



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



# Rapport

# R56:1981

## Hyresgästers rättigheter och skyldigheter — en internationell jämförelse

Marika af Winklerfelt

INSTITUTET FÖR  
BYGGDOKUMENTATION

Accnr 81-0903

Plac *ser*

*K  
M*

**BYGGDOK**

Institutet för byggdokumentation  
Hälsingegatan 47  
113 31 Stockholm, Sweden  
Tel 08-34 01 70  
Telex 12563. Telefax 08-32 48 59

Byggeforskningsrådet

*ser*

R56:1981

HYRESGÄSTERS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER - EN  
INTERNATIONELL JÄMFÖRELSE

Marika af Winkelfelt

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 781431-8  
från Statens råd för byggnadsforskning till Bostads-  
styrelsen, Stockholm.

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R56:1980

ISBN 91-540-3493-0

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1981 153510

## INNEHALL

	SAMMANFATTNING .....	5
1	INLEDNING .....	7
1.1	Bakgrund .....	7
1.2	Syfte .....	9
1.3	Genomförande .....	9
2	UPPLÄTELSEFORMER I ANDRA LÄNDER .....	13
2.1	Hyresboendets omfattning i Europa omkring år 1970 .....	13
2.2	Utveckling efter år 1970 .....	14
2.2.1	Sverige .....	14
2.2.2	Frankrike .....	15
2.2.3	Holland .....	16
2.2.4	Schweiz .....	17
2.2.5	Storbritannien .....	18
2.2.6	Västtyskland .....	19
2.2.7	Österrike .....	20
2.2.8	Jugoslavien .....	21
2.2.9	Polen .....	22
2.2.10	Tjeckoslovakien .....	23
2.2.11	Ungern .....	23
3	HYRESGÄSTERS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER I ANDRA LÄNDER .....	25
3.1	Inledning .....	25
3.2	Kapitalinsats vid upplåtelse av en hyres- lägenhet .....	25
3.3	Hyresvillkor .....	26
3.4	Besittningsskyddet .....	29
3.5	Överlåtesle av hyresrätten .....	30
3.5.1	Genom arv .....	30
3.5.2	Genom byte .....	30
3.6	Uthyrning i andra hand .....	31
3.7	Ansvar för lägenhetsunderhållet .....	31
3.8	Hyresgästinflytande i förvaltningen .....	34
3.9	Övergång från hyresrätt till äganderätt ...	36
4	SLUTSATSER .....	41
4.1	Fördelning på upplåtelseformer - utvecklingstendenser .....	41
4.2	Ansvarsfördelning mellan hyresgäster och hyresvärdar .....	41
4.3	Hyresgästinflytandet över förvaltningen ...	42
	BILAGA - Questionnaire.....	43
	LITTERATUR .....	47





## SAMMANFATTNING

De boendes inflytande över förvaltningen av sina bostäder är i hög grad beroende på formen för upplåtelse. Upplåtelseformer som bygger på individuell eller kooperativ äganderätt ger stort utrymme åt de boende att utöva inflytande. Vid hyresrätt är däremot hyresgästens möjligheter till inflytande mera begränsade även om det i Sverige skett betydande förbättringar under senare år.

Hyresrätten skiljer sig också från övriga upplåtelseformer när det gäller graden av boendetrygghet, möjligheterna till ett fritt nyttjande av lägenheten liksom inte minst i ekonomiska avseenden. Ur de boendes synpunkt är dessa faktorer kanske väl så viktiga, särskilt som hyresrätten i Sverige är den dominerande formen för upplåtelse av lägenheter i flerbostadshus.

Under senare år har kostnaderna för bostädernas drift och underhåll ökat i snabbare takt än hyrorna. Om denna utveckling inte kan hejdas är det stor risk för att bostädernas underhåll kommer att försummas.

Det hävdas ofta att ett verksamt sätt att dämpa denna kostnadsutveckling skulle vara att ge hyresgästerna ett ökat ansvar för bostädernas förvaltning. Detta kan i huvudsak ske på två alternativa sätt nämligen

- a) genom att förändra den fördelning av rättigheter och skyldigheter mellan hyresvärd och hyresgäster som gäller i Sverige
- b) genom att möjliggöra förändringar av upplåtelseform från hyresrätt till någon form av äganderätt

I Sverige undersöks för närvarande förutsättningarna för att gå fram på båda dessa vägar. Mot denna bakgrund har det ansetts värdefullt att studera hur rättigheter och skyldigheter fördelats mellan hyresgäster och hyresvärdar i andra länder liksom vilka vägar man där har valt för att öka boendeinflytandet i förvaltningen.

Först har därför en kartläggning gjorts över olika upplåtelseformers utbredning och utveckling i olika länder i Europa under 1970-talet. Särskilt beskrivs förhållandena i tio länder förutom Sverige, nämligen Frankrike, Holland, Storbritannien, Schweiz, Västtyskland, Österrike, Jugoslavien, Polen, Tjeckoslovakien och Ungern. Därefter har förhållandena i dessa länder med avseende på fördelningen av rättigheter och skyldigheter mellan hyresgäster och hyresvärdar studerats. Detta har gjorts på grundval av intervjuer som genomförts med företrädare för resp. lands bostadsmyndigheter. Utgångspunkt för intervjuerna har varit de svenska förhållandena i dessa avseenden.

Kartläggningen har visat att det i de flesta länder skett en förskjutning i bostadsbeståndet mot upplåtelseformer som bygger på någon form av äganderätt. Detta har delvis varit ett resultat av

en medvetet förd politik dock snarare styrd av ekonomiskt politiska överväganden än av en strävan att öka boendeinflytandet. Således förekommer i vissa länder en viss utförsäljning av hyreslägenheter i det sociala bostadsbeståndet. Dessutom pågår på många håll experiment med olika alternativa boendeformer.

I de flesta länder har man byggt upp någon form av socialt skydds-  
nät för hyresgästerna i form av ett starkt besittningsskydd och  
garantier mot oskäligen hyror. Å andra sidan har hyresgästerna i  
de flesta andra länder ålagts mera omfattande skyldigheter än de  
har i Sverige. Således är det hyresgästerna som på de flesta håll  
skall svara för och bekosta det inre underhållet av sina lägen-  
heter.

Hyresgästerna i andra länder kan således sägas ha större individuella  
möjligheter än i Sverige att påverka den omedelbara bostadsmiljön i  
sin lägenhet. Däremot visade det sig att hyresgästerna i Sverige  
genom hyresförhandlingslagen fått möjligheter till ett större  
kollektivt inflytande än på de flesta andra håll. Motsvarigheten  
till det svenska hyresförhandlingssystemet fanns således inte i  
något annat land.



## 1 INLEDNING

### 1.1 Bakgrund

Att kunna utöva inflytande över förvaltningen av sin bostad har i allt högre grad kommit att betraktas som en av de rättigheter som bör tillerkännas alla i ett demokratiskt samhälle. De boendes möjligheter till inflytande över förvaltningen av sina bostäder är emellertid i hög grad beroende på formen för upplåtelse.

Småhusägaren har - bortsett från de begränsningar som samhället ställt upp i byggnads- och planlagstiftningen, byggnadsnormer m m - ett oinskränkt inflytande över hur drift och underhåll av hans bostad skall skötas. Även en bostadsrätt eller annan form av kooperativt ägd bostad ger stort utrymme åt de boende att utöva inflytande över förvaltningen av sina bostäder. De boende har då i regel rätt att själva fatta beslut när det gäller det inre underhållet av den egna lägenheten. Dessutom har de tillsammans med övriga boende en kollektiv rätt att besluta över gemensamma delar av fastigheten.

Vid hyresrätt är däremot hyresgästens möjligheter till inflytande över drift- och underhållsfrågor mera begränsade. Genom en rad ändringar i lagar och avtal har det dock skett en betydande förbättring under senare år. Hyresgästerna har således fått kollektiv rätt att påkalla förhandlingar mellan parterna angående samtliga boendeförhållanden som berör hyresgästerna gemensamt. I vissa fall kan de också genom sina organisationer framtinga eller förhindra en upprustning. Hyresgästerna har dessutom fått rätt att själva göra vissa förbättringar i sina lägenheter utan hyresvärdens tillstånd. De har dock ingen skyldighet att vidta några sådana åtgärder. Ansvar för att lägenheterna med vissa tidsintervaller underhålls och repareras åvilas helt och hållet hyresvärderna. I bl a detta avseende skiljer sig hyreslagstiftningen i Sverige från förhållandena i många andra länder. Där har hyresgästerna ofta ett mer omfattande ansvar för det inre underhållet av sina lägenheter.

Olikheterna mellan olika upplåtelseformer hänför sig dock inte enbart till vilka möjligheter de boende har att utöva inflytande över bostädernas förvaltning. Det handlar kanske i ännu högre grad om skillnader i boendetrygghet och i vilka möjligheter till frihet och oberoende som nyttjanderätten ger liksom inte minst i de ekonomiska förutsättningarna. Ur de boendes synpunkt är dessa faktorer kanske väl så viktiga. Hyresrätten erbjuder i dessa avseenden inte samma möjligheter som upplåtelseformer byggda på någon form av äganderätt.

I Sverige är det i princip inte möjligt att upplåta bostäder i flerbostadshus mot annat än hyresrätt eller bostadsrätt. Hyresrätten är den dominerande formen för

upplåtelse av lägenheter i flerbostadshus. År 1975 gällde detta för 74 procent av hushållen i sådana hus, medan 22 procent av hushållen disponerade sina bostäder med bostadsrätt. Återstående hushåll utgjordes av ägare eller delägare till den fastighet där de disponerade en lägenhet.

I Sverige har kostnadsutvecklingen för drift och underhåll av bostäder blivit ett alltmer uppmärksammat problem. Under senare år har dessa kostnader stigit kraftigt. Hyrorna för lägenheter med hyresrätt har dock av olika skäl inte kunnat öka i takt med kostnadsutvecklingen vilket inneburit att hyresintäkterna under vissa perioder inte helt täckt kostnaderna för drift och underhåll. Om denna utveckling inte kan hejdas är det stor risk för att bostädernas underhåll kommer att försummas.

Det hävdas ofta att ett verksamt sätt att dämpa de stigande drifts- och underhållskostnaderna skulle vara att ge hyresgästerna ett ökat ansvar för bostädernas förvaltning. Om de boende själva fick tillgodoräkna sig effekterna av eventuella besparingar tror man att de skulle kunna stimuleras till en större sparsamhet och till att bli mer akt samma om sina lägenheter. De skulle också i ökad utsträckning vara beredda att påta sig visst arbete själva. Även mot denna bakgrund har det därför framstått som önskvärt att försöka öka hyresgästernas inflytande över förvaltningen av sina bostäder. Detta kan i huvudsak ske på två alternativa sätt nämligen:

- a) genom att förändra den fördelning av rättigheter och skyldigheter mellan hyresvärd och hyresgäster som gäller i lagar och avtal beträffande hyresrätten.
- b) genom att möjliggöra förändringar av upplåtelseform från hyresrätt till bostadsrätt eller annan form för ägande.

I Sverige undersöks för närvarande förutsättningarna att gå fram på båda dessa vägar i tre av regeringen tillsatta utredningar. Således arbetar den s k underhållsfondsutredningen bl a med frågor om att inom hyresrättens ram vidga hyresgästernas ansvar och rättigheter när det gäller fastighetsunderhållet. Inom den s k bostadsrättskommittén undersöks om man kan öka användningen av bostadsrätten som upplåtelseform genom att underlätta övergångar från hyresrätt till bostadsrätt. Den tredje utredningen arbetar med frågan om man skall införa möjlighet till enskilt ägande av lägenheter i flerbostadshus.

Även om de båda senare utredningarna kommer att bereda vägen för en ökad användning av upplåtelseformer som bygger på någon form av äganderätt inom flerbostadsbeståndet kommer ändå hyresrätten att bevara sin betydelse som upplåtelseform. Hyresrätten utgör nämligen för många hushållskategorier ett fördelaktigt bostadsalternativ samtidigt som den i vissa fall fyller ett nödvändigt behov.

Mot denna bakgrund har det ansetts värdefullt att studera den fördelning av rättigheter och skyldigheter som gäller för hyresförhållanden i några andra länder. Det har också ansetts vara av intresse att studera vilka vägar man där har valt för att öka boendeinflytandet i förvaltningen.

## 1.2 Syfte

Syftet med projektet var att göra en kartläggning av förhållandena i några olika europeiska länder när det gäller ansvarsfördelningen i bostadsförvaltningen mellan brukare och ägare vid olika upplåtelseform i flerbostadshus. Olika modeller för de boende att utöva inflytande över bostadsförvaltningen skulle studeras liksom om ett ökat boendeinflytande hade några mätbara effekter på fastighetsunderhållets kostnader och kvalitet. Avsikten var också att studera vilka metoder som används i olika länder för att garantera ett tillräckligt fastighetsunderhåll. I detta avseende skulle olika former för finansiering av underhåll studeras och eventuella former för tillsyn och kontroll från samhällets sida.

Preliminärt valdes sex länder ut för studium nämligen England, Frankrike, Holland, Jugoslavien, Österrike och Östtyskland eftersom de alla antogs ha en annan ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och brukare i bostadsförvaltningen än i Sverige. Enligt den ursprungliga tidplanen skulle slutrapport ha avlämnats vid utgången av augusti 1979.

Som framgår av nästa avsnitt har jag emellertid haft vissa svårigheter att genomföra projektet i enlighet med planerna. Till följd av att jag inte fått in tillräckligt bakgrundsmaterial har rapporten således främst kommit att avse fördelningar av rättigheter och skyldigheter vid hyresförhållanden. Av samma orsak har Östtyskland inte kunnat ingå i studien. Emellertid har vissa andra länder tillkommit. Tidplanen har heller inte kunnat hållas.

## 1.3 Genomförande

För att kartlägga de olika upplåtelseformernas utbredning och utvecklingstendenser i Europa gjorde jag först en genomgång av olika internationella rapporter och sk ländermonografier - som publicerats inom ramen för arbetet i den särskilda kommitté för bostäder, byggande och planering (HBP-kommittén) som sorterar under FN:s ekonomiska kommission för Europa. Resultatet av genomgången som blev vägledande för mitt slutliga urval av länder redovisas i kapitel 2.

I mitt ordinarie arbete på bostadsstyrelsen bevakar och deltar jag till vissa delar i arbetet inom ovan nämnda kommitté när det gäller bostadsfrågor. Därigenom kunde jag ta personlig kontakt med företrädare för de centrala bostadsmyndigheterna i några länder. Förutom med ovan preliminärt utvalda länder tog jag även kontakt med Schweiz och Västtyskland, för att få ytterligare littera-

tur och övrigt material som berörde mitt ämnesområde. Efter upprepade påminnelser fick jag så småningom visst material, men först i juni 1979, och enbart från England, Frankrike och Schweiz. Redan då var således min ursprungliga tidplan spräckt. Skälen till att jag inte fick material från fler länder var olika. När det gällde Västtyskland uppgavs att det inte fanns något samlat och överskådligt material som belyste mitt ämnesområde. Problemet när det gällde Holland och Jugoslavien var att det inte fanns material annat än på resp modersmål. Från Östtyskland fick jag inte något besked överhuvudtaget.

Jag hade inte ansett det lämpligt att göra några studiebesök i de olika länderna innan jag hade fått detta material och kunnat förbereda mig ordentligt genom litteraturstudier. Eftersom projektet inte kunnat utföras enligt den ursprungliga tidplanen fick det sedan stå tillbaka under en längre period för nödvändiga åtaganden inom mitt ordinarie arbete.

Samtidigt hade man inom HBP-kommittén börjat planera ett seminarium om "Medborgarinflytande i planering, genomförande och förvaltning av byggd miljö" som skulle äga rum i Jugoslavien i oktober 1980. Med hänsyn till att det tredje temat för seminariet nämligen "medborgarinflytande i förvaltningen", hade starka beröringspunkter med mitt projekt antog jag att detta skulle vara ett utmärkt tillfälle att samla in det underlag jag behövde; dels genom att ta del av de olika ländernas diskussionsunderlag vid seminariet; dels genom att genomföra intervjuer med seminariedeltagare från olika länder. Mot denna bakgrund bestämdes det att jag skulle delta i seminariet.

Seminariet ägde rum den 6 - 10 oktober 1980 och föregicks av en studieresa som jag anslöt mig till fr o m den 3 oktober för att få tillräcklig tid för att genomföra mina intervjuer. För intervjuerna hade jag utarbetat ett frågeformulär som redovisas i bilagan till denna rapport.

Min målsättning var att under pauser i seminariet och i samband med studieresan försöka hinna med att intervjua företrädare för så många länder som möjligt utöver de ursprungligen utvalda. Jag genomförde således tio intervjuer med delegater från Frankrike, Holland, Jugoslavien, Polen, Schweiz, Storbritannien, Tjeckoslovakien, Ungern, Västtyskland samt Österrike. Tyvärr var Östtyskland inte representerat vid seminariet och kunde därför inte ingå i undersökningen som planerat. På grund av språkproblem var det heller inte möjligt att genomföra en intervju med den ryska delegaten, som jag hade önskat.

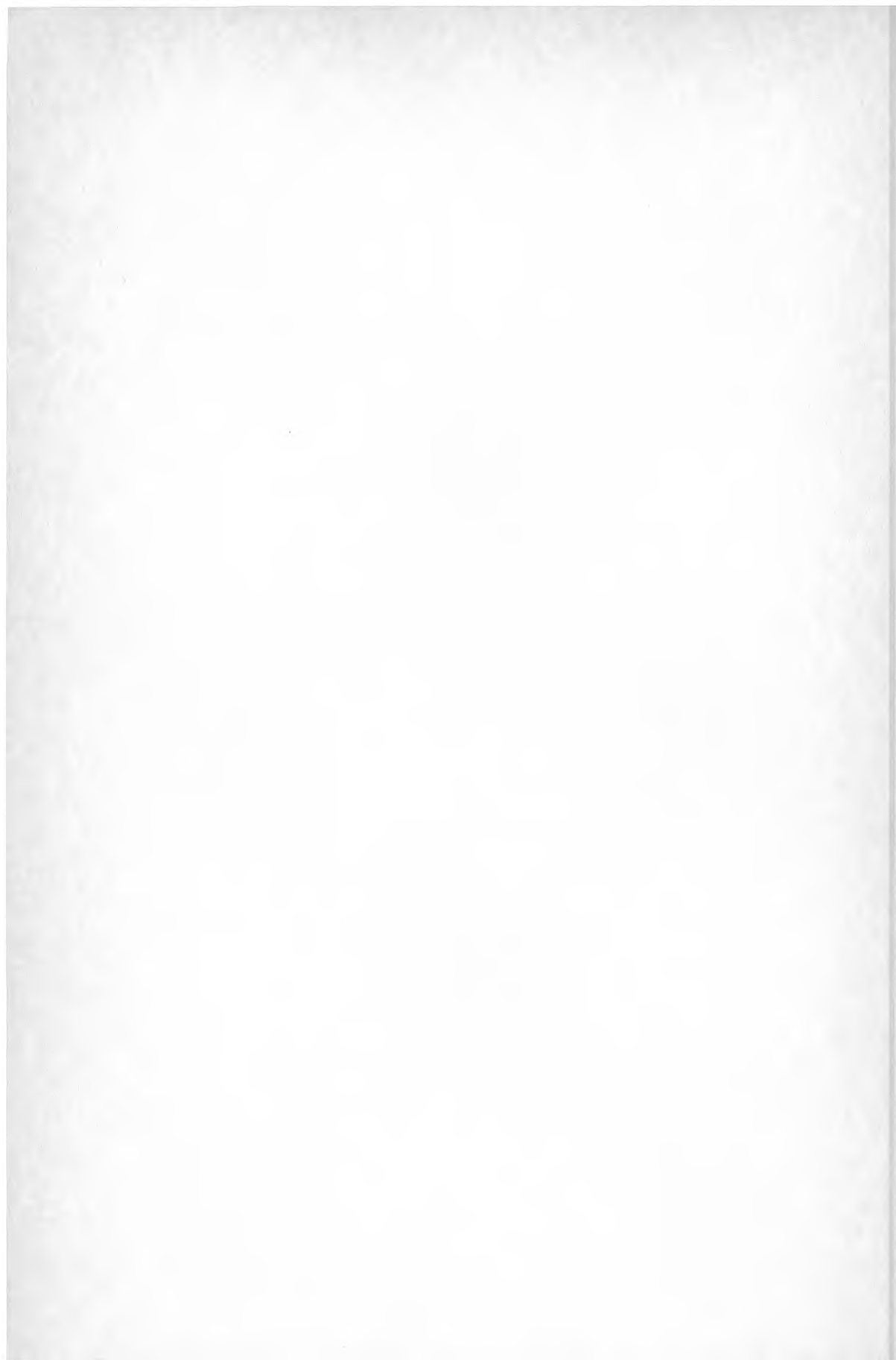
De intervjuer jag genomfört och som redovisas i kapitel 3, har blivit av en mycket blandad kvalitet främst på grund av de varierande språkkunskaperna hos dem jag intervjuat. En annan orsak var att de intervjuade ibland saknade tillräcklig detaljkännedom om vissa förhållanden i sitt eget land på hyreslagstiftningens område m m. På många punkter har jag således fått ofullständiga svar. För de länder där

jag haft tillgång till annat material har jag kunnat komplettera intervjuerna med ytterligare fakta på vissa punkter. Detta framgår i så fall av källhänvisningar i texten.

I min rapport finns därför en betydande obalans mellan beskrivningarna av förhållandena i olika länder. Förhållandena är mer ingående beskrivna för vissa länder framför allt gäller detta Storbritannien där jag haft tillgång till ett omfattande material. Jag har också funnit förhållandena i Storbritannien av särskilt intresse med hänsyn till den nya bostadslag (The Housing Act, 1980) som antogs i augusti 1980 och som innehåller många betydelsefulla ändringar på hyreslagstiftningens område.

Det kan heller inte uteslutas att min rapport på vissa punkter innehåller felaktig information till följd av att jag kan ha missförstått dem jag intervjuat. Tyvärr har det inte varit möjligt att skicka ut rapporten för en förhandsgranskning och komplettering eftersom den hittills endast finns på svenska.







## 2 UPPLÅTELSEFORMER I ANDRA LÄNDER

2.1 Hyresboendets omfattning i Europa omkring år 1970

I den internationella statistiken över bostadssituationen i ECE-länderna är lägenheterna indelade efter upplåtelseform i tre kategorier, nämligen hyresbostäder, ägarlägenheter och annat. Av tabell 1. framgår fördelningen på olika upplåtelseformer omkring år 1970 i de länder för vilka uppgifter finns. Länderna har rangordnats med hänsyn till hur vanligt hyresboendet är inom Norden, Väst- respektive Östeuropa, för att tjäna som vägledning vid mitt urval av länder för vidare studier.

Tabell 1. Bebodda lägenheter efter upplåtelseform omkring år 1970

Land	Procentuell andel av lägenheterna som utgörs av		
	Hyresbostäder	Ägarlägenheter	Annat
Sverige	52	35	13
<u>Övr Norden</u>			
Danmark	47	49	5
Norge	42	53	5
Finland	39	60	1
<u>Västeuropa</u>			
Schweiz	69	28	3
Holland	65	35	-
Västtyskland	64	36	-
UK (England, Skottland, Wales och Nordirland)	51	49	-
Österrike	47	41	12
Italien	44	51	5
Frankrike	43	45	12
Belgien	42	55	3
Spanien	28	64	8
Irland	27	71	2
<u>Östeuropa</u>			
Östtyskland	69	23	8
Tjeckoslovakien	43	50	7
Ungern	30	66	4
Jugoslavien	25	75	-
Bulgarien	16	82	2

Källa: A Statistical Survey of the Housing Situation in the ECE Countries around 1970, p. 80-90 och 270-271.

Enligt denna sammanställning hade Sverige en jämförelsevis hög andel hyresbostäder. I Norden hade inget annat land en lika hög andel hyresbostäder och i Västeuropa i övrigt var det bara tre länder som hade en högre andel hyresbostäder, nämligen Schweiz, Holland och Västtyskland. För de östeuropeiska länderna i tablån låg hyresboendet i förhållande till de flesta länder i Västeuropa på en relativt låg nivå om man bortser från Östtyskland som toppade listan. Tyvärr fanns inte motsvarande uppgifter i statistiken för Polen och Sovjetunionen. I Sovjetunionen torde dock hyresboendet ligga ungefär i nivå med Östtyskland.

Dessa uppgifter bör dock tolkas med stor försiktighet eftersom upplåtelseformerna inte är direkt jämförbara mellan olika länder och heller inte har klassificerats på ett enhetligt sätt. Under rubriken "annat" har således för Sveriges del bostadsrätten hänförts liksom motsvarande kooperativa boendeform för Österrike. För Norge och Frankrike har under "annat" främst olika typer av tjänstebostäder redovisats, medan dessa för Sveriges del hänförts till hyresbostäderna. Vad gäller de kooperativa boendeformerna i övrigt varierar uppfattningarna mellan länderna i vilken av de tre grupperna de hör hemma. Bostadskooperation är nämligen inte, som i Sverige, liktydigt med ett enda enhetligt system med bostadsrätten som upplåtelseform, utan förekommer i olika former ibland t o m inom ett och samma land. (Major Trends in Housing Policy in ECE countries, 1980.)

## 2.2 Utveckling efter år 1970

I det följande lämnas för de i intervjuundersökningen ingående länderna korta beskrivningar land för land över bostadsförhållandena med hänsyn till olika upplåtelseformers utbredning och utveckling efter 1970. Även för Sverige lämnas inledningsvis samma typ av uppgifter för att underlätta jämförelser mellan länderna.

### 2.2.1 Sverige

År 1975 fanns i Sverige 3,3 miljoner bebodda lägenheter enligt folk- och bostadsräkningen. Deras fördelning på upplåtelseform och hustyp framgår av tabell 1. Hyreslägenheterna som dominerade i flerbostadsbeståndet omfattade totalt 48 procent av de bebodda lägenheterna, vilket innebär en minskning sedan 1970 enligt tabell 1. med 4 procent.

Hyreslägenheterna i flerbostadshuset ägs till omkring hälften av allmännyttiga bostadsföretag i kommunal regi och den andra hälften av privatpersoner eller företag m m. De allmännyttiga företagens andel av hyresmarknaden har successivt ökat genom att de i allt högre grad har kommit att dominera flerbostadshusproduktionen. Detta har varit ett resultat av en medvetet förd politik där man genom

Tabell 2. Bebodda lägenheter efter hustyp och upplåtelseform i Sverige 1975

Upplåtelseform	Samtl lägenheter		Flerbostadshus		Småhus	
	Antal 1000- tal	Proc andel	Antal 1000- tal	Proc andel	Antal 1000- tal	Proc andel
Ägarlägenhet	1 293	39	68	4	1 225	85
Bostadsrätt	428	13	416	22	12	1
Hyresrätt	1 603	48	1 393	74	210	14
<b>Totalt</b>	<b>3 325</b>	<b>100</b>	<b>1 877</b>	<b>100</b>	<b>1 447</b>	<b>100</b>

Källa: Bostäder och boende 1975, tabell 21.

det statliga finansieringssystemet, haft särskilt förmånliga regler för byggandet i allmännyttig regi. I övrigt är det dock möjligt för alla kategorier byggherrar på den svenska bostadsmarknaden att på vissa villkor få statligt kreditstöd i kombination med räntebidrag till nyproduktion av bostäder. En konsekvens av detta är att de kommunalt ägda bostäderna inte särskilt reserverats för någon kategori av befolkningen utan är tillgängliga för alla oavsett inkomst.

Bostadsrätten är den i svensk lagstiftning enda reglerade formen för kooperativt boende som kombinerar ägande- och nyttjanderätten till en lägenhet i ett flerbostadshus. Visserligen förekommer i mindre utsträckning även andra former för direkt eller indirekt delägarskap men det finns inga regler som fastställer vilken nyttjanderätt som följer av sådant ägande. Endast en bostadsrättsförening kan upplåta bostäder med bostadsrätt till sina medlemmar. Genom sitt medlemskap i föreningen äger då bostadsrätts-havarna kollektivt sina lägenheter och har nyttjanderätt till dem under obegränsad tid.

### 2.2.2 Frankrike

Det totala bostadsbeståndet i Frankrike uppgick år 1978 till 18,6 miljoner lägenheter. Lägenheternas fördelning på olika sektorer och upplåtelseform år 1973 och 1978 redovisas i tabell 3. I denna har lägenheterna indelats efter upplåtelseform i endast två kategorier nämligen ägarlägenheter och hyreslägenheter. Uppgifterna är därför inte direkt jämförbara med den internationella statistiken i tabell 1 som även innehöll kategorin "annat". Både hyreslägenheterna och ägarbostäderna visar således här högre andelar men av tabellen framgår att det även i Frankrike skett en viss minskning av andelen hyresbostäder till förmån för ägarlägenheterna.

Tabell 3. Bostädernas fördelning efter upplåtelseform i Frankrike 1973 och 1978

	1973	1978
Totalt antal lägenheter	17,1 milj	18,6 milj
Därav i procent:		
Ägarlägenheter	50,7	51,5
Hyreslägenheter	49,3	48,5

Källa: L'Environnement et le Cadre de Vie en chiffres, 1980, p 41 och 44.

Hyresboendet kan i Frankrike delas upp på i huvudsak tre sektorer där olika regler gäller nämligen den äldre och hyresreglerade sektorn, den sociala sektorn och den fria sektorn enligt tabell 4.

Tabell 4. Hyresboendets indelning på olika sektorer i Frankrike 1978

	1978	
	Antal	Procentuell andel
Samtliga hyreslägenheter	7,6 milj	100
Därav inom:		
den äldre sektorn	0,9 milj	12
den sociala sektorn	2,5 milj	33
den fria sektorn	4,2 milj	55

Källa: L'Environnement et le Cadre de Vie en chiffres, 1980, p 45.

Den sociala sektorn utgörs till större delen av de allmännyttiga HLM- ("Habitations à loyer modéré" d v s bostäder med måttligahyror) företagens hyresbostäder som byggs med hjälp av statligt finansieringsstöd. Bostäderna inom denna sektor kan endast tilldelas hushåll med inkomster under en viss nivå.

### 2.2.3 Holland

I januari 1980 fanns det i Holland omkring 4,7 miljoner lägenheter. Dessa utgjordes till cirka 60 procent av hyresbostäder och 40 procent av ägarlägenheter. Jämfört med förhållandena år 1970 hade hyreslägenheternas andel av beståndet således sjunkit med 5 procent och ägarlägenheternas andel ökat i motsvarande grad. Hyreslägenheternas fördelning

på olika sektorer och ägarkategorier framgår av tabell 5. Den sociala sektorn som representerar 39 procent av hyreslägenheterna omfattar de statligt finansierade och subventionerade lägenheterna och är främst förbehållna hushåll med lägre inkomster.

Tabell 5. Hyreslägenheternas fördelning efter sektor och ägarkategori i Holland 1980

Ägarkategori/sektor	Antal i milj	Procentuell andel
Kommuner	0,5	11
Allmännyttiga bostadsföretag	1,3	28
Totalt för den sociala sektorn	1,8	39
Investeringsfonder, försäkringsbolag m m	0,3	6
Privata ägare	0,7	15
Totalt för hela hyressektorn	2,8	60

Källa: Frits Ijmkers, Hans Kroes, 1981

I Holland förekommer såväl direkt som indirekt äganderätt till lägenheter i flerbostadshus. De s k kooperativen motsvarar närmast den svenska bostadsrättsformen genom att bostadshusen ägs kollektivt av en förening där varje medlem sedan har rätt att förfoga över en viss del. I "condominiums" äger varje individ sin egen lägenhet men de gemensamma delarna av fastigheten ägs och förvaltas av ägarna genom en särskild förening. I Holland pågår dessutom vissa försök med andra alternativa boendeformer bl a möjligheten att successivt kunna köpa sig äganderätten till en lägenhet genom att hyra den.

#### 2.2.4 Schweiz

I Schweiz fanns år 1970 2,2 miljoner lägenheter. Av dessa utgjordes 69 procent av hyreslägenheter vilket var högre än i något annat land i Västeuropa. Tyvärr har inte några senare uppgifter över bostadsbeståndets fördelning funnits tillgängliga som kan belysa utvecklingen efter 1970 eftersom bostadsräkningar företas endast var tionde år.

Uppgifter över bostadsproduktionens inriktning där småhusens andel vid början av 70-talet utgjorde 17 procent men sedan sjönk till omkring 15 procent under perioden fram till 1975 för att därefter stiga till 23 procent skulle emellertid kunna tyda på att det inte inträffat några större förändringar i upplåtelseformernas fördelning.

Bostadsbeståndet i Schweiz är i mycket stor utsträckning i privatpersoners ägo, det gällde 85 procent av alla bostadsfastigheter 1970 medan 10 procent innehades av kooperativa föreningar, stiftelser m m. Endast 5 procent tillhörde den offentliga sektorn där bostäderna erhåller subventioner från den federala staten. Bostäderna inom denna sektor är reserverade för familjer i de lägsta inkomstklasserna.



## 2.2.5 Storbritannien

I Storbritannien (England, Skottland och Wales) fanns år 1979 20,8 miljoner bostäder. De fördelade sig på olika sektorer och upplåtelseformer enligt sammanställningen i tabell 6. Tyvärr fanns inte motsvarande uppgifter också för Nordirland för att göra uppgifterna fullt jämförbara med fördelningen i tabell 1. med avseende på UK. Bostadsbeståndet på Nordirland uppgick dock år 1978 till endast 470 000 lägenheter och påverkar därför inte nämnvärt den procentuella fördelningen på upplåtelseformer för UK totalt.

I jämförelse med uppgifterna för år 1970 har det således skett en förskjutning i bostadsbeståndet från hyressektorn mot en ökad andel ägarlägenheter. Hyreslägenheternas andel av beståndet har minskat från 51 procent till 45 procent. Samtidigt har det skett en betydande förskjutning inom hyresbeståndet från den privata till den kommunala sektorn. För England och Wales har den privata hyressektorns andel minskat från 19 procent år 1971 till 12 procent år 1979. (Housing Policy, A Consultative Document, 1977, p 14.)

Bostäderna inom den kommunala sektorn är till viss del statligt subventionerade. I princip skall de vara tillgängliga för alla hushållskategorier men i praktiken har barnfamiljer med låga inkomster haft företräde till följd av det kö- och poängberäkningssystem som tillämpats. Andra hushåll har då varit hänvisade till övriga sektorer av bostadsmarknaden.

Tabell 6. Bostadsbeståndets fördelning på olika sektorer och upplåtelseform i Storbritannien december 1979

	Antal	Andel i %
Samtliga lägenheter	20,8 milj	100
Ägarlägenheter	11,3 milj	54
Hyreslägenheter	9,5 milj	45
därav:		
i kommunal ägo (sk "Council housing")	6,7 milj	32
i privat ägo	2,5 milj	12
i bostadsföreningars ägo (sk Housing Associations)	0,3 milj	1

Källa: Housing Management, Monograph prepared by the United Kingdom, 1981, p 1.



Den förändrade strukturen på den brittiska bostadsmarknaden är delvis en följd av en medvetet förd bostadspolitik. En av målsättningarna för bostadspolitiken har varit att det skall bli lättare för alla att skaffa sig en bostad med den upplåtelseform de önskar. En målsättning är också att försöka bryta upp den nuvarande uppdelningen på upplåtelseformer inom olika sektorer av bostadsmarknaden. Detta vill man uppnå på flera olika vägar; dels genom att kommunerna inte bara bygger hyresbostäder utan även bygger bostäder för försäljning; dels genom att hyresgästerna i den kommunala sektorn under vissa villkor har fått rätt att köpa sina lägenheter enligt 1980 års bostadslag. Därutöver håller nya upplåtelseformer på att införas och utvecklas. Dessa omfattar olika typer av kooperativa boendeformer som dock ännu inte förekommer i någon större utsträckning på bostadsmarknaden.

Kooperativ finns i huvudsak i tre olika former antingen i kommunal regi eller inom ramen för en bostadsförening. I s k förvaltningskooperativ hyr de boende fortfarande sina bostäder enligt i princip samma regler som gäller för normala hyresförhållanden men förvaltningen av bostadsområdet har överlåtits till de boende genom ett särskilt avtal. Genom den nya bostadslagen har dock de boende i sådana kooperativ samma rätt som övriga hyresgäster att köpa sina lägenheter. I s k "par-value" kooperativ ägs lägenheterna kollektivt av medlemmarna, men utöver medlemsavgiften krävs ingen kapitalinsats och de boende hyr bara sina lägenheter. För den tredje formen av kooperativ som kallas för "equity sharing" krävs det en viss kapitalinsats från de boende även om de inte äger sina lägenheter helt och hållet. I s k "half and half Schemes" kan de boende köpa sin bostad till hälften för vilken del de sedan betalar räntor och amorteringar samtidigt som de betalar normal hyra för den andra hälften. De har sedan möjlighet att när som helst köpa även den andra hälften till marknadspris. (I Sjöström-Hedge, 1980.)

#### 2.2.6 Västtyskland

År 1978 fanns i Västtyskland omkring 23 miljoner bebodda lägenheter. Enligt tabell 7 omfattade hyreslägenheterna fortfarande en dominerande del av beståndet med en oförändrad andel på 64 procent. Uppgifterna i tabellen baserar sig emellertid enbart på ett 1-procentigt stickprov och bör därför tolkas med försiktighet.

Den statligt subventionerade sektorn omfattade enligt samma uppgifter totalt 23 procent av lägenheterna. Dessa utgjordes av hyreslägenheter till omkring 75 procent och i övrigt av ägarlägenheter. För att få tillgång till en sådan s k "Sozialwohnung" får hushållens inkomster inte överstiga en viss nivå. Den sociala sektorn är i sin tur indelad i två med hänsyn till subventionernas omfattning och hushållens behov av stöd.

Tabell 7. Bebodda lägenheter efter upplåtelseform och sektor i Västtyskland 1978

	Antal lägenheter 1 000-tal	Procentuell andel
Samtl lägenheter <sup>1)</sup>	21 738	100
Därav:		
Hyreslägenheter	13 832	64
Ägarlägenheter	7 906	36
Därav:		
med statliga subventioner	4 848	23

1) Bostäder i jordbruksbyggnader har räknats bort i de uppgifter som redovisas.

Källa: Bundesbaublatt nr 7, 1980, p 432.

Också i Västtyskland försöker man genom olika metoder att sprida lägenhetsägandet även till hushåll med mera begränsade resurser. I detta syfte lämnas offentligt stöd i allt större utsträckning till produktion av småhus och ägarlägenheter i flerbostadshus. Ytterligare åtgärder har varit att underlätta ombildningen av hyreslägenheter i den sociala sektorn till ägarlägenheter. Detta kan bli å ske genom en form av hyresköp.

### 2.2.7 Österrike

I Österrike uppgick antalet bebodda lägenheter år 1980 till ca 2,6 milj. Av tabell 8. framgår deras fördelning på olika upplåtelseformer. Denna är betydligt mer detaljerad än den tidigare fördelningen för år 1970. Det är därför svårt att dra några definitiva slutsatser om i vilken riktning utvecklingen har gått. Om vissa uppgifter sammanförs, förefaller det dock även här som om hyresbostädernas andel har minskat.

Den upplåtelseform som i tabellen kallats "samägande" regleras av en särskild lag av år 1975. Enligt denna är nyttjanderätten till en lägenhet knuten till en ideell andel av fastigheten så att lägenhetsägaren samtidigt är delägare till hela fastigheten.

Ungefär 18 procent av bostadsbeståndet i Österrike utgörs av statligt subventionerade lägenheter i kommunal regi eller annan allmännyttig regi. Dessa bostäder kan vara upplåtna med hyresrätt eller "samäganderätt" enligt ovan. För att erhålla en bostad inom denna sektor får inkomsterna inte överstiga en viss nivå.

Tabell 8. Bebodda lägenheter efter upplåtelseform i Österrike 1980

Upplåtelseform	Antal lägenheter 1 000-tal	Procentuell andel
Äganderätt	1 098	42
Nära släktskap med fastighetsägaren	81	3
		} 45
Hysesrätt	1 098	42
Hyra i andra hand	28	1
		} 43
Samägande	205	8
Annan el okänd form	133	5
		} 13
Samtliga lägenheter	2 643	101

Källa: Housing Management Problems, Monograph of Austria, 1980, p 3.

#### 2.2.8 Jugoslavien

Vid slutet av år 1978 fanns det ca 6,1 milj lägenheter i Jugoslavien. Av dessa var 78 procent privatägda och 22 procent samhällsägda. De samhällsägda lägenheternas andel har sedan 1971 ökat med totalt ca 4 procent. I vissa större städer omfattar de samhällsägda lägenheterna närmare hälften av alla lägenheter. Några senare uppgifter än de som redovisats i tabell 1 över lägenheternas fördelning på upplåtelseform har tyvärr inte funnits tillgängliga.

I Jugoslavien har varje medborgare möjlighet att äga ett småhus, två större eller tre mindre lägenheter. Det är således möjligt att inneha en lägenhet i flerbostadshus med enskild äganderätt och detta gäller även inom det samhällsägda bostadsbeståndet. Oavsett upplåtelseform förvaltas dock alla bostäder i flerbostadshus av de boende genom självstyre.

Enligt Jugoslaviens författning ligger ansvaret för bostadsfrågorna ute i kommunerna på särskilda självstyrande intressesamfälligheter, s k SIZ. I samfälligheternas beslutande församling ingår representanter för de boende och från företagens s k basorganisationer för förenat arbete som omfattar alla arbetare och tjänstemän inom företagen ifråga. Dessa intressesamfälligheter beslutar om bostadsbyggande, underhållsätgärder, hyresnivå m m. Bostadsbyggande och underhåll finansieras från särskilda investeringsfonder som byggs upp genom årliga avsättningar från företagen för bostadsproduktion.

## 2.2.9 Polen

Vid slutet av år 1977 fanns det i Polen totalt omkring 9,8 milj bostäder. Dessa var till 60 procent belägna i tätorter. Av bostäderna i glesbygden var 85 procent i privat ägo och återstående andel tillhörde statliga jordbruk eller institutioner.

I städer och tätorter var som framgår av tabell 9 ägarstrukturen för bostäderna mera differentierad.

Tabell 9. Ägarstrukturen för tätorternas bostadsbestånd i Polen år 1977

Ägarkategori	Antal lägenheter 1 000-tal	Procentuell andel
Kommuner	2 020	34
Fabriker och institutioner	700	12
Bostadskooperativ	1 450	25
Privatägda flerbostadshus	680	12
Enskilt ägda småhus	1 030	18
Totalt	5 880	101

Källa: Jozef Ryszard Jajszczyk, p 1.

De kommunala lägenheterna, som är förbehållna låginkomsttagarna, omfattade den största andelen av beståndet med 34 procent. Därefter kom de kooperativa lägenheterna med 25 procent. Lägenheterna i olika fabrikers och institutioners regi utgjorde 12 procent av beståndet och är främst avsedda som personalbostäder.

Byggandet inom den kooperativa sektorn har ökat kraftigt i Polen under senare år till följd av en medvetet förd politik. Målsättningen har bl a varit att minska behovet av statlig finansiering genom att låta de boende själva bidra till finansieringen av bostäderna. Dessutom har man velat ge de boende större möjligheter att styra byggandet efter sina behov och önskemål.

I Polen förekommer bostadskooperation i tre former. I de s k hyreskooperativen, som är den vanligaste formen, ägs lägenheterna gemensamt av kooperativets medlemmar. Varje medlem är sedan berättigad att inom kooperativet få en lägenhet avpassad efter hushållets storlek för vilken han sedan betalar hyra. I ägarkooperativ äger de enskilda medlemmarna sina lägenheter, som kan utgöras av småhus eller lägenheter i flerbostadshus. Den tredje formen slutligen utgörs av s k småhuskooperativ för produktion av småhus men som upplöses när småhusen är färdigställda.

### 2.2.10 Tjeckoslovakien

Bostadsbeståndet i Tjeckoslovakien omfattade år 1975 4,2 milj lägenheter. Av dessa var 58 procent privatägda, 35 procent samhällsägda och 7 procent slutligen ägdes av bostadskooperativa föreningar. De samhällsägda lägenheterna utgörs till större delen av hyreslägenheter där hyrorna kan hållas på en extremt låg nivå genom statliga subventioner. Dessa lägenheter är avsedda för stora familjer med begränsade ekonomiska resurser.

Bygandet i kooperativ regi omfattade ungefär 30 procent av nyproduktionen under början av 70-talet. Även till denna sektor utgår statligt finansieringsstöd och subventioner. De kooperativa lägenheternas andel av bostadsbeståndet torde därför komma att öka. (L Nemethy, M Grebin, 1977.)

### 2.2.11 Ungern

Av det totala bostadsbeståndet i Ungern är ca 27 procent i samhällelig ägo. De samhällsägda lägenheterna utgörs huvudsakligen av hyresbostäder i flerfamiljshus. Återstående 73 procent av beståndet är i privat ägo. De privatägda lägenheterna utgörs till omkring 10 procent av ägarlägenheter i flerbostadshus och till 90 procent av småhus.

Bostadskooperation förekommer i två former nämligen som byggnadskooperativ och förvaltningskooperativ. Lägenheterna i kooperativ regi utgör dock i regel de boendes enskilda egendom. Bara i vissa kooperativ ägs lägenheterna gemensamt.

Bygandet i samhällelig regi har under senare år ökat i Ungern. Hyreslägenheternas andel av beståndet kan därför förväntas komma att öka. (L Nemethy, M Grebin, 1977.)





### 3 HYRESGÄSTERS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER I ANDRA LÄNDER

#### 3.1 Inledning

I hyres- och hyresförhandlingslagarna har hyresgästerna i Sverige tillerkänts respektive ålagts vissa grundläggande rättigheter och skyldigheter. De mest väsentliga av dessa har utgjort min föreställningsram och bildat utgångspunkt för mina intervjufrågor. I den följande redovisningen av intervjuerna lämnas därför i varje avsnitt en kort beskrivning av vad som gäller i Sverige och som således bildat utgångspunkt för frågan. Jag har valt att göra på detta sätt för att underlätta jämförelser mellan olika länder direkt på varje punkt och även för att underlätta för ev utländska läsare som inte känner till förhållandena i Sverige. Intervjusvaren har sammanförts under vissa huvudrubriker som framgår av det följande. Dispositionen följer därför inte helt frågeformulärets uppläggning.

#### 3.2 Kapitalinsats vid upplåtelse av en hyreslägenhet

Ett utmärkande drag för hyresrätten i Sverige är att det inte krävs någon kapitalinsats för att få flytta in i en lägenhet. Det är t o m olagligt att kräva särskild ersättning eller avgift vid upplåtelse av en hyreslägenhet utöver den normala förskottshyran. I detta avseende skiljer sig hyresrätten från de boendeformer som grundar sig på indirekt eller direkt ägande. Denna princip är också ett uttryck för en av grundtankarna i svensk bostadspolitik att bostaden utgör en social rättighet och att det därför måste finnas bostäder som är tillgängliga även för mindre bemedlade hushåll.

Även i Östeuropa, t ex Polen och Ungern, har de samhällsägda hyreslägenheterna förbehållits sådana hushåll som inte har vare sig finansiella eller sociala möjligheter att på annat sätt skaffa sig en bostad. Ändå krävs det i några av dessa länder en viss insats för att få flytta in i en sådan hyreslägenhet. I Ungern måste man således för att få hyra en samhällsägda lägenhet betala en viss kapitalinsats. Denna motsvarar omkring 10 procent av byggnadskostnaderna men barnfamiljer erhåller en viss reduktion av insatsen beräknad efter barnantalet. Familjer med tre eller flera barn är helt befriade från insats. Även i Polen krävs inom den samhällsägda sektorn en garantiavgift på 3 procent av lägenhetens byggnadskostnader som säkerhet för eventuella skador. I den kooperativa hyressektorn utgör beloppet 10 procent.

Krav på kapitalinsatser för hyreslägenheter förekommer dock även på vissa håll i Västeuropa, bl a i Frankrike och Österrike. I Frankrike måste man i regel, även inom den sociala sektorn, utöver den första månadshyran deponera ett belopp motsvarande två månadshyror som säkerhet för

att få tillgång till en lägenhet. Därutöver behöver man ofta erlægga en förmedlingsavgift på 25 procent av månadshyran och eventuellt även ersättning till en tidigare hyresgäst för av honom finansierade förbättringar i lägenheten. I sådana fall kan det bli ganska betydande belopp som hyresgästen måste uppbära för att få en lägenhet.

I de länder där någon form av garantisumma eller kapitalinsats krävs för en hyreslägenhet följer dock som en konsekvens att hyresgästen har rätt att ställa krav på viss återbetalning när han flyttar ut. Vid flyttning sker således i Ungern, Polen och Österrike en återbetalning av insatsen med avdrag för ev skador. I Frankrike görs denna avräkning på grundval av en jämförelse av lägenhetens tillstånd vid in- resp utflyttning då besiktningar görs. Hyresgästen har där också möjlighet att med värdens godkännande begära ersättning av den nya hyresgästen för åtgärder som han vidtagit i lägenheten. Detta torde dock vara möjligt i de flesta andra länder om hyresgästen själv bekostat mera omfattande förbättringsarbeten. I händelse av en tvist torde dock hyresgästen i allmänhet inte få detta godkänt vid en rättslig prövning. Någon ersättning till hyresgästen vid utflyttning torde annars endast förekomma om fastighetsägaren tvingat denne att flytta p g a ombyggnadsåtgärder eller dylikt.

### 3.3 Hyresvillkor

Att tillhandahålla bostäder till rimliga priser är ett av de viktigaste målen för svensk bostadspolitik. I detta syfte lämnas bl a statligt kreditstöd i kombination med räntesubventioner till bostadsbyggandet. Det ligger därför i samhällets intresse att skapa garantier för att detta stöd verkligen också kommer de boende till godo och kanske särskilt inom hyressektorn där hyror annars lätt skulle pressas uppåt i tider av bostadsbrist. I Sverige infördes därför i början av 40-talet en statlig hyresreglering som frös alla hyror vid en viss nivå. Denna avskaffades dock successivt och upphörde helt 1975.

Numera fastställs de flesta hyror genom förhandlingar mellan hyresgästernas organisationer och fastighetsägaren eller den organisation han tillhör. Detta system har vuxit fram ur den allmännyttiga sektorn och bygger på att parterna på hyresmarknaden har starka organisationer. Tidigare vilade systemet på frivillig grund men genom hyresförhandlingslagen som infördes 1978 har det blivit möjligt för endera parten att tvinga fram förhandlingar.

Vägledande när hyran skall fastställas är den s k bruksvärdesprincipen som innebär att hyran inte får vara påtagligt högre än hyran för likvärdiga lägenheter i hus som ägs av allmännyttiga bostadsföretag. Om parterna inte kan komma överens kan frågan hänskjutas för prövning till en statlig hyresnämnd som fastställer vilken hyra som kan anses skälig. Även en enskild hyresgäst har med bibehållet besittingskydd möjlighet att begära prövning för egen

räkning. Hyresgästerna har genom detta system kommit att få en mycket stark ställning i Sverige. Detta har ibland haft till följd att bostadsföretagen inte lyckats genomdriva tillräckliga hyreshöjningar för att kunna täcka kostnadsstegringarna för underhåll och drift.

Även i de flesta andra länder förekommer någon form av system för att skydda hyresgästerna mot oskäligen hyror. Under efterkrigstiden infördes tämligen allmänt i Väst-europa någon form av hyresreglering som dock successivt lättats upp eller helt avskaffats.

I Frankrike fastställs hyrorna inom de tre sektorerna av hyresmarknaden enligt helt olika system. För det äldre bostadsbeståndet är hyrorna fortfarande reglerade enligt en lag från 1948. Hyrorna inom denna sektor fastställs varje år av staten i en särskild förordning och ligger därför på en extremt låg nivå i förhållande till övriga sektorer på hyresmarknaden. Inom den sociala sektorn skall hyrorna i princip täcka självkostnaderna men eftersom dessa till viss del är subventionerade skapas förutsättningar för en måttlig hyresnivå. Staten fastställer dock för varje halvår ett tak för HLM-företagens hyreshöjningar som följer byggnadskostnadsindex. En hyresgäst inom HLM-sektorn kan emellertid bli skyldig att betala ett progressivt stigande belopp i extrahyra om hans inkomster med vissa procent överstiger det inkomsttak som gäller för att få tillgång till en HLM-lägenhet. Hur detta belopp skall beräknas är reglerat i lag. Inom den fria sektorn slutligen, som är den största, är hyrorna sedan i juli 1979 helt fria och endast underkastade de regler som avtalats i hyreskontraktet. Detta har medfört kraftiga hyreshöjningar inom denna sektor. De hyresskillnader som således gäller mellan olika sektorer på hyresmarknaden i Frankrike har vållat åtskilliga problem och är för närvarande föremål för en våldsam debatt. På vissa håll har hyresgästerna inlett hyresstrejker m m. (Locataires: la grogne, 1981.)

I Storbritannien fastställs hyrorna inom den privata sektorn enligt den s k "fair rent" principen av en kommunal hyresinspektör, eller hyreskommitté. Hyran skall då sättas på en nivå som kan betraktas som rimlig i förhållande till bostadens ålder, beskaffenhet och läge samt hur väl den är underhållen. I hyran får dock inte inräknas något knapphetsvärde om det råder brist på bostäder. Inom den kommunala sektorn gällde tidigare samma princip för hyrornas beräkning men sedan 1975 står det kommunerna fritt att sätta lägre hyror. Detta är möjligt bl a tack vare de statliga subventioner som ges till bostäderna inom denna sektor. Kommunerna tillämpar dessutom ofta ett system med s k "rent pooling" där hyresintäkterna för kommunens samtliga bostäder slås ihop för att möjliggöra en utjämning av hyrorna mellan det gamla och nya beståndet. (Ingela Sjöström-Hedge, 1980.)

Inom den privata hyressektorn i Österrike gäller också fortfarande en viss hyresreglering. Det gäller hyresavtal som ingåtts före den 1 januari 1968. När ett nytt hyres-

avtal träffas är dock parterna fria att förhandla om hyran. Detta innebär att hyresnivån kan variera avsevärt i en och samma fastighet med hänsyn till hur länge hyresgästerna varit bosatta där. Inom den allmännyttiga hyressektorn har det i en särskild lag klart definierats hur hyran skall beräknas. Hyran skall täcka alla självkostnader som räntor och amorteringar på nedlagt kapital, kostnader för drift och förvaltning liksom ett särskilt belopp som skall fonderas och användas till periodiskt underhåll. (Housing Management Problems, Monograph of Austria, 1980.)

I Holland infördes år 1974 en ny hyressättningspolitik inom den allmännyttiga sektorn i samband med att det statliga subventionssystemet ändrades. Syftet med det nya systemet var att möjliggöra en utjämning av hyrorna mellan nya och gamla bostäder. I princip skall hyrorna baseras på självkostnaderna, men med hjälp av finansieringssystemet sker en omfördelning av kostnaderna under bostädernas livstid så att hyran från början kan sättas på en låg nivå men sedan öka i takt med inflationen enligt uppräkningsstal som fastställs av regeringen. Detta system kallas för "the dynamic costprice calculation". Hyrorna för de äldre lägenheterna skall samtidigt kunna höjas om det vid en sorts bruksvärdering visar sig att de är för låga. Inom den privata sektorn å andra sidan står det parterna fritt att förhandla om hyran. I vissa fall går det dock ändå att få hyran prövad av en särskild hyresdomstol. (Housing Policy, Technical Volume, Part III 1977.)

När det gäller Schweiz släpptes hyrorna helt fria år 1970 utom för de statligt subventionerade lägenheterna, där hyrorna fastställs av regeringen. Dessa omfattar emellertid endast en mindre del av hyresmarknaden. Till följd av den hyresutveckling som följde efter frisläppandet blev det dock nödvändigt redan efter två år att införa någon sorts spärr mot uppenbara missbruk. En hyresgäst kan således på begäran få sin hyra prövad av en särskild partssammansatt grupp. Efter dom är han skyddad mot uppsägning men endast under en två-årsperiod. (Marché et politique du logement en Suisse, 1978.)

Också i Västtyskland är hyrorna i princip fria inom den privata sektorn men med ett visst skydd för hyresgästerna mot missbruk. Inom den sociala sektorn får hyran inte överstiga de subventionerade självkostnaderna.

I Östeuropa där hyreslägenheterna till övervägande delen är i samhällelig ägo lämnas kraftiga subventioner till underhålls- och driftskostnaderna för att man skall kunna hålla hyrorna på en låg nivå. Hyrorna i detta bestånd uppgick till i genomsnitt 3 - 4 procent av familjebudgeten i Polen och Ungern samt ca 7 - 10 procent i Tjeckoslovakien. Mot bakgrund av drifts- och underhållskostnadernas ökning under senare år vilket har ökat behovet av subventioner, diskuteras det dock om det är rimligt att hålla kvar hyrorna på denna låga nivå.

Endast i Jugoslavien gäller principen att hyrorna skall fastställas på grundval av självkostnaderna, d v s att



hyran skall täcka såväl underhållskostnaderna som kostnaderna för att ersätta de nedslitna bostäderna. För nybyggda lägenheter har denna princip kunnat tillämpas men det har varit svårare att genomföra de successiva höjningar som beslutats från central nivå. Det strider mot principerna för det självstyrande systemet i Jugoslavien där detta anses vara en fråga som skall avgöras i den lokala intressesamfälligheten för bostadsfrågor. (Housing in Yugoslavia, 1980.)

### 3.4 Besittningsskyddet

En av hyresgästens viktigaste rättigheter enligt hyreslagen i Sverige är rätten till förlängning av hyresavtalet när hyrestiden löper ut - det s k besittningsskyddet. I huvudsak gäller att det endast kan brytas i vissa speciella situationer, t ex om hyresgästen misskött sig allvarligt, om huset skall rivras eller byggas om och om lägenheten inte längre skall användas som bostad men först efter särskild prövning i den regionala hyresnämnden. Om besittningsskyddet bryts p g a ombyggnad eller för att bostaden skall användas till annat ändamål måste fastighetsägaren skaffa en ersättningsbostad. För bostadsrättsinnehavare gäller ett mycket starkt besittningsskydd genom att de har en till tiden obegränsad nyttjanderätt.

I samtliga länder som varit föremål för mina intervjuer, utom Schweiz, tycks hyresrätten vara kombinerad med ett i lag stadgat besittningsskydd för hyresgästen liknande det svenska. I de flesta fall torde det således krävas domstolsutslag för att det skall kunna brytas. På vissa håll skiljer sig dock reglerna mellan olika sektorer på hyresmarknaden.

I England har hyresgästerna inom den privata sektorn sedan länge åtnjutit ett lagstadgat besittningsskydd (Housing Policy, A Consultative Document, 1977). För hyresgästerna inom den kommunala sektorn fanns fram till hösten 1980 inte något motsvarande lagfäst skydd. Även om de kommunala företagen normalt inte brukade säga upp sina hyresgäster utan goda skäl har man genom 1980-års bostadslag bl a velat ge dem ett sådant skydd i "The Tenant's Charter". I den har alla de rättigheter och skyldigheter som tillkommer hyresgästerna inom den kommunala sektorn fastslagits. Hyresgästerna har här tillerkänts ett besittningsskydd som endast kan brytas på starka grunder påminnande om de svenska. Vissa typer av temporära och andrahandsupplåtelser har dock undantagits från besittningsskyddet. Kooperativt ägda lägenheter i vissa bostadsföreningars regi är också undantagna.

I Frankrike har förhållandena i någon mån varit de omvända. Här åtnjuter hyresgästerna inom den sociala resp hyresreglerade sektorn besittningsskydd. Inom den fria sektorn finns inget lagstadgat besittningsskydd utan det är hyresavtalet eller om ingenting är avtalat ortens praxis som är avgörande för vad som gäller.

I Schweiz har hyresgästerna inget direkt besittningsskydd utan blir tvungna att flytta vid en uppsägning. I områden med brist på bostäder kan dock en särskild hyresdomstol medge uppskov med att flytta men i regel endast under en period av högst två år. En översyn pågår emellertid av hyreslagstiftningen i syfte bl a att ge ett starkare skydd åt hyresgästerna.

I motsats till vad som gäller i Sverige verkar det som om de boende inom den kooperativa sektorn i vissa fall har ett sämre besittningsskydd än inom hyressektorn. Ätminstone gäller detta Österrike där detta särskilt framhållits vid intervjun liksom för vissa kooperativt ägda lägenheter i England enligt ovan.

### 3.5 Överlåtelse av hyresrätten

#### 3.5.1 Genom arv

En fråga som är av stor betydelse för tryggheten i boendet är i vad mån hyresrätten kan överföras från kontraktsinnehavaren till andra personer ingående i hushållet vid kontraktsinnehavarens död. I Sverige har nära anhöriga till den döde, som dennes make/maka, barn, föräldrar eller syskon tillerkänts en sådan rätt förutsatt att de var bosatta i lägenheten vid frånfallet.

Denna rättighet tycks höra nära samman med besittningsskyddet. I de länder där det finns ett lagstadgat besittningsskydd har också de nära anhöriga till kontraktsinnehavaren en sådan "arvsrätt" till lägenheten. Förutsättningen är dock, liksom i Sverige, att de varit bosatta i lägenheten under en viss period före kontraktsinnehavarens bortgång. I konsekvens härmed finns således ingen sådan "arvsrätt" för hyreslägenheter i Schweiz om inte värden lämnar sitt godkännande. I särskilt ömmande fall kan dock hyresdomstolen bevilja de anhöriga visst uppskov med att flytta.

#### 3.5.2 Genom byte

Det är viktigt att kunna byta bostad alltefter förändringar i sitt bostadsbehov, t ex med hänsyn till familjens storlek eller till byte av arbetsplats. Ofta är det p g a bostadsbrist möjligt endast om man kan lämna sin egen lägenhet i utbyte. Hyresgäster i Sverige har tillerkänts en sådan bytesrätt om det finns beaktansvärda skäl för bytet och det inte innebär någon påtaglig olägenhet för hyresvärden.

Byte av hyreslägenheter var möjligt i alla de i intervjuundersökningen ingående länderna. I de flesta var dock fastighetsägarens godkännande en förutsättning. Endast för Jugoslavien angavs att det var möjligt att genom



domstol få bytet godkänt om fastighetsägaren ej lämnade sitt samtycke. I England ingår således inte bytesrätten bland de rättigheter som tillerkänts hyresgästerna i "the Tenant's Charter".

### 3.6 Uthyrning i andra hand

Ibland kan en hyresgäst komma i den situationen att han under en viss period inte kan använda sin lägenhet helt eller delvis p g a t ex temporärt arbete eller studier på annan ort. För att inte behöva betala dubbla bostadskostnader kan han då ha behov av att hyra ut hela eller en del av lägenheten i andra hand. Om han endast vill hyra ut ett rum eller annan del av lägenheten föreligger i Sverige inga hinder om det inte är till skada för hyresvärden. Annars när det gäller hela lägenheten får han normalt inte hyra ut den i andra hand utan hyresvärdens samtycke. I en situation som den ovan beskrivna kan dock hyresnämnden lämna sitt tillstånd till upplåtelsen om det saknas befogad anledning från hyresvärdens sida att vägra samtycke.

Av de svar jag fått framgår inte helt entydigt om hyresgästerna har motsvarande rättigheter i andra länder även om jag från de Östeuropeiska länderna fått ett oreserverat "ja" på min fråga. Svaret kan eventuellt endast ha avsett möjligheten att hyra ut en del av lägenheten till följd av frågans formulering. I övriga länder har man dock framhållit att hyresvärdens tillstånd erfordras för upplåtelse i andra hand. I Frankrike är det inom HLM-sektorn förbjudet att hyra ut såväl en del som hela lägenheten i andra hand.

I England har hyresgästerna i "the Tenant's Charter" tillerkänts rätten att ha inneboende utan att kräva värdens tillstånd. Vid uthyrning av en del av lägenheten fordras värdens tillstånd som han emellertid inte utan mycket goda skäl kan vägra. Hyresgästen har dock inte tillerkänts någon rätt att hyra ut hela sin lägenhet i andra hand.

### 3.7 Ansvar för lägenhetsunderhållet

Enligt svensk hyreslagstiftning åligger det hyresvärden att svara för lägenhetens underhåll. Detta gäller såväl s k kosmetiska reparationer (dvs målning, tapetsering och takstrykning) som underhåll och utbyte av fast inredning och utrustning samt installationer. Kostnaderna för sådant underhåll skall således i princip beräknas in i hyran. Sådant underhåll skall utföras med skäliga tidsmellanrum som för de kosmetiska reparationerna är ca 10 år. Hyresgästerna har således ingen som helst skyldighet att svara för något underhåll om det inte avser normala skador som uppkommit genom vårdslöshet från hyresgästens sida. Vid hyra av ett enfamiljshus är det dock möjligt att genom avtal fördela ansvaret för lägenhetsunderhållet på annat sätt.

Man har emellertid ansett att hyresgästerna bör ha möjlighet att sätta en mer personlig prägel på sin lägenhet. Sedan 1975 har de därför haft rätt att själva utföra vissa mindre reparationer, närmast av kosmetisk art, utan att fråga hyresvärderna om lov. Om lägenhetens bruksvärde däri-genom skulle minska kan de dock bli skyldiga att ersätta hyresvärderna när de flyttar ut.

I många europeiska länder har hyresgästerna tilldelats ett mer omfattande ansvar för lägenhetsunderhållet än i Sverige. Särskilt gäller detta i länder där man har en romansk rättstradition med sitt ursprung i Napoléons Code Civile. I Frankrike är således hyresgästerna (utom i det äldre privata beståndet) helt ansvariga för det normala löpande och periodiska lägenhetsunderhållet när det gäller allt målningsarbete, övrig ytbehandling av golv, väggar och tak samt andra smärre reparationer. Vissa åtgärder fordrar dock hyresvärdens godkännande. Även i Holland svarar hyresgästerna normalt för målningsarbeten m m.

I Schweiz förekommer det lokala variationer när det gäller vem som skall svara för lägenhetsunderhållet. I de fransktalande delarna av landet närmar man sig det franska systemet medan det i övriga delar råder en viss avtalsfrihet. I normala fall har dock hyresgästerna åtminstone svarat för vitmålning av kök och bad och för vissa andra småreparationer men under senare år har den allmänna tendensen varit att detta mer och mer överläts på fastighetsägaren. I Västtyskland är det i grunden hyresvärderna som skall svara för lägenhetsunderhållet men här råder avtalsfrihet och det är vanligt att hyresgästen övertar ansvaret för vad som kallas "Schönheitsreparatur". I Österrike liksom i länderna i Östeuropa är det återigen hyresgästen som har ansvaret för lägenhetsunderhållet.

Också i Storbritannien är det i regel hyresgästerna som skall svara för det inre underhållet. Genom "the Tenant's Charter" har hyresgästerna inom den kommunala sektorn garanterats rätten att själva utföra vissa förbättringar med hyresvärdens samtycke som han inte kan vägra utan goda skäl. Hyresgästerna har dessutom fått möjlighet att söka förbättringsbidrag till kostnaderna på samma villkor som gäller för ägarlägenheter.

De skillnader mellan olika länder som hittills har berörts när det gäller lägenhetsunderhållet har främst gällt ansvaret för de s k kosmetiska reparationerna. I den mån hyresgästerna har detta ansvar täcks inte kostnaderna för åtgärderna genom hyran utan får betalas av hyresgästerna själva. Därutöver skiljer sig praxis mellan länderna vad som i övrigt skall räknas som lägenhetsunderhåll. I Svensk Byggnorm har vissa miniminormer fastställts för bl a bostädernas utrustning. En svensk lägenhet skall därför normalt vara utrustad med bl a spis, diskho, köksskåp, kyl, frys, garderober och golvbeläggning. Utrustningen skall vara avpassad efter lägenhetens storlek och ingår i den som fast egendom. Inköp, underhåll och utbyte av sådan utrustning betraktas således i Sverige som lägenhetsunderhåll och åvilar hyresvärderna.

Tabell 10. Utrustning som normalt ingår i en lägenhet som fast egendom

Land	spis	diskho	köks- skåp	kyl- skåp	frys	garde- rober	go läggn	be-
Sverige	x	x	x	x	x	x		x
<u>Västeuropa:</u>								
Frankrike	-	x	-	-	-	-		x
Holland	-	x	x	-	-	x		-
Schweiz <sup>1)</sup>	x	x	x	-	-	x		x
Storbritannien	-	x	x	-	-	x <sup>2)</sup>		x <sup>2)</sup>
Västtyskland	x	x	x	-	-	-		-
Österrike	x	x	-	-	-	-		x
<u>Östeuropa:</u>								
Jugoslavien	-	x	x	-	-	x		x
Polen	x	x	x	-	-	x		x
Tjeckoslo- vakien	x	x	x	-	-	x		x
Ungern	x	x	-	-	-	x		x

x ingår normalt

- ingår inte

1) I Genève och övriga franska delar av Schweiz har lägenheterna endast samma utrustningsmängd som i Frankrike.

2) Ingår endast ibland beroende på lägenhetens typ, utformning, ålder m m.

Som framgår av tabell 10. är lägenheterna i de flesta andra länder inte lika välutrustade och färdiga att användas som i Sverige. Ofta måste hyresgästerna själva anskaffa såväl spis som kylskåp innan de överhuvudtaget kan flytta in i en lägenhet. På många håll, främst i Frankrike och Österrike behöver de dessutom skaffa skåputrustning till köken, garderober m m. Även i de länder som angett att sådan utrustning finns är den ofta så knappt tilltagen att den behöver kompletteras. I Holland och Västtyskland måste hyresgästerna dessutom själva i regel svara för golvens ytbeklädnad som t ex linoleummattor, heltäckningsmattor eller parkett. Inköp, underhåll och utbyte av sådan utrustning sker således helt och hållet på hyresgästens eget initiativ och bekostnad. Utrustningen utgör därigenom lös egendom som inte tillhör fastigheten utan ingår i hyresgästens privata egendom.

### 3.8 Hyresgästinflytande i förvaltningen

Hyresgästernas möjligheter att påverka sin bostadsmiljö eller andra gemensamma boendeförhållanden var länge begränsade i Sverige. Ett första steg togs år 1974 då hyresgästerna kollektivt fick rätt till ett visst inflytande vid ombyggnad genom bostadssaneringslagen. De fick då vissa möjligheter att genom sina organisationer tvinga fram en upprustning till "lägsta godtagbara standard" (LGS). Samtidigt fick de rätt att motsätta sig sådana åtgärder som går utöver LGS.

Genom hyresförhandlingslagen som antogs år 1978 vidgades hyresgästernas möjligheter till inflytande ytterligare. De fick då rätt att kollektivt tvinga fram en förhandlingsordning och förhandlingar med hyresvärden eller dennes organisation angående samtliga boendeförhållanden som berör hyresgästerna gemensamt. Om förhandlingarna strandar kan de föras vidare till centrala organ som bildats av hyresmarknadens organisationer.

Våren 1979 kom hyresgästernas riksförbund och SABO, d v s de kommunala bostadsföretagens organisation, överens om att rekommendera sina resp medlemmar att teckna avtal om ett vidgat boendeinflytande. Avtalet ger hyresgästerna rätt till information och samråd i alla frågor av betydelse och dessutom möjlighet att få beslutsrätt om underhåll, reparationer, skötsel och tillsyn av bostadsområdet. Diskussioner pågår även inom den privata hyressektorn om möjligheterna att teckna ett liknande avtal.

För att kunna tillämpa avtalet i praktiken krävs att företagens bostadsområden delas in i förvaltningsenheter av lämplig storlek som kan vara 100 - 500 lägenheter. I varje förvaltningsenhet skall finnas en kontaktkommitté som ska se till att hyresgästernas möjligheter till inflytande utnyttjas. Denna väljs vid bostadsmöten som skall ordnas minst två gånger om året för alla hyresgäster inom förvaltningsenheten. Bostadsföretaget och hyresgästföreningen skall dessutom bilda en gemensam boendeinflytandekommitté som kan gripa över flera förvaltningsenheter samtidigt.

I de flesta andra länder finns också en strävan att öka hyresgästernas inflytande över den gemensamma förvaltningen av bostäderna. På många håll prövas därför i projektform olika modeller för boendeinflytande. I vissa länder har man dock kommit längre genom att i lag ha etablerat vissa former för boendeinflytandet.

Det självstyrande system som tillämpas i Jugoslavien är här helt unikt. I byggnader med mindre än tio lägenheter deltar således samtliga hyresgäster i beslutsfattandet medan för byggnader med fler lägenheter s k husråd skall utses. Råden väljs av hyresgästerna vid allmänna möten och mandattiden är i regel två år. Husråden är ansvariga för det löpande underhållet av fastighetens gemensamma delar



liksom för skötsel av gårdar och andra anläggningar i husets närmaste omgivning. De skall också besluta om hur stor del av hyran som skall avsättas för denna verksamhet.

Hyresgästernas representanter i den lokala intressesamfälligheten för bostadsfrågor (SIZ) väljs också vid de allmänna mötena. Samfälligheterna skall svara för planering och budgetering av underhålls- och ombyggnadsåtgärder av större omfattning.

Även i Polen har hyresgästerna genom lag tillförsäkrats ett visst inflytande över förvaltningen av sina bostäder. Detta inflytande utövas genom kommittéer på tre olika nivåer avseende i tur och ordning ett helt bostadsområde, ett kvarter respektive ett hus eller mindre grupp av hus. Kommittéernas medlemmar utses av hyresgästerna för en tvåårsperiod åt gången. Genom "huskommittéerna" kan hyresgästerna utöva en viss kontroll över förvaltningen bl a genom att få tillfälle att lämna synpunkter på underhållsplaner m m liksom genom att kunna delta vid lägenhetsinspektioner. I det kooperativa bostadsbeståndet är dessa kommittéer inte bara rådgivande organ som ovan utan de har även beslutanderätt i vissa administrativa frågor. (R Jajszczyk, 1980.)

I Storbritannien fick hyresgästerna inom den kommunala sektorn genom the "Tenants Charter" dels en lagfäst rätt till att bli informerade av sina hyresvärdar om hur rättigheter och skyldigheter var fördelade dem emellan. Dels infördes en skyldighet för bostadsföretagen att konsultera hyresgästerna innan beslut fattas i alla förvaltningsfrågor av väsentlig betydelse för hyresgästerna i gemen. Det gäller t ex planer för underhåll och förbättring, system för drift och vård av bostäderna liksom hur hyrorna skall betalas, men däremot inte hyresnivån. Varje hyresvärd har rätt att välja metod för hur konsultationerna skall ske med hänsyn till de lokala förhållandena. I en särskild handbok från Department of Environment finns olika exempel på hur detta skulle kunna gå till enligt följande:

- a) Representanter för hyresgästerna ingår som fullvärdiga medlemmar med rösträtt i den huvudkommitté för bostadsfrågor som finns inom kommunen där i övrigt kommunens valda representanter ingår.
- b) Representanter för hyresgästerna ingår i en underkommitté till huvudkommittén som fullvärdiga medlemmar med rösträtt.
- c) Hyresgästernas representanter ingår i sådana kommittéer endast i en rådgivande funktion.
- e) Hyresgästerna inbjuds till diskussionsmöten utan kommittéstatus eller formell rådgivande funktion.

Utöver dessa olika modeller för hyresgästinflytande finns också möjligheten i vissa fall att överlåta hela ansvaret

för förvaltningen till de boende om de bildar ett s k förvaltningskooperativ.

Den nya bostadslagen i Storbritannien gav även hyresgästerna inom den privata sektorn viss rätt att bli konsulterade av hyresvärderna innan mera omfattande underhålls- och ombyggnadsåtgärder vidtas.

Hyresgäster inom den kommunala och allmännyttiga bostadssektorn i Holland har också en viss lagstadgad rätt att bli konsulterade i vissa frågor, t ex när det gäller hyres- eller servicekostnadshöjningar, hyresvillkor i övrigt, underhålls-, förbättrings- och driftfrågor. De har också rätt att inspektera företagets regler och bestämmelser liksom deras bokföring. (F Ijmkers, H Kroes, 1981.)

Även i Österrike har hyresgästerna inom såväl den kommunala som privata sektorn garanterats rätt att bli informerade och konsulterade i vissa frågor. Således måste hyresvärdarna presentera en komplett årsredovisning över hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll m m. I det hyresreglerade beståndet kan det ibland bli nödvändigt att genomföra tillfälliga hyreshöjningar för att täcka kostnaderna för mera omfattande underhållsåtgärder. Sådana hyreshöjningar kan emellertid inte genomföras utan att ha godkänts av minst en tredjedel av hyresgästerna.

### 3.9 Övergång från hyresrätt till äganderätt

I Sverige är det inte möjligt för en enskild hyresgäst i ett flerbostadshus att köpa sin lägenhet. En enskild lägenhet kan nämligen inte lagfaras eller intecknas enligt de fastighetsrättsliga principer som gäller. Enligt dessa kan lagfart bara ges på en hel fastighet eller på s k ideella andelar, t ex 1/2 eller 1/3 av en fastighet. Dessa principer utgör grunden för att lägenheter i flerbostadshus på den svenska bostadsmarknaden endast kan upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt. Hyresgästerna i en fastighet kan dock gå tillsammans och bilda en bostadsrättsförening som köper hela fastigheten för att möjliggöra en övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

I detta avseende skiljer sig de fastighetsrättsliga förutsättningarna i Sverige uppenbarligen från förhållandena i de flesta andra europeiska länder. Således var det i princip möjligt i alla de länder som jag intervjuat att inneha en lägenhet i flerbostadshus med enskild äganderätt. I regel betraktas då lägenheten som en från fastigheten klart avgränsad enhet som kan registreras och lagfaras som fast egendom i likhet med de regler som gäller för ett eget hem. En konsekvens av detta är att det också är tekniskt möjligt att i en och samma fastighet ha blandade upplåtelseformer. Detta är dock förbundet med vissa komplikationer vad gäller äganderätten till och ansvaret för förvaltningen av de gemensamma delarna av fastigheten. Inställningen till att i praktiken verkligen låta en enskild hyresgäst få köpa sin lägenhet varierar därför från



land till land. I många länder är det också en het politisk fråga i vad mån hyresgästerna inom den subventionerade sociala sektorn skall tillåtas köpa sin lägenhet.

I Storbritannien har detta i princip varit möjligt ända sedan 1936 för hyresgäster inom den kommunala sektorn. Under årens lopp har också en viss försäljning ägt rum. Det hittills högsta antalet genomförda försäljningar uppnåddes 1972-73 och uppgick till 45 000.

Inställningen till sådana försäljningar har emellertid varierat med hänsyn till vilket parti som haft regeringsmakten. Labourpartiet har inte helt tagit avstånd från att lägenheter försäljs men anser att det inte får ske i en sådan omfattning att kommunernas bostadsbestånd för uthyrning kraftigt decimeras. Det konservativa partiet däremot har haft som målsättning att främja en försäljning i stor skala.

I detta syfte tillförsäkrades hyresgästerna inom den kommunala sektorn fr o m oktober 1980 i "The Tenants Charter" rättigheten att köpa sina lägenheter. Varje hyresgäst som under minst tre år varit s k "secure tenant" (d v s som omfattas av besittningsskyddet) har således rätt att köpa sin lägenhet om han så önskar. För att stimulera till en ökad försäljning får köpet också ske till ett kraftigt rabatterat pris. Beroende på hur länge man bott i lägenheten lämnas en reduktion på mellan 33 och 50 procent av lägenhetens marknadsvärde. För att kunna genomföra köpet har hyresgästen också garanterats rätt att få ett hypotekslån från bostadsföretaget om han inte själv kan ordna finansieringen på annat sätt. Således kan han få låna ända upp till 2 1/2 gånger sin egen årsinkomst och därutöver - om köpet sker tillsammans med någon annan - ett belopp som motsvarar dennes årsinkomst. Om han på detta sätt inte kan få ihop tillräckligt för att täcka köpeskillingen har han möjlighet att till oförändrat pris genomföra köpet senast inom två år.

Denna reform har vållat politisk strid i Storbritannien särskilt som den konservativa regeringen informerat om den i en brett upplagd kampanj. I många kommuner har man sagt att man önskar motsätta sig en försäljning av denna omfattning, och med angiven prispolitik som anses uppmåna till spekulation. Om så sker har dock bostadsministern möjlighet att intervensera och genomdriva försäljningar mot kommunernas vilja.

Även i Frankrike har det länge funnits möjlighet för hyresgästerna inom HLM-företagen att på vissa villkor få köpa sina lägenheter. Det gäller om hyreslägenheten är minst tio år gammal och hyresgästen hyrt den under minst fem år. I praktiken har emellertid sådana försäljningar inte förekommit särskilt ofta eftersom man från HLM-företagens sida hittills ställt sig tveksam till dem bl a av administrativa skäl. Dessutom har man varit rädd för att det kommunala bostadsbeståndet genom sådana försäljningar

skulle komma att utarmas på de bästa och mest attraktiva lägenheterna och att endast de sämsta skulle bli kvar. Det pågår emellertid diskussioner om man ändå inte i högre grad skulle möjliggöra sådana försäljningar för att frigöra resurser till en ökad förnyelseverksamhet men även för att bryta segregationen inom HLM-företagens bestånd.

Fr o m år 1977 är det också i Västtyskland möjligt att genom försäljning omvandla hyreslägenheter i det sociala bostadsbeståndet till ägarlägenheter. Sådana försäljningar har också ägt rum men hittills inte i någon större omfattning. Inte heller i Västtyskland finns det någon enhetlig inställning till att en sådan omvandling äger rum. Inom företaget Neue Heimat har man dock förklarat sig positiv om försäljningen endast får ske på vissa villkor nämligen:

- att bostäderna endast erbjuds till försäljning åt de hyresgäster som bor i dem,
- att ingen hyresgäst blir utmanövrerad ur sin lägenhet om han inte vill förvärva den,
- att priset ansluter sig till det i lagen om allmännyttiga bostäder fastställda återanskaffningsvärde.
- att försäljningssumman huvudsakligen återinvesteras för byggandet av nya bostäder.

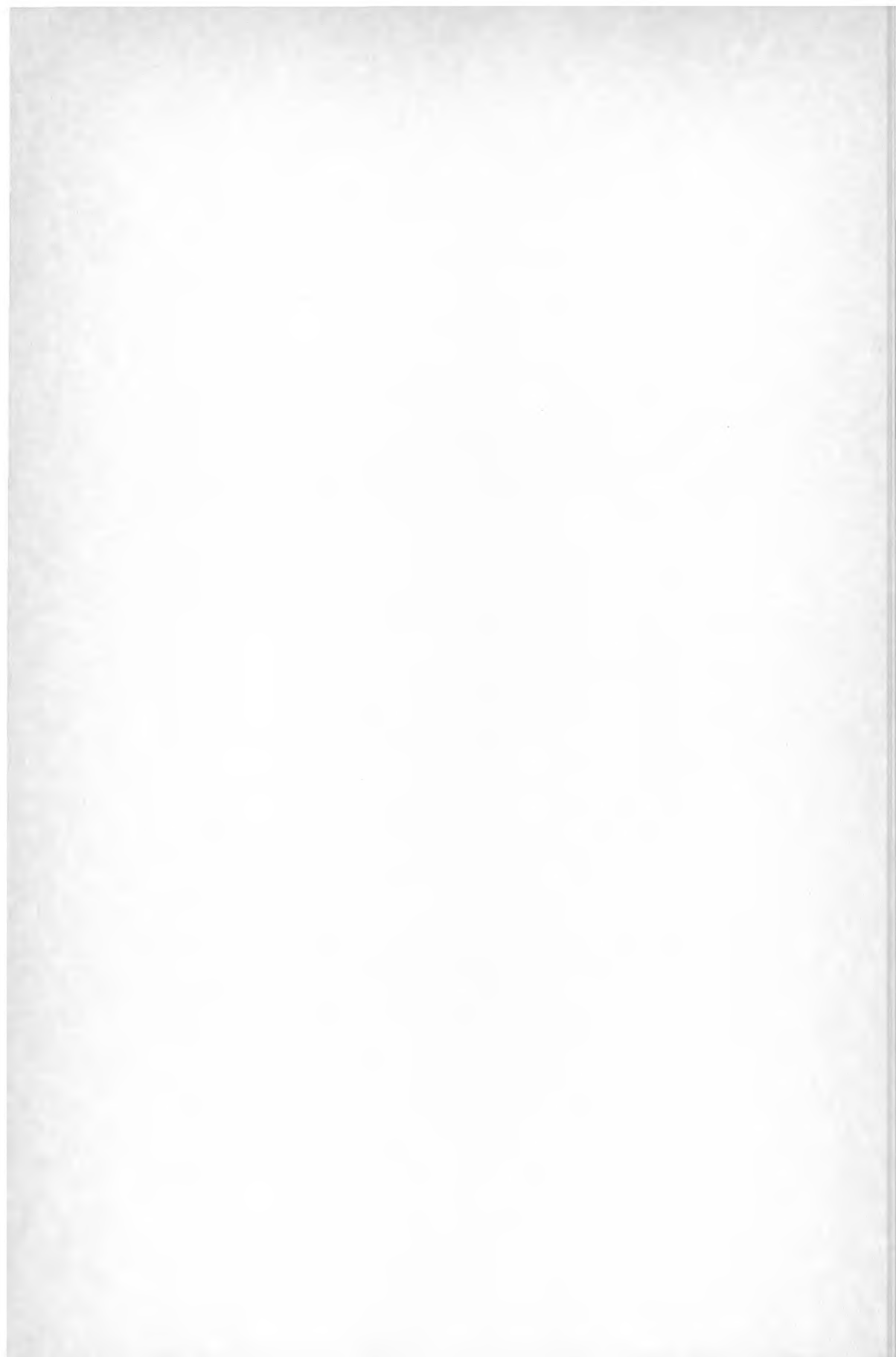
Dessa regler har dock inte följts av alla företag. På vissa håll har det därför förekommit spekulation med "Socialwohnungen" vilket väckt en kraftig proteststorm i Västtyskland. (P Jansson, E Mildner, L Hjärne.)

I Holland har också hyresgästerna i det allmännyttiga hyresbeståndet vissa möjligheter att köpa sina lägenheter, men detta förekommer endast i blygsam skala. Ett nytt problem har emellertid uppstått under 70-talet på den privata hyresmarknaden där enskilda ägare till hyresfastigheter börjat sälja ut enstaka lägenheter i spekulationssyfte. Ofta rör det sig om omoderna lägenheter i behov av renovering och som köps av familjer och grupper som är för stora för dem. Köparna utgörs ofta av invandrade eller andra kategorier som är diskriminerade på bostadsmarknaden. (F Ijmkers, H Krols, 1981.)

I Österrike pågår diskussioner huruvida man skall ge hyresgästerna inom den kommunala och allmännyttiga sektorn rätt att köpa sina lägenheter men ännu har man inte tagit ställning. Där har det dock alltid varit möjligt för hyresgäster att överta sina lägenheter om fastighetsägaren går med på det. I praktiken har det emellertid endast förekommit i samband med att hela huset delas upp för försäljning. (F Sefelin. 1980.)

Även i vissa av de östeuropeiska länderna, bl a Polen och Tjeckoslovakien, försöker man stimulera en försäljning av lägenheter i det samhällsägda beståndet bl a för att minska

behovet av statliga subventioner. I Polen uppges detta t o m vara vanligt förekommande och inte förenat med några administrativa komplikationer. I Tjeckoslovakien däremot förekommer detta inte särskilt ofta. Dels har hyresgästerna inte något intresse av att köpa lägenheterna eftersom hyrorna genom subventionerna ligger på en så låg nivå. Dels vill man från de bostadsförvaltande organens sida p g a administrativa svårigheter inte ha enstaka ägarlägenheter utspridda i fastigheterna.



## 4 SLUTSATSER

### 4.1 Fördelning på upplåtelseformer - utvecklingstendenser

I de flesta länder har det under 70-talet skett en förskjutning inom bostadsbeståndet mot en ökad användning av boendeformer som bygger på någon form av äganderätt. Detta har delvis varit ett resultat av en medvetet förd bostadspolitik att göra ägarlägenheter mera lättillgängliga för alla hushållskategorier men är också ett uttryck för hushållens preferenser.

De bostadspolitiska motiven för en ökad satsning på ägarlägenheter har dock inte primärt varit att öka boendeinflytandet utan har snarare byggt på ekonomiskt politiska överväganden att det skulle minska kraven på subventioner och krediter från samhällets sida. Erfarenheterna i olika länder pekar nämligen ofta på att människor är villiga att satsa en större del av sina inkomster på bostaden om de äger den än om de bara hyr den. Dessutom tror man att det i vissa fall kan leda till minskade underhållskostnader även om det inte finns några studier som bevisar detta.

Det är mot denna bakgrund som den - i vissa länder förekommande utförsäljningen av hyreslägenheter i det sociala bostadsbeståndet skall ses. På många håll pågår också av samma motiv olika experiment och försök med olika kooperativa boendeformer eller nya mellanformer mellan den traditionella hyresrätten och äganderätten bl a av typ hyresköp. Denna typ av okonventionella experiment och försök möjliggörs genom att de fastighetsrättsliga principerna i de flesta länder skiljer sig från förhållandena i Sverige. Således var det möjligt i alla de i undersökningen ingående länderna att inneha en lägenhet i ett flerbostadshus med enskild äganderätt. I Sverige finns därför för närvarande inte förutsättningar att bedriva experiment med nya alternativa boendeformer i samma utsträckning.

### 4.2 Ansvarsfördelning mellan hyresgäster och hyresvärdar

I de flesta länder har hyresgästerna liksom i Sverige genom lagstifningen garanterats vissa grundläggande rättigheter även om det på vissa håll finns skillnader mellan olika sektorer på bostadsmarknaden. Således har man nästan överallt byggt upp någon form av socialt skyddsnät för hyresgästerna i form av ett starkt besittningsskydd och garantier mot oskäligen hyror. Detta gäller särskilt inom den sociala och subventionerade sektorn av de olika ländernas bostadsbestånd som oftast reserverats för hushåll med begränsade ekonomiska resurser. Å andra sidan har hyresgästerna i de flesta andra länder ålagts mera omfattande skyldigheter än de har i Sverige. Således är det hyresgästerna som på de flesta håll skall svara för och bekosta det inre underhållet av sina lägenheter. På vissa håll måste hyresgästerna till och med garantera för att inte lägenheten skall vara misskött när de flyttar därifrån betala en viss summa i insats som de sedan återfår vid utflyttningen om de svarat för sina åtaganden. Eftersom lägenheterna dessutom på andra håll är sämre utrustade än i Sverige är underhållsansvaret också mera omfattande än vad det först verkar. Således måste hyresgästerna ofta själva svara för inköp, underhåll

och utbyte av sådan utrustning som spisar, kylskåp, köksskåp, garderober m m. I detta avseende är deras ansvar nästan lika omfattande som om de ägde lägenheten. Detta är kanske också en av förklaringarna till ett större intresse i andra länder för att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter. Hyresgästerna kan ju då på ett annat sätt tillgodoräkna sig effekterna av eget arbete och investeringar i lägenheten.

Hyresgästerna i andra länder kan således sägas ha större individuella möjligheter än i Sverige att påverka den omedelbara bostadsmiljön till den del den utgörs av lägenheten. Samtidigt åtnjuter de en betydligt sämre service än vad hyresgästerna gör i Sverige. Trots allt utgör ju möjligheten till service en av de främsta fördelarna hos hyresrätten, som många inte vill ge avkall på. Däremot vore det kanske önskvärt att kunna erbjuda hyresgästerna, som t ex i Västtyskland, en större valfrihet när det gäller servicenivån.

#### 4.3 Hyresgästinflytande över förvaltningen

I andra länder har således hyresgästerna i regel större individuella möjligheter att påverka sin omedelbara bostadsmiljö än i Sverige. Däremot har hyresgästerna i Sverige genom hyresförhandlingslagen fått möjligheter till ett större kollektivt inflytande än på de flesta andra håll. Endast i Jugoslavien genom det uppbyggda systemet för självstyrelse, i hyreskooperativen i Polen eller i förvaltningskooperativ i Storbritannien har hyresgästerna möjlighet till en högre grad av kollektivt inflytande. Motsvarigheten till det hyresförhandlingssystem som tillämpas i Sverige finns inte på något annat håll. Där det finns etablerade former för hyresgästinflytandet har tvärtom hyresnivån undantagits från de frågor som hyresgästerna kan påverka. Hyresgästernas intressen i dessa frågor bevakar man i stället genom olika former av samhälls- eller offentlig kontroll, att hyrorna inte överstiger men väl täcker självkostnaderna.

Det svenska förhandlingssystemet har således givit hyresgästerna ett starkt kollektivt inflytande, så starkt t o m att bostadsföretagen under vissa perioder inte kunnat öka hyrorna i takt med kostnadsutvecklingen. I detta avseende finns det kanske anledning att instämma i vad som helt nyligen sagts i en fransk tidskriftsartikel att "i Sverige är det hyresgästen som är kung".



Bilaga

QUESTIONNAIRE

on Citizen Participation in relation to form of tenure.

Country: .....

1 What forms of tenure exist in your country for multi-family housing?

	yes	no	frequency	hous.sector
tenancy (rented apartments)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tenant-ownership or other cooperative form	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
other	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
What?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Any comments: .....

2 Are any of these forms favoured in any way by the government? .....

3 What are the main conditions for the different forms of tenure regulated by law? Do the same conditions apply to all sectors of housing, e.g public, semi-public, private?

a) Is any down-payment required? .....

b) Is there any rent to be paid? .....

c) How is the rent fixed? What expenses should be covered by the rent? .....

d) For what time period does the contract run? .....

e) Do the tenants have any right to security of tenure? .....

f) In what instances is it possible to give a tenant notice to quit? .....

- g) Do tenants have the right to sublet part of or the whole of their apartment? .....
- h) Do tenants have the right to change apartments? .....
- i) Is it possible for close relatives (children or wife) to inherit the right of tenancy? .....
- k) Is it possible for an individual tenant to buy his rented apartment and become tenant-owner or owner? If so, is this right often applied? Any complications? .....
- l) Is the tenant entitled to any compensation when he moves out? If so, how is the compensation fixed? .....
- m) Who is responsible for the interior maintenance of an apartment, e.g painting or decoration of walls, window frames, repair of sanitary equipment, stoves etc? .....
- n) If the tenant is not responsible does he have any right to take any measures? .....
- o) Has the tenant any possibilities to force the landlord to undertake necessary interior maintenance when this has been neglected? .....
- p) When the tenant is responsible for the interior maintenance how is it secured that he does not neglect his responsibilities? .....
- q) How is interior maintenance financed? Do any funds exist? .....
- r) How is the operation and maintenance of common parts of the property organised? Are there any established forms for tenant participation? .....

4 What equipment is usually regarded as stationary and belonging to the apartment?

	yes	no
stove	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sink	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kitchen cupboards	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
refrigerator	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
deep-freezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
dish-washing machine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bathtub	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
wc	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
washbasin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
washing machine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
wardrobes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
floor covering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Is the replacement of such equipment regarded as part of the maintenance of the property or only as part of the tenant's furnishing? .....

5 It is often claimed that the costs for operation and maintenance are lower for tenures based on some kind of ownership than they are for rental housing. Are there any studies or experiences in your country on this aspect? .....

6 Any recent trends or developments in your country regarding forms of tenure, e.g changes in the conditions governing one form or changes from one form to another? .....



## LITTERATUR

Svenska publikationer:

Janson, P, Mildner, E, Hjärne, L, 1979, Ägarlägenheter i flerbostadshus. (Statens institut för byggnadsforskning), M 79:15, Gävle.

Järtelius, G, 1978, Hyra och bostad. (Hyresgästernas Riksförbund), Stockholm.

Lujanen, M, 1978, Hur olika besittningsformer kan särskiljas från varandra. PM.

Lujanen, M, 1978, Utvecklingstrender gällande bostädernas besittnings- och förvaltningsformer. (Ministeriet för inrikesärenden), Helsingfors.

Sjöström-Hedge, I, 1980, Medinflytande vid bostadsförnyelse - erfarenheter från Storbritannien. (Byggnadsforskningsrådet), R 6:1980, Stockholm.

Bostadsbestämmelser, 1979 (Statens Planverk), Stockholm.

Bostäder och Boende 1975, 1979 (Bostadsstyrelsen), Stockholm.

Hyresgäster och ombyggnad, 1980, (Bostadsstyrelsen - Statens Planverk), Stockholm.

Inflytande över boendet. Hur Då?, 1980, (Hyresgästernas Riksförbund och SABO).

Rekommendationer om hyresgästernas boinflytande, 1979, (SABO, Hyresgästernas Riksförbund), Stockholm.

Utredning om underhåll av hyres- och bostadsrättsfastigheter, Du 1978:79.

Utredning om ökad användning av bostadsrätt inom bostadsbeståndet, 1978 (Bostadsdepartementet) Pressmeddelande.

Äganderätt till lägenheter i flerfamiljshus, Du 1980:55.

Rapporter publicerade inom Economic Commission for Europe (ECE)

---

A Statistical Survey of the Housing Situation in the ECE Countries around 1970, 1978 (United Nations) New York.

Major trends in Housing Policy in ECE Countries, 1980, (United Nations) New York.

Report of the Seminar on Citizen Participation in the Planning, Implementation and Management of Human Settlements, 1980, ECE/HBP/SEM 26/2.

Jajszczyk, R, Hlebowicz, I, 1980, Citizen Participation in the Management of Human Settlements, ECE/HBP/SEM. 26/R7.

Karlberg, B, 1977, New Trends in Forms of Tenure, ECE/HBP/SEM. 15/R3.

Kulikov, L, 1979, Housing Stock Management and Maintenance, ECE/HBP/WP1/R. 33/Add 1.

Mulvihill, R, 1980, Citizen Participation in the Management of Human Settlements, ECE/HBP/SEM. 26/R6.

Nemethy, L, 1977, New Trends in Forms of Tenure in the Socialist Countries of Eastern Europe, ECE/HBP/SEM. 15/R4.

### Frankrike

Skrifter utgivna av Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie, Paris:

Current Trends and Policies in the field of Housing, Building and Planning, National Monograph of France, 1978.

L'Environnement et le Cadre de Vie en chiffres, 1980.

Vous achetez un logement, quels sont vos droits?, Supplément No 78.

Vous louez un logement que savoir, que faire, 1978. Supplément No 95/96.

Le livret du locataire, 1979. (Commission Mixte HLM-Usagers) Paris.

Locataires: la grogne, 1981, Le Point No 436.

Question no 10, Stencil om besittningsskyddet.

### Holland

Ijmkers, F, Kroes, H, 1981, Some characteristics of the Housing Stock in the Netherlands, its management and Tenures, (Delft University), Delft.

### Storbritannien

Skrifter utgivna av Department of the Environment, London

Housing Policy, 1977, A Consultative Document and Technical Volumes Part I - III.



Getting tenants involved - a handbook on systems for Tenant Participation in Housing Management, 1977.

Housing Act 1980 - Commencement Dates, 1980, Press Notice 342.

Housing Booklets:

- No 1 The Tenants' Charter, 1980
- No 2 The Right to Buy, 1980
- No 6 Controlled Tenancies, 1980
- No 10 Service Charges in Flats, 1980

Smith, M E H, 1977, Guide to Housing (The Housing Centre Trust) London.

Housing Management, Monograph prepared by the United Kingdom, 1981, ECE/HBP/WP 1/R38/Add 3.

Tenancy Agreements, 1977, (Housing Services Advisory Group) London.

Västtyskland

Ergebnisse der 1 % Wohnungsstichprobe 1978 - Ein erster Überblick, 1980 (Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) Bundesbaublatt juli 1980, Wiesbaden

Mietvertrag gemäss Mustervertrag '76 des Bundesministers der Justiz.

National Report for the United Nations Conference on Human Settlements (The Federal Minister for Regional Planning, Building and Urban Development) Bonn.

Schweiz

Current Trends and Policies, 1978, Federal Department of Economic Affairs. Bern

Fragen zur Hausverwaltung in der Schweiz, 1978.

Marché et politique du logement en Suisse, 1978 (Office fédéral du logement) Bulletin du logement no 5, Bern.

Mustermietverträge (für olika kantöner i Schweiz)

Österreich

Sefelin, F, 1980, Citizen Participation in the Management of Human Settlements.

Housing Management Problems, Monograph of Austria, 1980. (Federal Ministry of Construction and Technology), Wien.

Jugoslavien

Skrifter publicerade av Standing Conference of Towns and Communes of Yugoslavia, Belgrad:

Basic information on Citizen Self-management in Planning, Implementation and Management of Human Settlements in Yugoslavia, 1980.

Housing in Yugoslavia, 1980.

Housing Stock Management in Yugoslavia, 1979.

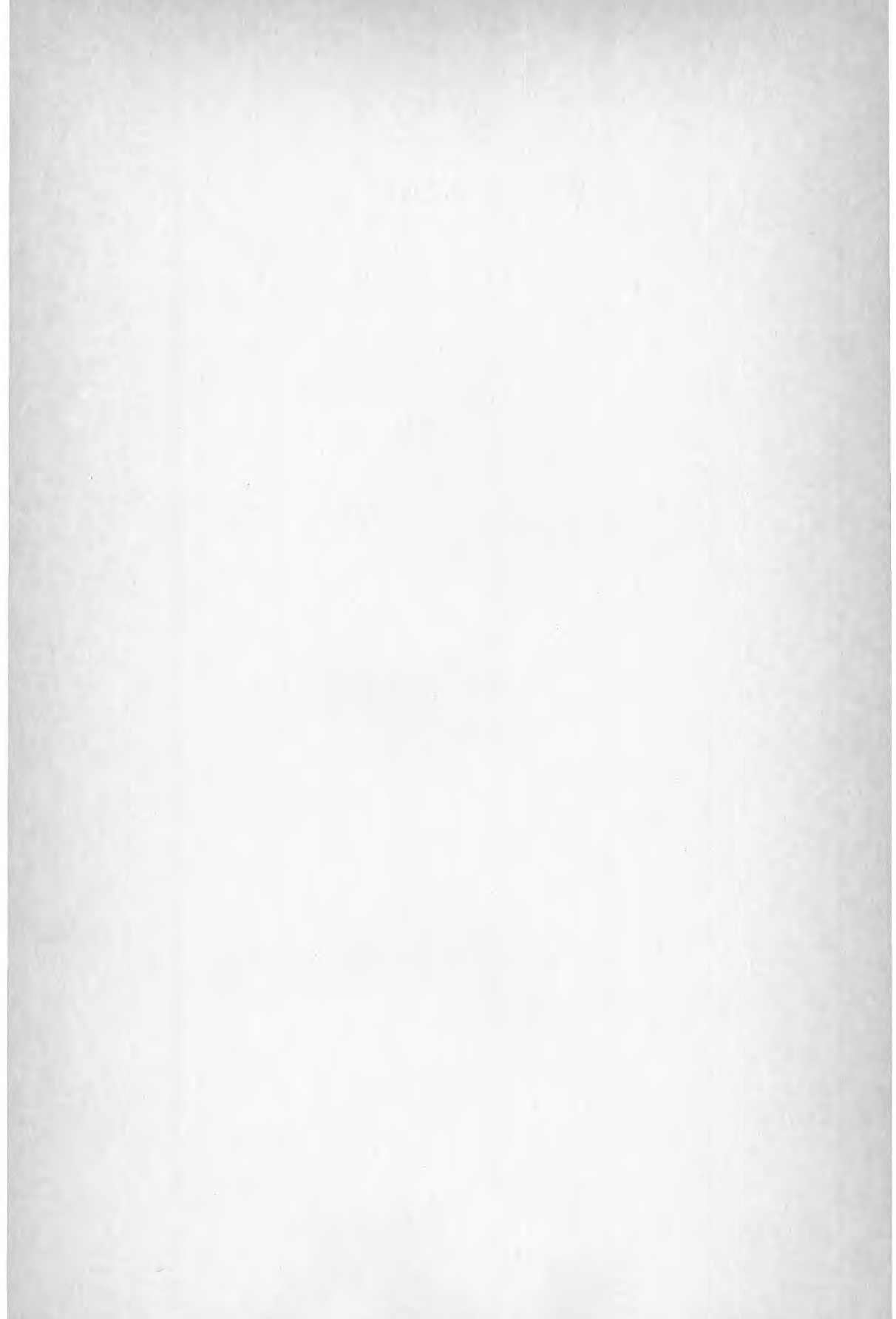
Polen

Jajszczyk, R, Citizen Participation in the Planning, Implementation and Management of Human Settlements, Response paper of Poland, 1980.

Jajszczyk, R, Information on the Problems of Management and Maintenance of Housing Resources in Poland.

Kasperski, W, Housing Co-operative Movement in People's Poland, 1972 (Central Union of Housing and Building Co-operative Societies) Warszawa.

Housing, Building and Planning in Polish People's Republic, 1973, (Head Centre for Building Information) Warszawa.

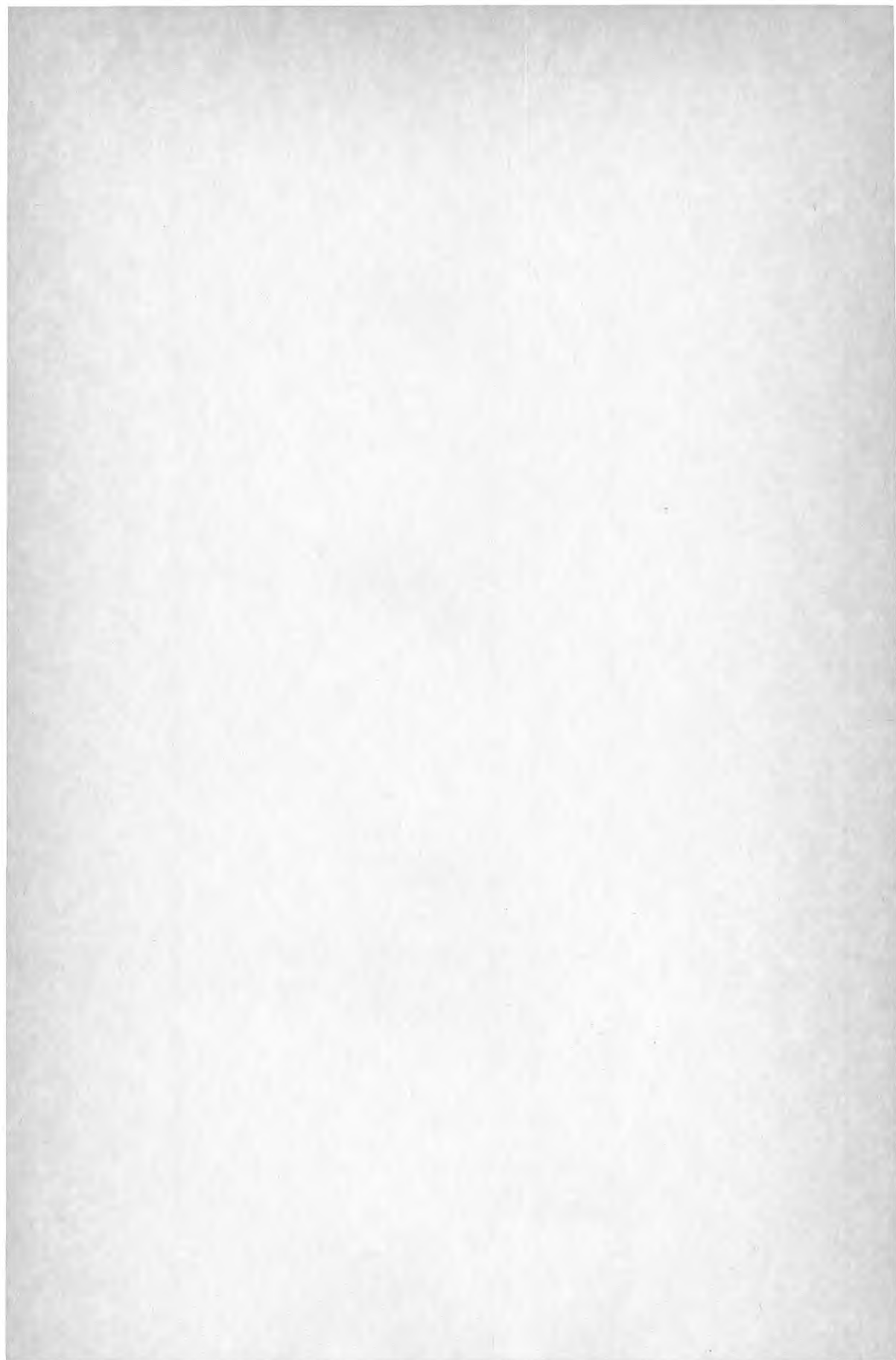














**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 781431-8  
från Statens råd för byggnadsforskning till Bostadsstyrelsen,  
Stockholm.**

**R56: 1981**

**ISBN 91-540-3493-0**

**Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm**

**Art.nr: 6700356**

**Abonnemangsgrupp:  
T. Fastighetsförvaltning**

**Distribution:  
Svensk Byggtjänst, Box 7853  
103 99 Stockholm**

**Cirkapris: 25 kr exkl moms**