggda bostäder

Minskningen av statliga lån för målning och tapetsering i ombyggda bostäder har beräknats med utgångspunkt från vissa förenklade antaganden. Det antas att alla ombyggda lägenheter målas och tapetseras så att kostnaderna i nuvarande system finansieras med statliga lån med samma andel som beräknats för nybyggda bostäder. Det innebär att återbetalningarna sker under 30 år enligt annuitetsprincip.[1] Med stöd av uppgifter från bostadsstyrelsen antas bostadslånet uppgå till 40 000 kr. per lägenhet i flerbostadshus och 39 000 kr. per lägenhet i småhus år 1980. I beräkningarna antas vidare den framtida statligt belånade ombyggnadsverksamheten omfatta 13 000 lägenheter per år i flerbostadshus och 12 000 lägenheter per år i småhus.

Minskningen av den statliga utlåningen i ombyggnadsverksamheten har beräknats för det fall målnings- och tapetseringskostnaderna finansieras med statliga lån som återbetalas på tio år med rak amortering. Beräkningarna visar att de utestående statliga lånen minskar med successivt större belopp. De uppgår efter 15 år i 1980 års priser till ca 170 miljoner kr. för flerbostadshus och ca 210 miljoner för småhus.

7.3.2 *Minskade räntesubventioner*

I följande beräkningar illustreras effekter av ändrade räntesubventioner enligt vårt förslag.

Nybyggda bostäder

Vid beräkningarna har förutsatts att de skattade kostnaderna för målning och tapetsering för alla nyproducerade bostäder finansieras med tioåriga lån som återbetalas med rak amortering i stället för med nuvarande statliga bostadslån. För lån till dessa kostnader skulle räntebidrag enligt nuvarande finansiering inte ges. I stället skulle lånen ges till låg ränta som inte är avdragsgill för de boende i de fall bostäderna upplåts med hyres- eller bostadsrätt. I beräkningarna har en räntesats om 5 % använts, vilket med utgångspunkt från nuvarande räntesats om 12,75 % för statliga bostadslån beräknas motsvara en räntesubvention om 7,75 % av skuldbeloppet.

I småhusfallet har skattebortfallet för staten och kommunerna som följer av att räntorna med nuvarande finansiering är avdragsgilla beaktats. Hela detta skattebortfall har i beräkningarna betraktats som en räntesubvention. Vid den ändrade finansiering vi föreslår för målnings- och tapetseringskostnader skulle lånen ges till en ränta enligt 12,75 % som är avdragsgill. Motsvarande skattebortfall för staten och kommunerna har betraktats som en räntesubvention. Vid beräkningarna har marginalskattesatsen antagits vara i genomsnitt 60 %.

Med dessa utgångspunkter och antaganden har minskningen av räntesubventionerna i nyproduktionen beräknats. Beräkningarna visar att räntesubventionerna minskar med successivt större belopp. De uppgår efter 15 år i 1980 års priser till 64 miljoner kr. för flerbostadshus och 155 miljoner för småhus.

[1] Här bortses från att löptiderna för statslånet i vissa fall bestäms till en kortare tid än 30 år.

Ombyggda bostäder

Med utgångspunkt från den tidigare redovisade beräkningen av utlåningen för målning och tapetsering av ombyggda bostäder samt ändrade räntevillkor enligt nybyggnadsfallet har minskningen av räntesubventionerna för ombyggda bostäder beräknats. Dessa beräkningar visar att räntesubventionerna minskar med successivt större belopp. De uppgår efter 15 år till 15 miljoner kr. för flerbostadshus och 24 miljoner kr. för småhus i 1980 års priser.

7.4 Sammantagna finansiella effekter

I föregående avsnitt har redovisats beräkningar av dels utlåning och räntesubventioner för målning och tapetsering i beståndet av hyreslägenheter, dels minskad utlåning och minskade räntesubventioner vid en ändrad belåning av kostnader för målning och tapetsering av alla ny- och ombyggda bostäder.

Med utgångspunkt från dessa beräkningsresultat kan de finansiella effekterna av en kombination av utlåningen i beståndet av hyreslägenheter och ändrade lånevillkor för ny- och ombyggda bostäder beräknas.

De beräkningar som redovisas i det följande baseras på osäkra antaganden om framtida förhållanden. Beräkningarna bygger delvis på osäkra skattningar av kostnader. Redovisningen syftar till att belysa ekonomiska storleksordningar och samband.

7.4.1 *Förändring av statens utestående lån*

I tabell 7.3 redovisas beräkningsresultat avseende statens utlåning.

Enligt dessa beräkningsresultat skulle de utestående statliga lånen sammantaget växa under fem år till ett maximum om ca 1,1 miljarder kr i 1980 års priser. Efer tolv år skulle finansiella överskott utvecklas som därefter ökar. begränsats till en 15-årsperiod. Beräkningar för en längre period visar att de finansiella överskotten ökar ytterligare.

Den ökade statliga utlåningen under de första åren innebär att behovet av hyreshöjningar i beståndet minskas något under en övergångsperiod. Till det kommer möjligheterna för hyresgästerna att individuellt sänka hyrorna genom aktsamhet och eget arbete.

Den beräknade kortsiktiga ökningen av statens utlåning till ca 1,1 miljarder kr. som mest, är liten i jämförelse med utlåningen i stort till bostäder. Den totala lånestocken för bostäder kan beräknas ha uppgått till ca 213 miljarder kr. vid slutet av år 1979.[1] Av dessa avser 46 miljarder kr. utestående statliga lån för bostadsändamål. Den totala nyutlåningen till bostadshus uppgick till 31,4 miljarder kr. år 1979. Av dessa avsåg 17,8 miljarder kr. nybyggnad och 6,4 miljarder ombyggnad. Återstående 7,2 miljarder kr. avsåg främst lån vid köp och ökad belåning av bostadshus.[2]

Ytterligare en jämförelse kan göras med de åtgärder som har vidtagits för att tillgodose efterfrågan på oprioriterade fastighetskrediter. Riksbanken fastställde i februari 1980 riktlinjer för denna kreditgivning. Enligt dessa

[1] Beräkningen har skett med stöd av riksbankens statistik över nettokreditgivningen på den organiserade kreditmarknaden samt uppgifter från bostadsstyrelsen.
2 SCB's statistik över nyutlåningen från kredit- och försäkringsinstitut samt staten.

Tabell 7.3 Beräknad finansiell effekt av ändrade lån för målning och tapetsering av ny- och ombyggda bostäder samt nya lån för målning och tapetsering av hyreslägenheter i hela beståndet. Utestående lån. Miljoner kr. Inflationen antagen till 10 % årligen. 1980 års priser.

År	Underhållslån i beståndet av hyreslägenheter	Minskning av lån för ny- och ombyggda bostäder		Sammantaget[a]	
		nybyggn.	ombyggn.	utestående lån	årlig ändring
1	470	0	0	− 470	−470
2	855	46	9	− 800	−330
3	1 165	131	25	−1 009	−209
4	1 412	246	46	−1 120	−111
5	1 605	385	73	−1 147	− 27
6	1 752	543	102	−1 107	+ 40
7	1 857	714	134	−1 009	+ 98
8	1 929	895	168	− 866	+143
9	1 973	1 082	203	− 688	+178
10	1 993	1 272	238	− 483	+205
11		1 463	275	− 255	+228
12		1 635	306	− 52	+203
13		1 788	335	+ 130	+182
14		1 925	360	+ 292	+162
15	1 993	2 047	382	+ 436	+144

[a] Minustecken avser ökad och plustecken minskad utlåning.

riktlinjer fick bostadsinstituten låna upp medel för detta ändamål på kapitalmarknaden. En ram för institutens sammanlagda upplåning på den organiserade marknaden sattes till 2 miljarder kr. för år 1980. Därutöver fick instituten låna minst lika mycket på den icke organiserade marknaden.

Vid utlåningen måste instituten prioritera mellan olika låneansökningar. Riksbanken har inte angivit några detaljerade direktiv för detta. I riksbankens presentation av riktlinjerna framhålls emellertid att ombyggnad och reparation av äldre villor och överlåtelser av äldre, lågt belånade fastigheter som underlättar rörligheten på bostadsmarknaden är allmänt sett angelägna ändamål.

Sett över en längre tid har statens kreditstöd i bostadsförsörjningen minskat avsevärt genom nedgången i bostadsbyggandet.

Under senare år har bostadsförsörjningen – främst nybyggandet av bostäder – tagit i anspråk mindre resurser än som avdelats för detta ändamål. Skillnaden kan grovt skattas till sammanlagt ca 2,5 miljarder kr. i statslån för åren 1979–81. Till detta kan läggas "inbesparade" räntebidrag under perioden. Dessa kan grovt skattas till sammanlagt 560 miljoner kr.

7.4.2 *Förändring av räntesubventioner*

I tabell 7.4 redovisas beräkningsresultat avseende räntesubventioner. Beräkningarna inkluderar effekterna av skattebortfall vid ny- och ombyggda egnahem för såväl staten som kommunerna.

Tabell 7.4 Beräknad finansiell effekt av ändrade lån för målning och tapetsering av ny- och ombyggda bostäder samt nya lån för målning och tapetsering av hyreslägenheter i hela beståndet. Räntesubventioner (bidrag och skattebortfall). Miljoner kr. Inflationen antagen till 10 % årligen. 1980 års priser.

År	Räntesubventioner för underhållslån i reslägenheter	Minskning av räntesubventioner för ny- och ombyggda bostäder		Sammantaget[a]	
		nybyggnad	ombyggnad	räntesubvention	årlig ändring
1	36	13	3	− 20	− 20
2	66	28	5	− 33	− 13
3	90	44	8	− 38	− 5
4	109	61	11	− 37	+ 1
5	124	77	14	− 33	+ 4
6	136	94	17	− 25	+ 8
7	144	111	20	− 13	+ 12
8	150	126	23	− 1	+ 12
9	153	142	26	+ 15	+ 16
10	154	157	29	+ 32	+ 17
11		172	31	+ 49	+ 17
12		185	33	+ 64	+ 15
13		198	35	+ 79	+ 15
14		208	37	+ 91	+ 12
15	154	219	39	+ 104	+ 13

[a] Minustecken avser ökade och plustecken minskade räntesubventioner.

Enligt dessa beräkningar ökar räntesubventionerna sammantaget till som mest 38 miljoner kr. i 1980 års priser efter två år. Efter åtta år utvecklas överskott som efter 15 år uppgår till drygt 100 miljoner kr. Ökningen av räntesubventionerna under de första åren är liten i jämförelse med t. ex. räntebidragen till nyproducerade bostäder. Dessa uppgår första året till sammanlagt ca 1 400 miljoner kr. för 22 000 nybyggda lägenheter i flerbostadshus och 33 000 nybyggda lägenheter i småhus. Till detta kan läggas ett skattebortfall för staten och kommunerna om ca 375 miljoner kr. avseende de nybyggda småhusen. 38 miljoner kr. motsvarar ca 2 % av hela äntesubventionen under första året till en nyproduktion av ovanstående omfattning.

7.5 Införande och ikraftträdande

Det system för finansiering och organisation av målning och tapetsering i hyreslägenheter som vi föreslår kan införas på olika sätt. En väsentlig svårighet vid införandet ligger i att lägenheterna vid varje given tidpunkt är i olika skick. En lägenhet kan vara nyligen målad och tapetserad och i gott skick medan en annan lägenhet är nedsliten och i behov av omfattande underhåll. Det kan uppfattas som orättvist att bortse från detta när det nya systemet införs. Vi har övervägt olika sätt att motverka sådana orättvisor.

Ett sätt är att lägenheterna förs in i det nya systemet successivt. Lägenheter kan då föras in först från det att de vad avser målning och tapetsering befunnits vara i "fullgott skick". Hit hör i första hand alla nyproducerade, alla ombyggda och alla helrenoverade lägenheter. Ett successivt införande innebär naturligtvis att det nya systemet inte når full utbredning förrän efter ett antal år. Dessutom innebär det att det nuvarande systemet och det nya måste tillämpas samtidigt under en övergångstid vilket är förenat med många praktiska problem. Vi har ansett det vara angeläget att det nya systemet får allmän tillämpning snabbt. Vi förordar därför inte ett successivt införande.

Ett sätt att snabbt få det nya systemet allmänt tillämpat är att föra in alla lägenheter vid en bestämd tidpunkt oavsett deras skick. För att undvika orättvisor skulle därvid den "turordning" för underhåll som i det nuvarande systemet gäller för en lägenhet, vid införandet beaktas genom någon form av ekonomisk värdering av lägenhetens skick. Det är emellertid förenat med stora praktiska svårigheter att göra en noggrann ekonomisk värdering av varje lägenhet som skall omfattas av det nya systemet. Det skulle bl. a. fordra att ett stort antal hyreslägenheter besiktas. Hyresgästernas flyttningar kan ge upphov till ytterligare rättviseproblem. Vi har därför bedömt att en mycket långtgående rättvisa med avseende på lägenheternas skick vid införandet av det nya system inte är möjlig att uppnå genom lagstiftning.

Vår bedömning är således att de rättviseproblem som uppkommer då alla lägenheter förs in i det nya systemet vid en bestämd tidpunkt inte kan elimineras. Ändå får enligt vår mening detta införandesätt accepteras med hänsyn till de långsiktiga fördelarna med det nya systemet.

Mot bakgrund av dessa överväganden anser vi att som grundprincip bör gälla att alla lägenheter förs in i det nya systemet vid en och samma tidpunkt. Vi bedömer att det är möjligt att få det nya systemet allmänt tillämpat från den 1 januari 1983.

Svårigheterna med att genom lagstiftning åstadkomma någon fullständig rättvisa mellan hyresgästerna vid övergången till beställningssystemet, bör dock inte leda till att parterna på den organiserade hyresmarknaden hindras från att träffa överenskommelser som innebär att hänsyn tas till lägenheternas olika skick vid tidpunkten för det nya systemets införande. Ett förfarande med av parterna överenskomna underhållsavgifter möjliggör också att beställningsutrymmet kan begränsas för de lägenheter som vid tidpunkten för införandet är i ett gott underhållsskick. Dessutom innebär en sådan möjlighet att risken minskar för att fastighetsägare skjuter upp underhåll i avvaktan på införandet av det nya systemet.

Rättviseproblemen vid införandet av det nya systemet har tagits upp till överväganden inom SABO och Hyresgästernas Riksförbund. Härvid har skisserats en metod som innebär att lägenheterna belastas med underhållsavgifter, schablonmässigt differentierade utifrån lägenheternas skick vid tidpunkten för lagens ikraftträdande. Dessa underhållsavgifter bestäms inte genom avtal mellan de enskilda hyresgästerna och hyresvärden enligt underhållslagens bestämmelser utan genom överenskommelser enligt hyresförhandlingslagen mellan förhandlingsordningens parter.

För att möjliggöra en tillämpning av metoden med särskilda underhållsavgifter vid införandet, föreslår vi att följande skall gälla.

- Parter som har förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen får under tiden 1 juli 1982 till den 30 juni 1983 träffa överenskommelse om att del av hyran skall vara partsöverenskommen underhållsavgift.
- Partsöverenskommen underhållsavgift får inte bestämmas till belopp som medför att summan av avgifterna överstiger 2/3 av det takbelopp som gäller för lägenheten vid tidpunkten för överenskommelsen.
- Underhållslagens ogiltighetsregel (11 §) gäller beträffande partsöverenskommen underhållsavgift.
- Råder påtaglig obalans mellan partsöverenskommen underhållsavgift och lägenhetens skick, får hyresnämnden på ansökan av hyresgästen sätta ned avgiften i skälig omfattning enligt underhållslagens bestämmelser (15 §).
- För partsöverenskomna underhållsavgifter gäller i övrigt i tillämpliga delar underhållslagens bestämmelser. Detta innebär *att* dessa avgifter begränsar beställningsutrymmet (6 § 1 och 10 § femte stycket), *att* tillträdande hyresgäst endast kan bli betalningsskyldig för avgifter som gäller tiden efter tillträdet (11 § tredje stycket), *att* avträdande hyresgäst i vissa fall kan åläggas betalningsskyldighet för avgifterna (14 §) *samt att* tillträdande hyresgäst har möjlighet att få underhållsavgiften nedsatt (15 §).

Den metod vi övergångsvis vill göra möjlig att tillämpa innebär, utöver vad som framgår av ovanstående punkter följande.

Med stöd av gällande förhandlingsordning enligt HFL får parterna träffa överenskommelse om en underhållsavgift av övergångskaraktär. Tvist om dessa avgifter kan inte bli föremål för prövning med stöd av bestämmelser i HFL eller hyreslagen. Detta följer av vår föreslagna ändring i 48 § hyreslagen. Kan frivillig förhandlingsöverenskommelse inte träffas, saknas således möjlighet för part att utverka sådana avgifter genom myndighetsprövning. Förhandlingar kring dessa avgifter kan endast föras under en övergångsperiod om ett år.

Träffas överenskommelse skall de partsöverenskomna underhållsavgifterna i tillämpliga delar jämställas med underhållsavgifter enligt underhållslagens bestämmelser. Eftersom dessa avgifter inte svarar mot lån som hyresvärden tagit upp skall givetvis ingen kreditavgift utgå. Något behov av att i lag uttryckligen förbjuda detta torde inte erfordras med hänsyn till den form i vilken avgifterna blir fastställda.

Vi har beträffande dessa underhållsavgifter av rättssäkerhetsskäl funnit det påkallat att i två avseenden föreslå smärre avvikelser från underhållslagens huvudregler. Den ena gäller takbeloppet. Den andra gäller möjligheten till nedsatt avgift vid påtaglig obalans (15 §). En skärpning av takbeloppsspärren motiveras av att dessa avgifter skall svara mot lägenhetens underhållsskick vid tidpunkten då underhållslagen träder i kraft. Takbeloppet lämnar dock i normalfallet utrymme för en underhållsstandard som ligger över vad som nu är vanligt förekommande; se härom under avsnitt 7.2.4.

Hyresgäster som påförs partsöverenskommen underhållsavgift skall kunna få avgiften prövad på samma sätt som den hyresgäst som tillträder en lägenhet som belastas av underhållsavgifter bestämda enligt underhålls-

lagens regler. Vid denna prövning bör hyresnämnden givetvis kunna ta hänsyn till om den obalans mellan avgift och skick som kan konstateras, har förorsakats av hyresgästen själv. Självfallet skall förhandlingsordningens parter inte påföra hyresgäst övergångsavgift om det goda skick lägenheten befinner sig i, beror på att hyresgästen själv utfört underhållsarbeten.

Det vore i och för sig önskvärt med en metod som möjliggjorde frivilliga överenskommelser om att del av hyran skall vara underhållsavgift, också på den del av hyresmarknaden som saknar förhandlingsordningar. Att någon myndighetsprövad underhållsavgift inte kan komma i fråga följer av vad vi anfört i inledningen till detta avsnitt. Vi har dock funnit att förutsättningar för frivilliga avtal om övergångsavgifter på denna del av marknaden nästan helt saknas. I de fall där lägenheten är i fullgott skick torde värden men inte hyresgästen vara motiverad att ingå avtal om övergångsavgift. Är en lägenhet i dåligt skick, torde det omvända gälla. Vår bedömning är därför att det inte är meningsfullt att öppna möjligheter till överenskommelser om underhållsavgifter på denna del av marknaden.

I de fall särskilda avgifter för underhåll inte överenskommes kan fastighetsägaren under en övergångsperiod ändå i vissa fall vägra att tillgodose mera omfattande beställningar i lägenheter som är i fullgott skick vid underhållslagens ikraftträdande. Detta kan ske med stöd av underhållslagens bestämmelse att fastighetsägaren inte är skyldig att utföra underhåll som kan anses olämpligt i underhålls- eller förvaltningshänseende.

Vi vill öppna möjligheter för de parter som har förhandlingsordning enligt HFL att tillämpa det nya systemet redan före ingången av år 1983. Vi föreslår därför att underhållslagen, följdändringarna i hyreslagstiftningen och lagstiftningen om de nya underhållslånen skall träda i kraft den 1 juli 1982. För tiden 1 juli 1982 t. o. m. den 31 december 1982 äger de nya bestämmelserna dock tillämpning endast om överenskommelse därom träffats med stöd av förhandlingsordning enligt HFL. Sådan överenskommelse kan avse lägenheterna inom visst bostadsområde eller ett företags hela bestånd av lägenheter. Skäl saknas att införa möjligheter för enskilda hyresgäster att föra talan mot en sådan förhandlingsöverenskommelse.

7.5.1 *Hyressättning vid införandet*

När det nya systemet för målning och tapetsering i hyreslägenheter införs belastas inte längre hyrorna med kostnader för målning och tapetsering. Denna effekt förstärks i de bestånd där partsöverenskomna avgifter för underhåll tillämpas. Vi förutsätter att hyresmarknadens parter beaktar dessa förhållanden vid hyresförhandlingarna.

För den del av hyresmarknaden där förhandlingsordningar enligt HFL finns kan parterna fastställa effekten på hyrorna genom förhandlingar.

I de fall parterna överenskommer om att tillämpa lagen om underhåll av hyreslägenheter redan under andra halvåret 1982 finns en potentiell möjlighet att sänka den bruksvärdebestämda hyran i förhållande till de företag som fortfarande tillämpar det nuvarande systemet. Vi förutsätter att parterna beaktar detta i överenskommelsen.

För den del av hyresmarknaden där förhandlingsordningar saknas är förutsättningarna annorlunda. För detta bestånd är det möjligt för såväl

fastighetsägare som hyresgäster att – om överenskommelse inte kan nås på annat sätt – säga upp avtalen för villkorsändring till närmaste kontraktsenliga tidpunkt. I villkorstvisten kan sänkning av hyran prövas utan särskild lagstiftning.

7.5.2 *Ändrade lånevillkor för ny- och ombyggda bostäder*

Vi anser att de lånevillkor för ny- och ombyggda bostäder som vi föreslagit bör träda i kraft snabbt. På så sätt kan de ändrade lånevillkoren bidra till finansieringen av de nya underhållslånen redan under de första åren.

Vi har övervägt att de ändrade villkoren skulle gälla i alla låneärenden där preliminära beslut fattas efter den 1 juli 1982. Vi har emellertid stannat för ett alternativ som innebär att de finansiella effekterna uppstår tidigare. Vi föreslår att de ändrade villkoren skall gälla i alla slutliga beslut i låneärenden för projekt som färdigställs efter den 1 januari 1983. För s. k. styckebyggda småhus, som ju bara är föremål för ett beslut, föreslår vi att de ändrade villkoren skall gälla i alla beslut om lån som fattas efter den 1 juli 1982.

8 Administration

I kapitel 6 har vi anfört ökade administrativa insatser och kostnader som en nackdel med individualisering/decentralisering av underhåll.

Det förslag vi har redovisat i kapitel 7 medför ändrade administrativa uppgifter för hyresvärdar och myndigheter. Vi har sökt utforma vårt förslag så att administrationen skall vara enkel och möjlig att utföra på ett effektivt sätt.

Vissa administrativa uppgifter som hör samman med vårt förslag har kommenterats i kap. 7. Det gäller bl. a. förfarandet vid hyresgästernas beställningar av underhåll. I detta kapitel presenterar vi relativt detaljerade förslag angående administrationen och redovisar bedömningar av kostnaderna för denna.

Kostnaderna för den nya administrationen jämförs med vad administrationen av målning och tapetsering kostar i dag. För att studera de administrativa merkostnaderna har vi anlitat Statskonsult AB, som har avlämnat en rapport.

Konsulternas arbete har genomförts med utgångspunkt från en beskrivning av administrativa insatser som vårt förslag medför. Denna beskrivning utarbetades och justerades vid flera tillfällen under arbetets gång av utredningens sekretariat och konsulterna tillsammans. En viktig och omfattande del av konsulternas arbete har varit intervjuer med företrädare för allmännyttiga bostadsföretag och enskilda fastighetsägare samt kontaktpersoner inom bostadsverket. Intervjuerna har innefattat dels en diskussion av de administrativa rutiner som erfordras, dels en kvantifiering av olika kostnader som hör samman med rutinerna.

8.1 Låneadministration

8.1.1 *Förslag*

Vi föreslår ett enkelt lånesystem och förutsätter att utlåningen administreras av bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna.

Fastighetsägaren får statliga lån för utförd målning och tapetsering till hela den kostnad som har avtalats med hyresgästerna. Hyresvärdens låneansökan får avse alla fastigheter han äger i en kommun. Ansökan får lämnas en gång per år till länsbostadsnämnden.

I ansökan skall anges:

- fastighetsägare,
- fastigheter för vilka lån söks samt ägarbevis,
- antal lägenheter som ansökan omfattar,
- sökt belopp,
- försäkran att gällande regler för underhållslån följts samt
- försäkran att lånsökaren ikläder sig betalningsansvaret för beviljat lån.

Vi föreslår att ansökan får avse ett minsta lånebelopp om 5 000 kr.

Lån skall beviljas utan säkerhet. Vi har övervägt ett system med säkerhet i form av kommunal borgen för allmännyttiga bostadsföretag och borgens- eller inteckningssäkerhet för övriga fastighetsägare. Vi har emellertid funnit att detta är förenat med praktiska svårigheter och betydande administrativa kostnader. Dessutom är den inteckningssäkerhet som i många fall skulle behöva godtas inte av stort värde.

Länsbostadsnämnden kan begära en förteckning från fastighetsägaren över lägenheter för vilka underhållslån söks med belopp angivet för respektive lägenhet. Förteckningen skall innehålla uppgift om storleken av varje lägenhet och om hyresgästens namn. Dessutom skall länsbostadsnämnden kunna fordra in de handlingar från låntagare som behövs för att kunna utöva kontroll. Kontroll bör utövas med stickprov.

8.1.2 *Kostnadsbedömning*[1]

Uppskattningarna av resurser i det följande bygger på en enkel handläggning av låneärenden utan särskild säkerhet för lånen. Rutinerna i stort överensstämmer med befintliga rutiner inom bostadsverket. De arbetsmoment som blir aktuella är:

- Registrering av ansökan
- Granskning av beslut
- Låneutbetalning
- Avisering av ränta och amortering

De investeringar som krävs för administrationen av lånesystemet är små. I huvudsak gäller de förvaringsutrymme för registerkort. Sammantaget kan investeringarna beräknas till ett par hundra tusen kronor.

Bostadsstyrelsen förutsätts utfärda anvisningar för långivningen. Vidare skall bostadsstyrelsen årligen informera fastighetsägarna om nästa års räntesats och högsta tillåtna skuldbelastning (per kvm) för denna typ av lån.

Vårt förslag till ändrad finansiering vid ny- och ombyggnad innebär att schablonerna för beräkning av statliga lån förändras. Detta innebär enligt vad konsulterna erfarit inga betydande kostnader för bostadsverket.

Den arbetsvolym som redovisas i det följande omfattar inte resurser för den löpande låneförvaltningen. Det är vidare svårt att uppskatta arbetsbelastningen till följd av försäljning av fastigheter, bristande betalning eller eventuellt behov av kontroll i efterhand av lånemedlens användning hos fastighetsägare.

Antalet låneansökningar har bedömts till 20 000 per år. Tidsåtgången hos länsbostadsnämnderna för behandling av en ansökan har beräknas till i

[1] Alla kostnader i detta kapitel är angivna i 1980 års priser.

genomsnitt 30–35 min. per ärende. Med 35 minuters handläggningstid blir personalbehovet 7–8 årsarbetare. Personalkostnaderna hos länsbostadsnämnderna har beräknats till 600–700 000 kr. per år. Denna beräkning förutsätter att arbetsuppgifterna inte kan rymmas inom befintlig organisation och resursram.

Kostnader hos bostadsstyrelsen för stansning, bearbetning och lagring av lånestocken i ADB-system, efterbehandling och porto har beräknats till 330 000 kr. per år.

Den totala kostnaden hos bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna har sålunda beräknats till storleksordningen 1,0 miljoner kr. per år.

Ett nytt ADB-system planeras stegvis att införas hos länsbostadsnämnderna fr. o. m. mitten av år 1984. Det nya ADB-systemet beräknas möjliggöra viss rationalisering av dagens rutiner.

Vid bedömning av bostadsverkets kostnader för långivning bör beaktas att verket i dag tar ut en administrationsavgift vid nyupplåggning av lån på 150 kr. Denna avgift höjs från den 1 juli 1981 till 175 kr. Vidare förutskickas i årets budgetproposition en aviseringsavgift som här antas till 10 kr/avi.

Bostadsverkets intäkter från sådana avgifter på de av oss föreslagna lånen kan under de första fem åren beräknas till storleksordningen 4,7 miljoner kr. per år i genomsnitt.

8.2 Hyresvärdarnas administration

8.2.1 *Allmännyttiga bostadsföretag*

Statskonsult har inte gjort några ingående intervjuer med företrädare för allmännyttiga bostadsföretag för att kartlägga administrativa merkostnader. De uppgifter Statskonsult redovisat är hämtade från en rapport från SABO "Utkast, PM, Principförslag: Administrativa rutiner m. m. i anledning av underhållsfondsutredningens förslag om lägenhetsunderhåll, SABO 1981-02-16". I denna rapport redovisas resultatet av ett utvecklingsarbete som SABO bedrivit i nära kontakt med några av sina medlemsföretag.

De administrativa rutiner som SABO utarbetat bygger på att ett antal blanketter och register används. I punktform kan de administrativa rutinerna beskrivas på följande sätt:

- En gång per kalenderår erbjuder hyresvärden alla sina hyresgäster underhåll.
- Priset för underhåll beräknas enligt en schabloniserad prislista som gäller ett år. Prislistan innehåller tillägg för olika standardklasser. Prislistan gynnar genom rabatter stora beställningar framför arbeten av mindre omfattning.
- Beställning sker genom att hyresgästen fyller i en blankett som värden i förväg försett med vissa data från ett underhållskonto för lägenheten. Blanketten utgör samtidigt årsbesked till hyresgästen om ställningen på lägenhetens underhållskonto.
- Beställning av lägenhetsunderhåll förutsätts få ske endast en gång per år och då på fastighetsägarens initiativ och enligt fasta regler.
- Förbesiktning av berörd lägenhet äger rum.

- Arbetsorder utfärdas.
- När arbetet är utfört lämnar hantverkaren en ifylld blankett för skriftligt godkännande av hyresgästen.

Det nya systemet för målning och tapetsering fordrar enligt SABO vissa nya administrativa rutiner – lägenhetskonto, beställningsrutiner och debitering av underhållsavgift. Dessutom påverkas en del befintliga rutiner, såsom underhållsplanering, besiktning, utförande och kontroll.

SABO har sökt beräkna tillkommande administrativa kostnader, tillkommande kostnader för tekniska rutiner samt initialkostnader. Till detta kommer kostnader för låneansökan och lånehantering, vilka enligt SABO kan anses vara försumbara. Förhandlingsarbetet som följer av rutinerna har inte inkluderats.

I SABO's rapportutkast 1981–02–16 har de i detta avsnitt redovisade kostnaderna betecknats som varande "ungefärlig lägsta kostnad". SABO har därefter prövat kostnadsuppskattningarna i samarbete med några medlemsföretag. På grundval av detta fortsatta arbete har SABO's företrädare i utredningen anfört att de kostnadsuppskattningar som redovisats bör betraktas som bedömd storleksordning av tillkommande kostnader.

Beräkningen av *tillkommande administrativa kostnader* utgår från ett beställningstillfälle per år på bostadsföretagets initiativ. Beställningar vid omflyttningar kan dock ske löpande under året. Den tillkommande kostnaden för beställningar vid omflyttningar bedöms som förhållandevis liten. Beräkningen förutsätter vidare att rutinen utförs manuellt och är fristående från övriga rutiner i företaget.

Den administrativa rutinen gäller att uppdatera lägenhetskonto samt att fylla i och distribuera blanketter för beställning av underhåll. Rutinen utförs en gång varje år för samtliga lägenheter. Kostnaden har beräknats till *ca 20 kr. per lägenhet och år.*

Ytterligare beställningstillfällen ökar kostnaderna. Vid två beställningstillfällen per år ökar kostnaderna med ca 50 %.

Tillkommande kostnader för tekniska rutiner uppkommer i de fall beställning görs. Antalet underhållstillfällen under en tioårsperiod antas vara oförändrat jämfört med i dag, dvs. vissa hyresgäster avstår från att göra beställningar, medan andra gör fler än en beställning per tioårsperiod.

Det avgörande i det nya förfaringssättet är att hyresgästen själv avgör vad som skall målas och kan påverka när arbetet skall utföras. Sannolikt kommer därför åtgärderna att spridas geografiskt och i tiden samt i större utsträckning än tidigare omfatta endast del av lägenhet. Enligt SABO påverkar detta inte besiktningar vid avflyttningar. Underhållsbudgetering på företagsnivå blir i stort sett opåverkad, men samordningsmöjligheterna med annat periodiskt underhåll minskar. Underhållsbudgetering på områdesnivå försvåras. Antalet förbesiktningar blir i stort sett opåverkat. Restiden per besiktad lägenhet ökar. Resorna vid besiktningar kommer att likna de resor som görs vid avflyttningsbesiktningar, dvs. endast viss möjlighet till planering finns.

Den tekniska rutinen omfattar följande moment; att registrera beställningar (3 minuter effektiv tid), att bekräfta dessa (5), att avisera besök hos hyresgäst (1), att gå igenom beställningar i kontakt med hyresgäster (15), att

hantera reklamationer (3) och att uppdatera lägenhetskonto (5). Effektiv tid per beställning har beräknats till totalt 32 minuter. Omkring hälften av denna tid avser besök hos hyresgäst eller kontakt på annat sätt för genomgång av beställning, ev. av- och ombeställning, m. m.

Arbetet är till vissa delar oregelbundet och svårt att planera. Det utförs av kvalificerad personal. *Kostnaden per beställning* har beräknats till *totalt 133 kr.* Vid en beställning per tio år och lägenhet motsvarar detta ca 13 kr. per lägenhet och år.

Initialkostnaderna gäller uppläggning av kortregister, information till hyresgäster och utbildning av personal. I beräkningarna tas en kostnad upp för uppläggning av kortregister till 30 kr. per lägenhet som fördelats på tio år.

Sammanfattningsvis blir beräknade tillkommande kostnader per lägenhet och år följande

	kr/lgh och år
Initialkostnader	3
Administrativa kostnader	20
Kostnader för tekniska rutiner	13
Totalt tillkommande kostnader	ca 36

För SABO-företagen uppgår f. n. de totala administrationskostnaderna till storleksordningen 400–500 kr. per lägenhet och år.

Kostnadsberäkningarna baseras på manuella rutiner. Den administrativa rutinen är tidsmässigt koncentrerad till årsskiftet då företagen redan är hårt belastade. Volymerna är också stora i de flesta företag, vilket gör manuell hantering praktiskt taget omöjlig för företag med bestånd om 1 000 lägenheter och mer. Emellertid bör enligt SABO den föreslagna rutinen lämpa sig mycket väl för maskinell bearbetning.

Den i dag stora floran av olika datalösningar bland SABO-företagen gör det omöjligt att skatta en genomsnittlig kostnad för maskinella rutiner. Många datalösningar klarar inte ytterligare en rutin. I andra fall blir det fråga om en komplettering.

Den rutin som SABO utvecklat kan komma att kosta betydligt mindre att utföra maskinellt än helt manuellt. SABO bedömer att en maskinell hantering kommer att tillämpas i en övervägande del av det allmännyttiga beståndet.

SABO har redovisat vissa omdömen om de beräknade merkostnaderna. SABO framhåller att tillkommande kostnader hänför sig till en helt ny förmån – ett "servicesystem" för underhåll i stället för det nuvarande "produktionssystemet". Tillkommande kostnad får betraktas som ett pris för utökad service – individuellt lägenhetsunderhåll.

Det är enligt SABO möjligt att det föreslagna systemet även kan innebära kostnadsminskningar. Med nuvarande arbetssätt beaktas inte faktiska boendeförhållanden, störningar och därav förorsakade problem. Hyresgästernas differentierade behov beaktas inte och inte heller målningsarbetenas olika ekonomiska och tekniska livslängd.

SABO anför i sin rapport att det föreslagna systemet bör kunna ge bättre

kontakter mellan bostadsföretagen och de boende. Det innebär ökad boendeservice med möjligheter till personliga kontakter och deltagande från de boende i underhållet. Dessa fördelar bör ställas mot tillkommande kostnader.

8.2.2 *Enskilda hyresvärdar*

Statskonsult har tillsammans med företrädare för ägare av ett stort fastighetsbestånd, ett medelstort fastighetsbestånd och ett stort förvaltningsbolag uppskattat administrativa merkostnader för enskilda hyresvärdar. Skattningarna har gått till så att de tre uppgiftslämnarna redovisat sina uppfattningar om erforderliga rutiner samt kostnader för dessa. När de tre intervjuade har haft olika uppfattningar eller flera möjligheter har funnits att uppskatta kostnaderna har genomgående det lägsta kostnadsalternativ valts som har godtagits gemensamt av uppgiftslämnarna. Statskonsult har räknat med att dessa uppgifter gäller för hela beståndet av enskilt ägda hyresfastigheter.

Efter redovisningen av dessa kostnadsuppskattningar har vi ändrat vårt förslag så att hyresgästernas stora frihet i det tidigare förslaget att välja tidpunkt för underhållet har begränsats. Syftet med begränsningen har varit att möjliggöra ett effektivt handhavande av det nya systemet hos hyresvärdarna. De beräkningar som har redovisats för de enskilda hyresvärdarna bygger därför på förutsättningar som inte längre gäller. Dessa beräkningsresultat redovisas av denna anledning inte i detalj.

De enskilda fastighetsägarnas företrädare fann att målning och tapetsering med beställningsrätt enligt den beskrivning som tidigare gällde skulle behöva bedrivas mycket oplanerat och orationellt jämfört med vad som i dag gäller. Uppgiftslämnarna lämnade kostnadsuppskattningar under tre huvudrubriker – beställning, underhåll och ekonomiadministration. De största merkostnaderna finns under rubriken beställning. Under rubriken underhåll redovisas också betydande kostnader. Det gäller särskilt i jämförelse med i dag där administrationskostnaderna bedömts som obetydliga.

Sammanfattningsvis anger de beräkningar som redovisats en *mer*kostnad om 457 kr. per underhållstillfälle – 622 kr. per underhållstillfälle i det tidigare tänkta systemet minus 165 kr. per underhållstillfälle i det nuvarande.[1] En väsentlig del av dessa merkostnader avser en omfattande och dyrbar besiktningsverksamhet. Dessutom anges ökade hyresredovisningskostnader och kostnader i samband med prövning av underhållsavgift. Vi har funnit att dessa administrativa merkostnader blir alltför stora jämfört med vad som redovisats för de allmännyttiga bostadsföretagen. Förklaringen till detta ligger till en del i de olika beräkningssätt som tillämpats för enskilda fastighetsägare och för allmännyttiga bostadsföretag. Den väsentliga skillnaden torde emellertid vara att de båda fastighetsägarkategorierna har kostnadsberäknat helt olika administrativa rutiner.

Något förenklat kan den av SABO utvecklade rutinen sägas innebära att bostadsföretaget spelar en aktiv roll. Företaget erbjuder hyresgästen att få underhåll utfört inom ramen för en årlig rutin. Därigenom kan bostadsföretaget planera underhållet. Den rutin de enskilda fastighetsägarnas företrädare räknat med, utmärks av att hyresgästen tar alla initiativ när

[1] I beräkningarna för de enskilda hyresvärdarna har en större del av kostnaderna hänförts till underhållstillfällen än vad som skett i beräkningarna för de allmännyttiga bostadsföretagen. I dessa senare nämnda beräkningar har en väsentlig del av kostnaderna hänförts till alla lägenheter som omfattas av det nya systemet oberoende av beställningar.

underhåll skall utföras. Fastighetsägaren tvingas sedan med kort varsel och i det närmaste helt utan samordning och planering utföra arbetet.

Det är naturligt att den sistnämnda rutinen blir betydligt kostsammare. Statskonsult har på grundval av inhämtade beräkningar bedömt de administrativa kostnaderna som mycket höga. Vi har tagit intryck av de uppgifter Statskonsult redovisat om administrativa merkostnader. Vi har därför som nämnts anpassat vårt förslag så att det möjliggör de administrativa rutiner som SABO utgått från i sina kostnadsberäkningar.

Därmed ges möjligheter för de enskilda fastighetsägare som har förutsättningar likartade de för allmännyttiga bostadsföretag att utföra målning och tapetsering planerat och samordnat. Om man antar att administrationen inte är mindre effektiv och inte är dyrare hos enskilda fastighetsägare än hos allmännyttiga bostadsföretag bör de administrativa merkostnader av storleksordningen 25 kr. per lägenhet och år samt ca 130 kr. per beställning som beräknats för allmännyttiga bostadsföretag också kunna gälla för enskilda med likartade förutsättningar.

Om hyresvärdarna tar till vara möjligheterna att planera och samordna underhållet bör beställningssystemet inte få negativa effekter på administrationen hos de måleriföretag som anlitas.

Vissa skillnader mellan enskilda hyresvärdar och allmännyttiga bostadsföretag bör dock uppmärksammas. Strukturen är olika för de båda kategorierna fastighetsägare. Gruppen enskilda ägare av hyreshus kännetecknas av betydande mångfald. När det gäller de allmännyttiga bostadsföretagen har konsulterna inhämtat uppgifter från SABO. SABO representerar en mer homogen grupp företag än de enskilda fastighetsägarna utgör. Även om SABO inte har fullständig överblick över förhållandena i varje allmännyttigt företag är kännedomen om medlemsföretagen god.

En stor del av det enskilt ägda beståndet av hyreslägenheter förvaltas i mycket små enheter. Samtidigt omfattar ett antal stora ägare en väsentlig del av beståndet. Förutsättningar och kostnader för administration skiljer sig sannolikt mellan dessa båda sektorer, såväl i det nuvarande systemet för underhåll som i det föreslagna.

Genom att vi avstått från att närmare reglera förfarandet vid beställningar och utförande av underhållet ges hyresvärdarna stor frihet att välja administrativ uppläggning. Varje hyresvärd kan således utforma administrationen så att den blir effektiv med utgångspunkt från förhållandena i det enskilda fallet.

Bedömningen att administrationskostnaden hos enskilda hyresvärdar bör vara av samma storlek som beräknats för de allmännyttiga bostadsföretagen, gäller i de fall ägaren förvaltar några hundra lägenheter eller fler.

Huvuddelen av det enskilt ägda beståndet av hyreslägenheter förvaltas i enheter med mindre än 20 lägenheter. Merkostnaden för att administrera det nya systemet hos dessa många små förvaltningar har inte studerats närmare. Konsulterna har inte haft tillfälle att intervjua någon enskild fastighetsägare med ett litet bestånd av lägenheter. Vi gör följande bedömningar.

I större förvaltningar finns i dag möjligheter att planera och samordna underhållet i större enheter. På så sätt kan kostnader för besiktningar av lägenheter, upphandling och utförande hållas nere. I små förvaltningar finns inte dessa möjligheter i samma utsträckning. En övergång till beställnings-

systemet kan därför inte för dessa små förvaltningar väntas medföra några väsentliga effektivitetsförluster till följd av förlorade stordriftsfördelar.

Småskalig förvaltning innebär i många fall fördelar i form av enkel administration. Dessa fördelar bör också gälla i beställningssystemet. Ägaren till en liten fastighet har ofta personlig kontakt med hyresgästerna och ingående kunskap om fastigheten. I sådana fall kan hyresvärden avvara åtskilligt av den administration utförd av anställd personal, som blir aktuell i större förvaltningar. Det är mycket vanligt att enskilda ägare av mindre fastighetsbestånd själva sköter både den tekniska och kamerala förvaltningen.[1]

Jämfört med nuvarande system tillkommer uppgiften för hyresvärdarna att administrera underhållskonton för varje lägenhet. Sådana konton finns sedan länge på hyresmarknaden i Danmark. Dessa uppfattas inte som administrativt betungande enligt vad vi inhämtat från de enskilda hyresvärdarnas företrädare i Danmark (jämför kap. 6).

Vi bedömer sammanfattningsvis att merkostnaderna för att administrera beställningssystemet hos de små hyresvärdarna sannolikt inte är större än vad som beräknats för de allmännyttiga bostadsföretagen.

Ytterligare förhållanden bör nämnas som kan påverka kostnadsutvecklingen vid en övergång till ett beställningssystem för målning och tapetsering. Vissa nuvarande kostnader kan komma att minska. Det är troligt att en del tidskrävande diskussioner mellan hyresgäster och hyresvärdar om vilket underhåll som bör utföras och på vilket sätt inte kommer att förekomma i lika stor utsträckning i det nya systemet. Detsamma gäller besiktningar av utfört underhåll. I det nya systemet har hyresgästen ett starkt intresse av att arbetena utförs väl. Hyresgästen kan därför antas bevaka arbetets utförande i den egna lägenheten.

8.3 Tvister

Förhållandena på hyresmarknaden präglades ännu under mellankrigstiden av att hyresvärdarna hade en utomordentligt stark ställning. Den hyreslagstiftning som fanns var dispositiv och kunde således frångås genom kontraktsbestämmelser. Så skedde också i mycket stor utsträckning. Utvecklingen därefter har under en lång följd av år kännetecknats av att hyresgästernas ställning successivt stärkts. Detta har åstadkommits bl. a. genom att lagstiftningen gripit in i rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Där så har ansetts erforderligt har lagreglerna gjorts tvingande. Med tvingande lagregler följer med nödvändighet att tvister kan uppstå om huruvida de iakttagits eller ej. Myndigheter med särskild kompetens – hyresnämnder och bostadsdomstol – har inrättats för att slita de tvister som kan uppstå.

Vårt förslag utgör ytterligare ett steg i den utveckling som kan sägas ha inletts med 1940 års hyresreform. Vi anser att underhållslagen bör vara tvingande. Vid utformningen av förslaget har vi strävat efter att finna lösningar som gör att tvister inte skall uppstå och att de tvister som ändå uppstår skall bli enkla att handlägga.

Erfarenheterna visar att de farhågor som återkommande yppas om att

[1] Byggforskningsrapport R68: 1981.

föreslagna hyresreformer skall leda till en stor mängd tvister, sällan eller aldrig besannas. Hyresgästernas benägenhet att tvista har regelmässigt överskattats. Dessa överskattningar kan bl. a. bero på att reformernas komplexitet bedöms vara större än vad som sedermera visar sig vara fallet och att bedömarna bortser från verkningarna av den praxis organisationerna och myndigheterna utvecklar.

Det av oss föreslagna underhållsföreläggandet liknar i många avseenden dagens reparationsföreläggande. Vissa prövningsmoment tillkommer dock. De finansiella förutsättningarna för reformen och konstruktionen av hyresgästernas betalningsansvar innebär emellertid att förutsättningarna för frivilliga avtal är goda. Det finns därför ingen anledning att anta att antalet ärenden om underhållsföreläggande kommer att bli särskilt stort.

Då underhåll avbeställs kan skadestånd komma att utgå. Skadeståndssanktionen torde medföra att ogenomtänkta underhållsavtal i allmänhet inte ingås. Avbeställningar kommer endast i fråga då tungt vägande skäl föreligger. Parterna kommer sannolikt att verka för att en frivillig uppgörelse nås när i något fall fråga om ersättning uppkommer. Erfarenheterna visar att skadeståndsprocessen tillgrips i sista hand. Vi bedömer att antalet skadeståndsärenden p. g. a. avbeställt underhåll kommer att bli litet.

Råder påtaglig obalans mellan återstående underhållsavgifter och lägenhetens skick, kan den avflyttande hyresgästen åläggas betalningsskyldighet för avgifterna. Vidare kan den tillträdande hyresgästen utverka att avgifterna sätts ned. Båda bestämmelserna har karaktär av "säkerhetsventil". Påtaglighetsrekvisitet innebär att betalningsskyldighet respektive nedsättningsbeslut endast kan komma i fråga i rena undantagsfall. När rättstillämpningen blir klar och allmänt känd kommer antalet ärenden av detta slag sannolikt att bli litet.

Tvist om underhållsavgiftens storlek kan också uppstå om hyresvärden inte utför underhållet fackmässigt eller om det avviker från avtalet eller vad som bestämts i ett underhållsföreläggande. Vi har ingen anledning att anta att hyresvärdarna inte kommer att iaktta underhållslagens regler eller underhållsavtalens förpliktelser. Följaktligen finns ingen anledning att befara att tvister av detta slag skulle bli vanliga.

En hyresgäst som på egen bekostnad utför underhåll, är skyldig att göra detta så att ett återställande av lägenheten i normalt skick inte avsevärt fördyras. Hyresgästens skyldighet är skadeståndssanktionerad. Bestämmelsen motsvarar väsentligen hyresgästens skyldighet enligt 24 a § hyreslagen att betala skadestånd, om underhåll som han utfört på egen bekostnad medfört att lägenhetens bruksvärde minskat. Antalet skadeståndsärenden enligt 24 a § hyreslagen har varit mycket litet. De båda skadeståndsbestämmelserna är så jämförbara att det finns anledning att anta att antalet skadeståndsärenden p. g. a. att hyresgäster själva utför underhåll kommer att förbli litet.

De bedömningar vi redovisat beträffande olika tvister som kan uppstå i det nya systemet, utesluter givetvis inte att ärendemängden kan komma att öka hos hyresnämnder och bostadsdomstol. Sammantaget bedömer vi emellertid att det nya systemet inte kommer att medföra tvister som till antal eller komplexitet kan bli betungande för berörda parter eller myndigheter.

Underhållslagen kommer sannolikt att leda till att vissa tvister som nu har

sin grund i hyreslagens regler minskar i antal. Detta gäller ärenden angående reparationsföreläggande och skadestånd enligt 24 a §. Det kan i viss mån också gälla tvisterna om hyrans storlek. För närvarande gäller att det är vanligt att lägenheternas skick utgör anledning för hyresgäster att motsätta sig begärda hyreshöjningar eller att påkalla prövning av förhandlingsöverenskommelser. Med underhållslagen försvinner sannolikt mycket av det missnöje som nu finns med hyresvärdarnas sätt att sköta underhållet.

9 Förslagets anknytning till andra regelsystem

9.1 Hyreslagstiftningen

9.1.1 Hyreslagen (12 kap. jordabalken)

Vårt förslag innebär för större delen av hyresmarknaden att underhållslagens bestämmelser kommer att reglera rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst såvitt gäller målning och tapetsering i lägenheter. Eftersom underhållslagen inte gäller i alla hyresförhållanden och inte heller omfattar allt lägenhetsunderhåll, skall dock hyreslagens närmast motsvarande bestämmelser gälla oförändrade också fortsättningsvis. Vissa ändringar måste dock vidtas i hyreslagen. Bl. a. inverkar vårt förslag på bruksvärderegeln.

Hyreslagens bestämmelser om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten (9–19 §§) skall inte gälla då annat följer av underhållslagen. En erinran härom bör tas i 9 §. Detta innebär bl. a. att hyresvärdens underhållsskyldighet enligt 15 § inte skall gälla beträffande det underhåll som regleras i underhållslagen. Tillämpningsområdet för de rättigheter som enligt 16 § tillkommer hyresgäst vid hinder eller men i hyresrätten minskar givetvis i motsvarande mån. Av störst betydelse är här att reparationsföreläggandet endast i undantagsfall kan komma till användning då en hyresgäst anser att målnings- eller tapetseringsunderhållet är bristfälligt. Omfattas lägenheten av underhållslagen får hyresgästen i stället utnyttja dess rättigheter. Att denna förändring innebär en kraftig förstärkning av hyresgästernas nuvarande rättigheter framgår av vår redogörelse för beställningssystemet.

Enligt 19 a § hyreslagen gäller med vissa undantag att hyran för bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd i avtalet. Med underhållslagen införs begreppet underhållsavgift. Underhållsavgiftens storlek bestäms i första hand genom avtal mellan hyresvärd och hyresgäst. Avgiften kan också i vissa fall fastställas av hyresnämnd. Dessa avtal och hyresnämndsbeslut strider inte mot förbudet mot obestämd hyra. Emellertid innehåller underhållsavgiften en rörlig komponent – kreditavgift – vars storlek följer av bestämmelser som regeringen meddelar. Detta nödvändiggör ett tillägg till huvudregeln i 19 a § där det framgår att den inte gäller om annat följer av underhållslagen.

Underhållsavgiften ingår i hyran för lägenheten. Härav följer att hyreslagens bestämmelser om tid och plats för betalning av hyran (20 §) också gäller underhållsavgifter. Även bestämmelserna om förverkande och

återvinning av hyresrätten vid dröjsmål med betalning av hyra (42–44 §§) gäller beträffande underhållsavgifter. Hyresgäst kan enligt 21 § hyreslagen i vissa fall tillgripa ett förfarande med nedsättning hos överexekutor av tvistiga betalningar. Bestämmelsen skall vara tillämplig också då tvist råder om underhållsavgiftens storlek.

Hyresgästerna får med vårt förslag ett närmast bestämmande inflytande över målning och tapetsering i lägenheter. Detta innebär bl. a. att hyresgästen kan förhålla sig passiv, dvs. varken utföra sådant underhåll på egen bekostnad eller beställa det av hyresvärden. Vår bedömning är att eftersatt målning och tapetsering endast kan medföra estetiska brister i den enskilda lägenheten. Hyresgästen är emellertid enligt 24 § hyreslagen skyldig att väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Enligt 42 § första stycket femte punkten förverkas hyresrätten om lägenheten vanvårdas. Våra överväganden enligt det föregående skulle kunna uppfattas stå i strid med den i hyreslagen föreskrivna vårdnadsplikten. För att undanröja osäkerhet om vad som här gäller, föreslår vi därför att i 24 § hyreslagen tas in en uttrycklig hänvisning till underhållslagen . Eftersom förverkandebestämmelsen är kopplad till den i 24 § angivna vårdnadsplikten, torde någon ändring i 42 § inte behöva vidtas.

Bostadshyresgäst har enligt 24 a § hyreslagen rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförlig åtgärd. Som framgår av vad vi anfört i avsnitt 7.2.1 är omfattningen av hyresgästernas rättighet enligt 24 a § hyreslagen vidare än vad som gäller enligt underhållslagen. Den snävare definitionen av underhållsbegreppet i vårt förslag, begränsar emellertid i praktiken endast hyresgästernas beställningsrätt. Hyresgäster som vill utföra målning, tapetsering och därmed sammanhängande åtgärder får i första hand göra detta enligt underhållslagens bestämmelser. Härvid bör observeras att skadeståndsregeln i vårt förslag något avviker från vad som gäller enligt 24 a §. I de hyresförhållanden som inte omfattas av underhållslagen gäller 24 a § oförändrad. Dessutom är 24 a § tillämplig beträffande sådant underhåll som är tillåtet enligt hyreslagen men som faller utanför underhållsdefinitionen i vårt förslag. Det skall av 24 a § framgå att den inte gäller då annat följer av lagen om underhåll av hyreslägenheter.

Enligt hyreslagen gäller vid överlåtelse av hyresrätt, att den tillträdande hyresgästen går in i hyresförhållandet på de villkor som gäller vid tidpunkten för överlåtelsen. Någon möjlighet för hyresvärd eller tillträdande hyresgäst att i samband med överlåtelsen få hyresvillkoren prövade av hyresnämnd finns inte. Vidare gäller enligt 38 § hyreslagen om annat inte avtalas att hyresgästen då hyresrätten överlåtes, är fri från de förpliktelser som hyresavtalet ålägger honom för tiden efter överlåtelsen och att den tillträdande hyresgästen svarar jämte den avträdande för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen. Hyreslagens bestämmelser blir i stor utsträckning tillämpliga också på de underhållsavgifter som introduceras med vårt förslag. I ett avseende avviker dock regleringen i underhållslagen från vad som enligt hyreslagen gäller vid överlåtelse av hyresrätten. Råder påtaglig obalans mellan återstående underhållsavgifter och lägenhetens skick, kan den avträdande hyresgästen åläggas betalningsskyldighet för avgifterna och den tillträdande hyresgästen utverka att avgifterna nedsätts

(14 och 15 §§). Prövning enligt dessa bestämmelser är möjlig också i överlåtelsefallen. Åläggs den avträdande hyresgästen betalningsskyldighet eller utverkar den tillträdande hyresgästen att avgifterna sätts ned, gäller inte reglerna i 38 § hyreslagen. Det skall därför framgå att paragrafen inte gäller då annat följer av underhållslagen.

Vårt förslag medför ändringar i bruksvärderegeln. Underhållsavgiften skall bestämmas enligt de tvingande reglerna i underhållslagen och kan inte bli föremål för prövning i förlängnings- eller villkorstvist enligt hyreslagens bestämmelser. Underhållsavgiften ingår således inte i den bruksvärdebestämda hyran. Avgift som är bestämd i överensstämmelse med underhållslagens regler är i princip oangripbar.

Gäller underhållslagen beträffande den lägenhet som skall hyressättas, skall vid bruksvärdeprövningen bortses ifrån underhållsavgifter. Detta gäller givetvis såväl prövningslägenheten som jämförelselägenheterna. I konsekvens härmed skall också bortses ifrån skicket av det underhåll som omfattas av underhållslagens bestämmelser. Den nya bruksvärdeprövningen innebär alltså att målning och tapetsering inte längre skall inverka på bedömningen av lägenhetens bruksvärde. Underhållslagen torde därför – åtminstone övergångsvis – medföra att bruksvärdenivån på stora delar av hyresmarknaden i reala termer sänks.

Om den lägenhet som skall hyressättas inte omfattas av underhållslagens bestämmelser, skall bruksvärdeprövningen ske helt i enlighet med vad som nu gäller. Detta kan dock medföra vissa problem eftersom tillgången på jämförelsematerial successivt kommer att minska. Skulle det någon gång visa sig att direkt jämförliga lägenheter inte finns torde en något friare jämförelseprövning kunna ske mot lägenheter inordnade under underhållslagen under förutsättning att man beaktar att den hyresnivå jämförelselägenheterna utvisar endast täcker delar av lägenhetsunderhållet. Denna friare jämförelseprövning liknar vad som nu förekommer då lägenheter med kallhyror bruksvärderas mot lägenheter med totalhyror. Om någon jämförelseprövning inte kan ske, får hyresnämnden som nu göra en skälighetsbedömning utifrån sin allmänna kännedom om hyresläget.

Den ändring som behöver göras av 48 § hyreslagen torde enklast kunna ske om man i ett nytt första stycke föreskriver att vid förlängning av hyresavtal utgår hyran med skäligt belopp och att om underhållsavgift är särskilt stadgat i underhållslagen. När underhållsavgiften sålunda separerats från den hyra som skall bruksvärdebestämmas, torde endast redaktionella ändringar behöva vidtas i paragrafens nuvarande första och andra stycken. Då en lägenhet som omfattas av underhållslagen skall hyressättas, torde det för alla berörda parter framstå som uppenbart att hänsyn aldrig skall tas till underhållsarbeten som hyresgäst utfört på egen bekostnad med stöd av underhållslagens bestämmelser. I 48 § tredje stycket föreskrivs nu bl. a. att annat av hyresvärden uppställt villkor (än hyran) skall gälla om det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. För att det tydligare skall framgå att underhållsavgiftens storlek inte kan bli föremål för prövning i förlängnings- eller villkorstvist enligt hyreslagens regler, kan bestämmelsen omformuleras något. Detsamma gäller paragrafens sista stycke. Överenskommelse om underhållsavgift skall undantagslöst ske med iakttagande av de tvingande bestämmelserna i underhållslagen.

Ändringarna i hyreslagen bör självfallet träda i kraft samtidigt som lagen om underhåll av hyreslägenheter.

9.1.2 *Hyresförhandlingslagen (HFL)*

Enligt 5 § HFL medför förhandlingsordning skyldighet för hyresvärden att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen i fråga om höjning av hyran eller ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 19 a § hyreslagen. Har parterna inte enats om annat, medför förhandlingsordning vidare rätt för båda parter att påkalla förhandling om bl. a. hyresvillkoren och lägenheternas skick.

För lägenheter som omfattas av underhållslagen ligger bestämmanderätten över lägenhetens skick såvitt avser målning och tapetsering på de enskilda hyresgästerna. Detta kan därför inte bli föremål för förhandlingar mellan förhandlingsordningens parter. Detsamma gäller underhållsavgiftens storlek. Denna ingår visserligen i hyran för lägenheten men den skall bestämmas enligt de tvingande reglerna i underhållslagen. HFL bör följaktligen ändras så att det framgår att underhållsavgiften storlek och delar av lägenhetens skick inte kan bli föremål för förhandlingar mellan förhandlingsordningens parter då underhållslagen gäller i hyresförhållandet. En erinran härom tas lämpligen in i ett nytt tredje stycke i 5 § HFL. Särskilda regler bör dock gälla under en övergångsperiod. Detta är närmare redovisat i avsnitt 7.5.

9.1.3 *Lag om arrendenämnder och hyresnämnder (LAH)*

Frågor enligt lagen om underhåll av hyreslägenheter skall prövas av hyresnämnd.

De tvister som med stöd av underhållslagen kan hänskjutas till hyresnämnd skiljer sig i princip inte från de tvister nämnden har att handlägga enligt hyreslagen. Tvisterna enligt underhållslagen bör därför kunna inordnas i det regelsystem som redan gäller för hyrestvister i allmänhet. Några nya handläggningsregler torde inte behövas i LAH.

I 4 § första stycket LAH, som reglerar hyresnämnds uppgifter, bör en ny punkt föras in varav framgår att nämnden har till uppgift att pröva frågor enligt underhållslagen. Härigenom kommer handläggningsreglerna i 7–13 a §§ LAH för ärende om hyrestvist m. m. att bli tillämpliga. Vissa följdändringar krävs dock i dessa och följande paragrafer.

De ändringar som föreslås i 10, 12 och 23 §§ kan betecknas som rena följdändringar till ändringen i 4 §.

11 § innehåller bestämmelser om återupptagande av ärende som avskrivits på grund av sökandens utevaro. Genom en ändring i paragrafens första stycke blir bestämmelserna tillämpliga på tvister om nedsättning av underhållsavgift enligt 15 och 16 §§ underhållslagen. Dessa tvister kan jämställas med villkorstvister enligt hyreslagen och det är då naturligt att samma regler gäller för båda kategorierna. De rättssäkerhetssynpunkter, som ligger bakom denna bestämmelse, motiverar dock inte att rätten till återupptagande utsträcks att gälla även övriga tvister enligt underhållslagen.

I 15 §, som handlar om skiljemannaförfarande, bör paragrafens andra

stycke angående kostnad i tvister ändras så att vardera parten svarar för sin kostnad i tvist enligt 15 och 16 §§ underhållslagen. Även denna ändring är ett uttryck för uppfattningen att hyreslagens villkorstvister och underhållslagens tvister om nedsättning av underhållsavgift kan jämställas.

Bestämmelser om rättskraft hos vissa beslut av hyresnämnd finns i 22 §. Med ett undantag är de ärenden som hyresnämnd får att pröva enligt underhållslagen sådana att nämndens avgörande bör äga rättskraft, om beslutet inte överklagas, dvs. ges samma verkan som domstols lagakraftvunna dom. Undantaget avser beslut varigenom ansökan om underhållsföreläggande enligt 12 § underhållslagen lämnas utan bifall. Genom det föreslagna undantaget uppnås att samma reglering i rättskraftshänseende kommer att gälla för underhållsföreläggande som för reparationsföreläggande enligt hyreslagen. Dessa två ärendetyper är varandra så närstående att de naturligen bör likställas i detta avseende.

32 § LAH, som innehåller bestämmelser om att vissa beslut av hyresnämnd får verkställas som lagakraftägande dom, bör kompletteras så att motsvarande gäller beslut om återbetalningsskyldighet enligt 11 §, skadestånd enligt 13 §, betalningsskyldighet enligt 14 § och skadestånd enligt 17 §, allt underhållslagen. Redan nu omfattas liknande bestämmelser om skadestånd och återbetalningsskyldighet enligt hyreslagen och hyresförhandlingslagen av denna bestämmelse.

Ändringarna i LAH bör träda i kraft den 1 juli 1982.

9.1.4 *Lagen om bostadsdomstol*

Genomförs den av oss föreslagna lagstiftningen behövs en följdändring i 28 § lagen om bostadsdomstol. Paragrafen innehåller rättskraftsbestämmelser som motsvarar dem i 22 § LAH.

9.2 Skattefrågor

9.2.1 *Allmänna utgångspunkter*

De förslag som vi tidigare redogjort för påkallar ändringar av vissa skatteregler. Det gäller i första hand bestämmelserna om rätt till avdrag för reparationskostnader. I dag gäller i korthet följande i fråga om sådana avdrag.

För ägare av konventionellt beskattade fastigheter är kostnader för ommålning och tapetsering i lägenheter enligt 25 § 1 mom. kommunalskattelagen (1928: 370), KL, omedelbart avdragsgilla vid inkomsttaxeringen. Den skattskyldige har dock rätt att fördela avdraget över tre år. Arbeten av det nämnda slaget räknas som reparationer eller underhåll. Detta gäller oavsett om arbetena utförs separat eller i samband med andra och mer omfattande åtgärder, t. ex. en ombyggnad av hela fastigheten. Vid nybyggnad gäller däremot att ifrågavarande kostnader kommer att ingå i anskaffningskostnaden för byggnaden. Det innebär att kostnaderna beaktas genom att ägaren får göra årliga värdeminskningsavdrag med 1,5 eller 1,75 % av anskaffningskostnaden (25 § 1 mom. KL). Avdragsrätten i nu berörda hänseenden är

densamma oavsett hur kostnaderna bestritts. Viktiga undantag finns dock.

Genom lagstiftning år 1979 (SFS 1979: 1017–1018) har den omedelbara avdragsrätten för vissa reparationskostnader begränsats. Så har skett i fråga om reparationer som finansieras med statliga lån eller som avser s. k. andelshus. I båda fallen gäller numera att reparationskostnaderna skall beaktas genom årliga värdeminskningsavdrag. Är det fråga om åtgärder som finansieras med statliga lån medges avdrag enligt de ovan nämnda procentsatserna. I denna del har nämligen lånestödet förbättrats i sådan omfattning att anledning inte ansetts föreligga att medge högre värdeminskningsavdrag. För andelshusen har däremot införts en rätt till ett högre årligt avdrag med 3 % av kostnaden. Å andra sidan skall aktivering här ske bara i fråga om kostnader som överstiger 10 % av gällande taxeringsvärde. I den proposition (1978/79: 209, s. 23) som låg till grund för de nya reglerna uttalades att 10 %-gränsen valts så att även ägare av andelshus normalt skulle kunna påräkna omedelbart avdrag för t. ex. ommålnings- och tapetseringsarbeten i den egna bostaden. De nya bestämmelserna återfinns i huvudsak i 25 § 2 mom. KL.

9.2.2 *Ändrade avdragsregler*

Våra förslag om finansiering av kostnader för ommålning och tapetsering innebär enkelt uttryckt följande. En särskild låneform införs för nämnda arbeten. Fastighetsägaren får låna medlen och är också den som mot lånemyndigheten är ansvarig för återbetalningen av lånet. Hyresgästen i fråga skall genom en underhållsavgift betala fastighetsägaren vad denne har att erlägga till lånemyndigheten. Lånen skall återbetalas med rak amortering på 10 år. Hyresgästen skall även betala en kreditavgift till fastighetsägaren som svarar mot räntan på lånen och denna avgift skall icke vara avdragsgill för hyresgästen. Den ränta som fastighetsägaren skall betala till lånemyndigheten skall däremot vid beskattningen betraktas som en kostnad.

Med tanke på lånevillkoren är det enligt vår mening påkallat att i viss utsträckning ändra nuvarande skatteregler för att skapa en tillfredsställande balans mellan låneregler och skatteregler.

En utgångspunkt har varit att ersätta den nuvarande omedelbara avdragsrätten för hithörande reparationskostnader med någon form av periodisering och då med anknytning till låneformen. Här kan olika modeller tänkas.

Om våra förslag till en ny låneform genomförs torde i praktiken en helt dominerande del av ommålning och tapetsering i hyreslägenheter komma att finansieras på det nya sättet. Detta skulle tala för att den omedelbara avdragsrätten för hithörande kostnader avskaffades generellt. Eftersom de av oss föreslagna lånen skall löpa på 10 år, skulle närmare bestämt alla kostnader för ommålning och tapetsering aktiveras och grunda rätt till årliga värdeminskningsavdrag med 10 %. Det kan emellertid ifrågasättas om detta inte skulle föra för långt, bl. a. med hänsyn till att aktivering skulle bli nödvändig för en hel del små arbeten. Det är likaså tveksamt om ett sådant förslag lämpar sig för alla byggnader där avkastningen skall beskattas enligt den konventionella metoden, t. ex. för flerbostadshus med blandad använd-

ning. Frågan bör dock övervägas ytterligare och vi kan få anledning att återkomma till den under det fortsatta utredningsarbetet.

En annan modell skulle vara att införa inkomstskatteplikt för den nya låneformen. Denna skatteplikt skulle sedan motsvaras av en avdragsrätt för amorteringarna. Vi anser emellertid att en sådan ändring från principiella utgångpunkter är alltför omfattande för att införas på det nu aktuella området.

Ett alternativ skulle vara att lägga de kostnader som enligt vårt förslag lånefinansieras utanför skattesystemet. Fastighetsägaren skulle då inte vara skyldig att ta upp underhållsavgifterna från hyresgästerna i sin deklaration och inte heller få göra avdrag för vad som betalas vidare till lånemyndigheten. I den mån ommålning eller tapetsering skulle finansieras på annat sätt skulle det däremot vara nödvändigt att behålla nuvarande regler. Men även denna till synes enkla modell har brister. Vi har bl. a. fäst avseende vid att det kan bli svårt för taxeringsmyndigheterna att avgöra när kostnader skall behandlas på det ena eller andra sättet. Modellen ger även upphov till vissa speciella svårigheter om en hyresgäst inte erlägger underhållsavgifterna. Vi vill därför inte förorda denna modell.

Vi har valt att föreslå följande lösning. Den omedelbara avdragsrätten avskaffas för kostnader för ommålning och tapetsering i de fall statliga lån utgått enligt vårt förslag. I stället medges avdrag för sådana reparationskostnader allteftersom fastighetsägaren betalar tillbaka till lånemyndigheten. Underhållsavgifter från hyresgästerna är hyror. Det medför att de redan enligt gällande regler i 24 § 1 mom. KL skall beskattas hos fastighetsägaren.

Förslaget innebär således bara en ändrad fördelning av avdragen i tiden för de reparationskostnader som finansieras med de särskilda statliga lånen. I de fall sådana lån inte utgått eller inte täcker utgifterna bör nuvarande regler gälla.

Vi vill i sammanhanget påpeka att lån kan utgå även i de fall fastighetsägaren själv utför arbetena. Lånet kommer då att omfatta inte bara materialkostnader utan även värdet av fastighetsägarens eget arbete. I detta fall skall avdrag givetvis bara medges för den del av återbetalningarna som avser annat än värdet av det egna arbetet. Fastighetsägaren bör själv få bestämma om han vill dra av materialkostnadsdelen först, varvid avdrag medges under kortare tid än tio år, eller om han i stället under tio år vill yrka avdrag för materialkostnadsdelen av återbetalningarna. För en fastighetsägare som har egna anställda innebär våra förslag att t. ex. lönekostnaderna till den del de avser nu ifrågavarande reparationer får behandlas på samma sätt som man i dag behandlar motsvarande kostnader i ett nybyggnadsfall. Lönekostnaden skall alltså återföras och aktiveras samt fördelas på tio år.

9.2.3 *Särskilda frågor*

Vårt förslag till ändrade skatteregler innebär som nämnts att avdrag för reparationskostnader som finansieras med de statliga lån vi föreslagit i regel skall fördelas på en tioårsperiod. En bestämmelse om detta kan lämpligen införas i punkt 8 av anvisningarna till 25 § KL. Där finns den nuvarande regeln om treårsfördelningen. Regeln bör vara att avdrag för dessa kostnader

medges allteftersom fastighetsägaren återbetalar lånet till lånemyndigheten.

Eftersom lånen till kostnader för målning och tapetsering i lägenheter skall kunna lämnas även i samband med ny- och ombyggnad bör den nya formen av reparationsavdrag inverka även på underlaget för värdeminskningsavdrag. I dag läggs anskaffningskostnaden för en fastighet till grund för värdeminskningsavdragen. Detta regleras i punkt 2 a i anvisningarna till 25 § KL. Om en byggnad uppförts av den skattskyldige är anskaffningsvärdet lika med den skattskyldiges utgifter för byggnaden. Vid köp är anskaffningsvärdet lika med den verkliga utgiften för förvärvet. Enligt vår mening bör den nya låneformen medföra att anskaffningsvärdet minskas med värdet av sådana utgifter för målning och tapetsering för vilka särskilda lån utgått. I ett nybyggnads- och ombyggnadsfall bör därvid lånesumman dras ifrån. Denna del av anskaffningskostnaden skall i stället fördelas på 10 år. Vid köp bör däremot minskning göras bara med den del av lånen som köparen övertar betalningsansvaret för. Här bör av praktiska skäl den nye ägaren få göra avdrag för hela den återstående lånesumman utan avräkning för värdet av tidigare ägares ev. eget arbete. Vid andra förvärv än köp och därmed jämställda bör den nye ägaren överta den tidigares avdragsrätt. Regler om detta bör tas in i nämnda anvisningspunkt.

I 25 § 2 mom. första stycket 6) KL, regleras avdragsrätten för reparationskostnader vid ombyggnad med statligt lånestöd. Dessa skatteregler behöver enligt vår mening inte ändras till följd av våra förslag. Däremot får lånereglerna i dessa fall anpassas till den av oss föreslagna låneformen.

Inte heller behöver reglerna i punkt 2 a av anvisningarna till 36 § KL på beräkning av omkostnadsbelopppet vid realisationsbeskattningen ändras eftersom vårt förslag inte ändrar ifrågavarande kostnaders natur. De är skatterättsligt alltjämt att se som reparationskostnader.

Vi har övervägt ytterligare en ändring. Det kan hända att underhållsavgifter under ett år betalas till fastighetsägaren med belopp som överstiger vad denne skall betala till lånemyndigheten. Detta kan framför allt inträffa det år ett underhållsarbete har utförts. Å andra sidan kan förhållandet i slutskedet av 10-årsperioden bli det motsatta. Vi anser emellertid inte olägenheterna av detta vara så betydande att de motiverar att särskilda bestämmelser införs. Underhållsarbetena och amorteringarna bör i praktiken kunna hanteras så att mer betydande ojämnheter kan undvikas. I sammanhanget bör nämnas att den av oss föreslagna periodiseringen skall gälla oavsett om inkomsten av fastigheten redovisas enligt kontantprincipen eller enligt bokföringsmässiga grunder.

Vi vill peka på ytterligare frågor. Antag att en fastighetsägare år 1 ansöker om ett lån och att han samma år låter utföra arbetena. Han betalar för arbetena men yrkar inget avdrag. År 2 får han emellertid besked om att låneansökan avslagits. Det kan också tänkas att en fastighetsägare år 1 gjort ett omedelbart avdrag som emellertid är felaktigt genom att han år 2 får ett lån. De nu skisserade frågorna kan uppkomma även i de fall där statliga lån utgått vid ombyggnad och för dessa fall har särskilda korrigeringsregler tagits in i punkt 8 av anvisningarna till 25 § KL. I korthet innebär dessa regler att ett så att säga uteblivet reparationsavdrag år 1 efter den skattskyldiges val får åtnjutas år 2 eller för något av de två närmast följande åren. I det motsatta

fallet skall i stället felaktiga avdrag år 1 återföras till beskattning år 2. Enligt vår mening bör dessa regler också få gälla de av oss föreslagna lånen.

Som vi utformat lånereglerna skall fastighetsägaren vara betalningsansvarig gentemot lånemyndigheten. Fastighetsägarens skuld motsvaras av de underhållsavgifter som hyresgästerna skall erlägga. Eftersom avgifterna är ett tillägg till hyran utgör de ingen skattepliktig förmögenhetstillgång för fastighetsägare. Detta skulle tala för att skulder av detta slag inte borde beaktas vid förmögenhets-, arvs- eller gåvobeskattningen. Vi föreslår dock ingen ändring i dessa hänseenden eftersom det formella skuldansvaret trots allt åvilar fastighetsägaren.

Vi har försökt utforma våra förslag på sådant sätt att de skall bli enkla att tillämpa för både de skattskyldiga och taxeringsmyndigheter. Givetvis har det inte varit möjligt att helt undvika att ett merarbete kan uppkomma för såväl skattskyldiga som skattemyndigheter. För att hindra missbruk bör en viss uppgiftsplikt införas. I första hand bör lånemyndigheterna på lämpligt sätt informera berörda skattemyndigheter om lån. Riksskatteverket och bostadsstyrelsen bör söka finna lämpliga former för en sådan uppgiftsplikt. De föreskrifter som kan behövas torde kunna utfärdas av regeringen.

Den lånelagstiftning vi i bl. a. detta avsnitt har berört, återfinns av utredningstekniska skäl inte bland de bilagda lagförslagen. Vi har därför i vårt förslag till lag om ändring i kommunalskattelagen tillåtit oss att förutskicka att lånelagstiftningen skall få formen av en förordning (1982: 000) om underhållslån.

Vi har föreslagit att underhållslagen skall ha trätt i kraft till den 1 juli 1982. Självfallet måste detta då också gälla lånelagstiftningen. Skatteförfattningar bör träda i kraft vid kalenderårsskiften. Någon möjlighet att genomföra våra förslag till ändring i kommunalskattelagen till den 1 januari 1982 synes inte föreligga. Sker ikraftträdandet först ett år senare kan detta få till följd att dubbla avdragsmöjligheter blir tillämpliga beträffande underhåll som utförs under andra halvåret 1982 och som finansieras med de nya underhållslånen. I valet mellan omfattande övergångsbestämmelser till föreslagna ändringar i KL och ett ikraftträdande till den 1 juli 1982 stannar vi för den sistnämnda lösningen.

9.3 Bokföringsfrågor

9.3.1 *Bakgrund*

Enligt huvudregeln i 1 § bokföringslagen (1976: 125), BFL, är alla näringsidkare bokföringsskyldiga. Som näringsidkare räknas varje fysisk eller juridisk person som yrkesmässigt driver verksamhet av ekonomisk art. De fastighetsägare som kan komma att beröras av underhållslagen är således enligt huvudregeln bokföringsskyldiga.

BFL har karaktären av en ramlagstiftning. Den är utformad så att bestämmelserna i princip skall kunna tillämpas av alla bokföringsskyldiga, dvs. oavsett hur stor eller liten den bokföringspliktiga rörelsen är. Som en övergripande norm föreskrivs i 2 § BFL att bokföringsskyldigheten skall fullgöras på sätt som överensstämmer med god redovisningssed. För att

främja utvecklingen av god redovisningssed har en särskild myndighet – bokföringsnämnden – inrättats.

BFL reglerar såväl den löpande bokföringen som bokslutsarbetet. Lagen innehåller utförliga bestämmelser om värderingen av olika slag av tillgångar i samband med att årsbokslut upprättas. Dessa delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar. En fastighet skall klassificeras som anläggningstillgång i de fall som är av intresse i detta sammanhang.

Enligt BFL råder ett generellt uppskrivningsförbud. En anläggningstillgång får inte tas upp till högre värde än vad den var bokförd till i föregående balansräkning. Den grundläggande regeln för värdering av anläggningstillgångar är att anskaffningsvärdet är det högsta värde som tillgången får tas upp till. Med anskaffningsvärde avses utgiften för tillgångens förvärv eller tillverkning. I detta värde får räknas in utgifter för värdehöjande förbättring av tillgången, vilka nedlagts under räkenskapsåret eller balanserats från tidigare räkenskapsår. Visst undantag från det generella uppskrivningsförbudet finns, men för fastigheter gäller då den tvingande kompletteringsbestämmelsen att dessa inte får skrivas upp över gällande taxeringsvärde.

BFL innehåller också bestämmelser om årlig avskrivning enligt lämplig avskrivningsplan på anläggningstillgång som fortlöpande minskar i värde. Det saknas dock f. n. bestämda grunder för hur avskrivningsberäkningar skall göras. Skattemässiga överväganden å ena sidan och företagsekonomiska bedömningar å den andra medför ofta olika resultat i fråga om vad som är en normal avskrivning. Beträffande hyresfastigheter gäller att avskrivningsunderlaget skall vara byggnadens beräknade anskaffningsvärde. Enligt de skatterättsliga reglerna får byggnad av sten, tegel, betong eller liknande material skrivas av med 1,5 % på anskaffningsvärdet och trähus med 1,75 %.

Frågan huruvida BFL tillåter aktivering av reparations- och underhållskostnader som inte avser standardförbättrande åtgärder på fastigheten har diskuterats i åtskilliga sammanhang. Rättsläget kan sammanfattningsvis sägas vara att en aktivering av dessa kostnader inte är tillåten. Detta är också bokföringsnämndens uppfattning.

Det har inte varit möjligt att i BFL samla alla föreskrifter som i skilda sammanhang kan behövas inom redovisningsområdet. Vissa redovisningsfrågor måste regleras genom speciallagstiftning. I 3 § föreskrivs därför att om en bestämmelse som avviker från BFL har meddelats i eller med stöd av annan författning så gäller den bestämmelsen liksom verkställighetsföreskrifter som har meddelats i anslutning till bestämmelsen. En sådan särskild redovisningslag vid sidan av BFL är 1972 års lag med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m. (1972: 175).

Med bortseende från ändringarna i lagen år 1979 (se nedan) innebär 1972 års lag att den som är bokföringsskyldig och har tillgång i fastighet eller tomträtt för vilken paritets- eller räntelån har utgått är berättigad att som en särskild aktivpost i balansräkningen ta upp ett belopp motsvarande den samlade skuldökningen på lånen. Posten skall betecknas Balanspost enligt lagen med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m. Innehar den bokföringsskyldige flera paritetsbelånade hus skall det framgå av bokföringen hur posten fördelar sig på de olika husen. Om den bokföringsskyldige utnyttjar möjligheten att ta upp en sådan tillgångspost i balansräk-

ningen skall det dessutom anges i resultaträkningen hur posten har påverkat resultatet för räkenskapsåret.

Vid riksdagsbehandlingen av förslaget om underhållslån (förordningen 1978: 992 om lån för underhåll av vissa hyreshus) togs lånens redovisningsmässiga konsekvenser upp i flera motioner, bl. a. med förslag om en utvidgning av 1972 års lag till att omfatta också dessa lån. Vid utskottsbehandlingen (CU 1978/79: 35) av redovisningsfrågorna övervägdes alternativa lösningar och representanter för såväl bokföringsnämnden som partsorganisationerna på hyresmarknaden bereddes tillfälle att framföra synpunkter på frågan om den bokföringsmässiga hanteringen av underhållslånen. Härvid avstyrkte bokföringsnämnden den föreslagna utvidgningen av 1972 års lag med hänvisning till att en sådan lösning inte stod i överensstämmelse med vedertagen redovisningspraxis eftersom det skulle innebära en aktivering av kostnader.

Civilutskottet fann dock att en utvidgning av 1972 års lag var den bästa lösning som stod till buds. Avvikelsen från allmänna bokföringsprinciper borde enligt utskottets uppfattning kunna godtas med hänsyn till underhållslånens temporära karaktär.

Riksdagen antog utskottets förslag till ändring i 1972 års års lag (SFS 1979: 314).

En redovisningsteknisk fråga som väsentligen liknar den som föranleddes av 1978 års underhållslån har härefter varit föremål för granskning av riksdagens revisorer (Riksdagens revisorers verksamhetsberättelse 1980 s. 67 och NU 1979/80: 76). Såväl riksdagens revisorer som näringsutskottet gav härvid uttryck för en uppfattning som överensstämmer med den som bokföringsnämnden enligt det föregående framförde till civilutskottet år 1979.

9.3.2 *Förslag*

Vårt förslag till organisation och finansiering av visst lägenhetsunderhåll får redovisningsmässiga konsekvenser. Dessa kan behandlas på två sätt.

Det underhåll som utförs med stöd av underhållslagens bestämmelser skulle kunna betraktas som en investering i fastigheten och kostnaderna därmed läggas till avskrivningsunderlaget. En relativt kort och enhetlig avskrivningstid skulle då gälla. Detta innebär att underhållet betraktas som en värdehöjande förbättring av fastigheten i den meningen att kostnaden för åtgärderna bör fördelas ett antal år framåt i tiden. Med dagens avskrivningsprinciper i övrigt skulle en aktivering medföra att ursprungsinvesteringen skrivs av under byggnadens hela livslängd medan underhållsinvesteringar skrivs av på kortare tid. En sådan lösning skulle givetvis också få skattemässiga konsekvenser.

Även om de motiv som brukar anföras mot en aktivering av underhållskostnader kan betecknas som teoretiska, delar vi uppfattningen att en i praktiken okontrollerad aktivering inte är förenlig med en sund redovisning. Den kan bl. a. leda till att företagen kan balansera vilka lån som helst med en aktivpost, vilket i sin tur kan medföra en övervärdering av företagen. En sådan aktivering kan dessutom av konventionellt beskattade fastighetsägare utnyttjas för vinstutjämning mellan olika år. Vi anser därför att en sådan

lösning är alltför genomgripande från principiella utgångspunkter för att nu införas. Frågan bör dock övervägas ytterligare och vi kan få anledning att återkomma till den under det fortsatta utredningsarbetet.

Vi föreslår i stället en utvidning av tillämpningsområdet för 1972 års lag med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m. Förslaget innebär visserligen att skuldökningen får aktiveras och detta dessutom beträffande lån som till skillnad från 1978 års underhållslån inte är av temporär karaktär. Aktiveringen sker dock på ett kontrollerbart sätt eftersom de av oss föreslagna underhållslånen är maximerade (se avsnitten 7.2.3 och 7.2.4) och användningen kan kontrolleras av lånemyndigheten. Härtill kommer att de nya underhållslånen till skillnad från såväl paritets- och räntelånen som nu utgående underhållslån, motsvaras av formbundna betalningsåtaganden från hyresgästernas sida (underhållsavtal).

Den ändring av 1972 års lag som vi föreslår blir lagtekniskt sett närmast redaktionell. Beträffande lagförslaget bör också erinras om vad vi avslutningsvis anfört under avsnitt 9.2.3. Någon följdändring i lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar torde inte erfordras.

9.4 Bostadsbidrag

Våra förslag i det föregående bör föranleda vissa förändringar i sättet att beräkna bostadsbidrag. Vi har självfallet ingen anledning att lägga synpunkter på omfattningen av det behovsprövade bostadspolitiska stödet och föreslår därför ingen ändring av den totala bidragsvolymen. Våra synpunkter avser bidragens eventuella effekter på våra förslag och grundläggande intentioner bakom dessa.

Vi föreslår att kostnader för målning och tapetsering i lägenheter inte skall räknas in i de bidragsgrundande bostadskostnaderna. Motivet härför är att låga kostnader för sådana arbeten inte bör leda till att hushåll går miste om bostadsbidrag. Omvänt gäller att de hyresgäster som beställer underhåll, själva enbart skulle behöva stå för en mycket begränsad del av dessa kostnader. I de fall hyran exklusive underhållsavgifter överstiger den övre hyresgränsen i bidragssystemet uppstår dock inte dessa oönskade effekter. Vårt förslag på denna punkt motiveras således enbart av önskemålet att stimulansen till aktsamhet och eget arbete bör gälla alla hyresgäster.

De stödformer som är aktuella i det här sammanhanget är de som helt eller delvis regleras av staten och där bidraget är beroende av den faktiska bostadskostnaden. I dag finns två sådana stödformer, nämligen statskommunala bostadsbidrag (SKBB) och kommunalt bostadstillägg till folkpension (KBT).

Statliga bostadsbidrag är inte av intresse i det här sammanhanget. Statliga bostadsbidrag prövas endast mot inkomsten och antalet barn i hushållet och är således oberoende av bostadskostnaden.

Vårt förslag i det följande om ändringar i sättet att beräkna olika former av bostadsbidrag för boende med hyresrätt torde också behöva föranleda liknande ändringar i sättet att beräkna bostadsbidrag för boende med bostadsrätt och äganderätt.

Då föreslagna ändringar genomförs bör regler införas mot att hyresvärd

och hyresgäst i samverkan omvandlar underhållsavgifter till bidragsgrundande bostadskostnad.

SKBB

Statskommunala bostadsbidrag kan utgå till hushåll där sökanden är över 18 år. Bidraget prövas mot både inkomst och bostadskostnad. Vidare tas hänsyn till antalet barn i familjen. År 1980 erhöll ca 475 000 hushåll statskommunala bostadsbidrag. Den totala kostnaden för staten för dessa bidrag år 1980 var 1 870 miljoner kr. och för kommunerna 590 miljoner kr.[1]

För hushåll med låga inkomster utgår maximalt bidrag med 80 % av bostadskostnaden mellan en nedre och en övre hyresgräns. Vid stigande inkomster trappas bidragen av.

Med nuvarande bestämmelser beräknas enligt det föregående det statskommunala bostadsbidraget på hela bostadskostnaden. Detta innebär att för hushåll vars hyra inklusive underhållsavgifter ligger under den övre hyresgränsen skulle det enskilda hushållets utbyte av aktsamhet och eget arbete vara litet.

Vi har inte bedömt det som rimligt att i praktiken utestänga stora grupper från möjligheten att tillgodogöra sig de positiva ekonomiska konsekvenserna av eget arbete eller ökad aktsamhet. Reglerna för beräkning av statskommunala bostadstillägg behöver ändras för att intentionerna bakom vårt förslag skall få full effekt. Vi föreslår därför att reglerna för statskommunala bostadsbidrag fr. o. m. år 1983 ändras så att underhållsavgifter inte räknas in i den bidragsgrundande bostadskostnaden. Reglerna i övrigt bör också ändras så att den av oss föreslagna förändringen inte totalt sett leder till minskade bostadsbidrag.

De i avsnitt 7.5 omnämnda partsöverenskomna underhållsavgifterna bör dock räknas in i den bidragsgrundande bostadskostnaden. Motivet härför är att incitamentsresonemanget inte kan åberopas för att exkludera dessa avgifter.

Vi har inhämtat att bostadsbidragskommittén (Bo 1979: 01) överväger en ordning där den direkta kopplingen mellan bostadsbidragets storlek och det enskilda hushållets faktiska bostadskostnad slopas. Skulle en sådan ordning införas behöver inga ändringar genomföras med anledning av vårt förslag.

KBT

Kommunalt bostadstillägg till folkpension kan utgå till dem som har ålders- eller förtidspension. År 1980 fick 780 000 pensionärer kommunala bostadstillägg. Kommunernas kostnad för detta var 1 940 miljoner kr. Till detta kommer statsbidrag med 1 350 miljoner kr. För många pensionärer täcker KBT hela hyran.

Man kan anta att pensionärer har större anledning än andra att beställa underhåll från hyresvärden. Samtidigt är det enligt vår mening angeläget att även de pensionärer som i dag erhåller KBT ges möjlighet att påverka kostnaderna för målning och tapetsering. Mot bakgrund av att KBT för många utgår med hela bostadskostnaden, är det inte möjligt att i det

[1] I de statliga kostnaderna ingår också statliga bostadsbidrag.

nuvarande systemet foga in stimulanser till aktsamhet och eget arbete som inte samtidigt innebär en försämring för dem som är i behov av stöd. Detta problem bör uppmärksammas vid en framtida samordning av statskommunala bostadsbidrag och kommunalt bostadstillägg till folkpension. I avvaktan på en sådan samordning föreslår vi att reglerna för KBT ändras så att underhållsavgiften inte får räknas in i den bidragsgrundande bostadskostnaden men att ett tillägg för en schabloniserad kostnad för målning och tapetsering får göras. Den schabloniserade kostnaden skall avse målning och tapetsering av en lägenhet med normala intervall. Vi föreslår att bostadsstyrelsen skall föreskriva kostnadsschablonen.

Vad som i samband med SKBB anförts angående de s. k. partsöverenskomna underhållsavgifterna gäller även för KBT.

Särskilt yttrande

Av sakkunnige Björn Jonsson

I direktiven till underhållsfondsutredningen understryks vikten av ett ökat sparande inom bostadssektorn för reparationer och underhåll. Det framhålls också att en huvudprincip för finansiering av fastighetsunderhåll bör vara att underhåll skall finansieras av de boende. Fonderingar skall ske för att utjämna underhållskostnader mellan olika år. Utredningsmannens förslag om lånefinansiering av det periodiska underhållet strider enligt min mening mot dessa direktiv. Behovet av att öka sparandet i samhället har dessutom ökat mycket kraftigt sedan direktiven skrevs.

Innan jag övergår till att diskutera de konkreta förslag som utredningsmannen lägger fram vill jag något kommentera de principiella argument som han anfört för en lånefinansiering i stället för en fonduppbyggnad.

Jag delar utredningsmannens uppfattning att vissa underhållsåtgärder är av investeringskaraktär och att det därför inte finns några principiella invändningar mot en lånefinansiering. Detta innebär emellertid inte att en fullständig lånefinansiering är principiellt riktig. Ett visst krav på självfinansiering bör kunna ställas. Sunda fastighetsbolag med en rimlig lönsamhet bör kunna självfinansiera en del av sina investeringar och uppta lån på den allmänna kreditmarknaden för den övriga delen.

Mot en lånefinansiering talar emellertid samhällsekonomiska skäl. Som framhölls i direktiven är kreditmarknaden f. n. hårt ansträngd. En statlig kreditgivning till bostadsunderhållet innebär dessutom en ökning av statens budgetutgifter och den s. k. prioriterade upplåningen, dvs. statens och bostadssektorns upplåning på kreditmarknaden. I rådande statsfinansiella och samhällsekonomiska läge bör detta enligt min mening undvikas. Jag vill särskilt understryka hur svårt det är att skapa utrymme för den prioriterade upplåningen utan att negativa effekter uppkommer på kredimarknadens funktionsförmåga och samhällsekonomin i stort.

Utredningsmannens argument att ett sparande inom hyreshussektorn leder till en förmögenhetsökning hos fastighetsägaren är också i princip riktigt. En fonduppbyggnad av den typ som tecknas i direktiven behöver emellertid inte ge upphov till någon förmögenhetsökning för fastighetsägaren. Fonderna skall ju användas för framtida underhåll. De kommer i princip endast fastighetsägaren till del om fondsystemet utformas så att fonduppbyggnaden fortsätter trots att huset snart skall rivas eller hyresgästerna ej ges någon rätt till de oförbrukade fonder för underhåll som finns kvar när huset rivits. Endast vid en sådan utformning av fondsystemet bör nämligen

fastighetsägaren genom rivning, försäljning eller belåning kunna dra fördel av det sparande som sker inom fondsystemet.

Enligt min mening är det svårt att se varför en finansiering av underhållet genom fonduppbyggnad skulle behöva avvisas på de principiella grunder som utredningsmannen anfört. Andra skäl kan emellertid tala mot en sådan lösning. Jag återkommer senare till detta när det gäller finansiering av målning och tapetsering av lägenheter.

När det gäller det övriga periodiska underhållet anser jag att en finansiering genom fonduppbyggnad bör prövas i enlighet med direktiven. Skulle ett sådant system visa sig olämpligt bör inte följden bli att ett system med statlig långivning till detta underhåll i stället införs. Som jag tidigare nämnt talar inte minst samhällsekonomiska och statsfinansiella skäl mot ett sådant system. I en marknadsekonomi bör vidare krav kunna ställas på företagen att själva ordna sin finansiering. Detta torde dock i vissa fall förutsätta en höjning av hyresnivån. Därigenom ges företagen möjlighet till en viss självfinansiering av underhållet samtidigt som möjligheterna att erhålla lån för underhåll på den allmänna kreditmarknaden förbättras. En höjning av hyresnivån skulle kunna sägas strida mot de principiella argument som utredningsmannen anfört mot ett sparande inom hyressektorn. Jag ser dock inga skäl varför bostadsföretag till skillnad från andra företag inte skulle tillåtas gå med visst överskott. Problemet med många fastighetsbolag är f. n. inte att vinsten är för stor utan att de går med underskott. Det är dessutom nödvändigt att överskott uppkommer inom fastighetsförvaltning, om man vill bibehålla ett inslag av privat ägande av hyresfastigheter.

Jag anser det dessutom osannolikt att några större samhällsekonomiska resursbesparingar skulle kunna uppnås genom införandet av nya finansieringssystem och därtill kopplade förändringar av ansvarsförhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd vad avser det gemensamma underhållet. Mot denna bakgrund och med hänsyn till det samhällsekonomiska läget anser jag inte att något statligt lånesystem för det gemensamma underhållet bör införas.

När det gäller målning och tapetsering i hyreslägenheter delar jag utredningsmannens uppfattning att ett fondsystem inte bör införas. Mitt ställningstagande grundas främst på att jag finner systemet svårhanterligt. Inte minst besvärligt torde det vara att rättvist fastställa hur stor del av lägenhetsfonden som en avflyttande hyresgäst skall ha rätt till. Till detta kommer att systemets stimulans till aktsamhet är relativt svag genom att någon effekt på hyran ej uppnås förrän efter tio år.

Utredningsmannen har föreslagit att ett nytt system med beställningsrätt för hyresgäster i stället införs. Underhållet skall kunna finansieras genom särskilda statliga lån. Innan jag övergår till att diskutera utredningsmannens förslag vill jag först ta upp frågan om finansiering av den föreslagna reformen.

De förkortningar av de sedvanliga bostadslånen som utredningsmannen föreslagit i syfte att finansiera reformen är enligt min mening otillräckliga. Enligt de direktiv som utgått till samtliga kommittéer skall varje förslag om nya statsutgifter åtföljas av förslag om motsvarande besparingar. Det föreslagna systemet leder under den första femårsperioden enligt de beräkningar som redovisats till en ökning av statsutgifterna med mer än 1 miljard kr. i 1980 års priser. Denna beräkning kommer sannolikt att visa sig

vara en underskattning. Om byggandet av statligt belånade bostäder understiger 55 000 per år, vilket förefaller troligt, blir utfallet sämre än vad beräkningen visar. En minskning av småhusbyggandets relativa betydelse verkar i samma riktning. Det finns vidare en påtaglig risk för att utgifterna under den inledande femårsperioden blir relativt stora på grund av att eftersatt underhåll då blir utfört. Även den långsiktiga utgiftsnivån kan bli högre än vad utredningsmannen räknat med. De finansieringsvillkor som jag längre fram kommer att förorda minskar dock risken för detta.

Den föreslagna finansiering av reformen är således otillräcklig. Dessutom kan invändningar från tre utgångspunkter riktas mot utformningen av finansieringen.

För det första kan ifrågasättas huruvida en statligt garanterad kreditgivning till hyreshussektorn bör finansieras genom förkortade amorteringstider till hela bostadssektorn. Beslut om en sådan finansieringsmetod måste grundas på en bostadspolitisk avvägning av mer övergripande natur än underhållsfondsutredningen haft till uppgift att belysa. Hänsyn måste därvid bl. a. tas till frågan om kostnadsparitet mellan olika boendeformer. Effekterna av de avdragsbegränsningar vid inkomsttaxeringen som kan komma att genomföras spelar i det sammanhanget en central roll.

För det andra är det tveksamt om nyproduktionen bör bära hela kostnaden för reformen. Detta får negativa effekter på bostadsbyggandet genom att kapitalkostnaderna stiger. Det förefaller vidare orimligt att nyproduktionen skall belastas med kostnader som har sitt ursprung i att otillräckliga avsättningar gjorts i det äldre beståndet. Dessutom är kapitalkostnaderna i de äldre husen relativt låga jämfört med kapitalkostnaderna i nyproduktionen.

För det tredje är den anvisade finansieringsmetoden tveksam med hänsyn till att statsmakterna redan uttalat sig för en begränsning av bostadssubventionerna. Ett besparingsområde kan härigenom komma att intecknas för de utgifter i form av nya statliga lån som nu föreslås. Denna invändning blir givetvis särskilt betydelsefull om statsmakterna skulle finna det rimligt att lån till hyreshussektorn för underhåll finansieras genom förkortade amorteringstider för de sedvanliga bostadslånen till denna sektor. Med hänsyn till den kapitalkostnadsutveckling som då uppkommer kan det visa sig mycket svårt att genomföra några nettobesparingar på detta område.

De invändningar mot utformnigen av reformens finansiering som här anförts ökar självfallet också i betydelse om hela det periodiska underhållet skall lånefinansieras på samma sätt som målning och tapetsering.

De nackdelar som är förknippade med ett fondsystem för finansiering av målning och tapetsering av lägenheter kan enligt min mening till en del undvikas i det lånesystem som utredningsmannen föreslagit. Även det föreslagna systemet förefaller dock relativt svårhanterligt. De administrativa kostnaderna är enligt de kostnadsberäkningar som gjorts relativt stora trots att inte alla kostnader beaktats. Exempel på ej beaktade kostnader är de som sammanhänger med övergången från gammalt till nytt system, förhandlingsrutiner hos fastighetsägarna samt tvister. Systemet medför också till följd av individualiseringen av underhållet stigande kostnader för varje enskild underhållsåtgärd som utförs av hyresvärden.

Jämfört med nuvarande ordning har emellertid det system som utredningsmannen föreslagit också fördelar. Den viktigaste fördelen anser jag vara att

hyresgästen kan begränsa sina underhållsutgifter genom aktsamhet och eget arbete. Det ligger också ett värde i att den enskilda hyresgästen ges möjlighet att själv avväga sin underhållsstandard mot sin underhållsavgift.

Även om man bortser från de problem som är förknippade med reformens finansiering är det enligt min mening svårbedömt huruvida ett system grundat på huvuddragen i utredningsmannens förslag har sådana fördelar att det uppväger nackdelarna. Avgörande är dels vilken effekten blir på underhållsutgifterna, dels hur stora administrationskostnaderna blir. Till bilden hör också frågan om vilken vikt man vill tillmäta hyresgästernas inflytande över underhållet.

Om huvuddragen i utredningsmannens förslag skall genomföras anser jag att förslaget bör modifieras på följande sätt:

Finansieringsvillkoren bör i större utsträckning anpassas till vad som normalt gäller på kreditmarknaden. Det är orimligt att i en situation med stora ekonomiska problem och en mycket stram kreditpolitik inte minst mot hushållen ställa så förmånliga statliga krediter som utredningsmannen förordat till förfogande för just åtgärder som avser målning och tapetsering. Liksom vid andra kreditköp bör en kontantinsats krävas. Denna bör förslagsvis uppgå till 25 %. Vid totalrenovering av en normalstor trerumslägenhet motsvarar det ca 2 500 kr. i 1980 års penningvärde. Amorteringstiden bör sättas till åtta år. Även räntenivån bör höjas. Utgångspunkten bör inte vara statens bostadslåneränta utan de räntesatser som utgår på bankkrediter som t. ex. sparlån. Jag vill också peka på att argumenten för ett system med icke avdragsgilla kreditavgifter i stället för sedvanliga räntor försvagas vid en begränsning av avdragsrätten.

Genom de finansieringsvillkor som jag förordar minskar belastningen på statsbudgeten och kreditmarknaden. Vidare kommer hushållens avvägning mellan underhållsutgift och underhållsstandard att grundas på finansieringsvillkor som från samhällsekonomiska utgångspunkter är mer realistiska. Genom kontantinsatsen begränsas möjligheterna att missbruka systemet. Risken för ständiga flyttningar kombinerade med beställning av underhåll minskar. Det torde dessutom vara rimligt att räkna med att det estetiska värdet av en genomförd underhållsåtgärd är störst för den som beställt denna. Med hänsyn till detta kan det vara en lämplig avvägning att 25 % av kostnaderna inte övervältras på den tillträdande hyresgästen. När det gäller amorteringstiden torde en förkortning till ca fem år vara motiverad från kreditmarknadsmässiga utgångspunkter. En så kort amorteringstid i kombination med en kontantinsats på 25 % skulle emellertid innebära en alltför stor fördel för den tillträdande hyresgästen. Med hänsyn till detta har jag förordat en amorteringstid på åtta år.

Om dessa skärpningar av kreditvillkoren ej genomförs kan de regler som begränsar hyresgästernas beställningsrätt i stället behöva skärpas. Regeln om ett takbelopp för beställningar torde exempelvis ha mycket liten effekt i en inflationsekonomi eftersom beställningsutrymmet efter en underhållsåtgärd ökar snabbt till följd av inflationen.

Till skillnad från utredningsmannen anser jag vidare att säkerhet för de statliga lånen bör krävas, trots de administrativa kostnader som detta medför. En sådan ordning är nödvändig för att skydda statens fordran. Minst lika viktigt är emellertid att säkerheterna annars kan användas för upplåning

på den allmänna kreditmarknaden. Den avlastning av kreditmarknaden som de nedkortade amorteringstiderna innebär skulle därigenom motverkas.

Slutligen vill jag erinra om att varje uppsplittring av de statliga bostadslånen på olika delar försvårar arbetet för bostadslånekommittén som enligt sina direktiv skall undersöka möjligheterna att överföra de statliga bostadslånen till bottenlåneinstituten.

Särskilt yttrande

Av experterna Milton Karlsson och Olle Lindström. Experten Lars Anderstig instämmer i synpunkterna på bostadsrättens möjlighet att lånefinansiera underhållet.

Enligt direktiven har utredningsmannen i uppdrag att utreda och föreslå lösningar för hur underhållet i hyres- och bostadsrättshus skall organiseras och finansieras. Utredningsarbetet har koncentrerats på formerna för finansiering av underhållet och de boendes inflytande på dess planering och genomförande. Förslaget som det föreligger i betänkandet avser endast underhållet i hyreslägenheter.

Förslaget leder till ökade administrationskostnader inom bostadsförvaltningen. De ökade administrationskostnaderna torde kunna uppvägas av fördelar som ökat inflytande för de boende, säkrad finansiering av underhållet och besparingar i bostadsförvaltningen genom större aktsamhet och egen medverkan från de boendes sida.

Förslagets effekter på sysselsättning och skattemoral inom berörda branscher har av utredningsmannen behandlats översiktligt. Vi förutsätter att närmast berörda remissinstanser kommer att redovisa synpunkter som gör det möjligt att få detta delproblem prövat i ett annat sammanhang.

Vi kan med dessa reservationer biträda förslaget – för hyresrättens del. Det är emellertid klart otillfredsställande att bostadsrätten – som vi ser det i strid med direktiven – lämnats utanför statlig finansieringsmedverkan. De annorlunda ägandeförhållanden som utredningsmannen åberopar är i praktiken inte relevanta. Det är inte rimligt att i detta avseende dra en principiell gräns mellan hyresrätt å ena sidan och bostads- och äganderätt å andra sidan.

Förslaget innebär en absolut ökning av boendekostnaden i nybyggd bostadsrätt och därmed också i relation till hyresrätten. Bostadsrättshavare måste nämligen under de första tio åren dels amortera kostnaden för den målning och tapetsering som utförts, dels fondera för kommande underhåll. Ökningen är visserligen måttlig – f. n. ca 10 kr/kvm och år. Den är dock tillräcklig för att försämra bostadsrättens relativa attraktivitet som boendeform. Det har inte gjorts någon bostadspolitisk prövning av lämpligheten av en sådan ändring. Vi kan därför inte biträda förslaget i denna del. Därtill kommer att bostadsrätten vid en lånefinansiering via allmänna marknaden kan förutses få väsentligt sämre lånevillkor än vad utredningsmannen föreslår för hyresrätten.

Det skulle mot denna bakgrund ses som en obegriplig och orättvis favorisering av hyresrätten på bostadsrättens bekostnad om olika finansieringsvillkor skulle införas. Antingen bör bostadsrätten få samma lånemöjligheter som hyresrätten eller också bör andra åtgärder vidtas som

neutraliserar den högre boendekostnad som skulle drabba bostadsrättshavare.

Vi avser att i samband med remissbehandlingen närmare utveckla våra synpunkter i denna del.

Särskilt yttrande

Av experten Jan Kielland

UTREDNINGSMANNEN FRÅNGÅR DIREKTIVEN

Av utredningens direktiv framgår att hyresnivån är för låg för at täcka bostadsförvaltningens kostnader för drift och underhåll och att det periodiska underhållet därför under lång tid har skjutits på framtiden med åtföljande risker för kapitalförstöring. Utredaren har i uppdrag att finna former för ett ökat uttag från de boende för att finansiera det periodiska underhållet. Ett ökat sparande måste komma till stånd och fonderingar ske för att utjämna underhållskostnaderna mellan olika år. Huvudprincipen skall vidare, enligt direktiven, vara att kostnaderna betalas av de boende utan att kreditmarknaden anlitas för finansiering av reguljärt underhåll.

Det förslag som utredaren presenterar avviker i väsentliga delar från direktivens anvisningar. I stället för sparande med fonduppbyggnad som finansieras med ökade uttag från de boende, föreslås en statligt subventionerad lånefinansiering av målning och tapetsering i hyresbostäder. Utredaren aviserar att han i ett slutbetänkande kommer att föreslå en likartad finansiering även av övrigt periodiskt underhåll.

SAMMANFATTANDE INVÄNDNINGAR MOT UTREDNINGSMANNENS FÖRSLAG

Sammanfattningsvis anser jag att själva ändamålet för den föreslagna statliga långivningen är mycket tvivelaktigt då det rör sig om att lånefinansiera konsumtion. Belastningen på statsfinanserna blir väsentligt större än utredningsmannen antar. Visserligen föreslås ändringar av lånevillkoren för ny- och ombyggnad av bostäder som medför besparingar för statskassan men dessa uppväger, enligt min bedömning, inte de ökade utgifter som de föreslagna underhållslånen medför. Någon totalfinansiering av förslaget kommer därför inte till stånd.

Dessutom kommer förslaget att återverka negativt på proudktion och sysselsättning inom bostadsbyggandet samtidigt som förstagångshyrorna måste höjas. Förslaget medför en tung och dyrbar administration som inte står i rimlig relation till vare sig de antagna kreditvolymerna eller de fördelar som ett begränsat antal boende kan tänkas uppnå. För stora grupper boende kommer den individualisering av boendekostnaderna som föreslås att få mycket betydande nackdelar.

Bostadsförvaltningens ekonomi påverkas på ett icke utrett sätt. Likviditeten i bostadsförvaltande företag kommer att försämras. Behovet av ökade krediter för att finansiera övrigt periodiskt underhåll kommer att växa med

en ytterligare belastning av den redan ansträngda kapitalmarknaden som följd.

För fastighetsägarna medför förslaget betydande förlustrisker inom den berörda underhållsverksamheten. Sådana förluster och de höga administrationskostnaderna måste ytterst betalas av de boende via höjda hyror. Särskilt oroväckande är det motsatsförhållande mellan hyresvärdar och hyresgäster som systemet bäddar för. Betydande risker för konflikter och dyra tvister föreligger. Utredningsmannen har vidare grovt underskattat riskerna för en ökning av kvittolösa arbeten och handeln med hyreslägenheter.

Juridiskt sett har förslaget en märklig konstruktion. Hyresvärden är skyldig att träffa avtal på villkor som hyresgästen kan acceptera och ikläda sig fullt betalningsansvar för de lån som han måste uppta för att finansiera hyresgästens beställningar av underhåll. Hyresgästens betalningsansvar för utfört underhåll begränsas till den tid som hyresavtalet med hyresvärden gäller. Hyresvärdens roll blir således att vara hyresgästens entreprenör och borgensman. Vidare lider förslaget av stora lagtekniska brister.

Fördelarna med förslaget är ringa i förhållande till dess många nackdelar och bör därför, enligt min mening, inte läggas till grund för lagstiftning.

Ovan anförda kritiska synpunkter berörs i valda delar mer utförligt nedan. Eftersom utredningsarbetet i slutskedet har bedrivits i ett mycket forcerat tempo, måste dock åtskilliga synpunkter anstå till remissarbetet. Särskilt gäller detta lagtexten och specialmotiveringen. Innan jag närmare kommenterar betänkandet vill jag invända mot de synpunkter som utredningsmannen redovisar beträffande utredningens fortsatta arbete.

FORTSATT UTREDNINGSARBETE FORDRAR NYA DIREKTIV

Utredningsmannen gör gällande att sparande och fonduppbyggnad i hyressektorn, med nuvarande regler för bostadsfinansiering och hyressättning, medför en förmögenhetsökning för fastighetsägaren och skulle därför, enligt hans uppfattning, vara principiellt felaktig. Denna åsikt bygger emellertid på en fundamental felsyn. "Nuvarande teori" för hyressättning förutsätter att finansieringen av förslitna delar sker inom ramen för utgående hyror.

Huruvida fastighetsägarnas förmögenhet ökar eller minskar beror på resultatet av hyresförhandlingar och skicklighet i förvaltningen. Om det förhöll sig så som utredningsmannen påstår, borde de kommunägda bostadsföretagen i dag ha en mycket stark ekonomi med stort eget kapital och fonderade medel som väl täcker nu förestående underhållsbehov. Att så inte är fallet konstaterades redan i direktiven och framgår med önskvärd tydlighet av betänkandets kapitel 5.

Utredningsmannens syn på underhåll som investering innebär en total omvärdering av fastighetsförvaltningens grundvalar och innebär att fundamentala delar av skattelagstiftningen kommer att beröras i utredningens fortsatta arbete. Ett genomförande av utredningsmannens intentioner (jämför även kapitel 7.3) förutsätter vidare en genomgripande omdaning av det nuvarande systemet för bostadslångivning. En sannolik konsekvens av hans förutskickade förslag kan vidare bli att staten i framtiden måste överta det totala finansieringsansvaret för inte enbart ny- och ombyggnadsverksamheten utan även för allt periodiskt underhåll inom bostadssektorn.

På grund av det anförda anser jag det lämpligt att utredningen erhåller nya

direktiv innan utredningens arbete förs vidare i den riktning som utredningsmannen förutskickar.

DETALJSYNPUNKTER

Förslaget ökar budgetunderskottet

Införandet av underhållslån med en räntesubvention på 7,75 % innebär en statsfinansiell belastning. I tabellerna 7.1 och 7.2 redovisar utredningsmannen hur utestående lånevolym och räntesubventioner utvecklas om den årliga lånevolymen antas vara 470 Mkr. I syfte att anvisa besparingar för statskassan föreslås att reglerna för bostadslångivningen till ny- och ombyggnad av bostäder i alla upplåtelseformer ändras så att den del av bostadslånet som motsvarar produktionskostnaden för målning och tapetsering får samma konstruktion som underhållslånen. Denna del av bostadslånet kommer därför att återbetalas snabbare än i nuvarande system och räntesubventionerna blir mindre. Den besparing för statskassan som blir följden av detta redovisas i tabellerna 7.3 och 7.4.

Innebörden av förslaget kan således formuleras så att lånevillkoren för ny- och ombyggnad skärps för att finansiera subventionerade krediter till återanskaffningen av förslitna tapeter! Därmed överges nuvarande huvudprincip för hyressättning, att förslitna fastighetsdelar skall betalas med hyror.

I nedanstående tabell har den sammantagna belastningen på statsbudgeten enligt tabellerna 7.1 och 7.2 summerats liksom även besparingseffekterna enligt tabellerna 7.3 och 7.4. Dessutom har nettoeffekten på statsfinanserna framräknats. Med de antaganden som utredningsmannen gör uppstår nettobesparingar för staten från och med år tolv. Förutsättningen för att denna utveckling skall inträffa är att utredningsmannens antaganden om årlig lånevolym är riktig och att ny- och ombyggnadsverksamhet kommer att ligga på den förutsatta nivån.

Den årliga lånevolymen

Enligt min uppfattning är antagandet om en årlig lånevolym av 470 Mkr. en låg uppskattning av de krediter som kommer att efterfrågas för att genomföra underhåll som betingas av förslitning. Ett mer realistiskt antagande är att nuvarande beräknade underhållsvolym – 720 Mkr. – kommer att kvarstå oförändrad. Visserligen kommer sannolikt en del hushåll att välja att själva svara för underhållet eller att helt avstå från underhåll – en tid. Men det bör observeras att volymen 720 Mkr. är beräknad med antagande om dagens genomsnittliga intervall för periodiskt underhåll, 13 år, ett intervall som många anser medför en helt otillräcklig underhållsstandard.

Man får därför anta att åtskilliga hushåll, om tillfälle ges, kommer att öka sina beställningar av värdunderhåll. De två effekterna kommer sannolikt att uppväga varandra. Även sådana hushåll som i dag själva utför underhåll kommer i framtiden sannolikt att i viss omfattning göra beställnngar av värden och avstå från egna arbetsinsatser.

Beställningar i samband med flyttningar

Utredningsmannen har inte tagit hänsyn till de, med största sannolikhet stora, tillkommande beställningar som kommer att ske till följd av flyttningar. I dag kan ett hushåll som flyttar in i en "begagnad" lägenhet endast i undantagsfall räkna med att få underhållsåtgärder utförda om inte lägenheten är onormalt försliten eller tidpunkten för normalt periodiskt underhåll är nära förestående. I framtiden får man räkna med att åtskilliga flyttande hushåll kommer att beställa underhåll främst för att tillgodose sin egen personliga smak. En försiktig uppskattning av beställningarnas volym kan göras, om man antar att den genomsnittliga beställningen kostar 1 200 kr. per flyttande hushåll (eller, om man så vill, 2 400 kr. för vartannat hushåll). En sådan beställning motsvarar omtapetsering av 1–2 rum. Hyrestillägget för beställningen blir 15 resp. 30 kr. per månad. Eftersom antalet flyttningar för närvarande uppgår till omkring 200 000 per år blir den skattade tillkommande lånevolymen 240 Mkr. per år. Den totala årliga lånevolymen skulle därför kunna antas uppgå till 960 Mkr.

Totalfinansiering av förslaget uppnås inte

Det statsfinansiella utfallet, med antagande om årliga lånebehov motsvarande 720 resp. 960 Mkr., framgår av nedanstående tabell. Några statsfinansiella överskott uppstår inte med dessa antaganden. Det bör vidare observeras att den statsfinansiellt förstärkande besparingseffekten avtar i styrka fr. o. m. år tio. Samtidigt bör beaktas att den utestående lånevolymen inte kan förväntas

Sammanställning av statsfinansiella effekter

År	Besparing för statskassan, Mkr[a]	Besparings-effektens årliga förändring	Belastning på statskassan vid alternativ årlig utlåning, Mkr[b]			Nettoeffekt för statskassan vid alternativ årlig utlåning (Besparing minus belastning)		
			470	720	960	470	720	960
1	16	72	506	775	1 033	− 490	− 759	−1 017
2	88		921	1 411	1 881	− 833	−1 323	−1 793
3	208	120	1 255	1 922	2 563	−1 047	−1 714	−2 355
4	364	156	1 521	2 330	3 106	−1 157	−1 996	−2 742
5	549	185	1 729	2 648	3 531	−1 180	−2 099	−2 982
6	756	207	1 888	2 892	3 856	−1 132	−2 136	−3 100
7	979	223	2 001	3 065	4 087	−1 022	−2 086	−3 108
8	1 212	233	2 079	3 184	4 246	− 867	−1 972	−3 034
9	1 453	241	2 126	3 257	4 342	− 673	−1 804	−2 889
10	1 696	243	2 147	3 289	4 385	− 451	−1 593	−2 689
11	1 941	245	2 147	3 289	4 385	− 206	−1 348	−2 444
12	2 159	218	2 147	3 289	4 385	+ 12	−1 130	−2 226
13	2 356	197	2 147	3 289	4 385	+ 209	− 933	−2 029
14	2 530	174	2 147	3 289	4 385	+ 383	− 759	−1 855
15	2 687	157	2 147	3 289	4 385	+ 540	− 602	−1 698

[a] Sammanlagd effekt av minskning av lån till ny- och ombyggnad enligt tabell 7.3 och minskade räntesubventioner enligt tabell 7.4 i betänkandet.

[b] Första kolumnen motsvarar summan av utestående lån enligt tabell 7.1 och räntesubventioner enligt tabell 7.2 i betänkandet. Övriga värden beräknade med antagande om 720 resp 960 Mkr årlig lånevolym och därvid utgående räntesubventioner.

förbli oförändrad även efter år 15. Skälet till detta är att de hushåll som genom aktsamhet förlänger sina underhållsintervall i växande antal kommer att ånyo beställa underhåll när tapeterna förslitits eller inte längre motsvarar den personliga smaken. De utestående underhållslånen och med dem sammanhängande räntesubventioner kommer då åter att öka samtidigt som den statsfinansiellt förstärkande effekten avtar. Ytterligare en omständighet bidrar till att den utestående lånevolymen kommer att växa. Det årliga nettotillskottet av nyproducerade hyreslägenheter – lågt räknat 10 000 per år – kommer att efter omkring tio år generera en efterfrågan på underhållslån. Jag anser det därför inte troligt att en långsiktig totalfinansiering av utredningsmannens förslag kan uppnås.

Utredningsmannen underskattar de administrativa kostnaderna

Utredningsmannen bedömer att hyresvärdarnas administrativa merkostnader i det föreslagna systemet kan uppgå till 25 kr. per lägenhet och år i fasta kostnader och 130 kr. per beställning i rörliga kostnader. Bedömningen grundas på de uppgifter som Statskonsult AB inhämtat från SABO (SABO's rapport: "Utkast, PM, Principförslag: Administrativa rutiner m. m. i anledning av underhållsfondsutredningens förslag om lägenhetsunderhåll, SABO 1981-02-16"). Ett referat av Statskonsults citat ur denna rapport återfinns i betänkandets avsnitt 8.2.1.

I avsnitt 8.2.2 av betänkandet kommenteras översiktligt de kostnadsuppskattningar som företrädare för de enskilda fastighetsägarna på utredningsmannens begäran lämnade till Statskonsult. En fullständig redogörelse för dessa uppgifter återfinns i Statskonsults rapport.

Två modeller

Utgångspunkten för de enskilda fastighetsägarnas beräkningar har varit de av utredningsmannen givna förutsättningarna som beskriver en helt fri beställningsrätt: hyresvärden är skyldig att inom tre månader från hyresgästens beställning lämna denne ett skriftligt bindande anbud på det beställda underhållet och utföra detta fackmässigt inom sex månader från beställningsdagen, förutsatt att hyresgästen accepterat anbudet. Beställningsfrekvensen skulle antas motsvara 1,5 beställningar per lägenhet och tioårsperiod dvs. 206 250 beställningar per år för hela lägenhetsbeståndet.

SABO valde att frångå utredningsmannens anvisningar och föreslå ett system som förutsätter att hyresgästerna får beställa underhåll endast en gång per år och då vid en tidpunkt som värden bestämmer. Beställningar i samband med flyttningar skall dock få ske löpande. Beställningsfrekvensen antas motsvara en beställning per lägenhet och tioårsperiod dvs. 137 500 beställningar per år. SABO's förslag kan karaktäriseras som ett styrt system med begränsad beställningsrätt.

Utredningsmannen har senare modifierat utformningen av sitt förslag så att det av SABO föreslagna tillvägagångssättet får tillämpas. Förutsättningen är då att överenskommelse träffas med hyresgästorganisation inom ramen för gällande förhandlingsordning.

Rätten att begränsa hyresgästernas beställningsrätt framgår av avsnitt 8.2.2 i den allmänna motiveringen genom hänvisning till punkt 4 i den

översiktliga beskrivningen av SABO's rutiner i avsnitt 8.2.1. Den kan också utläsas av specialmotiveringen till 6 § 2 st. För den som skall tillämpa och leva efter en eventuell underhållslag borde det vara en fördel om denna viktiga regel klart framgick direkt av lagtexten.

Båda modellerna kommer således att tillämpas. I de fall förhandlingsordning saknas och då förhandlingsöverenskommelse inte träffas gäller lagen utan inskränkning.

Den fria beställningsrätten

De enskilda fastighetsägarna finner att de möjligheter som i dag finns att periodiskt koncentrera underhållsåtgärder till viss tidpunkt och geografiskt sammanhängande områden i det närmaste försvinner med en fri beställningsrätt. Möjligheterna att planera och samordna underhållet blir obetydliga eftersom detta styrs av hushållens beställningar.

Administrationskostnaderna stiger på grund av ökad tidsåtgång i kontakterna med de boende. Även kontakter med måleriföretagen väntas kräva längre tid. Behovet av slut- och efterbesiktningar för att undvika motsättningar med de boende och tvister i hyresnämnder och bostadsdomstol bedöms öka. En starkt bidragande orsak till administrationskostnadernas stegring är att antal besiktningar per besökstillfälle i fastigheterna blir väsentligt mindre. Restiden per besiktad lägenhet växer således. Behovet av utförliga protokoll bedöms likaledes öka.

Med uteslutandet av ett antal svårkalkylerade kostnadsposter bedömdes hyresvärdarnas administrationskostnader, försiktigt beräknade uppgå till 622 kr. per besiktningstillfälle jämfört med ca 165 kr. för närvarande, dvs. en merkostnad på 457 kr. Stora ansträngningar har gjorts för att finna sammanvägda kostnadsuppskattningar som kan vara representativa för enskilda fastighetsägare med olika stora lägenhetsbestånd. Det ligger i sakens natur att vissa kostnadsposter väger tyngre för vissa kategorier än för andra. Dessa variationer bedöms för det stora flertalet fastighetsägare uppväga varandra och de redovisade skattningarna kan därför anses utgöra representativa genomsnittsvärden.

Enligt Statskonsults bedömning kan flertalet fastighetsägare tvingas övergå till komplicerade datorsystem för att klara hyresredovisningen om utredningsmannens förslag genomförs. För mindre och medelstora förvaltningar skulle ett ökat behov av att köpa sådana tjänster från servicebyråer uppstå. Kostnaden för dessa datorsystem bedöms uppgå till 5–15 Mkr. De enskilda fastighetsägarna har vidare beräknat vissa kostnader – 3 Mkr. – för diskussioner med hyresgäster i samband med reklamationer.

Måleriföretagens kostnader

Också förutsättningarna för måleriföretagens verksamhet ändras radikalt. Antalet enstaka målningsuppdrag ökar och resulterar på grund av minskade serieeffekter och ökade restider i högre kostnad för måleriarbetenas utförande. Även ökade administrativa omkostnader förväntas höja målerikostnaderna. Utredningsmannen uppskattar i avsnitt 7.2.11 att kostnadsstegringen kan bli 10 % på löneandelen som antas vara ca 80 % av den totala målerikostnaden. Således totalt 8 % kostnadsstegring.

Styrning genom prisdifferentiering

En förutsättning för att kunna erbjuda rabatter och uppnå sänkta administrationskostnader är att en tillräckligt stor underhållsvolym kan koncentreras i tid och rum.

För mindre och medelstora fastighetsägare kan en sådan koncentration endast uppnås om underhållet kan förläggas till ett eller ett par år per underhållscykel. Denna möjlighet försvinner oavsett vilken modell som tillämpas.

För stora fastighetsägare kan möjligen viss koncentration i tiden uppnås men att samtidigt uppnå en koncentration geografiskt torde vara svårt. Antalet besiktningar per besökstillfälle bedöms därför inte öka så mycket att en betydande inverkan på administrationskostnaderna uppstår.

Det får i övrigt anses osäkert om hyresgästerna kommer att reagera särskilt starkt på en prisdifferentiering inom de intervall som kan vara skäliga och möjliga att tillämpa. Om det beställda underhållet är omfattande kan påtagliga priseffekter uppnås. Som exempel kan nämnas att 10 % rabatt på en helmålning av en trerumslägenhet på 70 m^2 medför en sänkning av underhållsavgiften per månad med ca 9 kr. Om hyresgästens val av beställningstidpunkt påverkas även av andra hänsyn än priset, t. ex. förestående familjehögtider m. m., kan styrningseffekten av en prisdifferens av ovan angiven storleksordning likväl bli obetydlig. Många beställningar kommer att vara av liten omfattning. Priseffekten blir då liksom styrningseffekten försumbar men hyresvärdens administrationskostnad hög.

Ett styrt beställningssystem

Den uppläggning som SABO föreslår kan möjliggöra för stora företag att i viss utsträckning bibehålla serieeffekter och planeringsmöjligheter som annars skulle gå förlorade.

Systemet förutsätter att en förhandlingsöverenskommelse träffas med hyresgästorganisation och det är långt ifrån säkert att denna innebär att endast ett beställningstillfälle skall få förekomma. Vidare kan hyresnämnden finna att företaget inte övertygande kan visa att det skulle vara förvaltningsekonomiskt olämpligt att tillmötesgå en hyresgästs begäran om underhåll vid annan tidpunkt än den förutbestämda.

Det är inte heller säkert att företagsledningen kommer att finna det förenligt med sin strävan att upprätthålla ett gott förhållande till de boende att vägra utföra underhåll som beställs vid andra tidpunkter än de förutbestämda. Risken för betydande irritation bland de boende kan vara stor i synnerhet som inflyttande hushålls rätt till beställningar inte skall begränsas. Sådan irritation kan också riktas mot hyresgästorganisationen och därigenom försvåra en förlängning av begränsande överenskommelser.

Flera omständigheter synes således tala för att en hård styrning av beställningsrätten inte blir vanlig. I så fall påverkas administrationskostnderna i motsvarande grad och det är ovisst om skillnaden mellan de två modellerna i praktiken blir särskilt stor.

Därmed kan de kostnader som uppskattats av företrädarna för de enskilda fastighetsägarna får relevans även för fastighetsägare med förhandlingsordning.

Kostnadsuppskattningarnas jämförbarhet

En direkt jämförelse av SABO's och de privata hyresvärdarnas kostnadsuppskattningar är omöjlig att genomföra och vilseledande eftersom kostnadsposternas sammansättning skiljer sig åt och dessutom redovisas på helt olika sätt.

Huvuddelen av de privata hyresvärdarnas kostnader redovisas per beställningstillfälle medan SABO's är fördelade på fasta och rörliga kostnader.

Vissa moment i de tänkta rutinerna är likartade: förbesiktning förutsätts i båda utformningarna, uppskattningen av reklamationsfrekvensen och bedömningen av erforderlig besökstid i lägenheter förefaller vara likartad, men skillnader föreligger beträffande uppskattad tidsåtgång för resor. De privata värdarna har lagt större vikt vid besiktningar och besiktningsprotokoll för att nedbringa riskerna för tvister i hyresnämnder och bostadsdomstol.

Statskonsult bedömer att betydande kostnader – i storleksordningen 5–15 Mkr. per år – kan uppstå för de enskilda fastighetsägarna om de måste övergå till nya datorbaserade hyresredovisningssystem. SABO har inte gjort någon beräkning av kostnader för datorbaserade system, men framhåller att sådana kommer att krävas i företag som förvaltar mer än 1 000 lägenheter. Av Statskonsults rapport framgår att SABO beträffande datorkostnader endast gjort en "gissning" (konsultrapporten sid. 36) beträffande dessas storlek. De kostnadsuppgifter som lämnas och som utredningsmannens bedömningar bygger på förutsätter ett manuellt system. Eftersom ca 90 % av SABO's lägenhetsbestånd förvaltas av företag med fler än 1 000 lägenheter, som kräver datorbaserade system, måste de i betänkandet redovisade kostnadsuppskattningarna anses osäkra.

SABO's kostnadsuppskattningar – några kommentarer

Då utredningens sakkunniga och experter inte beretts tillfälle att ta del av hela SABO's rapport är det naturligtvis inte möjligt att vare sig bekräfta de gjorda uppskattningarna eller presentera alternativa beräkningar grundade på en analys av den tänkta rutinen. De i Statskonsults rapport återgivna uppgifterna är alltför knapphändiga. Detta gäller särskilt den tekniska rutinen eftersom för denna endast räknas tillkommande tidsåtgång och kostnader utan uppgift om motsvarande resurskrav i nuläget.

Någon genomgång av de privata hyresvärdarnas och SABO's kostnadsuppskattningar har inte gjorts vid kommitténs sammanträden utöver en kort diskussion vid slutsammanträdet. Då meddelades emellertid från SABO's företrädare i utredningen att någon beskrivning av nuvarande tekniska rutin inte föreligger och inte heller någon uppskattning av tidsåtgång eller kostnad för denna. Måhända får man med anledning av denna upplysning förmoda att uppskattningen av tillkommande tider och kostnader får anses vara förhållandevis osäker.

Det betonas i SABO's rapport att gjorda beräkningar avser en ungefärlig lägsta kostnad och att variationsmöjligheterna uppåt är stora. (Konsultrapporten sid. 32.) Beträffande den tekniska rutinen sägs:

"Observera att det här rör sig om en *ideal* situation: många lägenheter och

liten geografisk spridning". (Konsultrapporten sid. 34.)

Vidare anges att ökad geografisk spridning beräknas medföra en extra kostnad av 20 kr. per besiktad lägenhet. Denna extra kostnad inkluderas emellertid inte i beräkningen av kostnaden för den tekniska rutinen.

Det är därför något överraskande när SABO's representant i utredningen meddelar att han efter diskussioner med några medlemsföretag kommit till den uppfattningen att de kostnadsuppskattningar som återges i betänkandetexten kan anses fullt realistiska.

Det är i sammanhanget av vikt att påpeka att en för SABO's medlemsföretag relevant kostnadsuppskattning måste avse ett system som bygger på nya ADB-rutiner, eftersom man klart konstaterar att de datorer och ADB-rutiner som finns i SABO-företagen i dag inte kan användas för den föreslagna rutinen. (Konsultrapporten sid. 36.)

Beträffande minutkostnaden för effektiv tid uppskattas denna för en befattningshavare med 8 000 kr. i månadslön (lägenhetsinspektör) till 4 kr. av SABO och till 5 kr. av de enskilda fastighetsägarna. En nyligen för min räkning gjord analys visar att kostnaden överstiger 5 kr. per effektiv minut.

Alternativa bedömningar av den totala administrationskostnaden

Utredningsmannen har inte gjort något försök att med hjälp av det tillgängliga materialet uppskatta de totala administrationskostnaderna. Eftersom utredningsmannen uppenbarligen bedömer att samtliga fastighetsägare – med olika organisatorisk uppläggning av verksamheten – kan komma att vidkännas ungefär samma kostnader, bör emellertid kostnadsuppgifterna – med reservation för påtalade osäkerheter – kunna användas för en grov uppskattning av sannolika storleksordningar.

En första beräkning kan baseras på de uppgifter som redovisas i betänkandet.

Alternativ 1

Central administration: 25 kr. per lägenhet och år 1 375 000 à 25 kr	34,4 Mkr.
Teknisk rutin: 137 500 beställningar à 130 kr.	17,9 "
Länsbostadsnämndernas debiteringar	4,7 "
	57,0 "
Höjda kostnader för måleriarbeten: 8 % av antagen underhållsvolym 470 Mkr.	37,6 "
	94,6 "

Beräkning grundad på reviderade kostnadsuppskattningar

De av utredningsmannen angivna uppskattningarna behöver justeras på flera punkter och några alternativa antaganden rörande förväntad beställningsfrekvens och underhållsvolym erfordras.

Bostadsverkets debiteringar innefattar förutom uppläggningsavgifter – 3,5 Mkr. – även aviseringsavgifter. Dessa anges uppgå till 1,2 Mkr. motsvarande

ett beräknat genomsnitt för de fem första åren. Systemet får sin fulla omfattning efter tio år. Då är antalet lån 200 000. Avisering sker två gånger per år till en kostnad av 10 kr. per avisering, således totalt 4 Mkr. Bostadsverkets debiteringar på hyresvärdarna bör därför sättas till 7,5 Mkr.

Kostnaden för den tekniska rutinen bör beräknas efter 5 kr. per minut effektiv tid. Den extra kostnaden per besiktad lägenhet på grund av längre restider bör läggas till. Med den högre minutkostnaden uppgår denna extra kostnad till 25 kr. per besiktad lägenhet.

Med oförändrad tidsåtgång för den tekniska rutinen i övrigt blir den sammanlagda kostnaden 32 x 5 kr + 25 kr dvs. 185 kr. per beställning.

Kostnaderna för central administration beräknas oförändrat vara 25 kr. per lägenhet och år.

Tre antaganden om beställningsfrekvens kan göras: 137 500 beställningar per år, enligt alt. 1, 206 250 beställningar per år, enligt utredningsmannens tidigare antagande om 1,5 beställningar per lägenhet och tioårsperiod. Slutligen antas att utöver 137 500 beställningar per år, som betingas av underhållsbehov på grund av förslitning, tillkommer 100 000 beställningar per år som förklaras av beställningar i samband med flyttningar och önskemål att tillgodose personlig smak.

Ökade kostnader för måleriarbeten har ovan antagits uppgå till 8 % av den årliga volymen värdunderhåll. Ovan har tre alternativa volymer diskuterats: 470 Mkr., 720 Mkr. och 960 Mkr. De alternativa kostnadsstegringarna för måleriarbeten uppgår således till 37,6 Mkr., 57,6 Mkr och 76,8 Mkr. per år.

Med dessa justeringar och alternativa antaganden kan alternativ 2 beräknas.

Alternativ 2

Fastighetsägarnas kostnader:	
Fasta kostnader:	
Central administration	34,4 Mkr.
Länsbostadsnämndernas debiteringar	7,5 "
	41,9 "

Tekniska rutiner	+ fast kostnad	= total kostnad	
137 500 à 185	25,44	41,9	67,34
206 250 à 185	38,16	41,9	80,06
237 500 à 185	43,94	41,9	85,84

Sammanställning av fastighetsägarnas kostnader och ökade målerikostnader:

	Fastighetsägarnas kostnader		
Ökade kostnader för måleri	67,3	80,1	85,8
37,6	105	118	123
57,6	125	138	143
76,8	144	157	163

I båda de ovan gjorda beräkningarna har ett stort antal kostnadsposter ej medtagits, således saknas uppskattningar av kostnaderna för t. ex. information till de boende, utbildning av personal, utveckling av datorsystem, förhandlingar och tvister.

Slutligen kan ett tredje alternativ beräknas med utgångspunkt från de kostnadsuppskattningar som lämnats av de enskilda fastighetsägarna. Beräkningarna utgår från en merkostnad på 457 kr. per beställningstillfälle och de tre ovan angivna alternativa beställningsfrekvenserna. Till dessa kostnadsuppskattningar läggs länsbostadsnämndernas debiteringar 7,5 Mkr. De därefter framräknade värdena ställs mot alternativa kostnadsstegringar för måleriverksamheten på samma sätt som ovan.

Alternativ 3

Fastighetsägarnas merkostnader för administration vid alternativa beställningsfrekvenser:

137 500 à 457 kr. 62,8 + 7,5 = 70,3 Mkr.
206 250 à 457 kr. 94,2 + 7,5 = 101,7 "
237 500 à 457 kr. 108,5 + 7,5 = 116,0 "

	Fastighetsägarnas kostnader		
Ökade kostnader för måleri	70,3	101,7	116,0
37,6	108	139	154
57,6	128	159	174
76,8	147	178	193

I ovanstående kostnadsuppskattning ingår inte kostnader för datorsystem – av Statskonsult bedömd till 5–15 Mkr. Kostnader för information till de boende ingår till viss del. Däremot inkluderas inte kostnader för utbildning av personal, förhandlingar eller tvister.

Slutsats

Ovanstående försök att uppskatta de totala administrationskostnaderna varierar från ca 100 miljoner till 200 miljoner kr. Någon hänsyn har inte tagits till statsverkets kostnader för tvister i hyresnämnder och bostadsdomstol. Inga uppskattningar har heller gjorts av hyresgästorganisationernas kostnader för information till medlemmar, utbildning av personal, förhandlingar eller tvister.

Med tanke på att tidsåtgången i samtliga beräkningar är försiktigt uppskattade och att åtskilliga kostnadsposter vid en fullständig beräkning tillkommer, finns det all anledning att instämma i Statskonsults sammanfattande omdöme att "den totala merkostnaden för administration i det föreslagna systemet *avsevärt kommer att överstiga 100 Mkr.* per år". (Konsultrapporten sid. 52.)

Förslaget tvingar fram hyreshöjning i nyproduktionen

En effekt av den föreslagna skärpningen av lånevillkoren för ny- och ombyggnad är att den erforderliga förstagångshyran höjs med ca 70 kr. per månad för en normal trerumslägenhet på 70 m^2. Någon närmare analys av effekterna på bostadsproduktionen och sysselsättningen till följd av detta görs inte av utredaren.

Förslaget kan öka den grå och svarta arbetsmarknaden

Utredningsmannens argument för att kvittolösa arbeten inte stimuleras genom förslaget är inte övertygande. Kravet på kontantbetalning för kvittolösa arbeten torde inte avskräcka om underhållsinsatsen är liten. När det gäller större underhållsåtgärder kommer många att finna det gynnsamt att utnyttja andra krediter än de föreslagna, t. ex. sparlån. Ett enkelt räkneexempel visar detta.

Antag att en underhållsåtgärd beställd av värden kostar 8 400 kr. och 5 040 kr. utan kvitto (20 % materialkostnad och halva arbetskostnaden, enligt utredningsmannens antagande). För att disponera denna summa behöver hyresgästen spara 100 kr. per månad i 16 månader. Han äger då sparade medel 1 680 kr. och får låna 3 360 kr., totalt således 5 040 kr. Antag att lånet amorteras på 48 månader med rak amortering. Kostnaden den första månaden blir då:

	Utan kvitto	Värden
Amortering	70:–	70:–
Ränta 17 %, resp kreditavgift 5 %	47:60	35:–
Brutto	117:60	105:–
Avgår ränteavdrag 60 %	28:56	–
Netto	89:04	105:–

Man kan invända att sparandetiden är lång, men man bör därvid erinra sig att en hyresgäst som inte gjort sin beställning i samband med värdens årliga beställningserbjudande kan hänvisas att vänta till följande års beställningstillfälle och därefter också behöva vänta mer än 6 månader innan underhållet faktiskt utförs.

Förslaget medför en betänklig stimulans av kvittolösa arbeten som illa överensstämmer med samhällets strävan att motverka skatteflykt. Statens förlorade skatteintäkter på grund av kvittolösa arbeten bör ses som en kostnad för förslaget.

Förslaget stimulerar "grå" handel med lägenheter

Utredningsmannen slår visserligen fast att hyresgästen inte har rätt att tillgodogöra sig värdet av en väl underhållen lägenhet som saknar eller har låga underhållsavgifter. Det råder ingen tvekan om att frestelsen ökar att betinga sig ersättning för den skillnad i pris för olika underhållsstandard som i framtiden kan bli vanlig. Försäljningen av lösöre i samband med lägenhetsbyten torde komma att öka i omfattning i framtiden.

Förslaget leder till ökade risker för kapitalförstöring samt likviditetspåfrestningar i förvaltningsföretagen

Utredningsmannen anser att de risker som kan vara förknippade med att överlåta ansvaret för lägenhetsunderhållet till de boende är ringa. Om hyresgästen inte underhåller lägenheten uppstår endast estetiska brister anförs det. Utredningsmannen bortser därmed från att målning av t. ex. fönster, badrum och kök har den viktiga funktionen att utgöra skydd mot fukt, röta och mögel. Eftersätts detta underhåll kan avsevärda skador lätt uppstå. Det borde därför ha varit naturligt att ge fastighetsägaren en rätt att på hyresgästens bekostnad utföra underhåll som förebygger sådana skador. Riskerna för tvister skulle därigenom sannolikt öka ytterligare men olägenheten av detta måste vägas mot de värden som står på spel.

Alla de kostnader för onormal förslitning, hyresförluster m. m. som i dag drabbar fastighetsägarna skall i framtiden täckas med de lägre hyresinstäkter som återstår när ersättningen i hyran för målning och tapetsering brutits ut och omvandlats till tidsbegränsade underhållsavgifter. Inom denna lägre hyra skall även kostnaderna för övrigt reguljärt periodiskt underhåll täckas. Det är uppenbart att likviditetsproblem och ökade lånebehov kan uppstå till följd härav. Likviditetsproblem kan också förutses på grund av att det vid varje tidpunkt tillgängliga utrymmet i hyran för underhåll genom förslaget begränsas med en tredjedel. Särskilt allvarligt blir detta för sådana företag som redan i dag har dålig likviditet och stort eftersatt underhåll.

Dessa väsentliga frågor har ägnats ett mycket obetydligt intresse av utredningsmannen.

Antalet tvister kommer att öka

En sammanställning av tänkbara tvisteanledningar återfinns i betänkandets kapitel 8.3. Då lagtextens materiella innehåll varit föremål för flera ändringar även i ett sent skede av utredningsarbetet har det inte varit möjligt eller meningsfullt att på nuvarande stadium kommentera tvistefallen närmare eller de prövningsregler som skall anses gälla för hyresnämnder och bostadsdomstolen. Utredningsmannens optimism vad gäller frekvensen av tvister är dock enligt min mening obefogad. Antalet tvister kommer med all säkerhet att öka som en följd av förslaget.

Konsekvenserna för de boende är ej överblickbara

Den valfrihet som utredningsmannen vill införa för hyresgästerna att själva bestämma över underhållet kommer i första hand att komma dem till del som utnyttjar systemet i samband med att det införs. Efterföljande hyresgäster kommer i normalfallet att tvingas överta betalningsansvaret för de underhållsavgifter som uppstått till följd av tidigare hyresgästers beställningar. En tillträdande hyresgäst kommer således i normalfallet till en lägenhet som redan påförts underhållsavgifter och har ett begränsat låneutrymme.

I vissa fall har den föregående hyresgästen även utfört egna underhållsarbeten i lägenheten. Kostnaden för att på ett fackmässigt sätt måla och tapetsera sådana lägenheter är vanligtvis väsentligt högre. Denna höjda

kostnad måste betalas av den efterföljande hyresgästen. Denne kan emellertid göra gällande att hyresvärden bort rikta anspråk mot den avflyttande hyresgästen och återkräva ett belopp motsvarande kostnadsstegringen. Har hyresvärden inte försökt detta kan den tillträdande hyresgästen hänvända sig till hyresnämnden och begära prövning av de kostnadsförslag för beställt underhåll som hyresvärden lämnat. (För att hyresvärden av en avflyttande hyresgäst med framgång skall kunna kräva ersättning förutsätts enligt specialmotiveringen att hyresvärden varit hyresgästen behjälplig med råd och anvisningar rörande det egna underhållsarbetes utförande!)

För de hyresgäster som bor i äldre fastigheter med hög takhöjd, spegeldörrar, stora träpaneler och kanske stuckatur i taket blir kostnaderna för normalt underhåll i många fall väsentligt högre än som ryms inom det föreslagna lånetaket för en lägenhet. Underhållsavgifterna för sådana lägenheter blir redan vid begränsade underhållsinsatser mycket höga. I dag bärs dessa kostnader av hyresvärden utan att bruksvärdehyran därför påverkas. Med utredningsmannens förslag övervältras emellertid den fulla kostnaden för underhållet på hyresgästerna och föranleder en ofta väsentlig höjning av den totala boendekostnaden.

Alla de förluster och administrationskostnader som fastighetsägaren får vidkännas kommer naturligtvis ytterst att tas ut i form av höjda hyror på sikt. Sammantaget kan konstateras att de totala kostnaderna för att utföra mindre underhåll i lägenheterna kommer att öka och att dessa kostnader måste bäras av de boende. Därtill kommer en betydande omfördelning av de totala kostnaderna mellan de boende, en omfördelning som särskilt hårt kommer att drabba vissa redan utsatta grupper. Något försök att närmare analysera dessa effekter har utredningsmannen inte gjort.

Utredningsmannens förslag diskriminerar vissa enskilda fastighetsägare

Utredningsmannen har i utredningens absoluta slutskede föreslagit att s. k. övergångsavgiftrer skall få läggas till den generella hyran endast av fastighetsägare som har förhandlingsordning. Detta är ett upprörande avsteg från principen om lika behandling och strider mot grunderna för bruksvärdeprincipen. Hinder bör ej resas mot att enskilda fastighetsägare utan förhandlingsordning får införa lika stora övergångsavgifter som framförhandlas mellan parter som har förhandlingsordning. Frågan är av stor vikt och berör många enskilda fastighetsägare.

Genom denna utformning av förslaget kan fastighetsägare tvingas teckna förhandlingsordningar även om andra skäl inte föreligger härför.Detta är oacceptabelt.

Bilaga 1 Underhållsfondsutredningens direktiv

Utredning om underhåll av hyres- och bostadsrättsfastigheter

Dir 1978: 79

Beslut vid regeringssammanträde 1978-08-31

Statsrådet Friggebo anför.

Det fanns år 1975 i vårt land ca 98 000 hyres- och bostadsrättsfastigheter med närmare 2,1 miljoner lägenheter. Omkring 1,5 miljoner lägenheter var upplåtna med hyresrätt. Dessa fastigheter åsattes vid 1975 års allmänna fastighetstaxering ett sammanlagt taxeringsvärde om 107 miljarder kronor. Fastigheterna ägdes till 38 % av kommuner och allmännyttiga företag, till 38 % av privata företag och enskilda personer och till 24 % av bostadsrättsföreningar.

Vårt bestånd av lägenheter är av god standard och representerar mycket stora ekonomiska och sociala värden. Från såväl samhällsekonomiska som bostadspolitiska utgångspunkter är det angeläget att bostadsbeståndet vid förslitning och skada underhålls och repareras så att dessa värden bibehålls. Det är därför viktigt att samhället skapar bästa möjliga betingelser för detta. Även om underhållsfrågorna i stor utsträckning åvilar fastighetsägare och boende finns det olika regler och ramar som ställs upp av samhället.

Underhållsfrågorna har både bostadspolitiska och skattepolitiska utgångspunkter. Bostadspolitiskt är det bl. a. fråga om att ge hyresgäster ett ökat inflytande över sitt boende och att skapa garantier för att medel för underhåll sätts av i tillräcklig omfattning och används på avsett vis. Småhusägare och bostadsrättshavare har ett sådant inflytande. Skattepolitiskt är det bl. a. en fråga om att åstadkomma skatteregler för underhåll och fastighetsförvaltning, som är så neutrala som möjligt med hänsyn till fastighetsägare och besittningsform.

I 12 kap. jordabalken (hyreslagen) föreskrivs att hyresvärdarna är skyldiga att svara för regelbundna reparationer i bostadslägenheter. Åtskilliga rapporter från bl. a. hyresförhandlingar pekar emellertid på att parterna – i syfte att dämpa hyreshöjningarna – kommer överens om så låga hyror att hyresintäkterna inte helt täcker kostnaderna för drift och underhåll. Följden blir att det periodiska underhållet till en del skjuts på framtiden.

På sikt innebär ett eftersatt fastighetsunderhåll dålig ekonomi. I sämsta fall

leder det till kapitalförstöring. Det finns också risk för att eftersatt underhåll medför att segregationen i bendet förstärks genom att de som har möjligheter söker sig bort från dåligt underhållna bostadsområden. För att syftet med hyreslagen skall kunna uppnås, är det angeläget att skapa fastare regler och bättre finansiella förutsättningar för avsättningar till löpande och periodiskt underhåll.

Andelen hyres- och bostadsrättshus som behöver repareras och underhållas kommer att öka de närmaste åren. Detta beror bl. a. på att de drygt en miljon lägenheter som enligt det s. k. miljonprogrammet byggdes mellan åren 1965 och 1974 nu börjar vara i behov av mer omfattande reparationer och underhåll. Huvuddelen av dessa lägenheter finns i hyres- och bostadsrättshus.

Livslängden hos ett bostadshus varierar men är i hög grad beroende av hur omfattande underhållet är och hur ofta det företas. Erfarenheterna visar vidare att kostnaderna för underhåll ökar med en fastighets ålder. Enligt undersökningar av HSB:s riksförbund är de genomsnittliga utgifterna för yttre underhåll per m^2 lägenhetsyta 4 gånger högre i 26–30 år gamla hus än i 1–5 år gamla hus. Beträffande det inre underhållet visar undersökningar att kostnaderna i genomsnitt ligger något högre och har en mera regelbunden periodicitet.

Enligt uppgift från olika bostadsföretag och bostadsorganisationer saknas tillräckliga medel för framtida underhåll. Det är mot den bakgrunden angeläget med ökad fondering för reparationer och underhåll för att möta de växande underhållsbehoven i bostadshus. Särskilt gäller detta hyresfastigheterna. Kapitalbildningen skall syfta till att dels skapa garantier för att beståndet av bostadshus inte blir föremål för kapitalförstöring, dels utjämna kostnaderna för fastighetsunderhåll mellan olika år. Om en sådan utjämning inte sker föreligger risk för mycket kraftiga språngvisa höjningar av boendekostnaderna.

Statligt lånestöd för underhållskostnader kan lämnas i samband med bostadslån för ombyggnad. Stödet avser underhållsarbeten som är direkt föranledda av ombyggnaden. Stödets storlek beror bl. a. på hur omfattande ombyggnaden är. Med vissa undantag gäller denna ordning också statligt stöd till energibesparande och miljöförbättrande åtgärder. Någon möjlighet att få statliga lån för enbart fastighetsunderhåll föreligger inte.

Marknaden för långfristiga krediter är i dag hårt ansträngd. Av den kartläggning som kapitalmarknadsutredningen redovisar i betänkandet (SOU 1978: 11) Kapitalmarknaden i svensk ekonomi framgår att det finns anledning anta att detta förhållande kommer att gälla för lång tid framöver. Det är i detta läge inte tänkbart att kreditmarknaden i någon nämnvärd utsträckning utöver vad som f. n. sker skulle kunna bidra till finansieringen av reguljärt fastighetsunderhåll.

Mot bakgrund av vad som anförts är det angeläget att det sker ett ökat sparande inom hela bostadssektorn för reparationer och underhåll. För hyresfastigheter behöver frågan om formerna för avsättning till underhåll och förvaltning av underhållsmedel samt inflytandet för hyresgäster i dessa frågor bli föremål för närmare överväganden. Jag förordar därför att en översyn av dessa frågor kommer till stånd. Uppgiften bör anförtros en särskild utredare.

Som huvudprincip för finansiering av fastighetsunderhåll bör gälla att underhåll skall finansieras av de boende. Fonderingar skall ske för att utjämna underhållskostnader mellan olika år. Uttaget för finansiering av underhållsåtgärder bör motsvara förslitningen över en längre tidsperiod och betraktas som en betalning för en faktisk förslitning. Otillräckliga fonderingar innebär att man skjuter över bördan för underhållet på dem som skall bo i huset i framtiden. Ansvaret för att avsättningar sker bör åvila fastighetsägarna.

Utredaren bör till en början kartlägga om kooperativa, allmännyttiga och privata fastigheter skiljer sig åt när det gäller behov att avsätta medel för fastighetsunderhåll, vilka belopp som i dag avsätts till detta ändamål och i vilken omfattning underhåll och reparationer finansieras genom lån. De ekonomiska effekterna av underhållsfrågornas skattemässiga behandling bör också belysas. Sådana undersökningar är viktiga utgångspunkter för utredarens överväganden om lämplig form för finansiering och förvaltning av underhålls- och reparationsmedel samt om någon form av avgifter för underhåll skall vara obligatoriska. Vidare bör denna kartläggning tjäna som utgångspunkt för överväganden om i vilken mån kommande förslag också skall omfatta kooperativt ägda fastigheter.

Utredaren bör utarbeta förslag till principer för och beräkning av uttaget från de boende för täckande av underhållskostnader och former för de boendes inflytande vid beslut om medlens disposition. Beträffande frågan om de boendes inflytande vill jag erinra om att riksdagen nyligen öppnat möjligheter för de förhandlande parterna att påkalla förhandling angående samtliga boendeförhållanden som berör hyresgästerna gemensamt (prop. 1977/78: 175, CU 1977/78: 32, rskr 1977/78: 347).

En viktig uppgift i det sammanhanget är att närmare ange lämplig storlek av det område som bör omfattas av en underhållsfond, exempelvis hus, grupp av hus eller hela bostadsområden. En förutsättning är härvid, att sådant område inte skall omfatta fastigheter med olika ägare. Det bör eftersträvas att området blir så stort att en effektiv och smidig fastighetsförvaltning är möjlig samtidigt som de boende har ett väsentligt inflytande över hur underhållsmedlen används.

Fonderingar av här nämnt slag eller en därmed likvärdig lösning efter andra linjer betyder väsentligt ökade möjligheter att genomföra den vidgade boendedemokrati som är ett viktigt mål för bostadspolitiken.

Utredaren bör vidare undersöka möjligheterna att för inre underhåll öka lägenhetsinnehavarens ansvar genom att för hyreslägenheter inrätta inre reparationsfonder, som knyts till lägenheten eller den boende. En sådan ordning bör eftersträvas som innebär att aktsamma och underhållsmedvetna hyresgäster kan dra fördel därav.

Skattereglerna för fastigheter har utformats med i huvudsak andra utgångspunkter än bostadspolitiska. Bostadsrättsföreningar och allmännyttiga bostadsföretag beskattas enligt en schablonmetod som innebär bl. a. att reparationer inte beaktas vid inkomstbeskattningen. Detta innebär praktiskt sett att intäkten bestäms till 3 % av taxeringsvärdet oberoende av om avsättningar till reparationer och underhåll har gjorts eller inte och att avdrag för reparations- och underhållskostnader inte får göras. Enskilda ägare av hyresfastigheter får däremot göra avdrag vid inkomsttaxeringen för repara-

tions- och underhållskostnader. Detta är en följd av att överskott i versamheten beskattas. Som överskott betraktas också avsättningar till framtida underhåll. De år reparationer och underhållsåtgärder vidtas, antingen löpande eller i samband med ombyggnad, medges avdrag för dessa kostnader oavsett om fastigheten tidigare har haft några skattemässiga överskott eller inte.

Jag vill i sammanhanget nämna att riksdagen vid flera tillfällen under senare år vid sin behandling av finansieringsreglerna vid ombyggnad, har begärt underlag för ställningstagande till skattereglerna i fråga om underhåll och ombyggnad av hyres- och bostadsrättsfastigheter.

I promemorian (Ds B 1978:7) Ändrade beskattningsregler för hyresfastigheter föreslås att bostadslånereglerna vid ombyggnad av enskilt ägda hyresfastigheter med statligt lånestöd skall bli desamma som vid nybyggnad. I gengäld skall reparationsavdrag inte få göras för sådana åtgärder som ingår i låneunderlaget vid ombyggnad. Förslaget kan ses som en etapp i ett mera långsiktigt och genomgripande arbete med frågor om underhåll och förvaltning av bostäder.

Utredaren bör klarlägga hur avsättning till fonder, liksom även fonderna själva bör behandlas i skattehänseende. En utgångspunkt bör vara att den nuvarande avdragsrätten avskaffas för sådana underhållsarbeten som har bekostats med medel ur fonderna. Däremot bör avdrag medges för utbetalning eller avsättning som görs till fonderna. Utredaren bör också överväga eventuellt behov av särskilda administrativa former för förvaltning av underhållsmedlen och därvid lägga särskilt stor vikt vid att de lösningar som föreslås blir överskådliga för dem som berörs av förslagen.

En fråga som är av betydelse vid bedömning av en fondering är inflationens inverkan på fonderade medel. Utredaren bör belysa denna fråga och redogöra för vilka möjligheter som kan finnas att uppnå en värdesäkring av dessa medel.

En ökad fondbildning för underhåll av hyresfastigheter kan få större effekt först åtskilliga år efter det att ett sådant system införts. Utredaren bör särskilt belysa de problem som kan uppstå under en övergångstid och föreslå lösningar därpå. Även de skattemässiga övergångsproblem som hänger samman med förändringarna bör belysas.

Inom bostadskooperationen finns redan i dag fonder för yttre och inre underhåll. Utredaren bör inhämta erfarenheter från verksamheten med sådana fonder.

Utredaren bör vara oförhindrad att även ta upp andra frågor än dem jag nu har nämnt som har betydelse för att lösa utredningsuppgiften.

I sitt arbete bör utredaren samråda med berörda parter på bostadsmarknaden, myndigheter och utredningar, bl. a. hyresrättsutredningen (Ju 1975: 06). Statens råd för byggnadsforskning har under senare tid initierat betydande forskningsinsatser inom området underhåll och förvaltning av bostäder. Utredaren bör ta del av detta forskningsarbete. Utredaren bör vidare studera de erfarenheter av finansiering och administration av fastighetsunderhåll som har gjorts utomlands.

Avslutningsvis vill jag understryka att utredaren bör bedriva sitt arbete skyndsamt.

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen

bemyndigar mig att tillkalla en särskild utredare för att se över förutsättningarna för underhåll av hyres- och bostadsrättsfastigheter, att besluta om sakkunniga, experter, sekreterare och annat biträde åt utredaren.

Vidare hemställer jag att regeringen föreskriver att kostnaderna skall belasta trettonde huvudtitelns kommittéanslag.

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och bifaller hennes hemställan.

(Bostadsdepartementet)

Bilaga 2 Författningsförslag

Förslag till
Lag om underhåll av hyreslägenheter

Härigenom föreskrivs följande.

Inledande bestämmelser

1 § Denna lag gäller i hyresförhållande i fråga om bostadslägenhet, utom när

1. lägenheten är förhyrd i andra hand,
2. hyresavtalet avser lägenhet i enfamiljshus som inte är avsett att uthyras varaktigt eller i tvåfamiljshus,
3. lägenheten upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt,
4. hyresavtalet avser möblerat rum eller möblerad lägenhet,
5. hyresavtalet avser lägenhet för fritidsändamål,
6. lägenheten utgör del av hyresvärdens egen bostad,
7. lägenheten är upplåten som studentbostad eller utgör del av bostadshotell,
8. lägenheten utgör eller är avsedd att utgöra bostad åt delägare i sådan fastighet (andelshus) varom stadgas i 25 § 2 mom. c) kommunalskattelagen (1928: 370),
9. lägenheten innehas på grund av sådan upplåtelse av andelsrätt i förening, handelsbolag eller aktiebolag som avses i punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479) eller
10. lägenheten omfattas av skyddsföreskrifter meddelade med stöd av lagen (1960: 690) om byggnadsminnen eller kungörelsen (1920: 744) med föreskrifter rörande det offentliga byggnadsväsendet.

2 § Med underhåll avses i denna lag målning, tapetsering och därmed sammanhängande åtgärder i bostadslägenhet.

3 § För underhåll som hyresvärden har utfört med stöd av denna lag lämnas statliga lån (underhållslån) enligt bestämmelser som regeringen meddelar.

4 § Hyresgästen har rätt att på egen bekostnad utföra underhåll i lägenheten. Hyresgästen har också rätt att efter avtal enligt 5 och 6 §§ få underhåll utfört av hyresvärden.

Avtal om underhåll

5 § Avtal om underhåll skall upprättas skriftligen och innehålla uppgift om

1. omfattningen av underhållet,
2. kostnaden för detta och
3. hyreshöjningen beräknad enligt 10 § (underhållsavgift).

6 § Hyresvärden är inte skyldig att ingå avtal om underhåll, om

1. kostnaden för underhållet skulle medföra att summan av återstående betalningar bestämda enligt 10 § första stycket överstiger det belopp som gäller enligt bestämmelser som regeringen meddelar (takbelopp) eller
2. underhållet kan anses olämpligt från underhålls- eller förvaltningssynpunkt.

7 § Avtal om underhåll förfaller om hyresgästen innan underhållsarbetena har påbörjats i lägenheten

1. avbeställer underhållet eller
2. säger upp hyresavtalet till upphörande.

Utförande av underhåll

8 § Hyresgäst som utför underhåll på egen bekostnad skall göra detta så att det inte avsevärt fördyrar ett återställande av lägenheten i normalt skick.

9 § Hyresvärden skall utföra avtalat underhåll fackmässigt och utan oskäligt dröjsmål.

Underhållsavgift

10 § Hyresgästen skall årligen betala högst en tiondel av den avtalade kostnaden för utfört underhåll.

Hyresgästen skall betala en kreditavgift enligt den räntesats som regeringen fastställer för underhållslånen. Kreditavgiften skall räknas på återstående betalningar bestämda enligt första stycket.

Summan av beloppen enligt första och andra styckena är underhållsavgift och ingår i hyran för lägenheten.

Underhållsavgiften skall betalas tidigast från och med månaden efter det avtalat underhåll har utförts och under högst tio år.

Återstående betalningar bestämda enligt första stycket får inte överstiga gällande takbelopp.

11 § Överenskommelse om underhållsavgift som avviker från bestämmelserna i 10 § är ogiltig.

Hyresvärden är skyldig att betala tillbaka vad han uppburit för mycket jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975: 635) från dagen för beloppets mottagande.

Vid avtal med en tillträdande hyresgäst om betalningsskyldighet för de återstående underhållsavgifter som belöper på tiden efter tillträdet gäller första och andra styckena.

Tvister

12 § Hyresnämnden får på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att utföra underhåll (underhållsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas

1. omfattningenav underhållet,
2. underhållsavgiften och
3. viss tid inom vilken underhållet skall vara utfört. Tiden får förlängas om det föreligger särskilda skäl och ansökan därom görs före utgången av den löpande tidsfristen.

Vid prövning av tvist enligt första stycket skall hyresgästens ansökan bifallas om inte omständigheterna är sådana som anges i 6 §. Underhållsavgiften skall beräknas enligt 10 § på den ersättning för underhållskostnaden som hyresnämnden prövar skälig.

Föreskrifterna i 7 och 9 §§ gäller i tillämpliga delar vid meddelat underhållsföreläggande.

13 § Har hyresvärden orsakats kostnader till följd av att hyresgästen avbeställt underhåll, får hyresnämnden på ansökan av hyresvärden ålägga hyresgästen att betala ersättning för skadan. Ersättningen får jämkas efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

För att kunna tas upp till prövning skall en sådan ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom ett år från avbeställningen.

14 § Råder påtaglig obalans mellan återstående underhållsavgifter och lägenhetens underhållsskick, får hyresnämnden på ansökan av hyresvärden i skälig omfattning ålägga en avträdande hyresgäst betalningsskyldighet för avgifterna.

För att kunna tas upp till prövning skall en sådan ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom en månad från det hyresgästen avträdde lägenheten.

15 § Råder påtaglig obalans mellan återstående underhållsavgifter och lägenhetens underhållsskick, får hyresnämnden på ansökan av tillträdande hyresgäst i skälig omfattning nedsätta avgifterna.

För att kunna tas upp till prövning skall en sådan ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom en månad från det hyresgästen tillträdde lägenheten.

16 § Har hyresvärden inte utfört underhållet fackmässigt eller avviker detta från avtalet eller från vad som bestämts i ett underhållsföreläggande, får hyresnämnden, om bristen inte är ringa, på ansökan av hyresgästen i skälig omfattning nedsätta underhållsavgiften.

För att kunna tas upp till prövning skall en sådan ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom ett år från det underhållsavgiften började utgå.

17 § Medför av hyresgästen på egen bekostnad utfört underhåll att ett återställande av lägenheten i normalt skick avsevärt fördyras, får hyresnämnden på ansökan av hyresvärden i skälig omfattning ålägga en avträdande hyresgäst att betala ersättning för skadan.

För att kunna tas upp till prövning skall en sådan ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom två år från det hyresgästen avträdde lägenheten.

Ny- och ombyggnad

18 § Den del av ny- eller ombyggnadskostnad som avser målning och tapetsering av lägenhet och för vilken underhållslån lämnas skall betalas av hyresgästen i form av underhållsavgift. Vid fastställandet av underhållsavgiftens storlek gäller 10–11 §§ i tillämpliga delar.

Övriga bestämmelser

19 § Frågor enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd. Om förfarandet vid hyresnämnden finns bestämmelser i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

20 § Hyresnämnden skall självmant ta upp fråga om utdömande av vite som förelagts med stöd av 12 § första stycket. Vitet får inte förvandlas. Har ändamålet med vitet förfallit, får det inte utdömas.

21 § Hyresnämndens beslut enligt denna lag kan överklagas hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandling skall ges in till bostadsdomstolen.

22 § I mål om underhållsföreläggande enligt 12 § eller om utdömande av vite enligt 20 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982. För tiden den 1 juli 1982 till och med den 31 december 1982 äger den endast tillämpning i hyresförhållanden beträffande lägenhet som omfattas av förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978: 304) och under förutsättning att överenskommelse om att denna lag skall tillämpas har träffats av förhandlingsordningens parter. För överenskommelsen gäller hyresförhandlingslagen i tillämpliga delar.
2. Äger denna lag tillämpning beträffande lägenhet som omfattas av förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen, får förhandlingsordningens parter träffa överenskommelse om att del av hyran skall vara underhållsavgift (partsöverenskommen underhållsavgift). Sådan överenskommelse får träffas under tiden den 1 juli 1982 till och med den 30 juni 1983. För överenskommelsen gäller hyresförhandlingslagen i tillämpliga delar.
3. Partsöverenskommen underhållsavgift får inte överstiga 2/3 av det takbelopp som gäller för lägenheten vid tidpunkten för överenskommelsen. Överenskommelse som avviker från denna bestämmelse är ogiltig varvid 11 § denna lag äger motsvarande tillämpning.
4. Råder påtaglig obalans mellan partsöverenskommen underhållsavgift och lägenhetens underhållsskick, får hyresnämnden på ansökan av hyresgäst i skälig omfattning nedsätta avgiften. För att kunna tas upp till prövning skall en sådan ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom en månad från det underhållsavgiften började utgå.
5. Beträffande partsöverenskomna underhållsavgifter gäller i övrigt bestämmelserna i denna lag i tillämpliga delar.

Förslag till
Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 9, 19 a, 21, 24, 24 a, 38 och 48 §§ 12 kap. jordabalken[1] skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	9 §
På tillträdesdagen skall hyresvärden, om ej annat avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.	
	Bestämmelserna i 9–19 §§ gäller inte om annat följer av lagen (1982:000) om underhåll av hyreslägenheter.
	19 a §
Hyran för bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd i avtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock ej ersättning för kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten, eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp	Hyran för bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd i avtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock ej *underhållsavgift enligt lagen (1982:000) om underhåll av hyreslägenheter eller* ersättning för kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller avgifter för vatten och avlopp.

Hyran för annan lägenhet än bostadslägenhet skall också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den icke omfattar ersättning som avses i första stycket andra punkten. Utan hinder härav gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestämmes genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem och å andra sidan organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid, som är längre än ett år, gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestämmes enligt annan beräkningsgrund än som nu har sagts.

Har avtal träffats i strid med vad som sägs i första och andra styckena, skall hyran utgå med belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

---

[1] 12 kap. omtryckt 1979:252

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
21 §	
Anser hyresgästen, att han enligt 11–14, 16–18 eller 26 § har rätt till nedsättning i hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen avdraga motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han nedsätta beloppet hos överexekutor. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning, när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men ej är till beloppet bestämd i avtalet.	Anser hyresgästen, att han enligt 11–14, 16–18 eller 26 § *eller enligt 15 eller 16 § lagen (1982:000) om underhåll av hyreslägenheter* har rätt till nedsättning i hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av av brist eller att han har annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen avdraga motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han nedsätta beloppet hos överexekutor. Vad som sagt nu äger motsvarande tillämpning, när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men ej är till beloppet bestämd i avtalet.

När hyresgästen enligt första stycket nedsätter belopp hos överexekutor, skall han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som överexekutor finner skälig, för den kostnad för beloppets utfående som kan åsamkas hyresvärden och för ränta på beloppet.

Har hyresgästen sålunda nedsatt hyra hos överexekutor, får hyresvärden icke göra gällande, att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det nedsatta beloppet ej betalats till honom.

24 §	
Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. För brandskada som han själv icke vållat är han dock ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.	Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning, *om inte annat följer av lagen (1982:000) om underhåll av hyreslägenheter.* För brandskada som han själv icke vållat är han dock ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Uppkommer skada eller visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet icke skall uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Är hyresgästen och

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

medlemmarna i hans hushåll borta när skadan uppkommer eller bristen visar sig och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att vid behov komma in i lägenheten under bortovaron, är det dock, om lägenheten utgör del av hus, tillräckligt att hyresgästen omedelbart efter återkomsten lämnar hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Meddelande om annan skada eller brist än sådan som angivits förut i detta stycke skall lämnas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden enligt vad som föreskrivits i detta stycke, är han ansvarig för skada som föranledes av hans försummelse.

Bestämmelserna i första och andra styckena om skada eller brist äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten.

Har hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåtit hyresrätten eller åt annan upplåtit rätt att begagna lägenheten, är hyresgästen ansvarig för skada som den nye innehavaren skolat ersätta enligt första, andra eller tredje stycket, om lägenheten hade varit förhyrd av honom.

Har i fråga om lägenhet, som upplåtits för att helt eller delvis användas för annat ändamål än bostad, träffats avtal, varigenom hyresgästens ansvar utsträckts utöver vad som föreskrives i första–fjärde styckena, gäller avtalet.

24 a §

Bostadshyresgäst har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförlig åtgärd. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

Avser hyresavtalet enfamiljshus som icke är avsett att uthyras varaktig eller lägenhet, vilken upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och vilken alltjämt innehaves med sådan rätt, gäller första stycket endast om ej annat har avtalats.

Första stycket gäller inte om annat följer av lagen (1982:000) om underhåll av hyreslägenheter.

Fråga om skyldighet för hyresgästen att utgiva ersättning enligt första stycket prövas av hyresnämnd.

38 §

Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnd, är han fri från de förpliktelser som hyresavtalet ålägger honom för tiden efter överlåtelsen, om ej annat villkor fogats till samtycket eller tillståndet. Den tillträdande hyresgästen svarar jämte den avträdande för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om ej annat avtalas med hyresvärden.

Första stycket gäller inte om annat följer av lagen (1982:000) om underhåll av hyreslägenheter.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	48 §
	Vid förlängning av hyresavtal utgår hyran med skäligt belopp. Om underhållsavgift föreskrivs i lagen (1982:000) om underhåll av hyreslägenheter.
Vid förlängning av hyresavtal utgår hyran med skäligt belopp. Den hyra som hyresvärden fordrar skall godtagas, om den ej är oskälig. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Härvid skall bortses från lägenhet vars hyra icke är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.	Den hyra som hyresvärden fordrar skall godtagas, om den ej är oskälig. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Härvid skall bortses från lägenhet vars hyra icke är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.
Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som äges och förvaltas av allmännyttigt bostadsföretag. Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av hyresgäst, får vid bestämmande av hyra enligt första stycket hänsyn tagas till åtgärden endast om särskilda skäl föreligger.	Vid prövning enligt första *och andra styckena* skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som äges och förvaltas av allmännyttigt bostadsföretag. Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av hyresgäst, får vid bestämmande av hyra enligt första *och andra styckena* hänsyn tagas till åtgärden endast om särskilda skäl föreligger.
Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Hyrestiden skall dock utgöra ett år med tre månaders uppsägningstid, om ej annan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning är lämpligare.	Annat av hyresvärden uppställt villkor *än som avses i första stycket* skall gälla, om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Hyrestiden skall dock utgöra ett år med tre månaders uppsägningstid, om ej annan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning är lämpligare.
I den mån ändring i hyresvillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.	
Träffas vid förlängning av hyresavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta hyresförhållandet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och	Träffas vid förlängning av hyresavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta hyresförhållandet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i *första, andra*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
tredje styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.	*och fjärde styckena,* lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk *eller av lagen (1982:000) om underhåll av hyreslägenheter.*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

Förslag till
Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs att 5 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*

5 §

Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen i fråga om höjning av hyran eller ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 a § jordabalken.

Förhandlingsordning medför vidare, om parterna ej enas om annat, rätt för båda parter att påkalla förhandling i fråga om

1. hyresvillkoren,
2. lägenheternas och husets skick,
3. gemensamma anordningar i huset,
4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

Första och andra styckena gäller inte om annat följer av lagen (1982:000) om underhåll av hyreslägenheter.

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

7 §

Om avvikelse skall gälla från vad som stadgas i 5 § andra stycket eller om förhandlingsrätt skall föreligga i fråga som avses i 5 § *tredje* stycket, skall detta anges i avtalet om förhandlingsordning

Om avvikelse skall gälla från vad som stadgas i 5 § andra stycket eller om förhandlingsrätt skall föreligga i fråga som avses i 5 § *fjärde* stycket, skall detta anges i avtalet om förhandlingsordning.

I avtal om förhandlingsordning skall anges den tidpunkt från vilken förhandlingsordningen skall tillämpas. Har så ej skett träder den i kraft omedelbart.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982. För tiden den 1 juli 1982 till och med den 31 december 1982 äger den endast tillämpning under förutsättning att överenskommelse om tillämpning av lagen (1982:000) om underhåll av hyreslägenheter har träffats enligt punkt 1 i övergångsbestämmelserna till sistnämnda lag.

2. Denna lag äger under tiden den 1 juli 1982 till och med den 30 juni 1983 inte tillämpning beträffande partsöverenskomna underhållsavgifter enligt punkt 2 i övergångsbestämmelserna till lagen (1982:000) om underhåll av hyreslägenheter.

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

Härigenom föreskrivs att 4, 10, 11, 12, 15, 22, 23 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder[1] skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

4 §

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken,

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

2b. pröva frågor enligt lagen (1982:00) om underhåll av hyreslägenheter,

3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:479),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

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

6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1977:792),
7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.
8. pröva frågor enligt bostadsanvisningslagen (1980:94).

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 9, 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.

10 §

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnd, avskrives

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnd, avskrives

---

[1] Lagen omtryckt 1980:97

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
15 §	
Har parterna avtalat att tvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättstvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen (1929:145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnd, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.	
I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 7 § sista stycket bostadsrättslagen (1971:479).	I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, *15 eller 16 § lagen (1982:000) om underhåll av hyreslägenheter,* 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 7 § sista stycket bostadsrättslagen (1971:479).
22 §	
Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34–36 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.	Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, *2 b,* 3, 5 a, 6, 7 eller 8. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tilstånd enligt 12 kap. 34–36 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken *eller ansökan om underhållsföreläggande enligt 12 § lagen (1982:000) om underhåll av hyreslägenheter* eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
ärendet. Kommer ej motparten tillstädes, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstädes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskrives ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a eller 3, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaro.	ärendet. Kommer ej motparten tillstädes, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstädes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskrives ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, *2 b* eller 3, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaro.

Uteblir båda parterna i tvist som domstol hänskjutit till nämnden, avskrives ärendet. Uteblir endast den ena parten, äger första stycket andra och tredje punkterna motsvarande tillämpning.

Första och andra styckena äger ej tillämpning om det finns anledning antaga att part har laga förfall för sin utevaro.

11 §

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 52 § bostadsrättslagen (1971:479), skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.	Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), *15 eller 16 § lagen (1982:000) om underhåll av hyreslägenheter,* 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 52 § bostadsrättslagen (1971:479), skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

12 §

Nämnd skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling icke påkallats, söka förlika parterna.

Kan parterna ej förlikas efter förslag av någondera parten, skall nämnden framlägga förslag till förlikning, om det ej är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a eller 3. I annat fall avskrives ärendet.	Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, *2 b* eller 3. I annat fall avskrives ärendet.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	23 §
Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. eller enligt bostadsanvisningslagen (1980:94) finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 35 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. samt 14 § bostadsanvisningslagen.	Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) *eller lagen (1982:000) om underhåll av hyreslägenheter* eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. eller enligt bostadsanvisningslagen (1980:94) finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, *21 § lagen (1982:000) om underhåll av hyreslägenheter,* 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 §bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. samt 14 § bostadsanvisningslagen.
	Mot hyresnämnds yttrande enligt 12 a § får talan ej föras.
	Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden
	1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c eller 16 d §,
	2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 d §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
	3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
	4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,
	5. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.
	Särskild talan föres genom besvär hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.
	32 §
Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningen (1977:792) eller 9 eller 10 § bostadsanvisningslagen (1980:94), får belsutet verkställas såsom lagakraftägande dom.	Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), *11, 13, 14 eller 17 § lagen (1982:000) om underhåll av hyreslägenheter,* 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § bostadsanvisningslagen

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

(1980:94), får beslutet verkställas såsom lagakraftägande dom.

Har hyresnämnd med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om bostadsdomstolen ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftägande dom.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

Förslag till
Lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol

Härigenom föreskrivs att 28 § lagen (1974:1082) om bostadsdomstol skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	28 §[1]
Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34, 34 a eller 36 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.	Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § *första stycket* 2, 2 a, *2 b,* 3, 5 a, 6, 7 eller 8 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34, 34 a eller 36 § jordabalken *eller ansökan om underhållsföreläggande enligt 12 § lagen (1982:000) om underhåll av hyreslägenheter* eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

---

[1] Senaste lydelse 1978:307

Förslag till
Lag om ändring i kommunalskattelagen (1928:370)

Härigenom föreskrivs att punkterna 2 a och 8 av anvisningarna till 25 § kommunalskattelagen (1928:370) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	Anvisningar till 25 §
2 a.[1] Utgifter för anskaffande av en byggnad, som avses i 24 § 1 mom., dras av genom årliga värdeminskningsavdrag. Avdraget beräknas enligt avskrivningsplan till viss procent för år räknat av byggnadens anskaffningsvärde. Beräkningen görs från den tidpunkt då byggnaden har färdigställts. Av punkt 2 b framgår att underlaget för avskrivning enligt nu förevarande punkt skall minskas, när särskilt värdeminskningsavdrag beräknas för värmepannor, hissmaskiner och jämförlig maskinell utrustning.	
Har en byggnad uppförts av den skattskyldige, är byggnadens anskaffningsvärde den skattskyldiges utgifter för uppförande av byggnaden. Till anskaffningsvärdet hänförs även utgifter för till- eller ombyggnad samt utgifter för reparation och underhåll för vilka avdrag inte medges på grund av föreskrifterna i 25 § 2 mom. första stycket b) eller c) och för vilka bidrag inte har utgått. I anskaffningsvärdet för en byggnad inräknas även utgifter för plantering, parkeringsplats eller annan jämförlig anläggning på fastigheten. Vidare får i anskaffningsvärdet inräknas utgifter som ägaren har haft för rivning av en byggnad eller annat som tidigare har funnits på fastigheten, om rivning kan anses ha varit betingad av och har skett i nära anslutning till den nya byggnadens uppförande.	Har en byggnad uppförts av den skattskyldige, är byggnadens anskaffningsvärde den skattskydliges utgifter för uppförande av byggnaden. Till anskaffningsvärdet hänförs även utgifter för till- eller ombyggnad samt utgifter för reparation och underhåll för vilka avdrag inte medges på grund av föreskrifterna i 25 § 2 mom. första stycket b) eller c) och för vilka bidrag inte har utgått. I anskaffningsvärdet för en byggnad inräknas även utgifter för plantering, parkeringsplats eller annan jämförlig anläggning på fastigheten. Vidare får i anskaffninfsvärdet inräknas utgifter som ägaren har haft för rivning av en byggnad eller annat som tidigare har funnits på fastigheten, om rivningen kan anses ha varit betingad av och har skett i nära anslutning till den nya byggnadens uppförande. *I anskaffningsvärdet får inte inräknas utgifter för vilka lån utgått enligt förordningen (1982:000) om underhållslån.*
Har en byggnad förvärvats genom köp, byte eller därmed jämförligt fång, skall den verkliga utgiften utgöra anskaffningsvärdet. Förvärvades byggnaden tillsammans med	Har en byggnad förvärvats genom köp, byte eller därmed jämförligt fång, skall den verkliga utgiften utgöra anskaffningsvärdet. Förvärvades byggnaden tillsammans med

[1] Lydelse enligt prop. 1980/81:68

Nuvarande lydelse

den mark på vilken den är belägen, anses så stor del av vederlaget för fastigheten belöpa på byggnaden, som det vid fastighetstaxeringen fastställda byggnadsvärdet utgör av fastighetens hela taxeringsvärde. Om den del av vederlaget för fastigheten som enligt denna beräkning inte anses belöpa på byggnaden visas mera avsevärt över- eller understiga ett skäligt markvärde, får dock det för byggnaden beräknade anskaffningsvärdet jämkas. Har den skattskyldige eller någon, som står honom nära, vidtagit åtgärder för att den skattskyldige skall kunna tillgodoräkna sig ett högre anskaffningsvärde än som synes rimligt och kan det antas att detta har skett för att åt någon av dem bereda obehörig förmån i beskattningsavseende, skall anskaffningsvärdet i skälig mån jämkas.

Föreslagen lydelse

den mark på vilken den är belägen, anses så stor del av vederlaget för fastigheten belöpa på byggnaden, som det vid fastighetstaxeringen fastställda byggnadsvärdet utgör av fastighetens hela taxeringsvärde. Om den del av vederlaget för fastigheten som enligt denna beräkning inte anses belöpa på byggnaden visas mera avsevärt över- eller understiga ett skäligt markvärde, får dock det för byggnaden beräknade anskaffningsvärdet jämkas. *Anskaffningsvärdet skall minskas med belopp motsvarande vid tiden för förvärvet kvarstående lån som utgått enligt förordningen (1982:000) om underhållslån till den del förvärvaren övertar betalningsansvaret för lånen.* Har den skattskyldige eller någon, som står honom nära, vidtagit åtgärder för att den skattskyldige skall kunna tillgodoräkna sig ett högre anskaffningsvärde än som synes rimligt och kan det antas att detta har skett för att åt någon av dem bereda obehörig förmån i beskattningsavseende, skall anskaffningsvärdet i skälig mån jämkas.

Har en investeringsfond e. d. eller statsbidrag tagits i anspråk för anskaffning av en byggnad, skall som anskaffningsvärde för byggnaden anses den verkliga utgiften för byggnaden minskad med det ianspråktagna beloppet.

Övergår en byggnad till en ny ägare på annat sätt än genom köp, byte eller därmed jämförligt fång, får den nye ägaren göra de värdeminskningsavdrag på byggnaden, som skulle ha tillkommit den förre ägaren om denne fortfarande hade ägt byggnaden. Vad nyss sagts gäller också om ett moderbolag eller en övertagande förening övertar en byggnad från ett dotterbolag eller en överlåtande förening vid sådan fusion, som avses i 28 § 3 mom.

Övergår en byggnad till en ny ägare på annat sätt än genom köp, byte eller därmed jämförligt fång, får den nye ägaren göra de värdeminskningsavdrag på byggnaden, *liksom de avdrag som kan medges i de fall lån utgått enligt förordningen (1982:000) om underhållslån,* som skulle ha tillkommit den förre ägaren om denne fortfarande hade ägt byggnaden. Vad nyss sagts gäller också om ett moderbolag eller en övertagande förening övertar byggnad från ett dotterbolag eller en

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	överlåtande förening vid sådan fusion, som avses i 28 § 3 mom.
Procentsatsen för värdeminskningsavdrag är 1,5 för byggnad av sten, tegel, betong eller annat jämförligt material och 1,75 för byggnad av trä. I fall som avses i 25 § 2 mom. första stycket c) är procentsatsen 3. Avdraget får dock beräknas efter högre procentsats, om särskilda omständigheter föranleder därtill	Procentsaten för värdeminskningsavdrag är 1,5 för byggnad av sten, tegel, betong eller annat jämförligt material och 1,75 för byggnad av trä. I fall som avses i 25 § 2 mom. första stycket c) är procentsatsen 3. Avdraget får dock beräknas efter högre procentsats, om särskilda omständigheter föranleder därtill. *Har anskaffningsvärdet minskats till följd av att lån utgått enligt förordningen (1982:000) om underhållslån medges avdrag för denna del av anskaffningskostnaden enligt bestämmelserna i punkt 8 av anvisningarna till 25 § sista meningen.*

Utrangeras byggnad, som avses i 24 § 1 mom., får avdrag göras för vad som återstår oavskrivet av anskaffningsvärdet i den mån beloppet överstiger vad som inflyter genom avyttring av byggnadsmaterial e. d. i samband med utrangeringen.

8.[1] Har skattskyldig under ett visst beskattningsår haft kostnader ej understigande 6 000 kronor för reparation och underhåll av fastighet, varav intäkterna beräknas enligt 24 § 1 mom., får han utan hinder av 41 § och anvisningarna till samma paragraf efter eget val göra avdrag för kostnaderna vid taxering för beskattningsåret i fråga eller för något av de två närmast följande beskattningsåren. Avdraget får även fördelas mellan dessa tre år på sätt den skattskyldige önskar.	8. Har skattskyldig under ett visst beskattningsår haft kostnader ej understigande 6 000 kronor för reparation och underhåll av fastighet, varav intäkterna beräknas enligt 24 § 1 mom., får han utan hinder av 41 § och anvisningarna till samma paragraf efter eget val göra avdrag för kostnaderna vid taxering för beskattningsåret i fråga eller för något av de två närmast följande beskattningsåren. Avdraget får även fördelas mellan dessa tre år på sätt den skattskyldige önskar. *I fråga om kostnader för vilka lån utgått enligt förordningen (1982:000) om underhållslån skall avdrag göras allteftersom återbetalning sker till lånemyndigheten.*

I fråga om kostnad för reparation och underhåll som avses i 25 § 2 mom. första stycket b) gäller följande. Beviljas vid ärendets slutliga avgörande hos lånemyndigheten inte sådant lån eller bidrag som där avses eller begränsas

[1] Lydelse enligt prop. 1980/81:68.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

långivningen till att avse bara visst slag av ombyggnadsarbeten och skall på grund härav avdrag medges för kostnad för reparation och underhåll, får sådant avdrag ske efter den skattskyldiges eget val för det beskattningsår då slutligt beslut meddelas i låneärendet eller för något av de två närmast följande beskattningsåren. Avdraget får även fördelas mellan dessa år på sätt skattskyldige önskar. Har värdeminskningsavdrag enligt bestämmelserna i punkt 2 a av anvisningarna tidigare medgivits skall motsvarande belopp avräknas från de kostnader, för vilka avdrag får ske enligt vad nyss sagts. Underlaget för beräkning av värdeminskningsavdrag skall därvid minskas med belopp motsvarande det på vilket avdraget beräknats.

Innebär det nya beslutet att lån eller bidrag beviljas med högre belopp än som följer av det tidigare beslutet, eller ändras det tidigare beslutet på sådant sätt att avdrag för reparation eller underhåll för tidigare beskattningsår av annat skäl medgivits med för högt belopp, skall därav föranledda tillägg till den för tidigare år fastställda inkomsten och övriga ändringar i stället vidtagas för de beskattningsår under vilket det nya beslutet om lån eller bidrag meddelats.

Bestämmelserna i andra och tredje styckena gäller i tillämpliga delar i fråga om kostnader för vilka lån kan utgå enligt förordningen (1982:000) om underhållslån.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

Förslag till
Lag om ändring i lagen (1972:175) med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m.

Härigenom föreskrivs att lagen (1972:175)[1] med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m. skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Den som är bokföringsskyldig och har tillgång i fastighet eller tomträtt, för vilken beviljats bostadslån enligt bostadslånekungörelsen (1967:552) eller räntelån enligt räntelånekungörelsen (1967:553), får som en särskild post bland tillgångarna i balansräkningen upptaga ett belopp som motsvarar högst den samlade skuldökningen av bostadslån enligt 33 § bostadslånekungörelsen och räntelån enligt 16 § räntelånekungörelsen. Posten skall betecknas Bostadslånepost enligt lagen med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m.

Har den bokföringsskyldige erhållit underhållslån enligt förordningen (1978:992) om lån för underhåll av vissa bostadshus, får som en särskild tillgångspost i balansräkningen upptagas ett belopp som motsvarar lånebeloppet. Posten skall betecknas Underhållslånepost enligt lagen med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m.

Föreslagen lydelse

Den som är bokföringsskyldig och har tillgång i fastighet eller tomträtt, för vilken beviljats bostadslån enligt bostadslånekungörelsen (1967:552) eller räntelån enligt räntelånekungörelsen (1967:553), får som en särskild post bland tillgångarna i balansräkningen upptaga ett belopp som motsvarar högst den samlade skuldökningen av bostadslån enligt 33 § bostadslånekungörelsen och räntelån enligt 16 § räntelånekungörelsen. Posten skall betecknas Bostadslånepost enligt lagen med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m.

Har den bokföringsskyldige erhållit underhållslån enligt förordningen (1978:992) om lån för underhåll av vissa bostadshus *eller enligt förordningen (1982:000) om underhållslån,* får som en särskild tillgångspost i balansräkningen upptagas ett belopp som motsvarar lånebeloppet. Posten skall betecknas Underhållslånepost enligt lagen med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m.

Avser tillgångspost enligt första eller andra stycket mer än ett låneobjekt, skall av bokföringen framgå hur posten fördelar sig på objekten. Upplysning skall lämnas om hur posten har påverkat årsresultatet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

---

[1] Lagen omtryckt 1979:314

Bilaga 3 Specialmotivering

Förslag till
Lag om underhåll av hyreslägenheter

Den föreslagna lagen reglerar rättsförhållanden mellan hyresvärd och hyresgäst. Det vore av systematiska skäl därför naturligt att bestämmelserna fördes in i hyreslagen. Vi har emellertid efter övervägande stannat för att föreslå att bestämmelserna meddelas i en särskild lag. Skälet är att lagstiftningen härigenom blir mer överskådlig.

Med underhåll avses i föreslagen lag målning, tapetsering och därmed sammanhängande åtgärder i bostadslägenhet. Allt övrigt lägenhetsunderhåll – golv, köks- och badrumsutrustning m. m. – regleras i hyreslagen. Vidare gäller att även om den föreslagna lagstiftningen får ett vidsträckt tillämpningsområde, så är likväl vissa typer av upplåtelser exkluderade och för dessa kommer även fortsättningsvis hyreslagens regler att gälla. Ett försök att inordna de nu föreslagna bestämmelserna i hyreslagen, skulle på grund av de nämnda förhållandena medföra att varje generellt giltig regel följdes av en mer eller mindre omfångsrik undantagsbestämmelse. Dessutom skulle i stor utsträckning de i flertalet hyresförhållanden viktigaste materiella reglerna rörande underhållet återfinnas i undantagsbestämmelserna.

Enligt vår uppfattning blir lagstiftningen mer lättillgänglig om de av oss föreslagna bestämmelserna presenteras i ett sammanhang. Det nära sambandet mellan föreslagen lagstiftning och hyreslagens regler, motiverar dock att man i vissa fall i hyreslagen uttryckligen erinrar om närmast motsvarande bestämmelse i lag om underhåll av hyreslägenheter. - Lag om underhåll av hyreslägenheter är tvingande där inte annat uttryckligen är angivet.

Inledande bestämmelser

1 § Denna lag gäller i hyresförhållande i fråga om bostadslägenhet, utom när

1. lägenheten är förhyrd i andra hand,
2. hyresavtalet avser lägenhet i enfamiljshus som inte är avsett att uthyras varaktigt eller i tvåfamiljshus,
3. lägenheten upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt,
4. hyresavtalet avser möblerat rum eller möblerad lägenhet,
5. hyresavtalet avser lägenhet för fritidsändamål,

6. lägenheten utgör del av hyresvärdens egen bostad,
7. lägenheten är upplåten som studentbostad eller utgör del av bostadshotell,
8. lägenheten utgör eller är avsedd att utgöra bostad åt delägare i sådan fastighet (andelshus) varom stadgas i 25 § 2 mom. c) kommunalskattelagen (1928: 370),
9. lägenheten innehas på grund av sådan upplåtelse av andelsrätt i förening, handelsbolag eller aktiebolag som avses i punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479) eller
10. lägenheten omfattas av skyddsföreskrifter meddelade med stöd av lagen (1960: 690) om byggnadsminnen eller kungörelsen (1920: 744) med föreskrifter rörande det offentliga byggnadsväsendet.

En lagstiftning som den föreslagna passar inte för varje upplåtelse av bostadslägenhet. Lagförslaget syftar i första hand till att ge hyresgästerna ett ökat inflytande över den egna bostaden. Allmänt gäller att de korttidsboende endast har ett begränsat intresse av att i underhållshänseende sätta sin personliga prägel på bostaden. Ett beställningssystem som det föreslagna skulle också bli avsevärt svårare att administrera vid korttidsupplåtelser än i mer varaktiga hyresförhållanden. Genom att exkludera upplåtelser av möblerade rum, möblerade lägenheter och lägenheter som utgör del av hyresvärdens egen bostad, har vi undantagit de mest typiska korttidsupplåtelserna från lagens tillämpningsområde.

I andra hyresförhållanden av viss korttidskaraktär är dessutom relationen mellan hyresvärd och hyresgäst sådan, att hyresgästen inte lämpligen bör tillerkännas ett bestämmande inflytande över lägenhetsunderhållet. Hit hör de fall då lägenheten är förhyrd i andra hand. Inte heller lägenhet som upplåtits av någon som innehar den med bostadsrätt, lägenheter belägna i en- eller tvåfamiljshus eller lägenheter upplåtna för fritidsändamål bör i normalfallet omfattas av underhållslagens bestämmelser.

Två former av andrahandsupplåtelser måste dock särskilt uppmärksammas. Den ena utgörs av de s. k. blockuthyrningarna. Det vanligaste exemplet på sådana är då ett företag hyr en fastighet – eller ett större antal lägenheter i en fastighet – för att därigenom ordna med bostäder till de anställda. Det andra fallet är då kommun med stöd i bostadsanvisningslagens regler träder in som förstahandshyresgäst till viss lägenhet. Bägge dessa fall leder till vad som skulle kunna kallas atypiska andrahandsupplåtelser. Andrahandshyresgästerna bör i dessa fall så långt det alls är möjligt ha samma inflytande över lägenhetsunderhållet som övriga bostadshyresgäster. Detta kan givetvis säkerställas genom lagstiftning. Vi har emellertid stannat för att inte föreslå den lösningen eftersom det finns anledning till antagande att de berörda parterna – fastighetsägare tillsammans med första- och andrahandshyresgäster – genom frivilliga överenskommelser skall verka för att det faktiska inflytandet över lägenhetsunderhållet kan utövas av de boende. En möjlighet är här att arbeta med fullmaktsförfaranden men också mindre formella lösningar kan komma i fråga.

En speciell kategori av korttidsboende utgörs av hyresgäster i studentrum och på bostadshotell. Bostadsföretag som förvaltar bostäder avsedda för dessa hyresgäster skulle på grund av den mycket höga flyttningsfrekvens som där gäller kunna få betydande administrativa svårigheter om de obligatoriskt skulle tillämpa underhållslagens bestämmelser. Flertalet av dessa s. k. kategoribostäder hyrs visserligen ut möblerade och är redan på grund härav

undantagna från lagens tillämpning. Det finns emellertid ett inte obetydligt antal omöblerade lägenheter i dessa förvaltningars bestånd. Också för dessa gäller att omflyttningsfrekvensen är så hög att en obligatorisk tillämpning av beställningssystemet skulle kunna vålla förvaltningarna svårigheter. Till detta kommer de problem som ofrånkomligen uppstår om förvaltningarna tvingas hantera skilda regelsystem beroende på om viss lägenhet hyrs ut möblerad eller omöblerad. Vi har bedömt förhållandena vara sådana att dessa upplåtelser bör undantas från lagens tillämpningsområde.

Beträffande de s. k. andelshusen gäller att delägarna redan har ett bestämmande inflytande över lägenhetsunderhållet. Tillämpliga skatteregler är dessutom sådana, att underhåll inte behöver finansieras med statliga underhållslån. Vissa äldre föreningar och bolag har alltjämt rätt att utan hinder av bestämmelserna i bostadsrättslagen upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att hyra lägenhet i hus som tillhör föreningen eller bolaget. Verksamheten i ett sådant företag bedrivs ofta på sätt som står bostadsrättsföreningarnas verksamhetsformer nära. Med hänsyn till de former i vilka fastighetsförvaltningen bedrivs och hyresgästinflytandet utövas, bör också dessa företag undantas från lagens tillämpningsområde.

Vi har slutligen valt att från lagens tillämpning undanta lägenheter som omfattas av skyddsföreskrifter meddelade med stöd av lagen om byggnadsminnen eller kungörelsen med föreskrifter rörande det offentliga byggnadsväsendet. Detta undantag är endast avsett att klarlägga att förekommande skyddsföreskrifter bryter de rättigheter hyresgäster tillerkänns genom denna lag.

2 § Med underhåll avses i denna lag målning, tapetsering och därmed sammanhängande åtgärder i bostadslägenhet.

De överväganden som lett fram till att hyresgästernas individuella inflytande avgränsats till att avse målning och tapetsering är redovisade i avsnitt 6.3 i den allmänna motiveringen. Den närmare innebörden av vårt underhållsbegrepp är behandlad i avsnitt 7.2.1 i den allmänna motiveringen. Som framgår därav avses med uttrycket "... och därmed sammanhängande åtgärder ..." endast sådana åtgärder som är direkt betingade av att målnings- eller tapetseringsarbeten utförs. Som exempel på sådana åtgärder kan nämnas snickerijusteringar av fönsterbågar, dörrar och köksinredningar. Även utbyte av beslag och liknande detaljer som krävs för att helhetsintrycket av underhållsarbetet skall bli gott, får räknas hit.

3 § För underhåll som hyresvärden har utfört med stöd av denna lag lämnas statliga lån (underhållslån) enligt bestämmelser som regeringen meddelar.

Vi har i den allmänna motiveringen – se bl. a. avsnitten 7.2.3, 7.2.7 och 7.2.8 – redovisat våra överväganden beträffande finansieringen av det framtida lägenhetsunderhållet. Lagregleringen av den underhållslånegivning vi föreslår bör – främst av systematiska skäl – inte ingå i underhållslagen. Det naturliga torde vara att meddela finansieringsbestämmelserna i en förordning om underhållslån.

Regleringen i underhållslagen är emellertid knuten till lånebestämmelserna såvitt gäller kostnadsramen för hyresgästens beställningsrätt i 6 § och underhållsavgiftens storlek i 10 §. Det är därför motiverat att under de

inledande bestämmelserna erinra om denna lånelagstiftning.

Hyresgästernas rättigheter sådana de framgår av underhållslagen är inte beroende av fastighetsägarens vilja eller möjlighet att i det enskilda fallet erhålla lån enligt de bestämmelser regeringen meddelar (underhållslån). Underhållslagens tvingande regler kompletteras endast av vissa bestämningar i lånelagstiftningen. Kostnadsramen för hyresgästens beställningsrätt och underhållsavgiftens storlek skall alltså bestämmas oberoende av hur underhållet i det enskilda fallet finansieras.

4 § Hyresgästen har rätt att på egen bekostnad utföra underhåll i lägenheten. Hyresgästen har också rätt att efter avtal enligt 5 och 6 §§ få underhåll utfört av hyresvärden.

Paragrafen innehåller den grundläggande bestämmelsen om hyresgästens rätt att själv ombesörja sådant underhåll som avses i 2 §. Underhållslagens bestämmelser innebär givetvis inte någon inskränkning i de rättigheter bostadshyresgästerna tillförsäkrats i 24 a § hyreslagen. Vår snävare definition av underhållsbegreppet begränsar endast hyresgästernas beställningsrätt. I hyresförhållanden där denna lag gäller, har således hyresgästerna rätt att på egen bekostnad utföra målning, tapetsering och därmed sammanhängande åtgärder. Det kvalitetskrav som därvid gäller är angivet i 8 § och skadeståndssanktionerat i 17 §. Den hyresgäst som på egen bekostnad vill åtgärda sin lägenhet i annat hänseende än denna lag reglerar, har att hålla sig till 24 a § hyreslagen med däri angivna rättigheter och skyldigheter.

Vi har valt att föreslå ett system där ansvaret för lägenhetsunderhållet i viss mening oförändrat ligger kvar på hyresvärden. Detta har i lagförslaget angivits som en rätt för hyresgästen att enligt avtal därom få underhåll utfört av värden. Avtalet mellan hyresgäst och hyresvärd föreslås i 5 § vara formbundet. Hyresgästens rätt till värdunderhåll är på sätt framgår av 6 § begränsad i skilda hänseenden. Hyresgästens möjlighet att utkräva hyresvärdens ansvar för underhållet sanktioneras av bestämmelserna om underhållsföreläggande i 12 §. De formella avtalsreglerna, begränsningsbestämmelserna och underhållsföreläggandet utvecklas närmare under angivna paragrafer. Med bortseende från denna reglering skall här i sammanfattning återges de överväganden rörande avtalförfarandet vi redovisat i avsnitt 7.2.5 i den allmänna motiveringen.

I princip kan hyresgästen när som helst under boendetiden aktualisera sin rätt till värdunderhåll. Vårt förslag innebär att det står parterna fritt att välja mellan fria och mer formella förfaranden fram till underhållsavtalet. Det finns emellertid anledning till antagande att avtal tillkomna i friare former inte blir särskilt vanliga. I större förvaltningar talar rationella skäl starkt för ett på det ena eller andra sättet formaliserat förfarande. På den organiserade hyresmarknaden kommer överenskommelser om former och priser för lägenhetsunderhållet att ingås med stöd av gällande förhandlingsordningar. Sådana överenskommelser kan givetvis se ut på många sätt. Vissa kan vara av enkel beskaffenhet och endast reglera mer vanligt förekommande underhållsarbeten i standardutförande. Andra överenskommelser åter kan avse allt underhåll som omfattas av denna lagstiftning och också innehålla flera standardklasser. Skulle i det enskilda fallet förhandlingsöverenskommelsen – schablonprislistan – inte omfatta viss underhållsåtgärd eller viss önskad

kvalitet, får hyresgäst och hyresvärd förhandla därom på vanligt sätt. Det kan i detta sammanhang framhållas att också den hyresvärd som står utan förhandlingsordning har möjlighet att såväl initiera underhåll som att erbjuda detta till schabloniserade priser.

Avtal om underhåll

5 § Avtal om underhåll skall upprättas skriftligen och innehålla uppgift om
1. omfattningen av underhållet,
2. kostnaden för detta och
3. hyreshöjningen beräknad enlig 10 § (underhållsavgift).

Flera skäl talar för att avtal om underhåll skall ha skriftlig form.

Det skriftliga förfarandet tjänar både hyresgästens och hyresvärdens intressen. Hyresgästen får villkoren för att få visst underhåll utfört väl dokumenterat. Viktigast är här givetvis underhållets effekt på hyran. Hyresvärden å sin sida tryggas i sina rättigheter, främst givetvis rätten till betalning för utfört underhåll.

Vi har försökt utforma förslaget så att tvister inte skall uppstå och så att tvister som likväl uppstår, skall bli enkla att handlägga. Kravet på skriftliga avtal torde verksamt bidra till att dessa syften uppnås. Genom att avtal mellan hyresgäster och hyresvärdar blir skriftligt dokumenterade minskar i största allmänhet utrymmet för oklarheter, tolkningstvister undviks i stor utsträckning och när tvist ändå uppkommer är bevisläget förhållandevis gott.

Kravet på skriftliga avtal hör också samman med underhållslånen. Vi har föreslagit ett enkelt lånesystem. Låneansökan skall innehålla ett fåtal uppgifter. För att lånemyndigheten (länsbostadsnämnd) skall kunna utöva viss kontroll av dessa uppgifters riktighet och lånemedlens användning, har myndigheten rätt att infordra handlingar från låntagaren. Underhållsavtalen kan i många fall bidra till att denna kontroll blir enkel och effektiv.

Kravet på skriftliga underhållsavtal avser slutdokumentets form och innehåll. Som framgår av vad vi anfört under 4 § står det parterna fritt att välja mellan fria och formbundna förfaranden fram till underhållsavtalet. Avtal om underhåll är giltigt om det inte tillkommit i strid med avtalslagens regler, är skriftligt och även i övrigt uppfyller de i 5 § uppställda kraven. Dessa krav är att uppfatta som minimikrav.

Omfattningen av underhållet skall anges. Med omfattning förstås här inte bara uppgift om typ av åtgärd hänförd till visst utrymme i lägenheten – t. ex. målning av tak och tapetsering i hall – utan också uppgift om val av färg och tapet. Kravet på precisering av dessa uppgifter får dock inte drivas för långt. Det torde oftast vara tillräckligt att valet av färg och tapet anges på visst standardiserat sätt, t. ex. med uppgift om överenskommen prisklass. Såväl kostnaden för överenskommet underhåll som hyreshöjningen (underhållsavgiften) skall anges i avtalet. Dessa krav på avtalets innehåll torde inte kräva någon närmare motivering. Den för den enskilda hyresgästen viktigaste uppgiften är givetvis hyreshöjningens storlek. Uppgiften om totalkostnad för visst underhåll är betydelsefull framför allt i mellanhavandet hyresvärd och lånemyndighet.

6 § Hyresvärden är inte skyldig att ingå avtal om underhåll, om

1. kostnaden för underhållet skulle medföra att summan av återstående betalningar bestämda enligt 10 § första stycket överstiger det belopp som gäller enligt bestämmelser som regeringen meddelar (takbelopp) eller
2. underhållet kan anses olämpligt från underhålls- eller förvaltningssynpunkt.

Paragrafen innehåller de begränsningsregler – eller spärregler – som gäller för hyresgästens beställningsrätt.

Den första spärregeln avser kostnadsramen. Kostnadsramen kan sägas vara det beställningsutrymme som hyresgästen vid varje givet tillfälle förfogar över. Beställningsutrymmet utgörs av skillnaden mellan återstående betalningar bestämda enligt 10 § första stycket och det för lägenheten gällande "takbeloppet". Innebörden av begreppet takbelopp är redovisad i avsnitt 7.2.4 i den allmänna motiveringen. Enkelt uttryckt är takbeloppet för en lägenhet produkten av lägenhetens bostadsyta och ett av regeringen – lämpligen i förordningen om underhållslån – fastställt belopp (maximibelopp) angivet i kr. per kvm. För en lägenhet med en bostadsyta om 80 kvm, blir med ett antaget maximibelopp om 150 kr. takbeloppet således 12 000 kr.

Enligt 10 § skall hyresgästen årligen betala högst en tiondel av avtalad kostnad för utfört underhåll. Dessa tiondelar utgör tillsammans med viss kreditavgift den i hyran ingående underhållsavgiften. För en lägenhet som inte belastas av någon underhållsavgift – vilket normalt förutsätter att hyresgästen på egen bekostnad utfört underhållet – är alltså beställningsutrymmet identiskt med takbeloppet. Den andra extremen innebär att hyresvärden utfört underhåll till en avtalad kostnad som uppgår till hela det gällande takbeloppet. Beställningsutrymme saknas då helt. I takt med hyresgästens betalningar uppstår dock nytt beställningsutrymme. Detta kan också ske genom att regeringen höjer maximibeloppet. I en inflationsekonomi finns anledning till antagande att maximibeloppet och därmed också takbeloppet successivt höjs.

Med uttrycket "... återstående betalningar ..." förstås de betalningar som faktiskt återstår. Dessa påverkas inte enbart av de tiondelar av avtalad kostnad som hyresgästen erlägger. Även genom frivilliga överenskommelser och hyresnämndsbeslut om nedsättning av underhållsavgifterna – se t. ex. 15 och 16 §§ – reduceras summan av återstående betalningar.

Denna spärregel är i vissa hänseenden tvingande. I samverkan med lånelagstiftningen utgör den hinder för hyresvärden att uppta underhållslån för kostnader som går utöver befintligt beställningsutrymme. Den är också tvingande på så sätt att underhållsavtalet blir ogiltigt om summan av återstående betalningar bestämda enligt 10 § första stycket överstiger takbeloppet. Detta framgår av 10 § sista stycket och 11 §. Bestämmelsen utgör däremot i och för sig inte något hinder mot att hyresgäst och hyresvärd träffar avtal om underhåll till en kostnad som överstiger det faktiska beställningsutrymmet. Ogiltighetsregeln – vilken utvecklas närmare under 10 § – träffar endast avtal varigenom summan av den på föreskrivet sätt bestämda betalningsbelastningen blivit otillåtet hög. På sätt som nu ofta praktiseras, blir det således fullt möjligt för parterna också i framtiden att reglera "överkostnader" för underhåll med exempelvis kontanta betalning-

ar. Att hyresvärden inte är skyldig att ingå underhållsavtal om kostnaden överstiger beställningsutrymmet, framgår direkt av lagtexten. Hyresgästen är självfallet heller aldrig skyldig att utge kontant betalning för underhåll som ryms inom det beställningsutrymme han förfogar över.

Möjligheten att för visst underhåll avtala om kontant ersättning innebär givetvis inte någon uppluckring av förbudet i 65 § hyreslagen mot särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet.

Den andra spärregeln innebär att hyresvärden inte är skyldig att ingå avtal om – och givetvis inte heller att utföra – underhåll, om detta kan anses olämpligt från underhålls- eller förvaltningssynpunkt. Bestämmelsen har flera syften. Ett är att underhåll som är olämpligt ur angivna synpunkter inte bör finansieras med statliga lån. Ett annat är att ge hyresvärdarna en möjlighet att avvärja underhållsbeställningar som till innehållet är sådana att ett utförande skulle kunna leda till svårigheter med att utan ekonomiska förluster hyra ut lägenheten till en ny hyresgäst. Också i vissa andra situationer kan spärregeln åberopas mot beställningar som utförda skulle kunna medföra kapitalförluster för hyresvärden. Det kanske viktigaste syftet med bestämmelsen är dock att den rätt tillämpad verkningsfullt kan bidra till förvaltningarnas möjligheter att samordna och planera underhållsverksamheten.

Någon mer fullständig förteckning över de situationer där bestämmelsen bör kunna åberopas är givetvis inte möjlig att här åstadkomma. Härtill är förhållandena på hyresmarknaden alltför skiftande och föränderliga. Allmänt gäller att har överenskommelse rörande lägenhetsunderhållet träffats med stöd av en gällande förhandlingsordning, då skall denna tillmätas stor betydelse. Innefattar en sådan överenskommelse flera standardklasser och baseras den på ett standardiserat beställningsförfarande, då blir beställningar som framställs vid en tidpunkt som avviker från överenskommelsen eller som till sitt innehåll avviker från denna oftast att bedöma som olämpliga, främst då ur förvaltningssynpunkt. Överenskommelser om lägenhetsunderhåll kan dock inte reglera varje tänkbart önskemål om underhåll och framför allt så kommer inte sådana överenskommelser att täcka hela hyresmarknaden. Spärregeln är därför tillämplig också beträffande beställningar som mer generellt framstår som olämpliga från underhålls- eller förvaltningssynpunkt.

Hyresgästens önskemål om värdunderhåll bör inte tillgodoses om åtgärden i sig eller valet av material och färg påtagligt avviker från vad som får anses vara ändamålsenligt eller normalt ur underhållssynpunkt. Bedömningen av om visst önskemål skall tillgodoses eller ej, bör ansluta till den gränsdragning mellan tillåten och skadeståndsgrundande åtgärd som i detta hänseende utvecklats vid tillämpningen av 24 a § hyreslagen.

Också den enskilde hyresgästen bör verka för att underhållet kan bedrivas samordnat och planerat. Skulle en hyresgäst likväl framställa upprepade önskemål om mycket begränsade underhållsåtgärder skall hyresvärden under åberopande av denna spärregel kunna vägra ingå avtal. Det är då givetvis inte den först påkallade åtgärden värden får reagera avvisande emot; det föreligger inget hinder mot att hyresgästen begär att viss mindre omfattande underhållsåtgärd blir vidtagen av värden. Det är först när dessa mindre omfattande beställningar upprepas eller då det på annat sätt framgår

att fråga är om en uppdelning av en mer omfattande underhållsinsats, som hyresvärdens rätt att avvärja viss beställning får utnyttjas.

Det kan också förekomma önskemål om underhåll som är besläktade med de redovisade fallen men som likväl inte bryter mot de nu beskrivna normalitets- eller koncentrationsprinciperna. Ett exempel härpå är när hyresgästens materialval framstår som uttalat exklusivt. Ett dyrbart material – oftast torde fråga vara om tapeter – kan givetvis passera som fullt godtagbart vid en bedömning enligt skadeståndsregeln i 24 a § hyreslagen. Materialet kan likväl framstå som olämpligt från underhållssynpunkt – t. ex. på grund av dess struktur – och hyresvärden är då berättigad att avvärja beställningen. Ett annat gränsfall är då hyresgästen påkallar t. ex. omtapetsering av ett rum som ur underhållssynpunkt är i fullgott skick. Många gånger torde en sådan beställning få accepteras; den får helt enkelt anses rymmas inom ramen för det bestämmande inflytande över underhållet som hyresgästerna ges med denna lagstiftning. Blir däremot fråga om upprepade beställningar av detta slag – vilket på grund av konstruktionen med ett begränsat beställningsutrymme torde innebära att resten av lägenheten lämnas i bristfälligt skick – bör beställningen inte tillgodoses. Ett av flera skäl härtill är att även om den beställande hyresgästen skulle vara beredd att betala för fullgoda men inte längre synliga tapeter, så torde en tillträdande hyresgäst ha invändningar däremot. Hyresvärden löper därmed risk att göra en ekonomisk förlust.

Beträffande den skyldighet att underhålla lägenhet som hyresvärden nu har enligt 15 § hyreslagen, kan allmänt sägas att underhållsplikten inte är lika omfattande när det står klart att berörd fastighet inom en nära framtid skall rivas eller undergå större ombyggnad. Spärregeln i underhållslagen bör tillämpas i överensstämmelse härmed. Hyresvärden är alltså inte skyldig att utföra underhåll som med hänsyn till förestående rivnings- eller ombyggnadsåtgärd framstår som ekonomiskt oförsvarbart. Å andra sidan kräver hyresgästernas berättigade intresse av att lägenheterna hålls i godtagbart skick viss varsamhet i bedömningen. Särskild vikt bör fästas vid att rivningen eller ombyggnationen är klart dokumenterad och planerad för de närmaste åren.

Fall kan slutligen förekomma där beställaren i något väsentligt hänseende åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst. Är fråga om ett sådant åsidosättande att hyresrätten enligt 42 § hyreslagen därigenom förverkats, kan det ur förvaltningssynpunkt i vissa fall vara motiverat att hyresvärden vägrar att ingå avtal om mer omfattande underhållsåtgärder. Beträffande fall där hyresgästen vid beställningstidpunkten är, eller före underhållstillfället blir, uppsagd till avflyttning kan hänvisas till 7 §.

7 § Avtal om underhåll förfaller om hyresgästen innan underhållsarbetena har påbörjats i lägenheten

1. avbeställer underhållet eller
2. säger upp hyresavtalet till upphörande.

Bestämmelsen är för det fall hyresgästen avbeställer underhåll skadeståndssaktionerad i 13 §.

En mer omfattande beställning av underhåll kan avse betydande belopp.

Kostnaden för målning och tapetsering av en standardlägenhet om tre rum och kök uppgår i dag till omkring 10 000 kr. Underhållsavtalen kommer således för många hyresgäster att få stor privatekonomisk betydelse. Hyresvärden skall utföra avtalat underhåll utan oskäligt dröjsmål, men likväl kan fråga bli om en i det enskilda fallet avsevärd tidsutdräkt. Förändrade förhållanden – främst av social och medicinsk natur – men givetvis också rent ekonomiska felbedömningar, kan medföra att ett fullföljande av underhållsavtalet blir betungande för hyresgästen. Vi har därför bedömt avbeställningsrätten vara väsentlig ur konsumentsynpunkt. Skadeståndssanktionen torde vara fullt tillräcklig för att missbruk av avbeställningsrätten inte skall komma i fråga. Ju närmare tidpunkten för underhållets utförande en avbeställning sker, desto större är risken att skadeståndsanspråk kommer att riktas mot en avbeställande hyresgäst. Även skadeståndsanspråkets storlek kan givetvis påverkas av förhållandet mellan avbeställnings- och utförandetidpunkt. Vår bedömning är därför att avbeställningsrätten bör gälla fram till det utförandet av underhållet påbörjats i själva lägenheten. - Avbeställningsförfarandet är inte formbundet. Det ligger dock i bägge parters intresse att avbeställningen blir vederbörligen dokumenterad. Den skriftliga formen har härvid uppenbara fördelar.

Avtal om underhåll förfaller också om hyresgästen säger upp hyresavtalet till upphörande. Denna bestämmelse är främst tillkommen i syfte att förhindra att en avflyttande hyresgäst sätter sin personliga prägel på lägenhetsunderhållet. Denna möjlighet bör rimligen förbehållas den nya hyresgästen. Allmänt sett får anses gälla att den idealiska inflyttningssituationen är den då lägenheten inte belastas av någon underhållsavgift. Att lägenheten därmed också torde vara i ett sådant skick att underhållsåtgärder erfordras är beaktat vid denna bedömning. I en sådan situation kan den inflyttande hyresgästen fullt ut tillgodogöra sig underhållslagens möjligheter. - Någon skadeståndspåföljd är inte kopplad till uppsägningsfallet. Risken för missbruk har vi bedömt vara närmast obefintlig. De kostnader förvaltningen kan drabbas av får av konsumentskäl bäras av denna och därmed ytterst av hyresgästkollektivet.

Rättsverkan av att hyresgästen avbeställer underhållet eller säger upp sitt hyresavtal till upphörande är att avtalet om underhåll förfaller. Underhållet skall alltså inte utföras. Detta sanktioneras i praktiken genom att hyresvärden saknar laglig möjlighet att sedan underhållsavtalet förfallit påföra den beställande hyresgästen underhållsavgift eller att avtala med en tillträdande hyresgäst om sådan (se 11 § tredje stycket).

Vi har inte föreslagit någon lagreglering beträffande inverkan på ett underhållsavtal av att värden säger upp hyresavtalet till upphörande. Har uppsägningen i praktiken skett för villkorsändring saknas normalt anledning att alls låta uppsägningen inverka på underhållsavtalet. Detta bör gälla även om uppsägningen föranleder villkorstvist inför hyresnämnd. I enlighet härmed bör hyresvärden inte motsätta sig att ingå avtal om underhåll, även om hyresavtalet vid beställningstidpunkten är uppsagt för villkorsändring. Är däremot hyresgästen verkligen uppsagd till avflyttning, liknar situationen den där hyresgästen själv sagt upp hyresavtalet till upphörande. Resulterar uppsägningen i att hyresgästen faktiskt avflyttar, då skulle ett fullgörande av underhållsavtalet innebära att den tillträdande hyresgästens inflytande över

lägenhetsunderhållet minskar. I dessa situationer, dvs. såväl då hyresgästen är uppsagd till avflyttning vid beställningstidpunkten som då en sådan uppsägning sker mellan avtals- och utförandetidpunkterna, bör därför hyresvärden i första hand se till den tillträdande hyresgästens intressen. Många gånger går det naturligtvis att träffa en frivillig överenskommelse med den uppsagde hyresgästen om att underhållsfrågan skall vila i avvaktan på att förlängningstvisten avgörs eller att endast brådskande åtgärder skall vidtas. Ett alternativ härtill är att värden genom att vägra att ingå avtal om underhåll eller att utföra avtalat underhåll, tvingar den uppsagda hyresgästen att vid hyresnämnd ansöka om underhållsföreläggande enligt 12 §. För hyresnämndens prövning bör då gälla – givetvis under förutsättning att hyresvärden åberopar uppsägningssituationen – att ansökan skall bifallas endast om hyresgästens berättigade intresse av att lägenheten hålls i godtagbart skick kräver detta. I andra fall bör ärendet om underhållsföreläggande vila till dess frågan om förlängning av hyresavtalet slutligt avgjorts.

Utförande av underhåll

8 § Hyresgäst som utför underhåll på egen bekostnad skall göra detta så att det inte avsevärt fördyrar ett återställande av lägenheten i normalt skick.

Bestämmelsen är skadeståndssanktionerad i 17 §.

De hyresgäster som väljer att låta hyresvärden utföra underhållet, kommer i normalfallet att lämna efter sig lägenheter där godtagbar balans råder mellan lägenhetens skick och underhållsavgifterna. Råder i det enskilda fallet påtaglig obalans kan denna regleras med tillämpning av 14 och 15 §§. Har hyresgästen däremot valt att på egen bekostnad utföra målning och tapetsering i lägenheten, är förhållandena vid en avflyttning mindre betryggande. Visserligen belastas då inte lägenheten av några underhållsavgifter – en situation som i enlighet med vad vi anfört under 7 § oftast är förmånlig för den tillträdande hyresgästen – men lägenheten kan också vara i ett sådant skick att kostnaden för det underhåll som behöver utföras blir påtagligt högre än vad som är normalt. Vi har därför föreskrivit att hyresgäst som utför underhåll på egen bekostnad, skall göra detta så att det inte avsevärt fördyrar ett återställande av lägenheten i normalt skick.

Bestämmelsen svarar väsentligen mot vad som gäller enligt 24 a § hyreslagen. Visar det sig att åtgärder som hyresgäst vidtagit med stöd av sistnämnda paragraf inte fyller anspråken på fackmässighet i utförandet eller att de av annan anledning medfört att lägenhetens bruksvärde har minskat, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

Underhållslagens krav på de åtgärder som hyresgästen utför i egen regi överensstämmer med 24 a § hyreslagen, såtillvida att de avser såväl underhållsåtgärderna i sig – val av material och färg – som beskaffenheten av utfört arbete. Hyresgästen är alltså skyldig att se till att de arbeten han utför på egen bekostnad blir någorlunda fackmässigt gjorda. Dessutom måste han iaktta viss försiktighet vid valet av material och färg.

Beträffande innebörden av kravet på fackmässighet i utförandet råder överensstämmelse mellan denna bestämmelse och 24 a § hyreslagen. Bestämmelserna är visserligen olika till sin konstruktion. Medan enligt hyreslagen viss åtgärd inte fyller anspråket på fackmässighet om utförandet

medför att lägenhetens bruksvärde minskar, är kriteriet enligt underhållslagen att åtgärden inte får medföra att ett återställande av lägenheten i normalt skick avsevärt fördyras. Olikheten mellan bestämmelserna har sin grund i att bruksvärdet för lägenheter som omfattas av underhållslagen skall prövas med bortseende ifrån underhållsskicket beträffande målning och tapetsering. Bedömningen av om viss underhållsåtgärd är utförd någorlunda fackmässigt skall dock vara gemensam för båda bestämmelserna. Skulle det vid en bedömning enligt 24 a § hyreslagen visa sig att viss åtgärd är så bristfälligt utförd att lägenhetens bruksvärde därigenom minskat, då innebär detta också i normalfallet att ett återställande av lägenheten i normalt skick avsevärt har fördyrats.

När det sedan gäller underhållsåtgärderna i sig – alltså hyresgästens val av material och färg – är situationen en annan. Här råder inte någon fullständig överensstämmelse mellan 24 a § hyreslagen och 8 § underhållslagen. Enligt 24 a § hyreslagen kan sägas gälla att hyresgästen vid valet av material och färg måste tänka på att lägenheten i det förändrade skicket objektivt sett skall kunna godtas av en ny hyresgäst. Svarta väggar och röda tak torde vid en bedömning enligt 24 a § hyreslagen vara skadeståndsgrundande. Däremot behöver det inte vara så att ett extremt färgval i sig avsevärt fördyrar ett återställande av lägenheten i normalt skick. Innebörden av bestämmelsen i underhållslagen är att det är kostnaden för ett återställande av lägenheten som kan bli skadeståndsgrundande och inte behovet av att "normalisera" underhållsstandarden. Ställer det sig avsevärt dyrare att återgå till vita tak av den anledningen att den avflyttande hyresgästen målat dem röda – vilket tillstånd får anses vara det normala –, då löper hyresgästen risk att få betala skadestånd. Det är i detta sammanhang däremot ovidkommande om röda tak objektivt sett avviker från vad som kan anses normalt i underhållshänseende.

Den vanligaste förklaringen till att hyresgästers eget underhåll förorsakar merkostnader vid ett återställande av lägenheten i normalt skick, torde vara ren okunnighet om vilka material och utföranden som i skilda sammanhang är lämpliga. Till förekommande av sådana misslyckanden bör hyresvärdarna bistå med information till hyresgästerna i dessa frågor. Berörda parter har ett självklart och gemensamt intresse av detta. Informationen kan vara generell men givetvis också individuell i form av svar på förfrågningar från hyresgäster som överväger att utföra underhåll i egen regi. Uppkommer fråga om skadestånd jämlikt 17 §, bör i viss utsträckning hänsyn tas till förekomsten eller bristen på information från värdens sida. Har hyresgästen utfört underhåll på sätt eller med material som avviker från vad hyresvärden uppgivit vara lämpligt, är skälen till att utdöma skadestånd större än om värden underlåtit att biträda med information.

Rätten att bestämma över det underhåll som regleras i denna lag ligger i allt väsentligt på den enskilde hyresgästen. Detta innebär att hyresgästen också kan välja att förhålla sig passiv, dvs. varken utföra underhåll på egen bekostnad eller beställa detta av hyresvärden. Vi har gjort bedömningen att med den avgränsning av underhållet det här är fråga om, kan inte ens en långvarig och total passivitet medföra annat än rent estetiska brister i den enskilda lägenheten. Dessa överväganden är redovisade i avsnitt 6.3 i den allmänna motiveringen. I enlighet med vad vi tidigare anfört är det normalt

inte någon nackdel för en tillträdande hyresgäst att överta en lägenhet som är i behov av underhåll om den inte belastas av några underhållsavgifter. Den rena passiviteten i underhållshänseende är därför osanktionerad. Blir fråga om skadegörelse gäller hyreslagens regler oförändrade.

9 § Hyresvärden skall utföra avtalat underhåll fackmässigt och utan oskäligt dröjsmål.

Det har i olika sammanhang förts fram önskemål om att skyldigheten för hyresvärden att underhålla bostadslägenhet, bör kompletteras med en uttrycklig bestämmelse om att underhåll skall utföras fackmässigt. Övergången till ett nytt system för organisation och finansiering av lägenhetsunderhåll gör det naturligt att denna skyldighet blir lagfäst. Härtill bidrar också det i det nya systemet föreskrivna direkta sambandet mellan det underhåll hyresvärden utför och hyresgästens betalningar. Hyresvärdens skyldighet att utföra avtalat underhåll fackmässigt är sanktionerad i 16 §; är underhållet inte utfört på ett godtagbart sätt kan underhållsavgiften bli nedsatt.

Avtalat underhåll skall utföras utan oskäligt dröjsmål. Kravet på hyresvärden i detta hänseende får inte vara sådant att det motverkar möjligheterna att bedriva underhållsverksamheten på ett planmässigt och samordnat sätt. I normalfallet bör dock gälla att underhållet skall vara utfört inom ett halvår från avtalstidpunkten. Särskilda omständigheter – t. ex. brist på arbetskraft – kan givetvis leda till dröjsmål utan att detta blir att betrakta som oskäligt. På den organiserade hyresmarknaden kommer överenskommelser om former och priser för lägenhetsunderhållet att vinna tillämpning. Detta är närmare utvecklat under 4 §. Innehåller en sådan överenskommelse bestämmelser om inom vilka tider avtalat underhåll skall utföras, skall dessa godtas även om halvårsfristen överskrids. Beställt underhåll bör dock alltid vara utfört inom ett år från avtalstidpunkten.

Underhållsavgift

10 § Hyresgästen skall årligen betala högst en tiondel av den avtalade kostnaden för utfört underhåll.

Hyresgästen skall betala en kreditavgift enligt den räntesats som regeringen fastställer för underhållslånen. Kreditavgiften skall räknas på återstående betalningar bestämda enligt första stycket.

Summan av beloppen enligt första och andra styckena är underhållsavgift och ingår i hyran för lägenheten.

Underhållsavgiften skall betalas tidigast från och med månaden efter det avtalat underhåll har utförts och under högst tio år.

Återstående betalningar bestämda enligt första stycket får inte överstiga gällande takbelopp.

Som vi anfört under 3 § skall bestämmelserna i 10 § tillämpas oavsett hur hyresvärden i det enskilda fallet finansierat visst underhåll.

Hyresgästens betalningsskyldighet är i första stycket angiven till högst en tiondel per år av avtalad kostnad för utfört underhåll. Det är den maximala årliga betalningsskyldigheten som regleras i första stycket, inte betalningsintervallet. Betalningar bestämda enligt första stycket ingår i underhållsavgiften och utgör således hyra. När, var och hur hyra skall erläggas regleras i

20 § hyreslagen eller i det enskilda hyresavtalet. Månadsbetalning har blivit allt vanligare och för de allra flesta hyresgäster kommer alltså kostnaden för av värden utfört underhåll att betalas med 1/120 per månad under tio år.

Kreditavgiften följer den räntesats som gäller för de statliga underhållslånen. Våra överväganden angående denna räntesats är redovisade i avsnitt 7.2.8 i den allmänna motiveringen. Eftersom räntan inte är avdragsgill för den enskilde hyresgästen, har vi valt att kalla den för kreditavgift.

Av andra stycket framgår att kreditavgiften skall beräknas på hyresgästens återstående "underhållsskuld". Genom att betalningsskyldigheten i första stycket bestämts till högst en tiondel per år av avtalad kostnad, blir inte det belopp på vilket kreditavgiften skall beräknas obligatoriskt reducerat helt i takt med hyresgästens faktiska betalningar. Sker hyresbetalningarna månadsvis då sjunker den faktiska "underhållsskulden" snabbare än det belopp på vilket kreditavgiften skall beräknas. Det är främst av administrativa skäl vi stannat för den föreslagna konstruktionen. Den gör det möjligt för förvaltningarna att tillämpa ett förenklat förfarande vid bestämmandet av underhållsavgiftens storlek. Eftersom räntesatsen för underhållslånen skall kunna omprövas endast en gång per år, kan kreditavgiften beräknas för ett år i sänder att utgå med lika stort belopp vid varje hyresinbetalning. Bestämmelsen i andra stycket anger det högsta tillåtna belopp på vilket kreditavgiften får beräknas. Det föreligger naturligtvis inget hinder mot att kreditavgiften beräknas på hyresgästens vid varje givet tillfälle återstående "underhållsskuld". - Det i lagen angivna beräkningsförfarandet kan medföra att summan av hyresgästernas underhållsavgifter något överstiger hyresvärdens lånekostnader. Dessa överskott bör användas till att täcka administrationskostnader som det nya underhållssystemet för med sig.

Underhållsavgiften är lika med summan av hyresgästens betalningsskyldighet enligt första stycket och kreditavgiften bestämd och beräknad enligt andra stycket. Eftersom betalningsskyldigheten i första stycket är årsbestämd, kommer enligt grunddefinitionen också underhållsavgiften att vara ett årligt belopp. Det kan emellertid inte uteslutas att den del av den årliga underhållsavgiften som erläggs med hyresinbetalningen – alltså vanligen visst månatligt belopp – kommer att betecknas eller i vart fall uppfattas som den verkliga underhållsavgiften. Den legala definitionen av begreppet underhållsavgift är dock given och en eventuell begreppsförskjutning kan inte förorsaka parter eller myndigheter några egentliga problem.

Av tredje stycket framgår också att underhållsavgiften ingår i hyran för lägenheten. Bestämmelsen innebär att underhållsavgift i formellt hänseende utgör hyra. Däremot ingår underhållsavgiften inte i den bruksvärdebestämda hyran. Enligt vårt förslag till ändrad lydelse av 48 § hyreslagen skall då underhållslagen gäller i hyresförhållandet, vid bruksvärdeprövningen bortses ifrån såväl eventuella underhållsavgifter som skicket av det underhåll som omfattas av underhållslagens bestämmelser. Förslaget till ändring i 48 § hyreslagen är närmare utvecklat i avsnitt 9.1 i den allmänna motiveringen. I formellt hänseende är emellertid hyreslagens bestämmelser om hyran tillämpliga på underhållsavgifter. Detta gäller bestämmelserna om tid och plats för betalning av hyra, bestämmelserna om förfarandet vid nedsättning av hyra hos överexekutor och bestämmelserna om förverkande och återvinning av hyresrätten vid dröjsmål med betalning av hyra.

I fjärde stycket anges att underhållsavgift skall betalas tidigast från och med månaden efter det avtalat underhåll har utförts och under högst tio år. Betalningstiden är densamma som vi föreslagit skall gälla för de nya underhållslånen och avses svara mot en genomsnittlig livslängd för målnings- och tapetseringsarbeten. Bestämmelsen torde inte fordra någon närmare motivering.

Paragrafens sista stycke hör samman med spärregeln i 6 § 1. Innebörden är att det för lägenheten gällande takbeloppet inte får överskridas. Denna bestämmelse syftar till att säkerställa att avtal inte ingås som bryter igenom den kostnadsram som gäller för hyresgästens beställningsrätt. Att en överenskommelse som bryter igenom takbeloppet är ogiltig framgår av 11 § första stycket.

11 § Överenskommelse om underhållsavgift som avviker från bestämmelserna i 10 § är ogiltig.

Hyresvärden är skyldig att betala tillbaka vad han uppburit för mycket jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975: 635) från dagen för beloppets mottagande.

Vid avtal med en tillträdande hyresgäst om betalningsskyldighet för de återstående underhållsavgifter som belöper på tiden efter tillträdet gäller första och andra styckena i tillämpliga delar.

Paragrafen innehåller bestämmelser som syftar till att ge garantier för att de enskilda hyresgästerna inte skall behöva betala för höga underhållsavgifter.

Enligt hyreslagen har bostadshyresgäst rätt att med iakttagande av viss uppsägningstid, säga upp hyresavtalet för ändring av hyresvillkoren. Hyresgästen kan alltså med bibehållen rätt att bo kvar i lägenheten få den avtalade hyrans storlek prövad av hyresnämnd. Hyreslagens bestämmelse kompletteras med hyresförhandlingslagens regler om rätt för hyresgäst att påkalla nämndprövning av förhandlingsöverenskommelse om hyran. Hyresgästerna har alltså tillförsäkrats möjligheter att under hyresförhållandets bestånd få hyran sänkt om den kommit att överstiga lägenhetens bruksvärde.

Underhållsavgiftens storlek kan däremot inte bli föremål för prövning på sätt som motsvarar vad som gäller beträffande den "rena" hyran. Underhållsavgiften ingår, som redovisats under 10 §, inte i den bruksvärdebestämda hyran. De möjligheter till prövning av underhållsavgiftens storlek som regleras i 15 och 16 §§ avser speciella situationer och prövningsrätten är dessutom i båda fallen tidsbegränsad. Är underhållsavgiften bestämd i överensstämmelse med reglerna i 10 § så är den i princip oangripbar.

Vi har valt att konstruera underhållsavgiften på detta sätt av flera skäl. Systemet för lägenhetsunderhåll vinner härigenom i stabilitet. Balans åstadkommes mellan hyresvärdens utgifter och hyresgästens kostnader för underhållet. Utrymmet för tvister begränsas. Takbeloppet säkerställer att summan av lagenligt bestämda underhållsavgifter, sett i relation till den "rena" hyran, inte kan uppgå till sådana belopp att avsaknaden av prövningsmöjlighet innebär att rättssäkerheten eller besittningsskyddet sätts i fara. Utifrån antagandet om ett maximibelopp om 150 kr – se härom under 6 § – kommer den maximala underhållsavgiften att uppgå till mindre än tio

procent av den nu rådande genomsnittliga hyresnivån.

Underhållsavgift skall alltså bestämmas på sätt i 10 § stadgas. Har så skett kan den med undantag för det fall som regleras i 16 § inte bli föremål för hyresnämndens prövning så länge hyresförhållandet består. Har avtal träffats om underhållsavgift som avviker från bestämmelserna i 10 § är avtalet ogiltigt. Ogiltigheten drabbar varje överenskommelse som leder till otillåtet hög underhållsavgift, dvs. oavsett om den omständighet som resulterar i den för höga underhållsavgiften är hänförlig till bestämmandet av den maximala årliga betalningsskyldigheten, till bestämmandet eller beräknandet av kreditavgift eller till betalningstiden.

I andra stycket slås hyresvärdens återbetalningsskyldighet fast. I likhet med vad som gäller enligt 23 § hyresförhandlingslagen bör hyresvärden vara skyldig att betala dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen. Tvist om vad hyresgästen är berättigad att få tillbaka skall prövas av hyresnämnd.

Som vi på flera ställen har framhållit ingår underhållsavgiften i formellt hänseende i hyran. Då ett hyresförhållande upphör, upphör enligt huvudregeln givetvis också den avflyttande hyresgästens betalningsansvar för underhållsavgifterna. Det undantag som är reglerat i 14 § avser fall då påtaglig obalans råder mellan återstående underhållsavgifter och skicket av det underhåll som avgifterna svarar mot. Då ett nytt hyresavtal ingås beträffande en lägenhet i vilken utförts värdunderhåll som vid tidpunkten för det nya hyresförhållandets början ännu inte är slutbetalt, får hyresvärd och hyresgäst komma överens om vad som skall gälla beträffande de underhållsavgifter som belöper på tiden efter tillträdet. Härvid äger dock paragrafens första och andra stycken motsvarande tillämpning. Detta innebär att en ny hyresgäst aldrig kan göras betalningsskyldig för andra underhållsavgifter än sådana som bestämts på sätt i 10 § stadgas och som belöper på tiden efter tillträdet. Avgifter som den föregående hyresgästen försummat att betala och avgifter som är hänförliga till tid då lägenheten varit outhyrd, kan således inte påföras den nya hyresgästen. - Det bör uppmärksammas att inte bara underhållsavgiftens storlek utan även den återstående betalningstiden är av intresse för den tillträdande hyresgästen. För att säkerställa en korrekt tillämpning av ogiltighetsregeln bör därför alltid återstående betalningstid beträffande underhållsavgifterna anges i hyresavtalet.

Tvister

12 § Hyresnämnden får på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att utföra underhåll (underhållsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas

1. omfattningen av underhållet,
2. underhållsavgiften och
3. viss tid inom vilken underhållet skall vara utfört. Tiden får förlängas om det föreligger särskilda skäl och ansökan därom görs före utgången av den löpande tidsfristen.

Vid prövning av tvist enligt första stycket skall hyresgästens ansökan bifallas om inte omständigheterna är sådana som anges i 6 §. Underhållsavgiften skall beräknas enligt 10 § på den ersättning för underhållskostnaden som hyresnämnden prövar skälig.

Föreskrifterna i 7 och 9 §§ gäller i tillämpliga delar vid meddelat underhållsföreläggande.

Hyresgästernas rätt till värdunderhåll säkerställs genom bestämmelserna om underhållsföreläggande.

Paragrafen är delvis uppbyggd med 16 § andra stycket hyreslagen som förebild. I vissa hänseenden är också motivuttalanden och de överväganden som gjorts i praxis beträffande reparationsföreläggandet tillämpliga på underhållsföreläggandet. Detta gäller vitessanktionen och förutsättningarna för beslut om förlängd tidsfrist enligt första stycket punkten 3.

I underhållsföreläggandet skall bestämmas omfattningen av underhållet, underhållsavgiften och den tid inom vilken underhållet skall vara utfört. Beträffande innebörden av att underhållets omfattning skall anges, kan hänvisas till 5 §. När det gäller att bestämma den tid inom vilken underhållet skall vara utfört, gäller 9 § och de överväganden vi där redovisat.

Hyresgästens ansökan om underhållsföreläggande skall bifallas om inte spärreglerna i 6 § lägger hinder i vägen. Medan den första spärregeln – avseende kostnadsramen – skall iakttas ex officio av hyresnämden skall spärregel nummer två – olämplighetsregeln – endast beaktas om hyresvärden gör invändning därom. Underhållsavgiften skall beräknas enligt 10 §. Grunden för beräknandet av avgiften är den ersättning för värdens underhållskostnad som hyresnämnden finner skälig.

Av tredje stycket framgår att meddelat underhållsföreläggande förfaller om hyresgästen innan underhållsarbetena har påbörjats i lägenheten avbeställer underhållet eller säger upp hyresavtalet till upphörande. Vidare framgår att hyresvärden skall utföra det underhåll föreläggandet avser fackmässigt. Den närmare innebörden av dessa bestämmelser framgår av kommentarerna till 7 och 9 §§.

En ansökan om underhållsföreläggande aktualiseras i normalfallet först sedan det visat sig att hyresgästen och hyresvärden inte kunnat komma överens om det underhåll hyresgästen vill ha utfört. Något formellt krav på att ansökan skall ha föregåtts av förhandlingar mellan parterna föreligger dock inte.

Parterna kan ha misslyckats i förhandlingarna av olika skäl. Hyresvärdens ståndpunkt kan vara den att underhållet är olämpligt från underhålls- eller förvaltningssynpunkt eller att kostnaden för underhållet inte ryms inom befintligt beställningsutrymme. Tvisten kan givetvis också avse de faktiska kostnaderna eller tidpunkten för utförandet av underhållet. Det ankommer enligt 12 § nämndlagen på hyresnämnden att klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte påkallats, söka förlika parterna. I ärende om underhållsföreläggande bör därför hyresnämnden då förlikning inte går att åstadkomma i huvudfrågan, verka för att parterna kommer överens i andra med underhållstvisten sammanhängande frågor.

Är tvistefrågan om visst underhåll är olämpligt eller ej, ankommer det i första hand på värden att förebringa den utredning som erfordras för att påvisa olämpligheten. Avser tvisten tidpunkten för underhållets utförande, ligger det på den part vars ståndpunkt avviker från bestämmelsen i 9 § att åberopa de skäl och den utredning som behövs för att avvikelsen skall framstå som befogad.

I underhållsföreläggandet skall underhållsavgiften bestämmas. Detta innebär bl. a. att avgiften inte får beräknas på en ersättning till värden som medför att summan av därefter återstående betalningar överstiger gällande

takbelopp (10 § femte stycket). Hyresnämnden skall självmant iaktta dessa bestämmelser. En förutsättning för att så skall kunna ske, är givetvis att vissa bakomliggande faktorer är kända för hyresnämnden. Hit hör uppgifter om lägenhetens storlek och om förekomsten av återstående betalningar pga. tidigare utfört värdunderhåll. Det ankommer i och för sig inte på hyresnämnden att införskaffa utredning om dessa förhållanden. Däremot skall nämnden verka för att utredningen i ärendet får lämplig inriktning och omfattning. Ytterst kan hyresnämnden med stöd i 18 § nämndlagen tillgripa vitesföreläggande för att få fram den utredning som är av betydelse i visst ärende. De uppgifter det här är fråga om är sådana att det får anses naturligt att hyresvärden i första hand tillhandahåller den utredning som behövs. För att förhindra att underhållsavgiften blir felaktigt bestämd bör också hyresgästen bidra till att dessa grundläggande uppgifter blir fullständiga och korrekta.

I ärenden om underhållsföreläggande där tvisten avser ersättningen till hyresvärden eller då ersättningens storlek enligt det föregående ingår i takbeloppsprövningen, gäller att ersättningen skall bestämmas till skäligt belopp. Detta innebär i normalfallet att ersättningen skall täcka de faktiska underhållskostnaderna. Eftersom dessa inte är kända vid prövningstillfället, måste hyresnämndens bedömning grundas på de beräknade kostnaderna. Utgångspunkten för bedömningen av ersättningens storlek blir naturligen den av hyresvärden beräknade kostnaden för underhållet. Hyresnämndens skälighetsprövning skall givetvis ske inom ramen för parternas yrkanden. Det ankommer därför på hyresgästen att i förekommande fall göra de invändningar mot värdens kostnadsberäkningar han finner påkallade och åberopa den utredning han finner erforderlig. För såväl hyresvärd och hyresgäst som för hyresnämnden kommer marknaden att tillhandahålla det underlag för kostnadsbedömningar som normalt behövs. På den organiserade hyresmarknaden kommer överenskommelser rörande former och priser för lägenhetsunderhållet att vinna tillämpning. Dessa förhandlingsöverenskommelser i form av schablonprislistor bör uppfattas som ett uttryck för ortens pris och därför vara vägledande för hyresnämnderna vid skälighetsbedömningen. Den part som anser att kostnaden avviker från ortens pris sådant detta kommit till uttryck i en överenskommen schablonprislista, bör ha att påvisa de omständigheter som skulle motivera att ersättningen för underhållskostnaderna av hyresnämnden beräknas till belopp som avviker från prislistan. Sådana avvikelser kan naturligtvis bli aktuella i en mängd olika situationer, bl. a. beroende på hur omfattande den tillämpliga schablonprislistan är. En omständighet som kan föranleda berättigade krav på ersättning som avviker från prislistan är då prövningslägenheten i fråga om planlösning eller utrustning mer påtagligt skiljer sig från vad som i dessa hänseenden legat till grund för prislisteöverenskommelsen.

13 § Har hyresvärden orsakats kostnader till följd av att hyresgästen avbeställt underhåll, får hyresnämnden på ansökan av hyresvärden ålägga hyresgästen att betala ersättning för skadan. Ersättningen får jämkas efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

För att kunna tas upp till prövning skall en sådan ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom ett år från avbeställningen.

Bestämmelsen om hyresgästens avbeställningsrätt återfinns i 7 §. Vissa överväganden beträffande skadeståndsskyldigheten framgår av vad vi där anfört.

Den kostnad som hyresvärdar i första hand torde komma att drabbas av är ersättningar till kontrakterade entreprenörer. Också för förvaltningar som utför underhåll med egen personal kan vissa kostnader uppstå. Avbeställningar kan också förorsaka vissa administrativa kostnader men i de allra flesta fall torde dessa vara försumbara.

Hyresvärden har enligt huvudregeln rätt till full ersättning för skada uppkommen *till följd av* att hyresgäst avbeställer underhåll. Bestämmelsen innebär att kostnader uppkomna före tidpunkten för avbeställningen normalt inte är ersättningsgilla. Skulle i något enskilt fall hyresvärden t. ex. ha förskotterat en entreprenör får dock förskottet, om underhållet avbeställs och förskottet kontraktsenligt tillfaller entreprenören, betraktas som en skadeståndsgrundande kostnad.

Skadeståndet skall normalt täcka hyresvärdens faktiska kostnader. Ersättningen får dock jämkas efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna. Jämkningsregeln skall tillämpas då förhållandena är sådana att jämkning skulle ha kommit i fråga enligt allmänna skadeståndsrättsliga regler. Hit hör fall då den skadelidande medverkat till skadan och då skyldigheten att utge skadestånd är oskäligt betungande med hänsyn till den skadeståndsskyldiges ekonomiska förhållanden.

Medverkan innebär inte bara medverkan till skadans uppkomst – något som hyresvärden sällan kan göra sig skyldig till i avbeställningssammanhang – utan också medverkan till skadans omfattning. Det skadestånd hyresgästen skall utge kan alltså jämkas om inte hyresvärden försöker begränsa t. ex. den egna ersättningen till en entreprenör. Detta bör uppmärksammas vid entreprenadavtalets tecknande men framför allt innebär det att hyresvärden, då en avbeställning gjorts, inte genom passivitet i förhållandet till sin entreprenör får medverka till att dennes ersättningsanspråk ökar.

Med hänsyn till de begränsade skadeståndsbelopp som kan bli aktuella, torde jämkning på grund av att skadeståndet skulle vara oskäligt betungande för hyresgästen endast komma i fråga i rena undantagsfall.

Skadeståndet bör också kunna jämkas med hänsyn till de förhållanden som föranlett hyresgästen att avbeställa underhållet. Eftersom ett av syftena med skadeståndet är att motverka missbruk av avbeställningsrätten, bör denna jämkningsgrund tillämpas med stor försiktighet. Har i visst fall hyresgästen avbeställt underhåll pga. väsentligt ändrade förhållanden av exempelvis social eller medicinsk natur så bör, framför allt om skadeståndet skulle uppgå till mer betydande belopp, detta dock kunna leda till att skadeståndet jämkas. Vi har i paragrafens andra stycke föreslagit en preskriptionstid av ett år för hänskjutande av tvist om skadestånd till hyresnämnd. Det framstår av bostadssociala skäl som angeläget med en kort preskriptionstid.

14 § Råder påtaglig obalans mellan återstående underhållsavgifter och lägenhetens underhållsskick, får hyresnämnden på ansökan av hyresvärden i skälig omfattning ålägga en avträdande hyresgäst betalningsskyldighet för avgifterna.

För att kunna tas upp till prövning skall en sådan ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom en månad från det hyresgästen avträdde lägenheten.

15 § Råder påtaglig obalans mellan återstående underhållsavgifter och lägenhetens underhållsskick, får hyresnämnden på ansökan av tillträdande hyresgäst i skälig omfattning nedsätta avgifterna.

För att kunna tas upp till prövning skall en sådan ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom en månad från det hyresgästen tillträdde lägenheten.

Bestämmelserna har behandlats i avsnitt 7.2.10 i den allmänna motiveringen. Också här bör de lämpligen kommenteras i ett sammanhang.

Hyresgästen får med denna lagstiftning ett närmast bestämmande inflytande över underhållet av den egna lägenheten. Inom ramen för det beställningsutrymme som takbeloppet ger, är det väsentligen hyresgästen själv som bestämmer omfattningen av underhållet och därmed också underhållsavgifternas storlek. Som vi anfört under 11 § upphör den avflyttande hyresgästens betalningsansvar för underhållsavgifterna då hyresförhållandet upphör. Hyresvärden får komma överens med den tillträdande hyresgästen om vad som skall gälla beträffande de vid hyresavtalets ingående återstående underhållsavgifterna. Dessa underhållsavgifter kommer i normalfallet att spegla lägenhetens underhållsskick och det kommer därför att framstå som rimligt för den tillträdande hyresgästen att "överta" fullt betalningsansvar. Det torde dock inte helt kunna undvikas att hyresgäster lämnar efter sig lägenheter som förslitits onormalt hårt. Hyresvärden kan i dessa fall, till förekommande av uthyrningsssvårigheter eller hyresförluster, med stöd av 14 § utverka att den avflyttande hyresgästen i skälig omfattning åläggs betalningsskyldighet för återstående underhållsavgifter.

Underhållsavgiften skiljer sig från den "rena" hyran bl. a. därigenom att den inte kan bli prövad av myndighet i en villkorstvist enligt hyreslagens regler. Underhållsavgiftens principiella oangripbarhet är behandlad under 11 §. Bestämmelsen i 15 § är ett undantag från denna huvudregel. Vi har funnit det påkallat att ge en tillträdande hyresgäst talerätt mot "övertagna" underhållsavgifter under samma materiella förutsättningar som gäller för hyresvärdens talan enligt 14 §. Undantagsbestämmelsen tjänar närmast ett bostadssocialt syfte på så sätt att den utgör ett skydd för hyresgäster som påtagit sig betalningsansvar för oproportionerligt höga underhållsavgifter; något som i första hand kan förekomma på en hyresmarknad med brist på lägenheter.

För att avflyttande hyresgäst skall åläggas betalningsskyldighet enligt 14 § eller för att underhållsavgiften skall nedsättas enligt 15 § krävs att en påtaglig obalans råder mellan återstående underhållsavgifter och lägenhetens skick. Påtaglighetsrekvisitet är oavsett lägenhetens underhållsskick inte uppfyllt om återstående underhållsavgifter endast uppgår till en mindre del av den normala kostnaden för att måla och tapetsera lägenheten. Bestämmelserna är inte heller tillämpliga om förslitningen ryms inom det i detta sammanhang vida normalitetsbegreppet. För att "påtaglig obalans" skall anses föreligga, krävs dels att summan av återstående underhållsavgifter inte är alltför obetydlig och dels att fråga är om en förslitning som framstår som onormal. Givetvis är det endast skicket av det underhåll som omfattas av underhållslagens bestämmelser som är av intresse vid denna prövning. Skicket av detta underhåll skall helhetsbedömas; så kan exempelvis ett hårt nedslitet sovrum vägas upp av ett fräscht vardagsrum osv. - Det bör uppmärksammas att vi med begreppet "lägenhetens skick" i dessa bestämmelser avser detta sådant

det är till följd av *förslitning*. Är fråga om skadegörelse gäller, som vi anfört under 8 §, hyreslagens ansvarsregler oförändrade.

Bestämmelserna avviker från vad som enligt hyreslagen gäller vid fall av överlåtelse av hyresrätt. Enligt hyreslagen går den tillträdande hyresgästen, oavsett grunden för överlåtelsen, in i hyresförhållandet på de villkor som gällde vid tidpunkten för överlåtelsen. Någon möjlighet för hyresvärd eller tillträdande hyresgäst att i samband med överlåtelsen få villkoren för förhyrningen prövade av hyresnämnd finns inte. Prövning enligt 14 och 15 §§ är dock möjlig även i överlåtelsefallen. Detta får beträffande den tillträdande hyresgästen anses vara en rimlig konsekvens av att underhållsavgiften därefter inte kan bli föremål för villkorsprövning på sätt som gäller för övriga hyresvillkor. Hyresvärdens motsvarande talerätt enligt 14 § utgör i detta fall en nödvändig konsekvens av den tillträdande hyresgästens möjlighet att få underhållsavgiften nedsatt.

Den avträdande hyresgästens betalningsskyldighet enligt 14 § skall bestämmas till belopp som svarar mot den konstaterade skillnaden mellan återstående underhållsavgifter och lägenhetens skick.

Den nedsättning av underhållsavgifterna som kan komma i fråga enligt 15 §, skall också den avse ett belopp som motsvarar skillnaden mellan summan av befintliga underhållsavgifter och lägenhetens skick. Summan av underhållsavgifterna är en produkt av underhållsavgiftens storlek och återstående betalningstid. Ett beslut om nedsättning av underhållsavgift bör i första hand avse avgiftens storlek. Detta stämmer bäst överens med förhållandet mellan underhållsavgiften och det underhållsskick den normalt svarar mot. Skulle hyresgästen i visst fall uttryckligen föredra att nedsättningsbeslutet i stället avser betalningstiden, föreligger dock inget hinder för beslut i enlighet därmed. Vad här anförts om nedsättningsbeslutets lämpliga innebörd, bör också iakttas av hyresvärd och tillträdande hyresgäst då dessa enligt 11 § tredje stycket avtalar om "övertagande" av betalningsskyldighet beträffande återstående underhållsavgifter som belöper på tiden efter tillträdet.

Ärenden enligt 14 och 15 §§ skall anhängiggöras inom en månad från det hyresgästen avträdde respektive tillträdde lägenheten. Talefristen bör främst av bevistekniska skäl vara mycket kort. Talefristen enligt 14 § löper från den tidpunkt då hyresgästen avträdde lägenheten. Tidpunkten påverkas således av en eventuell avtalslös förlängningstid. Skulle hyresgästen utan laga rätt hålla sig kvar i lägenheten skall den faktiska avträdesdagen bilda utgångspunkt för talefristens beräknande. Med tidpunkten för hyresgästens tillträde till lägenhetens avses i första hand den kontraktsenliga tillträdesdagen. Föreligger hinder mot tillträde vid denna tidpunkt som inte beror på den tillträdande hyresgästen, skall dock den faktiska tillträdesdagen bilda utgångspunkt för talefristens beräknande.

16 § Har hyresvärden inte utfört underhållet fackmässigt eller avviker detta från avtalet eller från vad som bestämts i ett underhållsföreläggande, får hyresnämnden, om bristen inte är Mringa, på ansökan av hyresgästen i skälig omfattning nedsätta underhållsavgiften.

För att kunna tas upp till prövning skall en sådan ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom ett år från det underhållsavgiften började utgå.

Underhållsavgiftens storlek bestäms i underhållsavtalet eller, i förekommande fall, i underhållsföreläggandet. Skulle det underhåll som hyresvärden härefter utför inte bli fackmässigt gjort eller till kvantitet eller kvalitet avvika från vad som avtalats eller bestämts i föreläggandet, gäller inte längre de förutsättningar som underhållsavgiften vilar på. Vidtar inte hyresvärden frivilligt erforderliga rättelseåtgärder – i föreläggandefallet inte heller efter utnyttjande av vitessanktionen – kan hyresgästen, om bristen inte är ringa, med stöd av denna bestämmelse få underhållsavgiften nedsatt.

Underhållsavgiften skall nedsättas så att den svarar mot *skälig* ersättning för kostnaden för det underhåll som är godtagbart. Saknas utredning rörande denna kostnad skall den beräknas på sätt redovisats under 12 §. Beslut om nedsättning av underhållsavgift enligt denna bestämmelse kan avse avgiftens storlek eller betalningstiden; jfr med vad som anförts under 15 §.

Underhållsavgiften skall nedsättas i skälig omfattning. Skälighetsbedömningen skall inte bara avse den kostnad som enligt det föregående skall läggas till grund för underhållsavgiftens beräknande utan även vilket underhåll som skall godtas. Med begreppet fackmässigt utförande avses här detsamma som gäller vid tillämpningen av 24 a § hyreslagen. Underhåll som är direkt undermåligt utfört kan naturligtvis över huvud taget inte godtas och underhållsavgiften kan i sådana fall bli nedsatt till noll. Är fråga om mindre brister i utförandet, får hyresnämnden pröva vad som skäligen kan godtas. Avviker i något fall underhållet endast till omfattningen från vad som avtalats eller bestämts i ett underhållsföreläggande och är inte bristen ringa skall det faktiskt utförda underhållet godtas och läggas till grund för kostnadsberäkningen. Något mer komplicerad blir bedömningen om det utförda underhållet i något hänseende skulle avvika från avtalad eller förelagd kvalitet, t. ex. beträffande standardklass på tapeter. Är inte bristen ringa, skall underhållsavgiften nedsättas så att den svarar mot kostnaden för det underhåll som kan godtas.

Vissa brister i utförandet av lägenhetsunderhåll kan vara dolda under ganska lång tid. Detta gäller framför allt då underarbeten inte utförts fackmässigt. Vi har stannat för att föreslå en preskriptionstid om ett år från det underhållsavgiften började utgå. Denna tid stämmer i viss mån överens med vad som i motsvarande hänseende gäller enligt konsumentköplagen.

17 § Medför av hyresgästen på egen bekostnad utfört underhåll att ett återställande av lägenheten i normalt skick avsevärt fördyras, får hyresnämnden på ansökan av hyresvärden i skälig omfattning ålägga en avträdande hyresgäst att betala ersättning för skadan.

För att kunna tas upp till prövning skall en sådan ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom två år från det hyresgästen avträdde lägenheten.

Hyresgäst som utför underhåll på egen bekostnad är enligt 8 § skyldig att göra detta så att ett återställande av lägenheten i normalt skick inte avsevärt fördyras. Den närmare innebörden av denna skyldighet är utförligt redovisad under 8 §. Därav framgår också att utgångspunkten för beräknandet av ersättningen skall vara kostnaden för att återställa lägenheten i normalt skick, dvs. samma regel som gäller vid beräknandet av skadestånd enligt 24 a § hyreslagen.

Hyresnämnden skall göra en allmän skälighetsbedömning av den enligt det

föregående kostnadsbaserade ersättningen. En omständighet som kan föranleda att skadeståndet bestäms till belopp som understiger den beräknade kostnaden är omnämnd under 8 §, nämligen underlåtenhet från hyresvärden att biträda med elementär information om lämpliga material och metoder för underhåll.

Skadestånd enligt denna bestämmelse skall naturligtvis endast avse åtgärder som hyresgästen vidtagit efter det att underhållslagen trätt i kraft. 8 och 17 §§ underhållslagen och 24 a § hyreslagen är dock i sådan grad jämförliga både vad gäller bedömningen av skadeståndsgrundande åtgärder som skadeståndets storlek, att antalet ärenden där utredning påkallas om när viss underhållsåtgärd blivit utförd torde bli obetydligt.

Preskriptionstiden bör överensstämma med den som gäller för skadestånd enligt 24 a § hyreslagen.

Ny- och ombyggnad

18 § Den del av ny- eller ombyggnadskostnad som avser målning och tapetsering av lägenhet och för vilken underhållslån lämnas skall betalas av hyresgästen i form av underhållsavgift. Vid fastställandet av underhållsavgiftens storlek gäller 10–11 §§ i tillämpliga delar.

Vi har i avsnitt 7.3 i den allmänna motiveringen lämnat en redogörelse för våra överväganden om hur förslaget bör tillämpas då fråga är om ny- och ombyggda bostäder.

Upptas vid ny- och ombyggnad underhållslån avseende kostnaden för målning och tapetsering av lägenhet, skall denna kostnad betalas av hyresgästen i form av underhållsavgift. Underhållsavgiften skall beräknas med analog tillämpning av de tvingande bestämmelserna i 10 §. Detta innebär *att* den årliga betalningen får uppgå till högst en tiondel av kostnaden, *att* summan av dessa betalningar inte får överstiga lägenhetens takbelopp, *att* kreditavgiften skall följa den räntesats som gäller för underhållslånen *samt att* underhållsavgiften skall betalas under högst tio år. Hyresvärd och hyresgäst får vid kontraktstecknandet, med iakttagande av bestämmelserna i 10 §, avtala om underhållsavgiften på sätt som gäller övriga hyresvillkor. Skulle avgiften komma att avvika från bestämmelserna i 10 § är överenskommelsen ogiltig och hyresvärden är enligt 11 § andra stycket återbetalningsskyldig. Hyresgästen kan formellt också påkalla nedsättning av avgiften med stöd av bestämmelsen i 15 §. Prövningsrekvisitet i denna bestämmelse gör dock att sådana tvister får betecknas som rent teoretiska.

Övriga bestämmelser

19 § Frågor enligt denna lag skall prövas av hyresnämnd. Om förfarandet vid hyresnämnden finns bestämmelser i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

20 § Hyresnämnden skall självmant ta upp fråga om utdömande av vite som förelagts med stöd av 12 § första stycket. Vitet får inte förvandlas. Har ändamålet med vitet förfallit, får det inte utdömas.

21 § Hyresnämndens beslut enligt denna lag kan överklagas hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandling skall ges in till bostadsdomstolen.

22 § I mål om underhållsföreläggande enligt 12 § eller om utdömande av vite enligt 20 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Vi föreslår att frågor enligt lagen om underhåll av hyreslägenheter skall prövas av hyresnämnd. De tvister som kan uppstå i det nya systemet kan jämställas med tvister som hyresnämnden redan handlägger pga. bestämmelser i hyreslagen eller HFL. Ogiltighetsbestämmelsen i 11 § liknar väsentligen 23 § HFL, underhållsföreläggande enligt 12 § har reparationsföreläggandet i 16 § hyreslagen med villkorstvist enligt hyreslagens bestämmelser och tvist om skadestånd enligt 17 § kan nästan direkt jämföras med skadeståndstvist enligt 24 a § hyreslagen. Inte heller tvister enligt 13 eller 14 §§ avviker på något avgörande sätt från de ärendetyper som hyresnämnden redan har att handlägga. Beträffande tvist enligt 14 § gäller dessutom att den givetvis måste handläggas i samma ordning som gäller för tvist enligt 15 §.

Vi har efter övervägande inte funnit skäl till att föreslå någon begränsning av möjligheten att överklaga hyresnämndens beslut hos bostadsdomstolen.

Bestämmelserna torde i övrigt inte fordra någon närmare motivering.

Ikraftträdande m. m.

Vi har redovisat våra överväganden under avsnitt 7.5 i den allmänna motiveringen.

Bilaga 4 SABOs underhållsnorm

Underhållsintervaller, sammanfattning

Intervall år	Åtgärder
	Lägenheter
	□ *Helmålning*
10	Lägenheter
15	Kontor, butiker
20	Enklare lokaler, lager
	□ *Golvbeläggning*
10	Slipning och ytbehandling parkett
10	Utbyte textilmattor
15	Utbyte plastmattor
20	Utbyte linoleummattor, vinyl
30	Omläggning parkett
	□ *Vitvaror*
12	Utbyte kylenheter, spisar
	□ *Sanitet*
25	Badkar, tvättställ, wc-stol
	□ *Diverse*
15	Köksventilation, torkskåp, tvättmaskin i lägenhet
20	Utbyte elradiatorer
	Byggnaders ytterytor
	□ *Fasader*
7	Ommålning träpanel, trädetaljer
14	Ommålning betongytor
28	Omputsning (iläggning) och omfärgning putsade ytor
	□ *Fasadsnickerier m m*
7	Ommålning fönster
	Ommålning fönsterdörrar
	Ommålning entrépartier
	Ommålning portar
	Ommålning listverk
	Ommålning plåtdetaljer
21	Ommålning industrilackerad plåt
28	Utbyte fönsterbleck

Intervall år	Åtgärder
	□ *Tak*
7	Ommålning vindskivor trä
	Ommålning plåtskorstenar, hängrännor
	Ommålning stuprör
14	Ommålning takfot, trädetaljer
	Ommålning plåtgarneringar
15/5	Strykning papptak
21	Omläggning papptak
28	Utbyte hängrännor, stuprör
35	Omläggning tegeltak
	Utbyte underlagspapp och läkt
42	Omläggning plåttak
	□ *Balkonger*
7	Ommålning träräcken, stål
14	Ommålning betongskärmar och tak
	Gemensamma utrymmen och anläggningar
	□ *Trapphus*
10	Ommålning
5	Linbyte hiss
15	Renovering hiss
30	Utbyte hiss
	□ *Gemensamma utrymmen*
10	Ommålning gemensamhetslokaler, hobbyrum m m
20	Ommålning källare
	□ *Värmeanläggning*
8	Utbyte oljebrännare
15	Utbyte vattenvärmare
16	Utbyte värmepannor
20	Utbyte värmeväxlare, expansionskärl
	Utbyte pumpar och automatik
	Utbyte oljetank, plåt, plast
	Ommålning värmecentral
	□ *Tvättcentral*
10	Ommålning
	Utbyte maskinutrustning
20	Utbyte torkfläktar
	□ *Central-TV*
20	Utbyte antenner
30	Utbyte förstärkare
	□ *Diverse*
15	Utbyte ventilationsfläktar
	Utbyte soprumsautomatik

KUNGL. BIBL.
1981-08-13
STOCKHOLM

Statens offentliga utredningar 1981

Kronologisk förteckning

1. HS 90: Hälsorisker. S.
2. HS 90: Ohälsa och vårdutnyttjande. S.
3. HS 90: Hälso- och sjukvård i internationellt perspektiv. S.
4. HS 90: Utgångspunkter och riktlinjer för det fortsatta arbetet. S.
5. Ny arbetstidslag. A.
6. Översyn av lagen om församlingsstyrelse. Kn.
7. Lag om vård av missbrukare i vissa fall. S.
8. Översyn av sjölagen 1. Ju.
9. Enhetligt huvudmannaskap för högskolan. U.
10. Datateknik i verkstadsindustrin. I.
11. Datateknik i processindustrin. I.
12. Inrikesflyget under 1980-talet. K.
13. Närradio. U.
14. Reformerat kyrkomöte, kyrklig lagstiftning m. m. Kn.
15. Grundlagsfrågor. Ju
16. Film och TV i barnens värld. U.
17. Industrins datorisering. A.
18. Minskat tobaksbruk. S.
19. Översyn av radiolagen. U.
20. Omprövning av samvetsklausulen. Kn.
21. Internationellt patentsamarbete III. H.
22. Sjukersättningsfrågor. S.
23. Tekniska hjälpmedel för handikappade. U.
24. Socialförsäkringens datorer. S.
25. Bra daghem för små barn. S.
26. Omsorger om vissa handikappade. S.
27. Omsorger om vissa handikappade. Sammanfattning, lagförslag, specialmotiveringar. S.
28. Turism och friluftsliv. Det centrala myndighetsansvaret. Jo.
29. Forskningens framtid. U.
30. Forskarutbildningens meritvärde. U.
31. Avtalsvillkor mellan näringsidkare. Ju.
32. Fluor i kariesförebyggande syfte. S.
33. Effekter av investeringar utomlands. I.
34. Fristående skolor för skolpliktiga elever. U.
35. Sjukresor. S.
36. Begravningsverksamheten. Kn.
37. Företags obestånd II. B.
38. Om hets mot folkgrupp. A.
39. Svenk krigsmaterielexport. H.
40. Prisreglering mot inflation? H.
41. Prisreglering mot inflation? Bilagor 1–6. H.
42. Prisreglering mot inflation? Bilagor 7–10. H.
43. De internationella investeringarnas effekter. I.
44. Löntagarna och kapitaltillväxten. Slutrapport. E.
45. Nya medier – text-TV, teledata. U.
46. Ändringar i förvaltningslagen. Ju.
47. Hyresgästinflytande på målning och tapetsering. Bo.

Statens offentliga utredningar 1981

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Översyn av sjölagen 1. [8]
Grundlagsfrågor. [15]
Avtalsvillkor mellan näringsidkare. [31]
Ändringar i förvaltningslagen. [46]

Socialdepartementet

Hälso- och sjukvård inför 90-talet. 1. Hälsorisker. [1] 2. Ohälsa och vårdutnyttjande. [2] 3. Hälso- och sjukvård i internationellt perspektiv. [3] 4. Utgångspunkter och riktlinjer för det fortsatta arbetet. [4]
Lag om vård av missbrukare i vissa fall. [7]
Minskat tobaksbruk. [18]
Sjukersättningsfrågor. [22]
Socialförsäkringens datorer. [24]
Bra daghem för små barn. [25]
Omsorgskommittén. 1. Omsorger om vissa handikappade. [26] 2. Omsorger om vissa handikappade. Sammanfattning, lagförslag, specialmotiveringar. [27]
Fluor i kariesförebyggande syfte. [32]
Sjukresor. [35]

Kommunikationsdepartementet

Inrikesflyget under 1980-talet. [12]

Ekonomidepartementet

Löntagarna och kapitaltillväxten. Slutrapport. [44]

Budgetdepartementet

Företags obestånd II. [37]

Utbildningsdepartementet

Enhetligt huvudmannaskap för högskolan. [9]
Närradio. [13]
Film och TV i barnens värld. [16]
Översyn av radiolagen. [19]
Tekniska hjälpmedel för handikappade. [23]
Utredningen om forskningens och forskarutbildningens situation. 1. Forskningens framtid. [29] 2. Forskarutbildningens meritvärde. [30]
Fristående skolor för skolpliktiga elever. [34]
Nya medier – text-TV, teledata. [45]

Jordbruksdepartementet

Turism och friluftsliv. Det centrala myndighetsansvaret. [28]

Handelsdepartementet

Internationellt patentsamarbete III. [21]
Svensk krigsmaterielexport. [39]
Prisregleringskommittén. 1. Prisreglering mot inflation? [40] 2. Prisreglering mot inflation? Bilagor 1–6. [41] 3. Prisreglering mot inflation? Bilagor 7–10. [42]

Arbetsmarknadsdepartementet

Ny arbetstidslag. [5]
Industrins datorisering. [17]
Om hets mot folkgrupp. [38]

Bostadsdepartementet

Hyresgästinflytande på målning och tapetsering. [47]

Industridepartementet

Data- och elektronikkommittén. 1. Datateknik i verkstadsindustrin. [10] 2. Datateknik i processindustrin. [11]
Direktinvesteringskommittén. 1. Effekter av investeringar utomlands. [33] 2. De internationella investeringarnas effekter. [43]

Kommundepartementet

Översyn av lagen om församlingsstyrelse. [6]
Reformerat kyrkomöte, kyrklig lagstiftning m. m. [14]
Omprövning av samvetsklausulen. [20]
Begravningsverksamheten. [36]

Anm. Siffrorna inom klammer betecknar utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.

Rättelser

I betänkandet finns ett antal tryckfel. Rättelser av betydelse för läsningen och förståelsen anges nedan.

I tabell 2.1 på sidan 23 avser beloppen 3,4 och 3,2 miljarder kronor reparationer av småhus respektive flerbostadshus.

Not 1 till sidan 25 finns på sidan 27.

Not 2 till sidan 36 finns på sidan 37.

I avsnitt 7.4.1 på sidan 95 skall tredje meningen i andra stycket lyda: Redovisningen av beräkningsresultat har genomgående begränsats till en 15-årsperiod.

Ordningsföljden för sidorna 166 och 167 är omkastad.

I kommentaren till 19–22 §§ på sidan 199 skall tredje meningen i första stycket lyda: Ogiltighetsbestämmelsen i 11 § liknar väsentligen 23 § HFL, underhållsföreläggande enligt 12 § har reparationsföreläggandet i 16 § hyreslagen som förebild, tvist enligt 15 och 16 §§ kan jämställas med villkorstvist enligt hyreslagens bestämmelser och tvist om skadestånd enligt 17 § kan nästan direkt jämföras med skadeståndstvist enligt 24 a § hyreslagen.

LiberFörlag
Allmänna Förlaget

ISBN 91-38-06393-
ISSN 0375-250X