



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

R72:1989

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

Peter Enström
Roland Granqvist
Nils-Thure Nilsson
Anders Victorin

INSTITUTET FÖR
BYGGDOKUMENTATION

Acenr

Plac Ser

R
Dull

BYGGDOK

Institutet för byggdokumentation
Hälsingegatan 47
113 31 Stockholm, Sweden
Tel 08-34 01 70
Telex 125 63. Telefax 08-32 48 59

Byggforskningsrådet

R72:1989

HYRESGÄSTSTYRT LÄGENHETSUNDERHÅLL

Peter Enström
Roland Granqvist
Nils-Thure Nilsson
Anders Victorin

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 850826-7
från Statens råd för byggnadsforskning till Svenska
Målareförbundet, Stockholm.

REFERAT

Kostnaderna för förvaltning av bostadslägenheter ökade snabbt under 70-talet. Många fastighetsägare kunde inte helt täcka sina kostnader med hyror. De allmännyttiga bostadsföretagen saknade i många fall medel för planerat och nära förestående underhåll. Mot den bakgrunden hemställde Hyresgästernas Riksförbund och SABO hos regeringen att 15 § hyreslagen skulle ändras så att hyresgästerna kunde få inflytande över underhållet i den egna lägenheten genom förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen vilket antogs av riksdagen.

Som ett led i utvärderingen av försöksverksamheten med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll startade hösten 1986 föreliggande projekt. I rapporten beskrivs de olika modeller för hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll som utformats inom de allmännyttiga bostadsföretagen. Vidare belyses olika aspekter av det hyresgäststyrda underhållet med avseende på bl a ekonomiska effekter för bostadsföretagen, sysselsättningseffekter för måleribranschen, boinflytande, samt en juridisk belysning av de olika avtalsmodellerna. Rapporten vänder sig i första hand till de parter och organisationer som är verksamma inom bostadssektorn.

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

Denna skrift är tryckt på miljövänligt, oblekt papper.

R72:1989

ISBN 91-540-5078-2

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Svenskt Tryck Stockholm 1989

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

Sid. 7

1	INNEHÅLL	16
	1.1	Inledning
	1.2	Avtal om hyresgäststyrtd underhåll
	1.3	Utvärdering av hyresgäststyrtd underhåll
	1.4	Projektets struktur
	1.5	Beskrivning av de olika grundmodellerna
	1.6	Förvaltningsaspekter
	1.7	Ekonomisk reglering hyresvärd – hyresgäst
	1.8	Skatteaspekter
	1.9	Arbetsmarknadskonsekvenser
2	ENKÄTREDOVISNING	30
	2.1	Hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll i bostadsföretag
	2.2	HLU i bostadsföretag
	2.3	Omfattning av HLU
	2.4	Inriktning av HLU
	2.5	Införande år
	2.5.1	Tillval
	2.5.2	Avtal om tillval
	2.6	Tidpunkt för underhåll
	2.7	Initiativ till HLU
	2.7.1	Motiv för HLU
	2.7.2	Motiv mot HLU
	2.8	Erfarenhetsinhämtande
	2.9	Informationsunderlag
	2.10	Organisationsförändring
	2.11	Marknadsförändringar
3	HYRESGÄSTRÖRELSEN	40
	3.1	HLU i strategiskt boinflytandeperspektiv
	3.2	Motiv för och emot HLU
	3.3	Modellval
	3.4	Erfarenhetsutbyte
	3.5	Uppgivna effekter
	3.6	Ytterligare åtgärder
	3.7	Förväntade effekter
	3.8	Twist
	3.9	Boinflytande
4	EKONOMISKA EFFEKTER	49
5	PERIODISERINGSASPEKTER	55
	5.1	Skillnader jämfört med tidigare system
	5.2	Rabatternas avlastande effekt på bostadsföretagens underhållsfonder

6	OMFATTNING AV DET TIDIGARELAGDA UNDERHÅLLETBILAGOR	Sid. 63
7	FALLSTUDIER	67
8	SKATTEASPEKTER PÅ DET HYRESGÄSTSTYRDA LÄGENHETSUNDERHÅLLET	72
9	SYSSELSÄTTNINGASASPEKTER	74
	9.1 SABO-företagens sammansättning och bostadsbestånd	
	9.2 Beräknad underhållsvolym	
	9.3 Alternativ utveckling av underhållsvolym 1992	
	9.4 Bortfall av stordriftsfördelar	
10	HYRESGÄSTSTYRT LÄGENHETSUNDERHÅLL. NÅGRA RÄTTSLIGA SYNPUNKTER	86
	10.1 Allmänt	
	10.2 Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, kort presentation	
	10.3 Förhandlingsöverenskommelserna om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll	
	10.4 Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll och hyresgästens rättssäkerhet i de olika modellerna	
	10.5 Rabattmodellen	
	10.6 Kontomodellen	
	10.7 Fondmodellen	
	10.8 Äganderätten till tillval	
	10.9 Hyra och hyrestillägg	
	10.10 Hyresgästens rätt att få ersättning av senare hyresgäst	
	10.11 Hur ett system med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll kan avslutas	
	10.12 Utvidgning av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll den privata sektorn	
	10.13 Skatteeffekter av olika modeller för hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll	
	10.14 Övriga frågor	

BILAGOR

	Sid.
Bilaga 1: Skatteeffekter av olika modeller för hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll.	129
Bilaga 2: Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, några skattereflektioner.	131
Bilaga 3: Enkät om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll.	135
<u>Del 1:</u> Besvaras av samtliga bostadsföretag	135
<u>Del 2:</u> Besvaras av de företag som har fond- eller kontomodell	165
Bilaga 4: Enkät om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll. Besvaras av hyresgästföreningar.	177
Bilaga 5: Underhållscyklernas längd före respektive efter införandet av HLU.	190

Förord

Denna rapport är en slutrapport från forskningsprojektet "Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll" med Statens råd för byggnadsforskning som huvudfinansiär.

Ett viktigt stöd i forskningsprojektet har utgjorts av en referensgrupp bestående av:

Lennart Roos – Fastighetsanställdas Förbund, Stig Carlsson och Bo Johnsson – Svenska Byggnadsarbetareförbundet, Ivan Halvarsson – HSB:s Riksförbund, Torsten Landgren – SABO, Börje Johansson – Svenska Målareförbundet, Leif Holmqvist – Sveriges Fastighetsägareförbund, Anders Konradsson, Lasse Karlsson och Johan Lindblad – Hyresgästernas Riksförbund, Bengt Holmqvist och Thomas Lemke – Målarmästarnas Riksförening.

Vi vill också tacka personalen vid de bostadsföretag och hyresgästföreningar som hjälpt oss genom att besvara enkätfrågorna. Ett särskilt tack till personalen vid de bostadsföretag som deltagit i intervjuundersökningen:

AB Familjebostäder och Bostads AB Poseidon i Göteborg
AB Svenska Bostäder
AB Familjebostäder och Einar Mattsson Byggnads AB i Stockholm
AB Landskronahem
AB Nackahem
Stiftelsen Östersundsostäder
Stiftelsen Salabostäder

Därvid måste särskilt nämnas Ove Belin – AB Svenska Bostäder och Per-Olof Jensen – AB Landskronahem, vilkas kompetens har varit mycket värdefull vid projektets genomförande.

I projektet har Peter Enström, Roland Granqvist, Nils-Thure Nilsson och Anders Victorin medverkat som forskare. Vid utarbetandet av slutrapporten har Peter Enström svarat för avsnitten 2–3, Roland Granqvist för avsnitten 4–8, Nils-Thure Nilsson för avsnitt 9 samt Anders Victorin för avsnitt 10. Enström, Granqvist och Nilsson svarar gemensamt för avsnitt 1.

SAMMANFATTNING

Kostnaderna för förvaltning av bostadsfastigheter ökade snabbt under 70-talet. Många bostadsföretag fick svårt att täcka sina kostnader med hyrorna. Detta innebar bl a att lägenhetsunderhållet utfördes med längre mellanrum än planerat medan arbeten av direkt betydelse för fastighetens fortbestånd gavs förtur. Mot den till bakgrunden tillsattes år 1979 en utredning med uppgift att föreslå en långsiktig lösning av frågan om finansiering av underhållet i hyres- och bostadsrättslägenheter.

Detta ledde fram till en proposition om en tidsbegränsad lagändring för ett system med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll.

En arbetsgrupp tillsattes av bostadsdepartementet för att utvärdera erfarenheterna av det nya systemet. Arbetsgruppens utvärdering avrapporterades i en premoria från bostadsdepartementet i mars 1986. I huvudsak bygger denna utvärdering på berörda organisationers ståndpunkter. Någon empirisk analys av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet görs ej. Föreliggande projekt initierades av Svenska Målarförbundet för att åstadkomma en sådan empirisk analys och för att fördjupa de frågeställningar som behandlades i denna utvärdering.

Projektets syfte är att utvärdera det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet. En precisering av de aspekter som därvid fokuseras har gjorts efter intervjuer med ekonomiansvariga vid bostadsföretag med erfarenheter av sådant underhåll samt i samråd med de organisationer som ingår i en till projektet knuten referensgrupp med representanter för olika organisationer som kunde tillföra projektet kunskap inom problemområdet.

Projektet innefattar:

- för det första en intervjuundersökning omfattande ett urval bostadsföretag med erfarenheter av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll
- för det andra en enkätundersökning till samtliga bostadsföretag som infört hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll
- för det tredje en enkätundersökning till samtliga hyresgästföreningar i landet
- för det fjärde en belysning av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet från juridiska utgångspunkter.

De första avsnitten ger en bild av omfattningen och inriktningen av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll inom de bostadsföretag som infört detta. Av 124 tillfrågade bostadsföretag som enligt SABO har hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll svarade ca 65 %. Dessa svarande bostadsföretag omfattar ca 80 % av antalet lägenheter och utgör därmed genomsnittligt större företag än de som inte svarade. Trots detta finns gruppen små bostadsföretag representerad bland de

svarande och har således inte helt fallit bort. Vissa problem är typiska för småföretagen men eftersom dessa problem inte kvantifierats utan endast förekomsten har angetts så har knappast några skevheter i svaren uppstått. Det finns anledning anta att ganska många av de som ej svarat visserligen har avtal om HLU men ännu ej kommit igång med verksamheten.

Andelen bostadslägenheter som omfattas av HLU varierar avsevärt mellan olika bostadsföretag. Det förekommer lösningar som gäller hela bostadsbeståndet och andra som enbart gäller enstaka fastigheter (andelen med HLU kan t ex vara 1 % eller t o m mindre). Genomsnittligt omfattas 46 % av ett bostadsföretags bestånd av HLU. Både mätt på antal lägenheter och lägenhetsyta. Spridningen är emellertid avsevärd och sträcker sig från i stort sett 0 % till 100 %.

De olika modellerna har valts enligt följande:

<u>Modelltyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Procent</u>
Rabatt	74	85
Fond	5	5.8
<u>Konto</u>	<u>8</u>	<u>9.2</u>
Totalt	87	100

Målning och tapetsering är den vanligaste inriktningen av HLU. De finns i 98 % av fallen där HLU förekommer. Golv finns i tre kombinationer och totalt i 71 % av fallen, vitvaror i 57 % samt sanitet enbart i kombination med samtliga övriga och då i 14 % av fallen.

Förutom det vanliga underhållet finns i vissa företag avtal om tillval, dvs möjlighet för hyresgäst att mot tillägg på hyran välja extra och/eller högre standard i sin lägenhet.

Tillval kan avse diskmaskin och andra speciella maskiner, lyxigare tapeter, skåp osv.

Avtal om tillval finns i 54 % av de svarande företagen. Tillvalsmöjligheten avser vanligen:

- vitvaror
 - köksluckor
 - inglasning av balkonger
 - köksfläkt
 - extra garderober
 - diskmaskin
 - duschkabin
 - tvättmaskin
- osv.

Ett av de större problemen för bostadsföretagen har gällt underlaget om lägenhetsbeståndets status. Problemet handlar dels om vilket underlag man har vid övergång till HLU och dels om hur ett system för en verksamhet med HLU bör vara beskaffat. Den enligt uppgift vanligaste situationen var att man hade ofullständiga uppgifter på kortsystem. Före införande av HLU hade endast 9 % fullständiga uppgifter på data. Den dåliga kunskapen om lägenhetsbeståndet löste en del genom att besiktiga lägenheterna i samband med en övergång till HLU. I 53 % av företagen genomfördes enligt uppgift besiktning i samband med övergång till HLU och i 47 % av företagen genomfördes det således inte. Det senare är en anmärkningsvärt hög siffra med tanke på det dåliga underlaget vid införandet. Intervjuuppgifter har gett vid handen att HLU har införts utan att man haft en klar bild av underhållsläget. Detta och bristen på datasystem kan vara en orsak till att företag fortfarande tvekar att införa HLU.

Eftersom HLU ofta bygger på information ner till enstaka rumsenhet och efterhand olika rumsenheter i en och samma lägenhet kan ha olika underhållsstatus, så är i praktiken datahantering enda möjligheten att lösa problemet. Alternativet till datorisering vid HLU är att välja system som inte går ner på rumsenhet. Detta innebär någon form av lägenhetsfonder, där det är ointressant var i lägenheten underhållet gjorts. Denna typ av HLU innebär således avsevärt enklare administration.

De flesta bostadsföretag har dock valt rabattsystem där informationshanteringsbehovet är avsevärt. Detta har inneburit att de får ett snabbt och omfattande behov av datalösningar.

Under 1980-talet har bostadsföretagen i mycket stor utsträckning ändrat organisation. 84 % av de svarande företagen uppger att någon förändring ägt rum och i det helt dominerande antalet fall rör det sig om en decentralisering där en rad centrala uppgifter läggs närmare verksamheten ute i bostadsområden.

Något samband mellan organisationsförändring och HLU ansågs inte finnas, även om det är uppenbart att den nuvarande organisationsfilosofin väl passar för HLU och vice versa.

Det finns olika skäl att förvänta sig ekonomiska effekter av ett införande av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll:

- för det första kan man förvänta sig en merkostnad för administration
- för det andra torde kostnaden för en given underhållsinsats öka genom införandet av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll
- för det tredje kan man anta att man får en minskad förslitning och därmed ett minskat behov av underhållsinsatser
- för det fjärde finns det skäl att anta att man får en bättre matchning mellan individuellt underhållsbehov och underhållsinsatser i det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet

- för det femte kan man identifiera kostnadsskillnader mellan hyresgästernas underhåll av den egna lägenheten i det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet och det professionella underhåll som detta ersätter
- för det sjätte kan man tänka sig att införandet av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll innebär att hyreslägenheter blir attraktivare på bostadsmarknaden och att därigenom bostadsföretagets ekonomi förbättras, t ex genom att andelen outhyrda lägenheter minskar
- för det sjunde innebär det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet en förändring vad gäller hur underhållskostnaderna för bostadsföretaget fördelas i tiden.

Hur kommer då dessa ekonomiska effekter att fördelas mellan olika grupper? En första fråga gäller fördelningen mellan bostadsföretag och hyresgästkollektiv. I den mån nettoeffekten av de ekonomiska effekterna för bostadsföretagen blir positiva, dvs att bostadsföretagens ekonomi förbättras, så torde detta på sikt innebära en lägre hyresnivå. Omvänt torde en negativ nettoeffekt slå igenom i en högre hyresnivå. Detta resonemang gäller för sådana ekonomiska effekter som är i huvudsak lika för alla bostadsföretag. Av detta följer att det främst är inom hyresgästkollektivet som fördelningseffekterna av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet torde återfinnas.

En grundläggande effekt av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet är därvid att skillnader i underhållsstandard mellan olika lägenheter genom rabatter kommer att innebära skillnader i faktisk hyra för hyresgästen. Hyresgäster som bor i lägenheter med eftersläpande lägenhetsunderhåll kommer t ex att få en lägre hyra – om man inte påfordrar reparation. Vidare kommer hyresgäster som av olika skäl har en liten förslitning i sin lägenhet att kunna tillgodogöra sig detta i form av rabatter och därmed få en lägre hyra. En annan viktig fördelningseffekt är att de hyresgäster som väljer att själva svara för sitt lägenhetsunderhåll kommer att få lägre hyra. Nära förknippad med detta är den fördelningseffekt som följer av att egenarbete ersätter professionellt arbete. Eftersom egenarbete är obeskattat så följer för det första att det av detta skäl kommer att bli fördelaktigare ur privatekonomisk synpunkt för hyresgästen och för det andra att övergången från professionellt arbete till egenarbete kommer att innebära minskade skatteintäkter i samhället.

Ytligt sett kan denna skatteaspekt förefalla marginell, men vid närmare analys framgår att detta förhållande utgör en mycket viktig effekt av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet. En hyresgäst med 60 % i marginalskatt och med samma lönenivå som gäller för den professionella arbeidskraften i det inre lägenhetsunderhållet kommer, även om hans produktivitet vid det inre lägenhetsunderhållet är väsentligt lägre än det professionella arbetets, att genom hyresrabatterna kunna tillgodogöra sig ett ekonomiskt utbyte som överstiger vad han efter skatt skulle kunna erhålla för en i tid motsvarande arbetsinsats i sitt eget arbete. I ett vidare ekonomiskt perspektiv kan man peka på ett problem här. I ett samhällsekonomiskt

perspektiv är det önskvärt att resurserna i samhället utnyttjas effektivt. Genom skillnaden i beskattning av egenarbete och professionellt arbete kan det förra framstå som ekonomiskt fördelaktigare än det senare även om det är betydligt mindre produktivt. Professionell arbetskraft med hög produktivitet ersätts av hyresgästers arbetskraft med låg produktivitet.

De farhågor som uttryckts från måleribranschen och målarna om minskad sysselsättning till följd av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet framstår mot ovanstående bakgrund inte enbart som en angelägenhet för berörda branscher och inte heller enbart som en sysselsättningsfråga utan som ett symptom på ett samhällsekonomiskt effektivitetsdilemma i en ekonomi med höga skatter. Det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet framstår i detta perspektiv som ett exempel på en systematisk anpassning i ekonomin till den stora skillnaden i skattekonsekvenser mellan egenarbete och professionellt arbete. Från strikt ekonomiska synpunkter kan man ifrågasätta denna utveckling eftersom den innebär att den totala tidsinsatsen för ett givet produktionsresultat kan komma att öka. Det bör understrykas att de ekonomiska aspekterna inte är de enda som är relevanta vid en värdering av en dylik utveckling där egenarbete slår ut professionellt arbete. För det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet kan man t ex peka på ökade möjligheter till inflytande över den egna boendemiljön, på fördelnings- och rättvisaspekter samt på att man i andra boendeformer än hyreslägenheter alltid har haft möjlighet att sänka sina boendekostnader med obeskattat egenarbete. Detta innebär emellertid inte en lösning på det samhällsekonomiska dilemmat eller att det ekonomiska problemet skulle vara mindre väsentligt.

Det inre lägenhetsunderhållet gäller åtgärder med underhållscykler upp till flera decennier. Detta innebär att periodiseringsaspekterna blir mycket viktiga. I den vanligaste modellen för det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet – rabattmodellen – utbetalas rabatterna i efterskott till de hyresgäster som avstått från planerat underhåll. Detta innebär att rabatterna kommer att verka avlastande på bostadsföretagets ekonomi; utbetalningarna skjuts framåt i tiden. En skattning baserad på enkätsvaren visar att rabatterna i rabattmodellen representerar en mycket betydande "reparationsskuld". År 1987 skulle sålunda bostadsföretagets underhållsvolym ha ökat med i runda tal mellan 50 % och 200 % om inte hyresgästerna hade valt rabatt utan istället valt att låta bostadsföretaget underhålla lägenheten. Med en enkel modell visas att denna "reparationsskuld" under rimliga antaganden kommer att uppvisa en trendmässig ökning under de första åren efter införandet av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet. Ett annat modellresonemang visar att bostadsföretagen kan uppnå betydande ekonomiska fördelar i rabattmodellen då hyresgästerna väljer rabatter. Orsaken till detta ligger i att rabattalternativet innebär att kostnaderna förskjuts framåt i tiden. Om företaget kan få en högre årlig förräntning på de pengar som man sparar genom att slippa

underhållskostnaden än vad som svarar mot den årliga uppräknings av rabatterna så kan detta, i synnerhet vid långa underhållsperioder, innebära en betydande ekonomisk fördel.

Av enkätsvaren framgår att det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet inte bara inneburit att bostadsföretagens underhållsinsatser minskat eller skjutits framåt i tiden. Många hyresgäster har också utnyttjat de möjligheter till tidigareläggning som finns i det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet. En beräkning visar att tidigareläggningarna har inneburit en neutralisering av mellan 1/6 och 1/5 av den minskning av den planerade underhållsvolym som följer av att underhållet i de rabatterade enheterna har skjutits fram ytterligare ett år. När man skall bedöma det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållets effekter på bostadsföretagens underhållsvolym så måste man också beakta att det i det tidigare systemet ofta förekom en betydande eftersläpning av det inre lägenhetsunderhållet. Vidare genomfördes inte underhåll i många fall då slitaget var ringa. I rabattmodellen kommer enheter med eftersläpande underhåll och enheter som man tidigare hoppade över att antingen åtgärdas eller rabatteras. I det första fallet är det en faktisk ökning av bostadsföretagets underhållsvolym. I det andra fallet påverkas inte denna volym.

Tidigareläggningarna spelar också en motverkande roll gentemot rabatterna när det gäller belastningen på bostadsföretagets underhållsfonder. Rabatterna innebär att anspråken på fonderna skjuts framåt medan tidigareläggningarna får en motsatt effekt.

Inom måleribranschen har det uttryckts farhågor för att det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet skulle medföra en kraftig minskning av sysselsättningen för de etablerade måleriföretagen.

Före införandet av HLU (1982) bestod den årliga underhållsvolymen av ca 43 000 lägenheter inom SABO-företagen. Av dessa bedömdes ca 25 % vara i sådant skick att underhållet inte var nödvändigt beroende på lågt slitage eller genomfört underhåll av hyresgästen. Ytterligare ca 8 % åtgärdades ej utan bildade ett s k eftersläp. Den faktiska underhållsvolymen kan därefter beräknas till ca 29 000 lägenheter vilket motsvarar 67 % av den totala teoretiska underhållsvolymen.

Efter införandet av HLU, 1987, hade den årliga underhållsvolymen ökat till ca 55 000 lägenheter. Ökningen beror dels på att SABO fått fler allmännyttiga bostadsföretag som medlemmar. Ökningen kan dock främst förklaras med att ett stort antal lägenheter byggda på 70-talet nu har kommit in i underhållssystemet.

Av dessa 55 000 lägenheter kan man beräkna att underhåll kommer att utföras på ca 38 000 lägenheter, en ökning av den faktiska underhållsvolymen med ca 9 000 lägenheter per år jämfört med 1982.

Hur den framtida sysselsättningsutvecklingen kommer att vara är beroende av vilken omfattning HLU får samt hur hyresgästerna kommer att bete sig i ett sådant system. Frågan är så viktig ur sysselsättningssynpunkt att den bör ägnas fortlöpande uppmärksamhet.

Systemet för hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll har nu permanentats. I lagstiftningsarbetet har denna del av undersökningen förelegat färdig och presenterats för bostadsdepartementet. Som framgått av vad som sagts kan det sedan en tid tillämpade systemet för hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll i allt väsentligt godkännas. De förslag till justeringar som framförts är i och för sig inte av den karaktären att lagstiftning behöver tillgripas – man bör inte i onödan besvära riksdagen med reformer, den har nog att göra ändå. Vi menar dock att en del av synpunkterna som framförts här bör observeras av parterna och i rättstillämpningen.

Först skall nämnas att det i och för sig är möjligt att bygga upp ett system för hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll, närmast efter rabattmodellen även utan lagstiftning. (Fondmodellen liksom kontomodellen kan knappast alls användas). Som har framhållits bygger denna tanke på att det är fullt möjligt att göra avvikelser till hyresgästernas fördel från de eljest tvingande reglerna i hyreslagstiftningen. Sådana system har dock vissa nackdelar. Man kan t ex inte på ett bindande sätt låta hyresgästen avstå från lägenhetsunderhåll – han kan när som helst begära reparation. I och för sig innebär detta ingen större skillnad från de system som nu tillämpas för hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll. Där kan hyresgästen varje år bestämma om han vill ha reparation utförd eller ej. En hel del av de detaljer som finns i de nuvarande rabattmodellerna kan dock inte tillämpas utan stöd av lag. En mera allmän invändning är att det knappast torde vara politiskt möjligt för allmännyttiga bostadsföretag att göra sådana avvikelser som det här är fråga om från hyreslagstiftningen.

En särskild fråga som diskuterats är om man skall se överenskommelser om tillämpning av system för hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll som enbart en tillämpning av de kollektiva överenskommelserna eller som självständiga hyresavtal. Här har angivits att det är naturligt att se sådana som enbart tillämpning av avtalen. Denna fråga har inte så stor betydelse; man kan dock tänka sig att om tillämpningen, alltså det individuella avtalet om avstående från reparationer, ses som ett särskilt hyresavtal kan hyresgästen mista möjligheten att klaga på förhandlingsöverenskommelsen med stöd av 22 § HFL. (Jfr RBD 10:86).

En ytterligare fråga, som förefaller otillräckligt behandlad i lagstiftningen är förhandlingsöverenskommelsens ställning vid fastighetsöverlåtelse. Det nuvarande systemet tycks innebära att endast förhandlingsordningen består, men inte förhandlingsöverenskommelserna. Det hade kanske legat nära till

hands att inte göra en sådan formell skillnad mellan förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse i förhållande till ny ägare av fastigheten. Det är egendomligt att ett avtal om boinflytande skall bestå, men inte ett avtal om hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll.

Frågor om hyresgästernas rättsäkerhet diskuteras tämligen ingående. Den väsentliga slutsatsen är att hyresgästorganisationens medverkan i sådana system är en tillfredsställande garanti mot missbruk. Av vikt är också de rekommendationer som utfärdats av SABO och HSB. Att sprida lagstiftningen till privata fastighetsägare utan förhandlingsordning torde förutsätta att dessa regler följs. I och för sig är det emellertid angeläget att också hyresgäster hos privata fastighetsägare utan förhandlingsordning får tillgång till hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll. I rapporten rekommenderas någon form av adhesionsmodell för detta. Vi konstaterar också att i konto- och fondmodellen har hyresvärdens underhållsskyldighet helt avlösts av ett ekonomiskt åtagande. Vi anser i och för sig att detta är acceptabelt (jfr bostadsrätt), men saken kan diskuteras i en del situationer.

Rapporten konstaterar att de använda modellerna för hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll innebär stora skillnader i värderingen av olika faktorer – det normala reparationsintervallet skattas till högst olika värden hos olika företag. Detta är en följd av att man tillämpar ett fritt förhandlingsystem, och är kanske positivt i och för sig, å andra sidan tycks skillnaderna mellan reparationsintervallerna vara så stora att kopplingen till det rationella verkar ha gått förlorad.

Inom de olika systemen, och framför allt i rabattmodellen används olika system för tillval. En nackdel som lyfts fram är att detta är dyrt för hyresgästen. Man bör också se till sambandet mellan äganderätt till tillvalsobjekten och kostnaderna.

Frågan om äganderätt till tillval är ganska komplicerad. I de flesta fall vill hyresvärden förbehålla sig äganderätten. Vid lägenhetsbyte övertar då den tillträdande hyresgästen ansvaret för de extra avgifterna. I många fall kan det emellertid ses som naturligt att hyresgästen äger ett sådant föremål, t ex en tvättmaskin. Ibland är det svårt att se vilken form som är avsedd att gälla. När det gäller tillval är det lämpligast att tänka sig två huvudsakliga former. När hyresvärden skall äga tillvalsobjekten bör finansieringen ske genom ett tillägg till hyran. När hyresgästen skall äga objektet bör man se betalningen som ett kreditköp. Tilläggas bör att frågan om äganderätt inte kan regleras i kollektiv ordning.

System för hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll avser att öka möjligheterna för hyresgästen att påverka hyran. Ett särskilt problem blir därmed vad som skall ses som hyra och om man kan tänka sig att laborera med särskilda hystillägg. Det är bruksvärdesystemet som skapar problem. Det gäller delvis frågan hur man skall beakta tillägg och rabatter när lägenheten är provningslägenhet, delvis hur en

lägenhet som är föremål för hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll skall kunna användas som jämförelselägenhet. Dessa frågor diskuteras och en lösning föreslås.

Slutligen diskuteras skatteeffekterna av ett system med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll.

1. INNEHÅLL

1.1 Inledning

Kostnaderna för förvaltning av bostadsfastigheter ökade snabbt under 70-talet. Många fastighetsägare kunde inte helt täcka sina kostnader med hyror. De allmännyttiga bostadsföretagen saknade i många fall medel för planerat och nära förestående underhåll. Det ansågs även att det i allmänhet var svårt att genomföra sådana hyreshöjningar att utgifterna för planerat underhåll kunde finansieras med hyror. Ett stort antal outhyrda lägenheter innebar en ytterligare ekonomisk belastning för många bostadsföretag.

De dåliga ekonomiska förutsättningarna för underhåll av hyreshus innebar en försämring av lägenhetsunderhållet. Detta utfördes ofta med längre mellanrum än planerat medan arbeten av direkt betydelse för fastighetens fortbestånd gavs förtur.

Det ansågs även att kostnaderna för lägenhetsunderhållet kunde minskas genom att hyresgästerna gavs ett ökat inflytande på dessa arbeten och genom att kostnaderna individuellt knöts till de hyror som belastar de olika hyresgästerna. Detta ansågs även vara angeläget ur rättvisesynpunkt. Egna arbetsinsatser från hyresgästerna ansågs även kunna minska kostnaderna för underhållet. Hyresgästernas bristande inflytande på lägenhetsunderhållet ansågs kunna innebära att underhåll ibland utfördes av fastighetsägaren även om hyresgästen inte upplevde ett behov därav och utan att hyresgästens önskemål om t ex färger och kvalitet tillgodosågs.

Mot den bakgrunden tillsattes 1979 en utredning med uppgift att föreslå en långsiktig lösning av frågan om finansiering av underhållet i hyres- och bostadsrättslägenheter. I direktiven till utredningen ingick även att lämna förslag om hyresgästernas inflytande på lägenhetsunderhållet.

Utredningen slutredovisades i form av ett principtankande, Återinvestera i bostäder (SOU 1982:65). Riktlinjerna i principbetänkandet omsattes dock inte i några konkreta åtgärder.

Hyresgästernas Riksförbund och SABO hemställde i en skrivelse den 2 december 1982 till regeringen att 15§ hyreslagen skulle ändras så att hyresgästerna kunde få inflytande över underhållet av den egna lägenheten genom förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen.

I prop 1982/83:146 anförde departementschefen det angelägna i att snabbt få fram ett system som gjorde det möjligt för hyresgästerna att få ett större inflytande över underhållet i den egna lägenheten.

Lagförslaget antogs av riksdagen men på förslag av bostadsutskottet tidsbegränsades lagändringen till en tre-årsperiod eller till utgången av år 1986 (BoU 1983/84:5, rskr 26, SFS 1983:899). Under hösten 1986 förlängdes detta till utgången av 1987.

1.2 Avtal om hyresgäststyrt underhåll

I de allmänna riktlinjerna från Hyresgästernas Riksförbund och SABO anges att förutsättningarna och formerna för den enskilde hyresgästens inflytande över den egna lägenheten skall regleras i förhandlingsöverenskommelse mellan bostadsföretaget och hyresgästföreningen. Utgångspunkten för förhandlingsöverenskommelsen bör vara följande:

- Hyresvärdens underhållsskyldighet rubbas inte. Hyresgästen skall ha största möjliga bestämmanderätt över åtgärder i den egna lägenheten.
- Hyresgäst som avstår från eller som själv utför underhållsarbeten skall ha ekonomisk nytta av detta.

Detta innebär att hyresgäst som önskar få sitt lägenhetsunderhåll utfört på samma sätt som tidigare har kvar sina nuvarande rättigheter, medan hyresgäst som är intresserad av att utvidga rättigheterna ges möjlighet till det.

I november 1985 lämnade SABO vissa uppgifter om förhandlingsöverenskommelser om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll. Av totalt 285 SABO-företag hade 80 med respektive hyresgästförening träffat överenskommelser som trädde i kraft senast den 1 januari 1986. Av det totala antalet SABO-bostäder, 740.000, förvaldade dessa 80 företag 567.525 eller 77 procent. Omfattningen av det antal lägenheter inom respektive företag som var med i systemet varierade dock kraftigt - från en liten försöksverksamhet till samtliga lägenheter i bostadsföretaget. Omfattningen av det underhåll som överenskommelserna omfattade skiftade mellan företagen och kunde uppskattningsvis anges enligt följande. Målning och tapetsering (100%), golvbeläggning (75%), spis, kyl och frys (50%) och sanitetsutrustning (20%).

Riksbyggen förvaldade ca 85.000 hyreslägenheter, varav 80 procent fanns inom bostadsföretag som är medlemmar i SABO, och därmed innefattades av det centrala avtalet mellan SABO och Hyresgästföreningen om hyresgäststyrt underhåll. (PM Bostadsdep mars 1986)

HSBs Riksförbund och Hyresgästernas Riksförbund rekommenderade i juni 1985 allmännyttiga bostadsföretag förvaldade

av HSB och respektive hyresgästförening att träffa avtal om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll i enlighet med vissa angivna riktlinjer.

Inom det enskilt ägda bostadsbeståndet har endast träffats överenskommelse om ett större projekt.

1.3 Utvärdering av hyresgäststyrt underhåll

Bostadsutskottet anförde i samband med att lagförslaget antogs, att det fanns skäl att göra en utvärdering av erfarenheterna av ett ökat hyresgästinflytande och att det i en sådan utvärdering fanns möjligheter att överväga olika alternativ och att pröva dessa mot det aktuella förslaget. Chefen för bostadsdepartementet beslutade därefter att inom departementet inrätta en arbetsgrupp för utvärdering av erfarenheterna av hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten. Arbetsgruppens utvärdering avrapporterades i en promemoria från bostadsdepartementet i mars 1986. (PM Bostadsdep mars 1986)

I arbetsgruppens samlade överväganden konstaterades att erfarenheterna av ett hyresgäststyrt underhåll är positiva. Man ansåg även att den utveckling i fråga om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll som hittills hade skett – och som alltså i huvudsak avsåg det allmännyttiga bostadsbeståndet – inte gav underlag för några bestämda bedömningar av dom långsiktiga effekterna på bostadsföretagens ekonomi eller underhållsnivån i stort. Det är emellertid fråga om ett frivilligt system och det bör därför enligt arbetsgruppens mening utan olägenhet kunna överlämnas åt bostadsföretagen själva att göra dessa bedömningar.

1983 års lagändring innebär att bostadsföretagen och hyresgästföreningarna har fått en betydande frihet att i sina förhandlingsöverenskommelser bestämma om formerna för och omfattningen av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet. Detta är enligt arbetsgruppens mening en lämplig ordning. Den s k rabattmodellen förefaller att vara mycket ändamålsenlig medan den s k fondmodellen möjligen kan medföra vissa problem framför allt vid byte av hyresgäst. När det gäller den s k kontomodellen har arbetsgruppen inte fått del av några praktiska erfarenheter och saknar därför underlag för en bedömning.

Arbetsgruppen tar därefter upp de farhågor som måleribranschen givit uttryck för när det gäller minskad sysselsättning och en utvidgning av "den svarta sektorn". Det finns enligt arbetsgruppen anledning att se allvarligt på dessa frågor. Den hittillsvarande utvecklingen ger dock inte något belägg för att det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet skulle ha medfört någon minskning av

sysselsättningen för målarna. Sysselsättningen är f n mycket god inom måleribranschen. Detta torde dock i väsentlig mån bero på genomförandet av det s k ROT-programmet.

Det har inte varit möjligt för arbetsgruppen att få fram något underlag för en konkret bedömning av reformens effekt på sysselsättningen. SABO har dock gjort den översiktliga bedömningen att cirka 60 procent av erbjudet underhåll kommer att beställas av bostadsföretaget vid normenligt underhåll. Detta motsvarar ungefär samma eller en något större volym än tidigare.

Enligt SABO blir dock träffsäkerheten i relation till faktiskt underhållsbehov betydligt större. Enligt SABOs bedömning ger det nya systemet generellt sett bättre underlag för underhållsarbeten.

När det gäller den svarta sektorn är det givetvis ännu svårare att få fram några konkreta siffror. Det kan dock inte uteslutas att några hyresgäster, som valt att själva svara för vissa underhållsarbeten, låter sig frestas att anlita "svart" arbetskraft.

Arbetsgruppens PM bygger i stort på parternas ståndpunkter, någon empirisk prövning av giltigheten i dessa har dock ej blivit genomförd. För att åstadkomma en sådan samt komplettera och fördjupa de frågeställningar som behandlas i denna utvärdering initierades föreliggande projekt. Till projektet tillsattes en referensgrupp med representanter för olika organisationer som kunde tillföra projektet praktisk kunskap inom problemområdet. Forskargruppen fick därigenom möjlighet att kontinuerligt diskutera frågeställningar och delresultat inom referensgruppen. Representanterna i referensgruppen kunde därmed påverka frågeställningarnas utformning inom ramen för projektets syfte. Det innebar även att projektets resultat informellt och fortlöpande kunde tillföras organisationerna.

Projektets syfte är att utvärdera det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet. En precisering av de aspekter som därvid fokuseras har gjorts efter intervjuer med ekonomiansvariga vid förvaltningar med erfarenheter av sådant underhåll samt i samråd med de organisationer som ingår i projektets referensgrupp.

För en intervjuundersökning har ett urval av bostadsföretag gjorts i samråd med referensgruppen. Därvid har eftersträvat att i urvalet få med olika modeller för och olika specifika lokala utformningar av det hyresgäststyrda underhållet. Vidare har urvalet gjorts för att få en geografisk spridning och för att få med bostadsföretag av olika storlek och boendesammansättning.

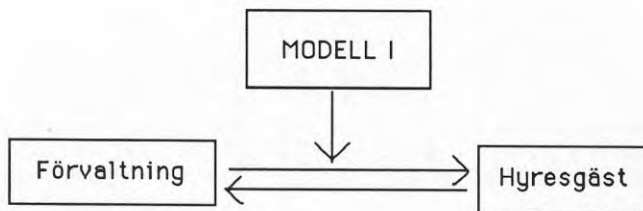
En enkätundersökning genomfördes, riktad till samtliga bostadsföretag som enligt SABO hade slutit avtal om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll. (HLU)

1.4 Projektets struktur

När hyresgäststyrt underhåll ska beskrivas tar vi vår utgångspunkt i två grundläggande perspektiv.

- I) En beskrivning av förhållandet mellan bostadsföretag och hyresgäster och dess effekter. Även här kommer givetvis typ av modell in som en förklarande faktor samt i ett vidare perspektiv andra samhällsliga effekter.
- II) En modellorienterad orsakskedja där de olika modellerna och dess effekter beskrivs och relateras till varandra.

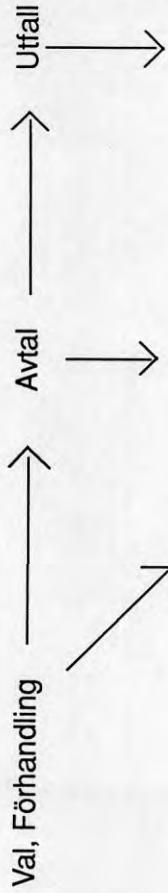
Dessa perspektiv ska kortfattat återges nedan och ligger sedan till grund för struktureringen av den fortsatta framställningen.



Förhållandet bostadsföretag – hyresgäst

MODELL II

Rättsläge



- ORSAKER**
- Ekonomiska
 - Inflytande
 - Förvaltningsstrategiska

HLU

- KONSEKVENSER**
- Ekonomiska o inflytande o boendekvalitet
 - Arbetsmarknadsaspekter
 - Skatteaspekter

De två perspektiven ger då följande innehållsliga struktur.

1. Beskrivning av modeller för hyresgäststyrt underhåll: fondmodell, kontomodell, rabattmodell
2. Kontakter förvaltning/hyresvärd – hyresgäst
3. Förvaltningsaspekter
 - administrativa effekter/kostnader
 - avstått resp tidigarelagt underhåll
 - belastning på underhållsfonder, kort resp lång sikt
 - rabatt och tillval samt kostnader för planerligt underhåll
 - flyttningsfrekvens
 - marknadsfördelar
 - hyresgäststyrt underhåll som del av förvaltningsstrategi
4. Ekonomisk reglering hyresvärd – hyresgäst
5. Skattekonsekvenser
 - förekomsten av svart arbete
 - egenarbete kontra lönearbete
 - skattekonsekvenser för hyresvärdar med olika huvudmannaskap
6. Boendeaspekter
 - ekonomiskt
 - inflytande
 - boendekvalitet
 - trivselaspekter
7. Arbetsmarknadskonsekvenser
 - antal renoveringsobjekt
 - säsongspanering av underhåll
 - förändring i antal förvaltningsanställda hantverkare
8. Samhälleliga aspekter i sin helhet: Rättsläge, skatteaspekter och samhällsekonomisk effektivitet.

1.5 Beskrivning av de olika grundmodellerna

Rabattmodellen. Det finns en lokal överenskommelse om intervall för underhållsåtgärder av olika slag samt kostnaderna för dessa. Under underhållsbyggnaden har hyresgästen möjlighet att tidigarelägga vissa underhållsåtgärder. Om han begär sådan tidigareläggning får han betala en avgift som är proportionell till det antal år som återstår till den tidpunkt då underhåll skulle utföras enligt överenskommelsen. För varje år omförhandlas den årliga avskrivningen för respektive underhållsåtgärd.

Den hyresgäst som inte begär tidigareläggning erbjuds vid slutet av underhållsperioden att välja mellan att få underhåll utfört enligt överenskommelse och att avstå från sådant underhåll. Om han väljer det förstnämnda utgår normal hyra, men om han avstår från underhåll får han en årlig rabatt motsvarande den årliga avskrivningen för respektive underhållsåtgärd. För de hyresgäster som avstått från planerat underhåll gäller att de varje år får ta ställning till att få underhåll eller att få fortsatt rabatt.

Fondmodellen. Även här träffas en lokal överenskommelse om en norm för normal underhållsstandard. När systemet införs avsätts till en lägenhetsfond den summa pengar som är nödvändig för att lägenheten skall motsvara den normala underhållsstandarden. Under underhållsperioden går den del av hyresgästens hyra som svarar mot den årliga avskrivningen för de underhållsåtgärder som ingår i det inre underhållet till fonden.

Hyresgästen kan när som helst utnyttja lägenhetsfonden för att utföra underhållsåtgärder i den omfattning han vill. Han kan antingen själv göra underhållsarbetet och kan då utnyttja fonden för att bekosta materialkostnaderna eller låta någon utföra underhållet, varvid fonden kan användas för att betala kostnaderna för detta.

När hyresgästen flyttar görs en besiktning av lägenheten varvid man bedömer om det finns tillräckligt med medel för att återställa lägenheten till normal underhållsstandard. Om fonden bedöms vara för liten får den avflyttande hyresgästen betala mellanskillnaden. Om fonden bedöms vara större än vad som krävs för normal underhållsstandard betalas överskottet till den avflyttande hyresgästen.

Kontomodellen. Även här ligger en lokal överenskommelse till grund för normal underhållsstandard. Från hyran avsätts medel till inre lägenhetsunderhåll på ett konto som följer lägenheten. Hyresgästen kan beställa underhållsåtgärder från bostadsföretaget i den mån det finns medel på kontot. De hyresgäster som väljer att själva svara för underhåll eller att avstå från normalt underhåll erhåller rabatt. Rabattens storlek beror på hur mycket medel som finns på kontot.

Gemensamt för de tre modellerna är bl a att hyresgästen själv kan bestämma när önskat underhåll skall utföras samt att genom tillval välja en högre standard än vad som normalt ryms inom underhållsplanen. Oavsett modell så gäller att kostnaden för lägenhetsunderhållet bestrides av hyresgästen samt att nivån på denna kostnad fastställs i samband med hyresförhandling.

Det bör påpekas att ovanstående beskrivning gäller tre teoretiska grundmodeller och att de praktiska tillämpningarna på olika sätt kan avvika från dessa. Se t ex avsnitt 1.7, där det redogörs för hur SABO

och HSB rekommenderar vissa avvikelser från fondmodellen som den beskrivs ovan.

1.6 Förvaltningsaspekter

Många förvaltningar har av olika skäl utverkat en sammanhängande syn på hur förvaltningen ska agera; i första hand i förhållande till hyresgästerna.

Orsakerna kan vara svårigheter att hyra ut eller onödigt stor förslitning och skadegörelse inom förvaltningens område. Det kan också vara uttryck för en strävan inom förvaltningsledningen att vara mer serviceorienterade kanske som ett resultat av de allmänna strömningar i samhället som trycker på vikten av service och förnyelse inom tjänstesektorn.

Förvaltningen strävar, med detta antagande, efter att förbättra servicen och hyresgästernas direkta inflytande. Detta har ibland tagit formen av en förvaltningsstrategi.

I de fall konkurrenssituation råder kan en sådan strategi också fungera som en marknadsstrategi. Det finns redan indikation på ett större hyresgästinflytande och speciellt hyresgäststyrt underhåll kan ge marknadsfördelar i form av mindre antal outhyrda lägenheter än konkurrerande förvaltningar samt lägre flyttningsfrekvens med större stabilitet och mindre kostnader som följd.

Underhåll och underhållsreserver

Ett schablonmässigt genomfört underhåll var den norm som gällde tidigare. I förhållande till detta finns det en rad frågeställningar som bör belysas när någon modell av hyresgäststyrt underhåll har införts.

Hur påverkar systemet förvaltningens likviditet och soliditet på kort och lång sikt? Det har funnits förmodanden att förvaltningen skulle kunna hamna i likviditetsproblem i och med den något större osäkerheten i den nya situationen jämfört med tidigare mer lättplanerade underhållsutbetalningar. Erfarenheten efterhand pekar mot en mindre likviditetsbelastning än tidigare med därpå följande ökning av underhållsreserver som ger en ökning av kassaflödet. Hur detta utvecklas på sikt och vilka tänkbara konsekvenser det kan få skall diskuteras.

Hur påverkas kostnaderna och volymen för det inre lägenhetsunderhållet? I avsnitt 4–6 analyseras detta närmare och i avsnitt 7 studeras utvecklingen i några bostadsföretag varvid även betydelsen av eftersläpande lägenhetsunderhåll studeras.

1.7 Ekonomisk reglering hyresvärd – hyresgäst

Det hyresgäststyrda underhållet innebär ökade möjligheter för den enskilde hyresgästen att själv svara för det inre underhållet. Det bör påpekas att många hyresgäster redan i det gängse systemet frivilligt har svarat för en betydande del av detta underhåll. En uppskattning baserad på en stickprovsundersökning ger vid handen att dessa frivilliga insatser svarade för ungefär 15% av det totala inre underhållet. Detta motsvarade ungefär 2 kr per kvadratmeter. (SOU 1981:47)

Eftersom det inre underhållet avser en lång tidsperiod är det av intresse att fokusera de problem som uppstår i den ekonomiska relationen mellan hyresvärd och hyresgäst på grund av detta.

Först kan påpekas att sådana problem även finns i det gängse systemet. Ett sådant problem är t ex den skillnad i lägenhetsstandard som råder mellan en lägenhet som nyligen har underhållits och en som befinner sig i slutet av underhållsnyckeln. Detta problem finns även i det hyresgäststyrda underhållssystemet, men just detta problem torde snarare minska i betydelse; den hyresgäst som finner den egna lägenhetsstandarden alltför låg har ju i detta system möjligheter att genomföra underhållet tidigare. Det finns emellertid andra typer av "periodiseringsproblem" som kan uppstå.

En hyresgäst väljer i slutet av underhållsnyckeln att själv göra underhållet för nästa underhållsnyckel.

- a) I rabatt- och kontomodellen kommer han då att få en rabatt på hyran under hela kommande underhållsnyckel. Om hyresgästen flyttar under rabattperioden går han således miste om en del av den ekonomiska kompensationen för sitt underhåll.
- b) I fondmodellen får han utnyttja medel från lägenhetsfonden för det egna underhållet. Det utgår däremot ingen rabatt på hyran. Däremot kan hyresgästen vid avflyttning vilja ha ersättning för det egna underhållet i den mån det vid avflyttningen finns mer pengar i lägenhetsfonden än vad som krävs för ett normalt underhåll av lägenheten.

För de hyresgäster som i rabatt- och kontomodellen står inför beslutet att själva göra underhåll kan man förvänta sig att benägenheten att göra egna underhåll blir lägre genom att man inte kan tillgodogöra sig full kompensation för detta underhåll med mindre man bör kvar i lägenheten under hela den underhållsnyckel som underhållet avser. Den ekonomiska kompensationen utgår ju i form av rabatter fördelade under hela underhållsnyckeln. Detta förhållande torde verka återhållande för de hyresgäster som överväger att göra egna underhållsinsatser i rabatt- och kontomodellen.

I fondmodellen blir det annorlunda. För det första kan hyresgästen utnyttja medel från lägenhetsfonden för att täcka materialkostnaderna. För det andra kan han tillgodogöra sig ytterligare medel från lägenhetsfonden vid en eventuell avflyttning. Den hyresgäst som flyttar från en lägenhet, där han nyligen har gjort stora egna underhållsinsatser, kommer därför inte att, som i rabatt- och kontomodellen, gå miste om ekonomisk kompensation för sitt underhåll. I fondmodellen kan man av detta skäl förvänta sig att hyresgästens benägenhet att göra egna underhållsinsatser blir större än i de andra modellerna.

I ovanstående resonemang framstår fondmodellen som rimligare vad gäller lösningen av de "periodiseringsproblem" som här diskuteras. Det bör emellertid påpekas att denna lösning är förknippad med andra problem. Genom att hyresgästen kan tillgodogöra sig eventuellt överskott på lägenhetsfonden i samband med avflyttning uppstår ett beskattningsproblem. Den hyresgäst som gjort eget underhåll och använt medel från lägenhetsfonden för att betala materialkostnaderna torde vid en eventuell avflyttning kunna tillgodogöra sig ett överskott från lägenhetsfonden.

Eftersom han själv utfört arbetet har han endast utnyttjat lägenhetsfonden för materialkostnaderna. Lägenhetsfonden är emellertid dimensionerad för att svara inte bara mot underhållets materialkostnader utan även dess arbetskostnader. I princip kan detta innebära att en hyresgäst som flyttar strax efter att själv svarat för ett omfattande underhåll kan lyfta relativt stora belopp från lägenhetsfonden. Det kan hävdas att det i sådana fall är frågan om ersättning för ett arbete som hyresgästen utfört åt hyresvärderna och att det därför bör beskattas som inkomst.

Ovanstående resonemang utgår från fondmodellen sådan den beskrivs i avsnitt 1.5 ovan. Det bör påpekas att denna teoretiska grundmodell inte är så vanlig i verkligheten. HSB och SABO rekommenderar således att eventuellt överskott inte betalas ut till den avflyttade hyresgästen. I HSBs fondmodell får pengarna stå kvar i lägenhetsfonden och sålunda följa lägenheten. I SABOs fondmodell dras eventuellt överskott vid avflyttning in till en central fond. Med dessa modifieringar aktualiseras inte ovanstående "skatteproblem". Å andra sidan kommer hyresgästens benägenhet att göra eget underhåll att bli mindre och torde knappast skilja sig så mycket från rabatt- och kontomodellen. Möjligen kan den förväntas bli något större genom att materialkostnaderna i fondmodellen betalas från fonden medan hyresgästen i rabattmodellen själv får betala dessa.

I de flesta fall tillämpas rabattmodellen. De periodiseringsaspekter som är förknippade med denna modell är därför av särskilt intresse. I avsnitt 5 diskuteras dessa närmare.

1.8 Skatteaspekter

Skatter är av flera olika skäl intressanta vid en utvärdering av det hyresgäststyrda underhållet. Egenarbete beskattas ej. En hyresgäst som väljer att underhålla sin lägenhet med egna arbetsinsatser får ekonomisk kompensation (i rabatt- och kontomodellen genom rabatter på hyran och i fondmodellen genom att han erhåller överskottet på fonden vid avflyttning) i princip motsvarande vad det skulle kostat att få motsvarande arbete utfört av yrkesmän.

Eftersom det senare arbetet är beskattat medan egenarbetet är obeskattat kan detta innebära att dylikt egenarbete ger ett relativt stort ekonomiskt utbyte. Det kan t o m hävdas att denna skattemässiga aspekt torde vara avgörande för att många hyresgäster väljer att själva göra underhållet. Av samma skäl kan villaägaren och ägaren av en bostadsrättslägenhet genom egenarbete i den egna bostaden reducera sin hyreskostnad med belopp som i många fall torde överstiga vad man efter skatt kan erhålla för en i tid lika stor arbetsinsats på arbetsmarknaden.

Även om dessa ekonomiska skäl inte är de enda skälen till att människor väljer egenarbete framför att köpa motsvarande tjänster på marknaden torde de vara mycket viktiga. Det kan också noteras att de blivit allt viktigare ju högre skatternas andel av arbetsinkomsterna blivit.

Det är möjligt att det här finns en grundläggande förklaring till expansionen av sådana distributionsformer som bygger på en större tidsinsats av konsumenterna. Genom att konsumenternas "arbete" inte är beskattat kan sådana distributionskanaler hålla betydligt lägre priser än vad som skulle varit fallet om motsvarande arbete istället skulle utförts med anställd arbetskraft. Generellt gäller att i alla branscher där egenarbete är ett möjligt alternativ har det professionella arbetet svårt att konkurrera med det obeskattade egenarbetet.

Mot denna bakgrund måste man se de farhågor som t ex måleribranschen uttryckt inför det hyresgäststyrda underhållet. I princip kan man se det hyresgäststyrda underhållet som ett exempel på en systematisk anpassning i samhället till den stora skillnaden i skattekonsekvenser mellan egenarbete och professionellt arbete. Från strikt ekonomiska utgångspunkter kan man ifrågasätta denna utveckling. I den mån egenarbetet kräver en större tidsinsats än det professionella arbetet för en given prestation framstår denna utveckling som effektivitetssänkande. Det ligger utanför ramen för denna undersökning att närmare analysera detta problem. Syftet här är att ge en bakgrund till en diskussion av de sysselsättningseffekter som det hyresgäststyrda underhållet kan ge. Ovanstående resonemang visar att det finns anledning att se sysselsättnings-effekterna i ett vidare perspektiv.

För det första kan det hävdas att även om en utveckling innebär minskad sysselsättning inom vissa branscher så är detta knappast något starkt argument mot utvecklingen om det är så att den minskade sysselsättningen är ett uttryck för att motsvarande prestationer kan utföras effektivare på annat sätt. Om det å andra sidan är så att utvecklingen är en anpassning till skillnader i beskattning av olika typer av arbetsinsatser så framstår den minskade sysselsättningen inte bara som ett sysselsättningsproblem utan även som ett effektivitetsproblem. Det är fullt befogat att ställa frågan i vilken mån de branscher som "konkurrerar" med egenarbete drabbas av minskad sysselsättning därför att egenarbetet är obeskattat. I den mån så är fallet är det inte enbart en sysselsättningsfråga utan även en fråga som rör den samhällsekonomiska effektiviteten.

För det andra kan det hävdas att detta samhällsekonomiska effektivitetsproblem är genomgående för alla branscher där inslaget av egenarbete är betydande. Detta innebär att t ex måleribranschen genom det hyresgäststyrda underhållet blir utsatt för ett större inslag av egenarbete. Men det innebär också att man redan tidigare haft sådana inslag, t ex från villaägarare och bostadsrättsinnehavare, och att därför det hyresgäststyrda underhållet delvis kan ses som en justering av den ekonomiska skillnad mellan olika boendeformer som möjligheten till egenarbete i den egna bostaden innebär.

Det bör påpekas att ovanstående resonemang är begränsat i olika avseenden. För det första fokuseras den ekonomiska effektiviteten. Det hyresgäststyrda underhållet kan emellertid inte diskuteras enbart i ekonomiska termer. I motiveringarna till reformen finns även med inflytande- och boendekvalitetsaspekter. För det andra är det inte självklart att egenarbete alltid är mindre effektivt än professionellt. Även om man utgår från att en yrkesman kan utföra ett underhåll på kortare tid så kan man inte utesluta att egenarbete kan innebära vissa effektivitetsvinster. Det är rimligen så att träffsäkerheten i underhållet blir bättre då hyresgästen själv svarar för det. Han kan ju därigenom inrikta sitt arbete på just de punkter han själv anser vara väsentliga. En vidare diskussion av skatteaspekterna på det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet återfinns i avsnitt 8.

"Svart" arbetskraft

Det hyresgäststyrda underhållet har antagits leda till en ökning av förekomsten av "svart" arbetskraft. Den grundläggande orsaken till detta antagande är att kontrollmöjligheterna blir mycket mindre i ett system där många hyresgäster själva svarar för sitt underhåll än i ett system där bostadsföretagen svarar för underhållet.

Det har också hävdats att benägenheten att utnyttja "svart" arbetskraft blir större i fondmodellen än i rabattmodellen; i fondmodellen kan hyresgästerna använda medel från lägenhetsfonden till eget

underhåll medan de i rabattmodellen själva måste finansiera underhållet. Det senare gäller även kontomodellen.

Det är av naturliga skäl svårt att få grepp om förekomsten av "svart" arbetskraft. Man får främst förlita sig på bedömningar från bostadsföretagen och andra organisationer.

1.9 Arbetsmarknadskonsekvenser

Inom måleribranschen har det uttryckts farhågor för att det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet skulle medföra en kraftig minskning av sysselsättningen för de etablerade måleriföretagen/målarna. Den tidsperiod som gått sedan reformen infördes är för kort för att man skall kunna dra några generella slutsatser om en eventuell minskning av sysselsättningen. Genomförandet av det s k ROT-programmet har medfört att sysselsättningen under denna period har varit hög inom måleribranschen. Även detta innebär att det metodologiskt är svårt att isolera reformens effekter på sysselsättningen.

Enligt bedömningar gjorda av SABO kommer ca 60 procent av erbjudet underhåll att beställas av bostadsföretaget vid normenligt underhåll (PM Bostadsdepartementet). Detta bedöms motsvara ungefär samma eller något större underhållsvolym än tidigare. Enligt SABOs bedömning ger det nya systemet generellt sett bättre underlag för underhållsarbete, vilket innebär att träffsäkerheten i relation till faktiskt underhållsbehov blir betydligt större.

Dessa hypoteser skall prövas inom ramen för studien. Antalet underhållna enheter i det nya systemet skall ställas i relation till data om antalet underhållna enheter före reformens genomförande. Av intresse är även att närmare studera eventuella förändringar i underhållsrytmen, förekomsten av tidigareläggning av underhåll samt utnyttjandet av tillvalsmöjligheten.

Vid bostadsföretag med förvaltningsanställda målare skall sysselsättningsläget studeras med avseende på eventuella förändringar av antalet sysselsatta, förvaltningens bedömning av framtida underhållsvolym m m.

Ytterligare en arbetsmarknadsaspekt av intresse är i vilken mån reformen kan inverka på den säsongsmässiga efterfrågan på måleritjänster. En säsongsmässig jämvikt inom branschen bygger i stort på att det yttre målningsunderhållet utförs under sommarhalvåret medan det inre underhållet utförs under vinterhalvåret. Det är därför av intresse att närmare kartlägga graden av hyresgästinflytande över vid vilken tidsperiod under året som underhållsinsatserna förläggs. Detta redovisas i avsnitt 2.2.

2. ENKÄTREDOVISNING

2.1. Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll i bostadsföretag

I följande avsnitt (2, 3, 5 och 6) redovisas resultaten av två enkätundersökningar.

Enkäterna utvecklades mot bakgrund av projektets syfte och på grundval av erfarenheter från intervjuer i fallstudieföretagen och enkätfrågorna finslipades i dialog med referensgruppen samt med några av de bostadsföretag som infört HLU. En provenkät med sex av dessa bostadsföretag genomfördes också. Efter att svaren på provenkäten kommit in reste vi ut och diskuterade enkätens utformning med dem som besvarat den. Den slutliga utformningen av enkätformulären framgår av bilaga 3.

Enkätundersökningen av bostadsföretagen genomfördes i juni 1987. Den skickades med svarskuvert till 124 bostadsföretag, vilka enligt SABO uppgavs ha infört eller varit på väg att införa HLU. Två påminnelser skickades ut i augusti 1987 och SABO skickade ut en cirkulärskrivelse, där företag som ännu inte besvarat enkäten uppmanades att göra det. Av de 124 bostadsföretag som enkäten gick ut till erhöles svar från 68 medan 21 uppgav att de ännu inte hade infört HLU och därför inte kunde besvara enkäten. Om man bortser från de senare utgjorde bortfallet 34 %. Bortfallet skiljer sig genom att det i hög grad gäller mindre bostadsföretag. Eftersom ovanstående procentsiffra avser andelen företag som ej svarat följer att bortfallets storlek skulle bli mindre om man i stället beräknade det som den procentuella andel av det totala lägenhetsbeståndet som undersökningen omfattar som utgörs av lägenhetsbeståndet i de företag som inte svarat. För vissa av de frågeställningar som behandlas i enkätundersökningen kan det finnas skäl att utgå från den senare bortfallsiffran. Det gäller t ex frågor om utvecklingen i det lägenhetsbestånd som omfattas av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet. Det är uppenbart att det därvid vore missvisande att tillmäta utvecklingen i ett mycket litet bostadsföretag samma vikt som utvecklingen i ett mycket stort.

Ovanstående gäller för den enkät som riktade sig till bostadsföretagen. Resultatet av denna enkät redovisas i avsnitt 2.2 – 2.12 samt 5 – 6. För den enkät som gick ut till hyresgästföreningarna gäller följande. Den slutliga utformningen av enkätformuläret framgår av bilaga 4. Undersökningen genomfördes i början av juli. Den skickades med svarskuvert till samtliga hyresgästföreningar i landet. Svar erhöles efter påminnelser från 86 % av de tillfrågade föreningarna. Resultatet av denna enkät redovisas i avsnitt 3.

2.2. HLU i bostadsföretag

De bostadsföretag som enligt våra uppgifter har avtal om HLU omfattar ca 30 % av samtliga SABO företag. Också bland de bostadsföretag som har avtal är det dock ännu många företag som inte kommit igång med verksamheten. Det innebär att det följande materialet grundar sig på de 55– 60 bostadsföretag som svarat på de flesta frågorna i enkäten och som har pågående verksamhet med HLU.

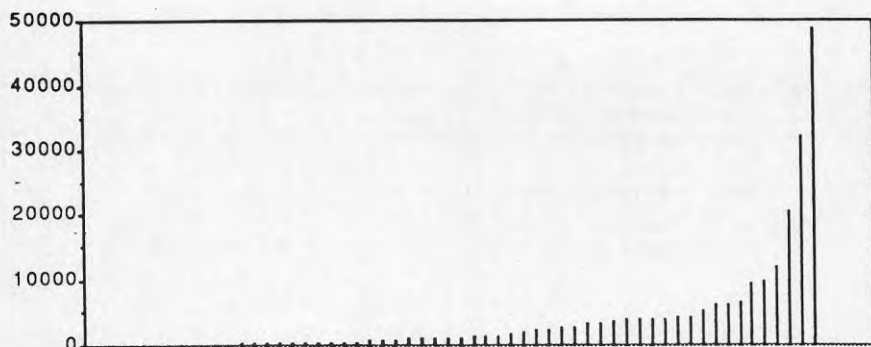
Bostadsbeståndet i dessa företag utgör över 40 % av SABOs samlade bostadsbestånd.

2.3. Omfattning av HLU

Andelen bostadslägenheter som omfattas av HLU varierar avsevärt mellan olika bostadsföretag. Det förekommer lösningar som gäller hela bostadsbeståndet och andra som enbart gäller enstaka fastigheter. I många fall ligger tankar på en stegvis strategi bakom att endast mindre delar omfattas. Bostadsföretagen är sannolikt osäkra på utfallet och på vilka risker som finns med HLU. Detta leder till en strategi med successivt genomförande både avseende omfattning och inriktning.

Genomsnittligt omfattas 46% av ett bostadsföretags bestånd av HLU. Både mätt på antal lägenheter och lägenhetsyta. Spridningen är emellertid avsevärd och sträcker sig från några promille till 100 %. En beskrivning av omfattningen för de företag som besvarat denna fråga återfinns nedan i en kumulativ figur.

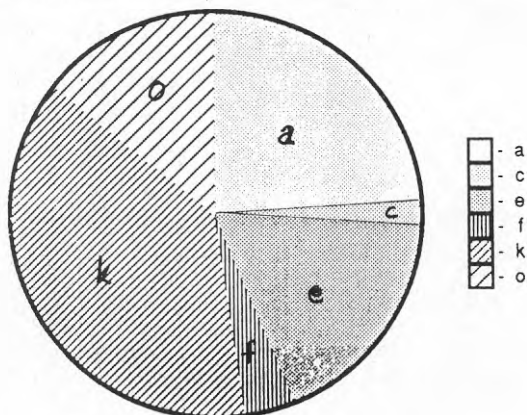
Figur 2:1. Antal lägenheter med HLU för varje företag.



2.4. Inriktning av HLU

Av de företag som har HLU är den vanligaste lösningen att ha målning och tapetsering, golv samt vitvaror. Denna variant utgör ca 40% av samtliga. De olika kombinationer av målning, golv, vitvaror och sanitet som förekommer och fördelningen av dessa framgår av nedanstående figur.

Figur 2:2. Redovisning av inriktningen av HLU på olika kombinationer av målning, golv, vitvaror samt sanitet.



Uppgifterna är kodade på följande sätt:

a=målning/tapetsering

b=golv

c=vitvaror

d=sanitet

e=målning + golv

f=målning + vitvaror

k=målning + golv + vitvaror

o=målning + golv + vitv. + sanitet

Förekomsten i flera kombinationer framgår av nedanstående tabell

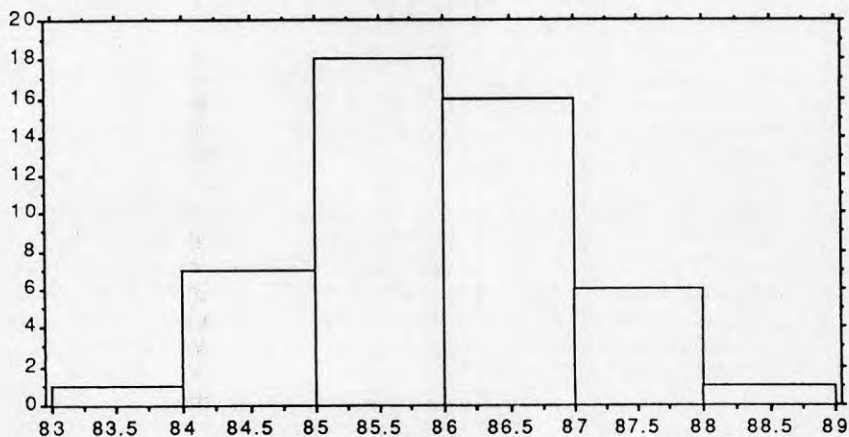
Variant	a	c	e	f	k	o	Summa
Målning/ tapetsering	25%		18%	2%	39%	14%	98%
Golv			18%		39%	14%	71%
Vitvaror		2%		2%	39%	14%	57%
Sanitet						14%	14%

Målning och tapetsering uppträder således, ensamt och i kombination, i 98 % av fallen där HLU förekommer. Golv finns i tre kombinationer och totalt i 71 % av fallen, vitvaror i 57 % samt sanitet enbart i kombination med samtliga övriga och då i 14 % av fallen.

2.5. Införandeår

Som framgår av nedanstående figur visar svaren att 1985/86 var de stora åren för införande av HLU. Det är lite förvånande att nedgången under 1987 är så påtaglig. Det finns fortfarande ett mycket stort antal företag som inte infört HLU. Eftersom undersökningen varit inriktad på att ta reda på erfarenheterna av HLU vet vi mycket lite om de som inte gått in i systemet. En framtida uppföljning borde möjligen också ta med de företag som stannar utanför och försöka finna orsakerna till detta.

Figur 2:3 . Antal företag fördelade per införandeår



2.5.1. Tillval

Förutom det vanliga underhållet finns i vissa företag avtal om tillval, dvs möjlighet för hyresgäst att mot tillägg på hyran välja extra och/eller högre standard i sin lägenhet.

Tillval kan avse diskmaskin och andra speciella maskiner, lyxigare tapeter, skåp osv.

Vissa företag har långtgående erbjudanden avseende tillval. Svenska Bostäder har t ex en speciell butik där tillvalsprogrammet redovisas.

2.5.2. Avtal om tillval

Avtal om tillval finns i 54 % av de svarande företagen.
Tillvalsmöjligheten avser vanligen

- vitvaror
- köksluckor etc
- inglasning av balkonger
- köksfläkt
- extra garderober
- diskmaskin
- duschkabin
- tvättmaskin

2.6. Tidpunkt för underhåll

En frågeställning som diskuterades när utvärderingen startade var om ett större hyresgästinflytande skulle få effekter på förläggningen av underhållet i tiden.

En första aspekt handlade om hyresgästen kan bestämma vid vilken tidpunkt underhållet ska utföras. Av de 52 företag som besvarat denna fråga angav 92 % att hyresgästen inte har något inflytande på detta.

En andra aspekt var om det överhuvudtaget skett någon förändring av underhållets förläggning till följd av HLU? Endast i två företag anser man att detta har inträffat. Någon effekt på tidpunkten för det av bostadsföretaget administrerade underhållet kan således inte HLU sägas ha haft. Däremot innebär valet att avstå från bostadsföretagets underhåll att hyresgästen själv kan utföra eller låta utföra underhåll på en tidpunkt som är självvald.

2.7. Initiativ till HLU

Frågan om vem som tagit initiativ till HLU finns med för att ge en bild av hur pass aktiva bostadsföretagen bedömer sig själva ha varit samt därmed indirekt deras inställning till frågan om HLU initialt.

Bland bostadsföretagen uppfattades att initiativet tagits av hyresgästorganisationen i 22 % av fallen, av bostadsföretaget i 68 % av fallen samt av båda gemensamt i 10 % av fallen.

2.7.1. Motiv för HLU.

Motiven för HLU i bostadsföretagen gäller huvudsakligen ökat boinflytande, HLU som konkurrensmedel mellan företag och mellan olika upplåtelseformer (inkl. HLU som service- och marknadsstrategi), positiva följd effekter i hyresgästens beteende av HLU (aktsamhet, kvarboende, positiv inställning) samt bättre underhållsstrategi. Bakom skyntar också ganska ofta inställningen att det ligger i tiden "gör det för att alla andra gör det". Bland de uppgivna skälen kan vi återge följande som representativa för svaren i sin helhet

- sammanfaller med stiftelsens ide om ett bra boende
- inflytande för hyresgästen
- rättvisekrav
- ökat boinflytande
- konkurrens fördelar gentemot privata
- konkurrensmedel
- kapital förstöring att reparera oberoende av behov
- önskemål från hyresgästerna
- följa andra bolag
- valfrihet för hyresgäster
- öka kostnadsmedvetenhet hos hyresgästen
- planering av underhållsåtgärder bättre
- kostnadskännet vid årets början
- problem att rekrytera målare
- mindre slitage
- bättre service åt hyresgästen
- ökad trivsel - färre omflyttningar
- utveckla företaget som serviceföretag
- premiera aktsamhet och eget arbete
- minska skillnaden mellan olika upplåtelseformer

2.7.2. Motiv mot HLU

Tyngre administration, orationellare underhåll samt dyrare i största allmänhet dominerar som motargument. Argumenten för var betydligt vanligare än mot. Motargumenten var å andra sidan mycket entydiga. Att det blir mer tungrodd och dyrare administration därom var de flesta ense.

Bland motargumenten ger följande en god bild av vad som avses

- större administration
- orationellt underhåll
- svårt planera
- splittrad underhållsbild
- svårigheter att hyra ut lägenheter med "personlig" standard

- ingen kontroll på lägenheter
- ökade underhållskostnader
- jobbiga inkörringsrutiner
- inga stordriftsfördelar för hantverkare
- kostnader för rabatter
- risk för icke fackmannamässiga arbeten
- målerifacket rädd att mista jobb
- investeringar i datautveckling
- olika standard i lägenheterna
- krav på informationsservice
- totala effekter av systemet tar lång tid att se
- problem att komma ifatt eftersläpande underhåll
- bristande dokumentation om underhållsstatus

2.8. Erfarenhetsinhämtande

Av de 50 företag som svarat på denna fråga anger 82 % att de inhämtat erfarenheter från andra bostadsföretag eller verksamheter.

Bland de företag som nämns finns följande som ofta återkommande

- Nackahem
- Skövdehem
- Salabostäder
- Svenska Bostäder
- Bollnäsostäder
- Hudiksvallsbostäder
- Norrköping
- Alebyggen

Totalt är det vissa förvaltningar som återkommer och tjänar som modell. (Nackahem har överlägset flest referenser över hela landet.) Vid sidan om dessa förekommer en del lokala och regionala besök och kontakter.

Slutligen är det vissa bostadsföretag som arbetar helt efter egna linjer utan erfarenhetsinhämtning.

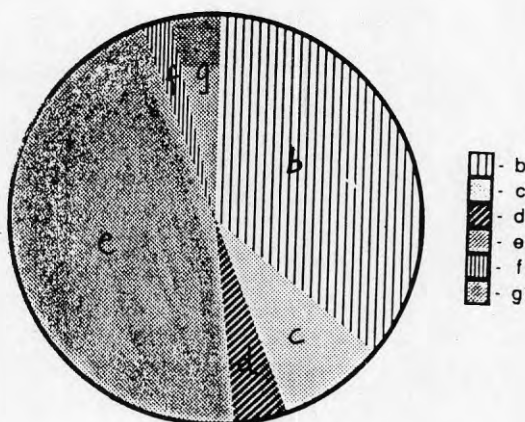
SABO har genom konferenser etc haft ett stort inflytande på erfarenhetsspridningen. Förekomsten av praktiska exempel förefaller ha haft ett inte ringa inflytande på spridningen av HLU.

2.9. Informationsunderlag

Ett av de större problemen för bostadsföretagen har gällt informationsunderlaget om lägenhetsbeståndets underhållsstatus. Problemet handlar dels om vilket underlag man har vid övergång till HLU och dels om hur ett system för en verksamhet med HLU bör vara beskaffat.

Före införandet av HLU fördelar sig informationen om lägenhetsbeståndets underhållsstatus på följande sätt

Figur 2:4 Information om bostadsbeståndets underhållsstatus före införande av HLU.



- a= inga uppgifter
- b= fullständiga uppgifter på kortsystem
- c= fullständiga uppgifter på data
- d= både b och c
- e= ofullständiga uppgifter på kortsystem
- f= ofullständiga uppgifter på data
- g= både e och f

Den enligt uppgift vanligaste situationen var att man hade ofullständiga uppgifter på kortsystem. Före införande av HLU hade endast 9 % fullständiga uppgifter på data. Den dåliga kunskapen om lägenhetsbeståndet löste en del genom att besiktiga lägenheterna i samband med en övergång till HLU.

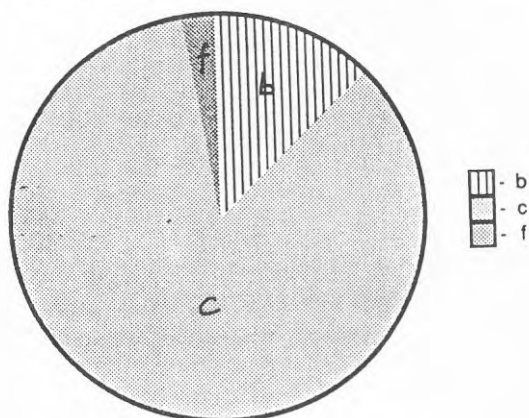
I 53 % av företagen genomfördes enligt uppgift besiktning i samband med övergång till HLU. Anmärkningsvärt är att man i 47 % av företagen således inte genomförde någon besiktning. Det senare är en stor siffra med tanke på det dåliga underlaget vid införandet. Intervjuuppgifter har gett vid handen att HLU har införts på en rad företag utan att man haft en klar bild av underhållsläget. Detta och

bristen på datasystem kan vara en orsak till att andra företag fortfarande tvekar att införa HLU.

Eftersom HLU ofta bygger på information ner till enstaka rumsenhet och olika rumsenheter i en och samma lägenhet succesivt kan komma att få olika underhållsstatus, så är i praktiken datahantering enda möjligheten att lösa problemet. Alternativet till datorisering vid HLU är att välja system som inte går ner på rumsenhet. Detta innebär någon form av lägenhetsfonder, där det är ointressant var i lägenheten underhållet gjorts. Denna typ av HLU innebär således avsevärt enklare administration.

De flesta bostadsföretag har dock valt rabattsystem där informationshanteringsbehovet är avsevärt. Detta har inneburit att de får ett snabbt och omfattande behov av datalösningar. Efter införande av HLU har företagen följande hantering av informationsunderlaget.

Figur 2:5 Information om bostadsbeståndets underhållsstatus **efter** införande av HLU



(beteckning se figur 2:4)

2.10. Organisationsförändring

Under 1980-talet har bostadsföretagen i mycket stor utsträckning ändrat organisation. 84 % av de svarande företagen uppger att någon förändring ägt rum och i det helt dominerande antalet fall rör det sig om en decentralisering där en rad centrala uppgifter läggs närmare verksamhetens bedrivande ute i bostadsområden etc. Detta bör rimligen leda till viss övertalighet bland centralt placerad personal och i flera intervjufall nämndes att denna personal delvis var tvungen att flytta ut till de nya områdeskontoren. Avsikten är att åstadkomma

en mycket liten central administration. Exakt var huvuddelen av arbetsuppgifterna med HLU hamnar är svårt att säga, men en hel del hamnar enligt uppgift centralt bl a den nya datoriseringen. Detta kan innebära att de tillkommande administrativa uppgifterna med HLU tas om hand av redan befintlig personal och att därmed vissa personalproblem löses upp.

Något samband mellan organisationsförändring och HLU ansågs inte finnas, även om det är uppenbart att den nuvarande organisationsfilosofin väl passar för HLU och vice versa.

2.11. Marknadsförändringar

Att avsikten vid införandet av HLU i flera fall varit att förstärka företagets marknadsposition därom råder ingen tvivel. Samtidigt var läget vid denna tidpunkt radikalt annorlunda än i dagsläget. Då fanns på många orter ett stort överskott på lägenheter och företagen konkurrerade med varandra för att fylla de tomma lägenheterna. Idag möter knappast något företag en sådan situation. Intervjuer vid projektets början indikerade emellertid att HLU faktiskt hade en effekt på företagets konkurrenskraft. På frågan i enkäten om företagen bedömer att HLU hade effekt på företagets marknadsposition svarade 55 % ja och resten nej. Bilden är således mer blandad vid detta tillfälle men svaren är också avgivna i ett annat marknadsläge.

När det gäller förhållandet mellan hyresrätter och bostadsrätter anser de flesta att effekten är liten inom företaget (ca 30 % anger att en effekt finns). Däremot anser 56 % att det finns en effekt på förhållandet mellan hyresrätter och bostadsrätter generellt på bostadsmarknaden. De flesta företagen i enkäten har bara hyresrätter och har troligen tolkat situationen så att frågan egentligen inte berör det egna företaget medan däremot en effekt på marknaden generellt finns. Frågeställningen är betydelsefull och mycket indikerar att HLU har betydelse på relationen hyresrätt/bostadsrätt på lång sikt (inte minst har detta framkommit i intervjuer). En fördjupning av detta får emellertid tills vidare anstå till framtida uppföljningar.

3. HYRESGÄSTRÖRELSEN.

3.1. HLU i strategiskt boinflytandeperspektiv.

Hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll förefaller att inta en strategisk roll både för hyresgäströrelsen och bostadsföretagen. Som vi har sett tidigare framför bostadsföretagen påfallande ofta inflytandeskäl som en av anledningarna att införa HLU. För företagen utgör HLU ett intressant sätt att hantera inflytandefrågan samtidigt som andra aspekter naturligtvis finns med i bilden för bostadsföretagen när det gäller införandet av HLU. För hyresgäströrelsen däremot är HLU mer uttalat en del i en boinflytandestrategi där HLU förhoppningsvis också har en mobiliserande effekt. Detta resonemang utvecklas mer utförligt i slutet på avsnitt 3.

Bland inslag i en boinflytandestrategi som nämns av hyresgästföreningar i anslutning till HLU finns

- obegränsat inflytande över egen lägenhet
- bestämmanderätt över bostadsområdets förvaltning
- kunna påverka kostnaderna i bostadsområdet
- HLU leder till möjligheter att kunna utveckla kontaktkommitteer

3.2. Motiv för och emot HLU

Bland argumenten för HLU märks

- stärkande av hyresrätten
- effektivare kontroll av underhållsplanen
- inflytande o valfrihet
- lönar sig att vara aktsam
- möjlighet till personliga lösningar, större trivsel

och emot

- olika hyror
- brist på underhåll
- tvister
- fördyrat underhåll
- facklig inställning (målarna)

Det demokratiska motivet liksom valfriheten intar en central plats bland argumenten för HLU. Insikten om att HLU får effekter på relationen mellan bostadsrätten och hyresrätten intar emellertid också en central roll. "Här har allmännyttan fått ett försprång före de privata förvaltningarna, där inte samma fördel ges. Förmånen av hyresgäststyrkt underhåll är heller inte inlagt i bruksvärdet, vilket är en ytterligare fördel för de allmännyttiga gentemot de privata".

Möjligheten att stärka hyresrätten återkommer även när det gäller val av modell. Det har hävdats att hyresrätten genom möjligheten till tidigareläggning av underhåll möjliggör en bättre servicenivå än vad bostadsrätten innebär.

3.3. Modellval

De olika modellerna har valts enligt följande

Modelltyp	Antal	Procent
Rabatt	74	85
Fond	5	5.8
Konto	8	9.2
Totalt	87	100

Argumenten för och emot de olika modeller har i hyresgästföreningarna uppfattats på följande sätt.

Rabattmodellen

för:

- ansvaret ligger kvar hos hyresvärd
- ekonomiskt tydlig
- full valfrihet: avstå, tidigarelägga, vanligt underhåll
- hyresgästen märker direkt att det lönar sig att vara aktsam genom "hyresreduktion"

mot:

- dyrare underhåll pga brist på storskalighet i underhåll

Övriga modeller har inte föranlett några särpräglade kommentarer. Många föreningar har flera olika modeller inom sitt område och avser att dra erfarenheter av detta efter hand. Det anses dock för tidigt att göra detta i nuvarande läge.

3.4. Erfarenhetsutbyte

Bland hyresgästföreningarna var det 64.7 % som inhämtade erfarenheter från andra håll där det finns pågående verksamhet. Här liksom för bostadsföretagen gäller att vissa verksamheter dominerar (exemplet Nacka, hyregästkonferenser) samt regionalt närbelägna verksamheter.

3.5. Uppgivna effekter

Bland de effekter som uppgivits av hyresgästföreningarna så dominerar aspekter inom inflytandeområdet "Det har skapats ett positivt boinflytandeklimat pga reformgenombrottet. Hyresgästerna har blivit varse att inflytandet finns och omsorgen om området/huset ökar."

HLU anses ha lett till

- Fler informationsmöten i bostadsområdena.
- Positiv reaktion från medlemmarna.
- Lättare att rekrytera nya medlemmar.

Resonemanget utvecklas på följande sätt, "Det är lättare att engagera hyresgäster för boinflytandearbetet när den enskilde ser att det går att påverka sitt boende. Steg 1: egna lägenheten. Steg 2: hela boendemiljön."

HLU anses också ha inneburit att hyresgästerna mer kritiskt granskar utfört arbete. Man kan m a o vara kritisk mot kvaliteten på utfört arbete och jämföra det med av andra, eller eget, utfört arbete. Frågetecknet finns om detta på sikt kan ha någon betydelse för hur, och av vem, det framtida underhållet utförs. Inställningen till HLU bland hyresgästerna uppges vara genomgående positiv.

3.6. Ytterligare åtgärder

Uppfattningen att det finns möjlighet att stärka hyresgästens inflytande över egen boendemiljö genom ytterligare åtgärder är mycket stark bland hyregästföreningarna. Av hyresgästföreningarna svarade 94% "ja" på den frågan och resten "vet ej".

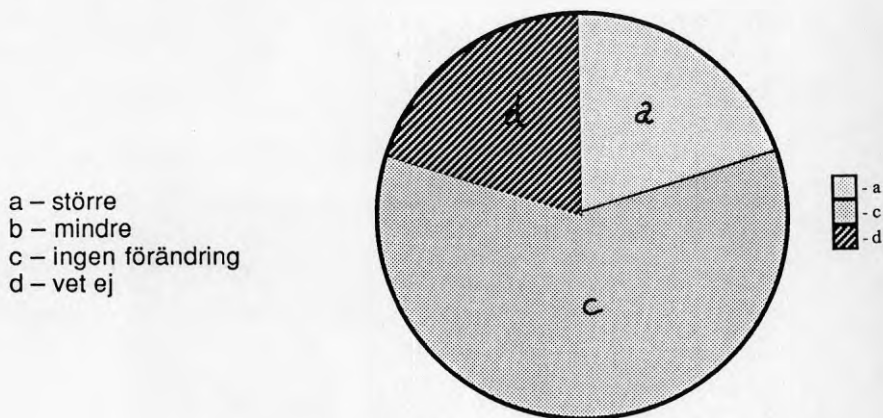
Det som nämndes som tänkbara ytterligare åtgärder var

- utveckling av tillvalssystem
- bestämma över del av hyran
- individuell mätning av vatten, uppvärmningskostnad
- kabel tv och tjänster via denna
- ekonomiskt ansvar för huset och området
- serviceval
- skötselavtal om utemiljön

3.7. Förväntade effekter

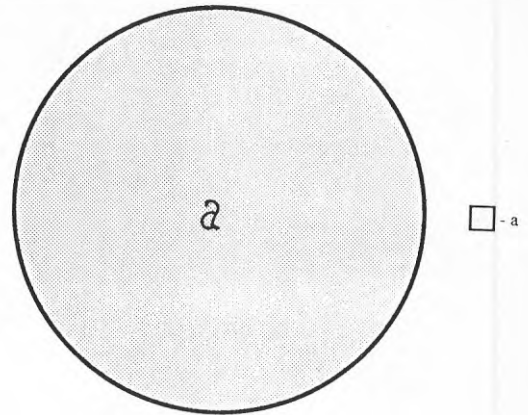
En grundläggande föreställning inom hyresgäströrelsen (f. ö. också inom bostadsföretagen) är att hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll ska leda till en rad effekter avseende hyresgästernas inställning i bostadsfrågor. Förväntningarna inom hyresgästföreningarna i några sådana frågor framgår av följande figurer.

Figur 3:1 Kontakter mellan grannar kommer att bli



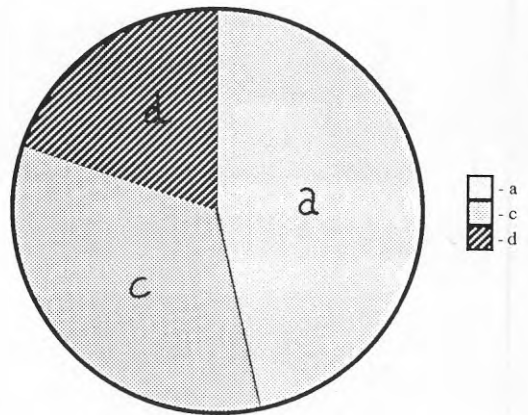
Figur 3:2 Omsorg om egen lägenhet kommer att bli

a – större
b – mindre
c – ingen förändring
d – vet ej



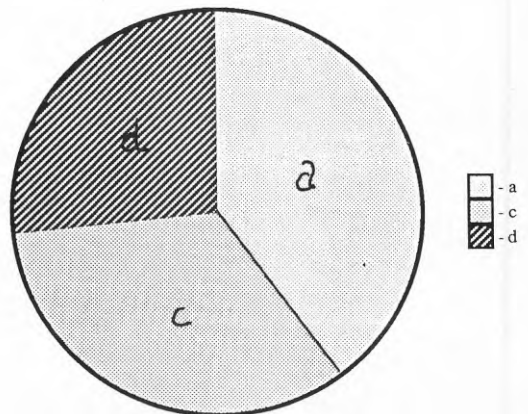
Figur 3:3 Omsorg om egen "trappuppgång" kommer att bli

a – större
b – mindre
c – ingen förändring
d – vet ej

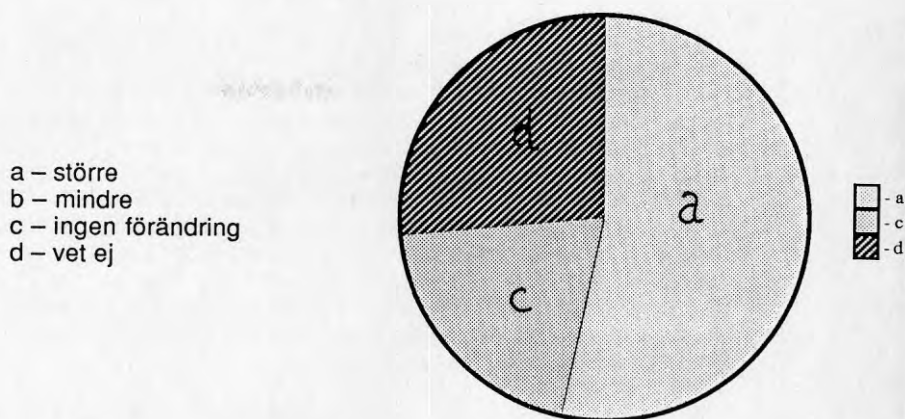


Figur 3:4 Omsorg om eget bostadsområde kommer att bli

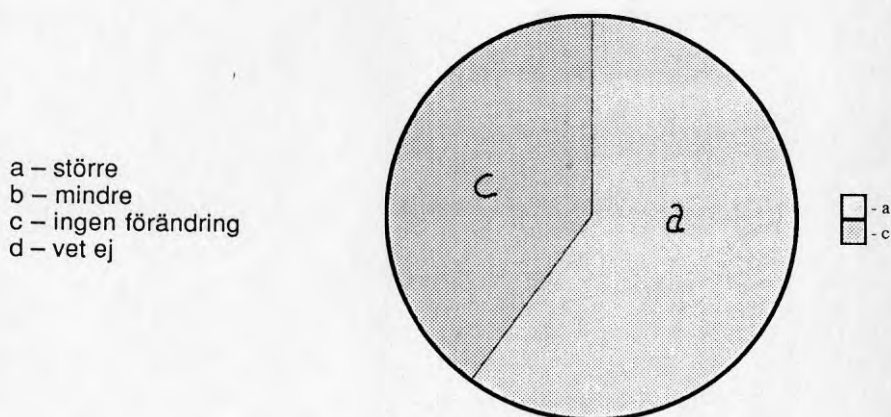
a – större
b – mindre
c – ingen förändring
d – vet ej



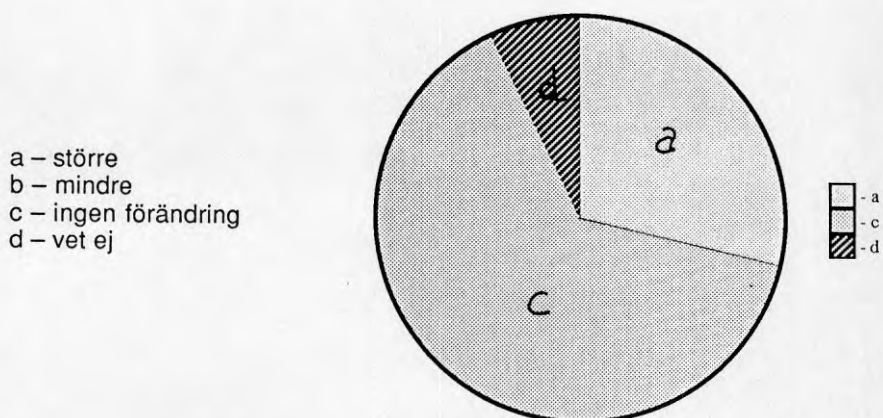
Figur 3:5 Intresse för hyresvärden kommer att bli



Figur 3:6 Intresse för hyresgäströrelsen kommer att bli



Figur 3:7 Intresse att engagera sig i kontaktkommitté kommer att bli



3.8 Tvist

I ca 40 % av hyresgästföreningarna har det förekommit någon tvist mellan hyresgäst och bostadsföretag i samband med HLU. Dessa är emellertid ännu i allmänhet av det enklare slaget som innebär att de kunnat lösas genom direkta förhandlingar mellan parterna utan större problem. I varje enskilt bostadsföretag är tvisterna avseende HLU få eller inga alls. Eftersom varje hyresgästförening möter ett så stort antal bostadsföretag är det inte så konstigt att 40% av hyresgästföreningarna stött på någon tvist. I bostadsföretagen är det 16 % av företagen som haft någon uppgiven tvist i anledning av HLU. Orsakerna är i allmänhet bagatellartade. På sikt finns det dock enstaka konfliktytor som möjligen kan bli besvärande. Lägenhetens tillstånd i samband med flyttning är en sådan liksom alltför personliga lösningar på lägenheternas utformning.

Tvisterna som uppgivits av hyresgästföreningarna har huvudsakligen rört

- onormalt slitage
- tillval
- tidigare underhåll
- kostnader och ersättning
- hålla tider för åtgärder

3.9. Boinflytande

Sedan lång tid finns hos parterna på bostadsmarknaden uppfattningar om boinflytande som samlat kan sägas gälla följande nivåer

- Inflytande över bostadspolitiken och dess tillämpning
- Inflytande över den kommunala planeringen och projekteringen av nya bostadsområden
- Inflytande i/över bostadsföretagens verksamhet
- Inflytande över bostadsområdets förvaltning
- Inflytande över den egna lägenheten

Vill man göra indelningen mer koncentrerad kan man skilja på kollektivt och individuellt inflytande. Det individuella inflytandet avser den egna lägenheten medan de övriga inflytandeformerna är kollektiva och oftast utövas genom någon form av representativ demokrati.

Det kollektiva inflytandet är en traditionell väg att utöva inflytande på. Den representativa demokratins form är den dominerande. Insatser för boinflytande inom hyresrättens ram har hittills huvudsakligen organiserats i dessa former, t ex föreningsstyrelser, kontakt kommitteer, kvartersstyrelser etc. Dessa former är inte oproblematiska, framförallt kan det yttra sig i en dålig uppslutning och ofta lågt intresse bland hyresgäster. Vi ska inte beröra denna problematik här utan endast konstatera att intresset därvid ännu mer kommit att koncentreras på individuella inflytandeformer dvs i första hand inflytande över den egna lägenheten. Förhoppningen inom bl a hyresgäströrelsen är dels att detta ska väcka hyresgästernas intresse för bostadsfrågor och dels att det ska leda vidare till ett ökat intresse som kan kanaliseras genom de kollektiva inflytandeformerna. Detta är en i hög grad intressant empirisk frågeställning som det ännu är för tidigt att kunna säga något om, men som bör tas upp i framtida uppföljningar av individuellt boinflytande.

Frågan om inflytande i boendet handlar primärt om två grundläggande förhållanden. För det första att basen för inflytande i boendet är kopplat till ägandet av bostaden, något som påpekats av flera författare (se t ex Mogård och Svensson 1984). Hyresgäströrelsen har också uttryckt saken så att det är boendet och inte ägandet som skall utgöra grunden för inflytandet. För det andra gäller det formerna för inflytandet, dvs huvudsakligen om inflytandet utövas individuellt eller kollektivt, även om andra aspekter på formerna för boinflytandet är av intresse.

De lösningar som varit kopplade till grunden för inflytandet, dvs ägandet resp. boendet, har hittills utformats i riktning mot en ökad andel självförvaltning. Detta innebär således att man söker öka inflytandet genom att skapa fler ägande- och bostadsrätter. Problemet med detta har påtalats i den politiska debatten men också av författare inom området, det " har dock ansetts skapa en rad påtagliga ekonomiska och sociala problem, vilka sannolikt på sikt kan förvärras" (Mogård och Svensson 1984).

Av flera skäl har det därför varit önskvärt att stärka boinflytandet inom hyresrätten för att därvid finna något mer likvärdiga villkor mellan de olika upplåtelseformerna.

En indelning i olika modeller för boinflytande inom hyresrättens ram redovisas av Mogård och Svensson (s 96).

1. Ramavtal om boinflytande (SABO – Hyresgästernas Riksförbund)
2. Försök med fördjupat ekonomiskt inflytande (Exempel är Alebyggen, Nackahem, och Svenska Bostäder)
3. Försök med förvaltarföreningar (Exempel är Göteborgshem: Eriksbo och kollektivhuset Stacken, Kejsarkronan 13 i Stockholm (fastighetskontoret), samt Stiftelsen Hyresbostäder i Örebro Sörbyängen).

Indelningen placerar in HLU i ett sammanhang med andra modeller för ökat boinflytande inom hyresrättens ram. Det som berör HLU betraktas dock här enbart som "fördjupat ekonomiskt inflytande". Det är anmärkningsvärt att endast den ekonomiska aspekten beaktas. HLU innehåller flera andra inslag, t ex när, var, hur och av vem en viss underhållsinsats blir gjord. Det innebär att hyresgästen i större utsträckning får utlopp för egna ideer om hur lägenheten ska se ut bli också större möjligheter till eget val av standardnivå. Vidare kan hyresgästen genom att själv administrera underhållet i större utsträckning bestämma tidsförläggningen av den beställda eller egna arbetsinsatsen.

Att HLU nått en sådan spridning som det hittills gjort är givetvis till stor del beroende på de gynnsamma ekonomiska effekter både bostadsföretag och hyresgäster beräknas få. Samtidigt bör andra perspektiv inte negligeras. I ett renodlat boinflytandeperspektiv innebär HLU för hyresgäströrelsen att boendet kan sägas bli bas för inflytande. För bostadsföretagen innebär samtidigt HLU att man får inflytandeformer som kan tänkas få konkreta och positiva effekter på förvaltningen. Hyresgästerna kan komma att bli mer aktsamma om bostäderna och identifiera sig mer med lägenhet, hus, bostadsområde, kanske t.o.m bostadsföretag. Omflyttningen kan komma att minska. Statusen på bostadsområden (och bostadsföretag) som har HLU kan komma att öka. HLU innebär för bostadsföretagen en verksamhet med mer "direkta rör" till hyresgästerna än vad tidigare kollektiva inflytandeformer har.

För parterna på bostadsmarknaden kan således HLU tänkas innebära olika, men för båda gynnsamma, effekter vilket rimligen bör leda till en delad positiv syn på HLU. Detta har också återspeglats i de inställningar vi mött i intervjuer och enkäter.

4. EKONOMISKA EFFEKTER

I intervjuerna sökte vi identifiera de ekonomiska effekterna av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet. Låt oss se på olika skäl till att man kan förvänta sig ekonomiska effekter av ett införande av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll.

- 1) Man kan förvänta sig att HLU innebär en ökad administration. Det inre lägenhetsunderhållet förutsätter en uppföljning av de enskilda lägenheternas status. Årliga erbjudanden om underhåll till hyresgästerna kräver såväl administrativa resurser som kostnader i form av porto, trycksaker, etc. Förhandlingar om rabatter och fastställande av enskilda hyresgästers rabatter är andra exempel på förändringar som torde leda till administrativa merkostnader. Detta bekräftades också vid intervjuerna där man ofta pekade på att införandet av HLU varit förknippade med en utökad administration. I några fall hade man i samband med övergången till HLU också investerat i datasystem för att hantera informationen. I ett större bostadsföretag beräknas de administrativa merkostnaderna (exkl. kostnader för databearbetningar och avskrivningar på HLU- verksamhetens dataprogram) till 3 – 4 % av företagets underhållskostnad under de första åren i HLU-systemet.

Det är tveksamt i vilken mån kostnaderna för att följa upp statusen i de olika lägenheterna skall betraktas som en kostnad för det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet. Det kan hävdas att det, oberoende av system, är hyresvärdens skyldighet att göra en sådan uppföljning. I den utsträckning som det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet innebär ökade kostnader för en sådan uppföljning så skall den givetvis betraktas som en ekonomisk effekt av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet. Man kan också peka på att HLU innebär att bostadsföretagets kostnader för besiktning torde minska. Man slipper t ex besiktningar inför planerade underhållsinsatser.

- 2) För det andra är det rimligt att anta att kostnaden för en given underhållsinsats kommer att öka genom införandet av HLU. I det tidigare systemet kunde man i större utsträckning planera underhållet så att man kunde utnyttja stordriftsfördelar. Genom HLU kommer underhållsinsatserna att bli ojämnt fördelade i tiden, vilket innebär kortare serier och större ställtidskostnader per lägenhet. Man kan också tänka sig att man tidigare i högre grad kunde utnyttja sig av samordningsvinster vid det inre lägenhetsunderhållet. Genom att utföra flera underhållsinsatser samtidigt i samma lägenhet kan man anta att kostnaden per insats blir lägre än om dessa insatser genomförs vid olika

tillfällen. Nära förknippat med detta är också att kostnaderna kan förväntas öka genom att de mindre volymerna ger lägre mängdrabatter för insatsvaror.

- 3) För det tredje kan man anta att man får en minskad förslitning och därmed ett minskat behov av underhållsinsatser genom det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet. Den enskilde hyresgästen får ju genom HLU ett direkt ekonomiskt incitament att nedbringa behovet av underhållsinsatser.
- 4) För det fjärde kan man anta att man får en bättre matching mellan individuellt underhållsbehov och underhållsinsatser i det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet. I stället för att genomföra en underhållsinsats i alla lägenheter där det enligt planen skall genomföras så kommer man i HLU att vidta åtgärder endast i de lägenheter där hyresgästerna önskar få detta underhåll utfört. Genom den bättre matchningen kan man också förvänta sig mindre klagomål från hyresgästerna, vilket innebär en avlastning för bostadsföretagets administration. Detta kan också innebära en minskad flyttningsfrekvens, vilket leder till minskade kostnader för bostadsföretaget. Detta utvecklas närmare i punkt 6.

Det bör påpekas att det även i det tidigare systemet förekom inslag av individuell matchning till enskilda hyresgästers behov och önskemål. Man kunde t ex utföra någon underhållsinsats som ej ingick i det planerade underhållet i stället för att genomföra en planerad underhållsinsats.

- 5) För det femte kommer hyresgästerna i det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet att få möjlighet att själva svara för det egna lägenhetsunderhållet. Även om detta innebär kostnader för bostadsföretaget i form av rabatter (i rabattmodellen) så innebär det motsvarande ekonomisk fördel för de hyresgäster som erhåller rabatt. I en ekonomisk utvärdering är det därför inte korrekt att behandla bostadsföretagets kostnader för rabatter på samma sätt som ovanstående kostnader. Det är här frågan om en transferering och inte en realekonomisk effekt. Detta skall inte tolkas så att rabatterna är ointressanta vid en utvärdering. Om man för att renodla resonemanget antar att rabatterna motsvarar kostnaden för de underhållsinsatser som bostadsföretaget eljest skulle göra så påverkas inte bostadsföretagets totala kostnader (inklusive rabatter) av hur många som utnyttjar rabatter. (Däremot påverkas bostadsföretaget finansiellt genom att rabatterna innebär en förskjutning framåt i tiden av dess utbetalningar. Se avsnitt 5.) Om man ser rabatterna som ett avdrag på hyran så innebär de en differentiering av hyran mellan olika hyresgäster. De hyresgäster som själva kan utföra underhållsinsatserna kan genom eget arbete sänka sin hyra med 5 – 10 %.

När man skall värdera detta i ekonomiska termer konfronteras man med en rad problem. Ett sådant problem gäller hur hyresgästernas egenarbete skall värderas. Det är vanligt vid ekonomiska utvärderingar att utgå från individernas egen värdering av sin arbetsinsats. Denna skulle i detta fall kunna antas motsvara den ökning av individens disponibla inkomst som en motsvarande arbetsinsats hade inneburit på arbetsmarknaden. Om man utgår från detta så torde detta egenarbete vara ekonomiskt fördelaktigt för många hyresgäster. Även om man antar att hyresgästernas produktivitet i detta egenarbete är lägre än den professionella arbetskraftens (efter vars löner – inklusive skatter och sociala avgifter – rabatterna är baserade) så kan man anta att det innebär en ekonomisk fördel. Här bör emellertid påpekas att denna ekonomiska effekt är speciell såtillvida att den i hög grad hänger samman med det förhållandet att egenarbetet är obeskattat till skillnad från det professionella arbetet. Detta innebär att den ekonomiska fördelen för hyresgästen till stor del kan förklaras av en fördelningseffekt snarare än en realekonomisk effekt. När hyresgästen gör arbetet själv så utgår inte någon skatt, vilket ju är fallet när det utförs av professionell arbetskraft. Av samma skäl som det vore missvisande att i en ekonomisk utvärdering av HLU behandla bostadsföretagets kostnader för rabatter som en reell kostnad (eftersom rabatterna tillfaller hyresgästerna) så är det missvisande att behandla hyresgästens ekonomiska fördel av att egenarbetet vid det inre lägenhetsunderhållet är obeskattat som en reell ekonomisk effekt (eftersom skattebetalningarna är transfereringar och inte kostnader). Detta behandlas särskilt i avsnitt 8.

- 6) För det sjätte kan man tänka sig indirekta ekonomiska effekter genom att införandet av HLU innebär att hyreslägenheter blir attraktivare. Man kan t ex tänka sig att hyreslägenheter med HLU blir mer attraktiva för hyresgäster som är intresserade av att själva svara för underhåll av den egna bostaden. Som framgick av ovanstående punkt är det ju också så att HLU innebär skattemässiga fördelar genom att egenarbetet är obeskattat. I detta avseende kan sägas att hyreslägenheter med HLU kommer att bli mer likställda med bostadsrättslägenheter och egnahem, där motsvarande möjligheter till egenarbete i den egna bostaden ju finns. Av detta följer att HLU torde innebära att efterfrågan på hyreslägenheter kommer att öka. Detta kan t ex innebära att andelen outhyrda lägenheter minskar, vilket innebär en förbättrad ekonomi för bostadsföretaget. Det kan också innebära en minskad flyttningsfrekvens, vilket minskar kostnaderna för bostadsföretaget. Det finns också andra skäl till att man kan förvänta sig en minskad flyttningsfrekvens. Ett annat skäl kan vara att de hyresgäster som själva svarat för det egna lägenhetsunderhållet får en minskad benägenhet att flytta från sin lägenhet. En sådan minskad flyttningsbenägenhet kan härledas

utifrån det sätt varpå dessa hyresgäster erhåller ekonomisk kompensation för det egna lägenhetsunderhållet. I rabattmodellen gäller sålunda att de hyresgäster som svarar för underhållet av den egna lägenheten kommer att erhålla ekonomisk kompensation i form av årliga rabatter under hela den underhållscykel som följer efter den tidpunkt då underhållet enligt planen skulle genomförts. Detta innebär alltså att den faktiska hyran för de hyresgäster som har genomfört underhåll kommer att vara upp till 10 % lägre under en tioårsperiod. Rimligen kommer detta att innebära en minskad benägenhet att flytta eftersom man inte erhåller någon ekonomisk kompensation för de rabatter man går miste om då man flyttar.

- 7) I många bostadsföretag finns en betydande eftersläpning i det inre lägenhetsunderhållet. Ett införande av HLU innebär då att denna "underhållsskuld" kommer att få ekonomiska konsekvenser för bostadsföretaget även i de fall hyresgästerna inte kräver att få underhåll utfört av bostadsföretaget. De hyresgäster som i HLU-systemet väljer att själva svara för underhållet eller att avstå från underhåll kommer ju att erhålla rabatter. Denna effekt är givetvis väsentlig för bostadsföretagets ekonomi. Det är emellertid viktigt att notera att denna effekt inte kan betraktas som en reell ekonomisk effekt av HLU.

Om man för att förenkla tänker sig att HLU inte påvekar omfattningen av det inre lägenhetsunderhåll som bostadsföretaget utför så kommer bostadsföretagets kostnader att öka genom att man kommer att få betala rabatter till de hyresgäster som bor i lägenheter med eftersläpande underhåll. Dessa ökade kostnader för bostadsföretaget kan då antingen utgöra en kompensation till de hyresgäster som själva svarat för lägenhetsunderhållet eller en kompensation till de hyresgäster som väljer att avstå från underhåll. I det första fallet är den reella ekonomiska effekten skillnaden mellan bostadsföretagets kostnader och hyresgästens kostnader för att själv utföra underhållet.

I det andra fallet är det enbart frågan om en ekonomisk transferering och inte en reell ekonomisk effekt; genom HLU kommer dessa hyresgäster att erhålla en rabatt på sin hyra. Det kan antingen gälla hyresgäster som nöjer sig med en lägre lägenhetsstandard eller hyresgäster som av olika skäl har haft en liten förslitning. Skillnaden jämfört med det tidigare systemet är främst att dessa grupper nu erhåller en ekonomisk kompensation. Detta är givetvis en viktig konsekvens av HLU, liksom det förhållandet att bostadsföretagets kostnader ökar genom att man måste betala rabatter till dessa hyresgäster. Det är emellertid tydligt att det här är frågan om en transferering och inte en realekonomisk effekt. I princip kan man se det som en sänkning

av hyran för hyresgäster som bor i lägenheter med eftersläpande lägenhetsunderhåll.

Av samma skäl kommer bostadsföretaget att drabbas av ökade kostnader genom att man nu måste betala rabatter även för de delar av lägenhetsbeståndet som man tidigare kunde hoppa över vid det planerliga lägenhetsunderhållet. Bostadsföretaget kunde ju vid sina besiktningar inför det inre lägenhetsunderhållet finna att vissa delar av det lägenhetsbestånd som skulle åtgärdas inte behövde åtgärdas. Hyresgästen kanske hade mycket litet slitage i sin lägenhet eller han kunde själv ha bekostat tapetsering eller målning. Efter införandet av HLU gäller i sådana fall antingen att underhåll skall utföras eller att hyresgästen skall ha ekonomisk ersättning (i form av rabatter i rabattmodellen). I båda fallen kommer bostadsföretaget att drabbas av merkostnader i jämförelse med det gängse systemet där dylika överhopp kunde göras utan någon ekonomisk kompensation till hyresgästen.

I ovanstående avsnitt har påpekats att införandet av HLU kommer att få såväl realekonomiska som fördelningsmässiga konsekvenser.

De viktigaste realekonomiska effekterna som kan förväntas av HLU är:

- En administrativ merkostnad. (se punkt 1)
- Minskade stordriftsfördelar. (se punkt 2)
- Minskad förslitning. (se punkt 3)
- Förbättrad matchning mellan behov och underhållsinsatser. (se punkt 4)
- Kostnadsskillnader mellan eget underhåll och professionellt underhåll. (se punkt 5)
- Indirekta ekonomiska effekter, t ex minskad andel outhyrda lägenheter och minskade kostnader pga minskad flyttningsfrekvens. (se punkt 6)

Låt oss nu i korthet beröra fördelningsaspekterna på de ekonomiska effekterna av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet.

När man söker fastställa de ekonomiska fördelningseffekterna är det inte tillräckligt att avgöra vem som i första hand påverkas av de ekonomiska effekterna. Av ovanstående framgår att systemet torde innebära ökade kostnader för bostadsföretaget pga administrativa merkostnader (punkt 1), minskade stordriftsfördelar (punkt 2) och en tidigareläggning av kostnaderna för eftersläpande underhåll (punkt 7).

Vidare framgår att systemet torde innebära förbättrad ekonomi för bostadsföretaget genom att man får en minskad förslitning (punkt 3), förbättrad matchning mellan individuellt underhållsbehov och underhållsinsatser (punkt 4), senareläggning och eventuellt minskning av kostnaderna för underhåll som skulle ha utförts i det gängse systemet, men där hyresgästerna i stället valt rabatter (punkt 5) samt minskad andel outhyrda lägenheter och minskade kostnader pga minskad flyttningsfrekvens (punkt 6).

Det är rimligt att anta att om nettoeffekten av de ekonomiska effekterna för bostadsföretaget blir positiv så kommer detta att på sikt påverka hyresgästernas ekonomi i form av lägre hyresnivå. Omvänt torde en negativ nettoeffekt slå igenom i en högre hyresnivå. Det bör då noteras att detta gäller den genomsnittliga hyresnivån. Det skall inte tolkas bokstavligen som att hyrorna nödvändigtvis kommer att höjas om nettoeffekten blir negativ. Troligare är att bostadsföretaget kommer att söka kompensera sig för sina merkostnader vid förhandlingarna om rabatternas storlek. Eventuella nettomerkostnader för det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet torde med andra ord få betalas av de hyresgäster som utnyttjar rabattmöjligheten. Fördelningsspektrerna på de ekonomiska effekterna av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet torde därför på sikt främst gälla inom hyresgästkollektivet. Låt oss därför se på några sådana fördelningseffekter.

En grundläggande effekt av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet är att skillnader i underhållsstandard mellan olika lägenheter genom rabatter kommer att innebära skillnader i faktisk hyra för hyresgästen. Sålunda kommer hyresgäster som bor i lägenheter med eftersläpande lägenhetsunderhåll att i HLU-systemet få en lägre hyra (om man inte påfordrar reparation). Vidare kommer hyresgäster som av olika skäl har en liten förslitning i sin lägenhet att kunna tillgodogöra sig detta i form av rabatter och därmed få en lägre hyra.

En annan viktig effekt av HLU-systemet är att de hyresgäster som väljer att själva svara för sitt lägenhetsunderhåll kommer att få lägre hyra. Även om det i det tidigare systemet fanns möjlighet för hyresgästerna att göra underhållsinsatser i den egna lägenheten så fick man inte någon ekonomisk kompensation för detta. I rabattmodellen erhålls kompensation för sådana underhållsinsatser genom årliga rabatter under hela den underhållscykel som följer efter den tidpunkt då planerat underhåll skulle genomförts. Denna konstruktion innebär att det kommer att dröja en hel underhållscykel innan den hyresgäst som själv reparerat sin lägenhet får full ekonomisk kompensation.

I båda dessa fall gäller att fördelningseffekten blir allt starkare ju högre rabatterna är. I princip skall rabatterna motsvara kostnaden för det underhåll som bostadsföretaget inte behöver göra. Eftersom rabatternas storlek fastställs varje år i samband med de årliga

hyresförhandlingarna är det emellertid i sista hand parterna till förhandlingsordningen som avgör rabatternas storlek. Som ovan påpekats är det troligt att bostadsföretagen söker kompensera sig för eventuella nettomerkostnader av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet genom att söka sänka rabatterna under kostnadsnivån för underhållet.

Nära förknippad med ovanstående fördelningseffekt är den fördelningseffekt som följer av att egenarbete ersätter professionellt arbete. Eftersom egenarbetet är obeskattat så följer för det första att det av detta skäl kommer att bli fördelaktigare ur privatekonomisk synpunkt för hyresgästen och för det andra att övergången från professionellt arbete till egenarbete kommer att innebära minskade skatteintäkter i samhället. Detta behandlas närmare i avsnitt 8.

5 PERIODISERINGSASPEKTER

5.1 Skillnader jämfört med tidigare system.

Det inre lägenhetsunderhållet gäller åtgärder med underhållsrytmer upp till flera decennier. Detta innebär att skillnaden i faktisk standard mellan olika lägenheter kan vara betydande. En lägenhet som just har åtgärdats skiljer sig sålunda väsentligt från en lägenhet som befinner sig i slutet av underhållsrytmen. I det gängse systemet innebär detta att olika hyresgäster vid en given tidpunkt kan betala lika hög hyra för väsentligt olika faktisk standard. I HLU-systemet visar sig detta periodiseringsproblem, dvs problemet att matcha faktisk standard mot den hyra som hyresgästen betalar, på ett annat sätt.

Låt oss t ex se hur det blir i rabattmodellen. Även om det fortfarande finns skillnader mellan olika lägenheter i faktisk standard så tillkommer att hyresgästerna såväl kan avstå från som att tidigare lägga underhåll. Vilka konsekvenser får detta för matchningen mellan standard och hyra? Till en början kan noteras att de viktigaste skillnaderna jämfört med det gängse systemet uppstår först vid slutet av underhållsrytmerna. Före denna tidpunkt uppstår skillnader genom att hyresgästen i HLU har möjlighet att tidigare lägga det inre lägenhetsunderhållet. Denna tidigare läggning kan antingen beställas av bostadsföretaget eller ombesörjas av hyresgästen själv. Denna tidigare läggning torde främst gälla de delar av beståndet som är mest nedslitna och den innebär därför en utjämning av standardskillnaderna i lägenhetsbeståndet. Kostnaderna för den tidigare läggning som beställs av bostadsföretaget betalar hyresgästen i form av en engångsavgift som är proportionell till hur

lång tid det är till nästa ordinarie underhåll. En tidigareläggning med två år kostar således dubbelt så mycket som en tidigareläggning med ett år. Avgiftens storlek svarar i princip mot bostadsföretagets självkostnader för underhållsinsatsen. En (hypotetisk) tidigareläggning motsvarande hela underhållscykeln svarar således mot kostnaderna för hela underhållsinsatsen. I det fall hyresgästen själv ombesörjer underhållet så innebär det att han själv svarar för hela kostnaden. Jämfört med det gängse systemet innebär det i båda fallen att hyresgästen betalar i förskott för att erhålla en standardökning.

Den stora skillnaden jämfört med det gängse systemet inträder först efter underhållscykeln. De hyresgäster som väljer att själva svara för lägenhetsunderhållet kommer då att få svara för hela kostnaden för detta. I gengäld erhåller hyresgästen rabatt på hyran, men denna rabatt erhålls i efterskott under hela underhållscykeln. Detta innebär en väsentlig skillnad jämfört med det gängse systemet. De hyresgäster som själva bekostar det inre lägenhetsunderhållet kan i rabattmodellen sägas göra en investering i sin hyreslägenhet. Avkastningen på denna investering utgörs av rabatter på hyran under hela påföljande underhållscykel. Ur bostadsföretagets synpunkt innebär detta en finansiell avlastning. Eftersom rabatterna betalas ut i efterskott under hela underhållscykeln så förskjuts utbetalningarna framåt. Detta innebär också att den hyresgäst som bekostat det inre lägenhetsunderhållet också kommer att gå miste om rabatter om han flyttar från lägenheten under underhållsytelsen.

5.2 Rabatternas avlastande effekt på bostadsföretagens underhållsfonder.

Man skulle kunna beräkna hur stor denna finansiella avlastning är genom att ta antalet rumsenheter för vilka rabatt utbetalas och ställa detta i relation till antalet åtgärdade enheter (i förekommande fall minskat med antalet rumsenheter med tidigarelagt underhåll). Bakom varje rabatt finns ju en hypotetisk fordran på bostadsföretaget motsvarande vad det skulle kostat att reparera dessa lägenheter. En jämförelse mellan dessa storheter, dvs kvoten mellan antalet rabatterade rumsenheter och antalet åtgärdade rumsenheter, ger ett mått på den finansiella avlastning som rabatterna innebär. Om kvoten uttrycks i procent så anger den hur stor procentuell ökning av bostadsföretagets underhållsvolym som det skulle innebära om alla hyresgäster som valt rabatt i stället skulle välja reparation.

Rabatterade enheter/Åtgärdade enheter (i förekommande fall minskat med tidigareläggning).

Målning

1984	1985	1986	1987
			120
	50	18	
	49	119	
157	725	480	
		43	
	23	21	
	41	18	
	263	237	
	19	139	
			100
	48	165	
		11	
	68	72	196
		49	
	67	1240	51
		123	

Golv

1985	1986	1987
		151
37	14	
	26	
		100
1600	128	
	123	

Vitvaror

1985	1986	1987
		88
7	92	
130	122	
	65	
	49	

Sanitet

1985	1986	1987
		141

Dessa siffror uttrycker den procentuella andelen av antalet rumsenheter som åtgärdats av bostadsföretaget där rabatt utgått. I samtliga fall tillämpas rabattmodellen, vilket innebär att de enheter där rabatt betalas representerar en "reparationsskuld" för bostadsföretaget. Om inte hyresgästerna hade valt rabatt utan istället valt att låta bostadsföretaget underhålla lägenheten så skulle detta ha inneburit en ökning av bostadsföretagets underhållsvolym motsvarande ovanstående procentsiffror. För år 1987 varierade dessa siffror mellan 51 % och 196 %.

Om man tänker sig att en hyresgäst som valt rabatt kommer att fortsätta att göra det under hela nästa underhållscykel så kommer bostadsföretaget att betala "reparationsskulden" i form av rabatter under hela underhållsnyckeln. Bostadsföretagets kostnader för denna grupp kommer alltså att skjutas framåt i tiden. Det kan noteras att denna eftersläpning innebär att man får en övergångsfas i HLU-systemet. Detta kan visas med en enkel modell. Antag att lägenheternas underhållsnycklar är jämnt fördelade i tiden så att varje år en lika stor andel av lägenheterna befinner sig vid slutet av en underhållsnyckel. Antag vidare att den andel av hyresgästerna som väljer rabatt av de hyresgäster som för första gången erbjuds rabatt varje år är lika stor. Antag slutligen att alla hyresgäster som väljer rabatt också kommer att fortsätta att välja rabatt under hela nästa underhållsnyckel.

Under dessa antaganden kommer antalet rabatter att uppvisa en trendmässig ökning under hela underhållsnyckeln. Varje år under hela underhållsnyckeln kommer antalet rabatter att öka med lika mycket. Ett maximum nås då alla hyresgäster har erbjudits rabatt för samtliga underhållsåtgärder i sina lägenheter. Enligt ovanstående förutsättningar kommer detta att inträffa först efter lika många år efter införandet av HLU som motsvarar den längsta underhållsnyckeln. Övergångsfasen sträcker sig alltså fram till denna tidpunkt under ovanstående förenklade antaganden. Detta betyder att bostadsföretagets årliga utbetalningar av rabatter under dessa förutsättningar kommer att bli allt större under en underhållsnyckel efter införandet av HLU. Vilka slutsatser kan dras av detta förenklade resonemang? För det första kommer skillnaderna i den andel som väljer rabatt av de lägenheter som varje år erbjuds rabatt att bli allt mindre för varje år mellan bostadsföretag som uppvisar skillnader vad gäller hyresgästernas benägenhet att välja rabatt. För ett bostadsföretag där 40 % av hyresgästerna väljer rabatt kommer rabattandelen att vara 40 % det första året och 89 % det tolfte

året efter införandet av HLU. För ett bostadsföretag där 80 % av hyresgästerna väljer rabatt kommer rabattandelen att vara 80 % det första året och 98 % det tolfte året. Medan rabattandelen är dubbelt så stor det första året så kommer den endast att vara 10 % större det tolfte året.

Detta innebär att skillnaderna mellan bostadsföretagen i rabattandelar på sikt torde bli mindre, särskilt för underhållsinsatser med långa underhållsperioder.

Under ovanstående antaganden följer också att rabattandelen efter övergångsfasen kommer att stabiliseras på en relativt hög nivå, även om den de första åren ligger på en relativt låg nivå. Är då dessa antaganden rimliga? Det antagande som förefaller minst rimligt är nog att varje hyresgäst som väljer rabatt också kommer att göra det under hela underhållsperioden. Om man t ex utgår från att man kommer att utnyttja rabatten endast under halva underhållsperioden så kommer en successiv ökning av rabattandelen endast att ske under halva underhållsperioden. Under en därpå följande tidsperiod, motsvarande en hel underhållsperiod, kommer sedan rabattandelen att successivt sjunka. Det senare är en följd av att hyresgäster som tidigare haft rabatt nu istället önskar underhållsinsatser.

Antal åtgärdade rumsenheter/Totalt antal rumsenheter som erbjudits underhåll.

(Genomgående gäller att tidigareläggning ej ingår.)

Målning

1984	1985	1986	1987
			46 %
	67 %	85 %	
	67 %	46 %	
39 %	12 %	17 %	
		70 %	
	81 %	83 %	
	71 %	85 %	
	28 %	30 %	
	84 %	42 %	
			50 %
		45 %	
	68 %	38 %	
		90 %	
	60 %	58 %	34 %
	67 %		
	60 %	7 %	66 %
	2 %	12 %	

Golv

1985	1986	1987
		40 %
73 %	88 %	
	79 %	
		50 %
	45 %	
	6 %	44 %

Vitvaror

1985	1986	1987
		53 %
94 %	52 %	
43 %	45 %	
	67 %	
	60 %	

Sanitet

1985	1986	1987
		41 %

Låt oss nu se på siffrorna för de undersökta bostadsföretagen. Hur stor del av de rumsenheter som blivit erbjudna reparation har också blivit reparerade av bostadsföretagen? Av tabellen framgår att variationerna mellan olika bostadsföretag är mycket stora. För målning varierar siffrorna sålunda mellan 2 % och 90 %, för golv mellan 6 % och 88 % samt för vitvaror mellan 43 % och 94 %.

Medianen är 66 % för målning, 45–50 % för golv och 53 % för vitvaror. Materialet är alltför litet för att dra några säkra slutsatser om hur siffrorna ser ut i alla bostadsföretag som genomfört HLU. Att döma av detta begränsade material förefaller det vara något vanligare att hyresgästerna beställer reparation från bostadsföretaget än att de väljer rabatt. En jämförelse mellan de bostadsföretag som tillämpar olika regler beträffande hyresgäster som ej svarar på den årliga förfrågan om man önskar rabatt eller ej visar på skillnader. De bostadsföretag som tillämpar reglen att man i sådana fall ger rabatt uppvisar i genomsnitt lägre siffror jämfört med de

bostadsföretag som tillämpar regeln att man i sådana fall genomför planerad reparation.

En intressant fråga är vilka de ekonomiska konsekvenserna för bostadsföretaget blir av att ge rabatt istället för att svara för underhållet. Detta kan belysas med följande modell. Antag att kostnaden för underhåll vid underhålls cyklens slut är x kr, att bostadsföretagets förräntning på fonderade medel är r , att rabattens storlek då planerat underhåll skall ske är y , att rabattens storlek ökar med s per år samt att underhålls cykeln är t år.

Nuvärdet av den totala rabattkostnaden (då r används som kalkylränta) blir då:

$$y \frac{(1+s)}{(1+r)} + y \frac{(1+s)^2}{(1+r)^2} + \dots + y \frac{(1+s)^t}{(1+r)^t}$$

Om detta nuvärde understiger bostadsföretagets kostnader för att reparera lägenheten så blir det ekonomiskt fördelaktigt för bostadsföretaget att hyresgästerna väljer rabatter istället för reparation. Det framgår att om $r = s$, dvs om bostadsföretagets årliga förräntning är lika stor som den årliga uppräknings av rabatterna, och om $y = x/t$, dvs om rabattens storlek då planerat underhåll ska göras motsvarar underhållskostnaden vid samma tidpunkt dividerad med underhålls cykeln, så blir nuvärdena lika stora. Det framgår också att ju större bostadsföretagets årliga förräntning är i förhållande till den årliga uppräknings av rabatterna och ju mindre rabatten är i förhållande till underhållskostnaden dividerad med underhålls cykeln desto förmånligare blir det för bostadsföretaget att hyresgästerna väljer rabatt istället för att begära reparation av bostadsföretaget.

Låt oss nu konkretisera med några siffror. Vi tänker oss att underhålls cykeln är 15 år och att bostadsföretagets årliga förräntning är ungefär 5 % högre än den årliga uppräknings av rabatten. (I ovanstående termer antas att $\frac{1+s}{1+r} = \frac{1}{1.05}$)

Med dessa siffror blir nuvärdet av rabattkostnaden 10.38 y . Om nu $x = 15y$ så följer att kostnaden för rabattalternativet blir

$$\frac{15y - 10.38y}{15y} \cdot 100 = 31 \% \text{ lägre.}$$

Om man istället antar att förräntningen är 7 % högre än den årliga uppräknings av rabatten så blir kostnaden för rabattalternativet 39 % lägre jämfört med kostnaden för att genomföra planenligt underhåll. I båda fallen är kostnaderna uttryckta i nuvärde.

Detta resonemang visar att bostadsföretagen kan uppnå betydande ekonomiska fördelar i rabattmodellen då hyresgästerna väljer rabatter. Orsaken till detta ligger i att rabattalternativet innebär att kostnaderna förskjuts framåt i tiden. Om företaget kan få en högre årlig förräntning på de pengar som man sparar genom att slippa underhållskostnaden än vad som svarar mot den årliga uppräknigen av rabatterna så kan detta, i synnerhet vid långa underhållsperioder, innebära en betydande ekonomisk fördel. An mer fördelaktigt blir rabattalternativet för bostadsföretaget om $x/15 > y$, dvs om underhållskostnaden dividerad med underhållsperioden är större än rabattens storlek. Som tidigare påpekats – se avsnitt 4 – finns det skäl att anta att rabattens storlek kommer att understiga detta teoretiska värde.

Låt oss som avslutning på detta avsnitt undersöka hur belastningen på underhållsfonderna påverkas av ett införande av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll. Därvid görs följande antaganden. Varje år skall 1 000 enheter repareras enligt planerna. Före införandet av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet reparerades faktiskt endast 670 enheter. Detta beroende dels på ett eftersläpande lägenhetsunderhållsbehov motsvarande 8 % av den planerade reparationsvolymen, dvs 80 enheter, dels på ett överhopp av enheter med lågt slitage motsvarande 25 %, dvs 250 enheter. Efter införandet av HLU gäller att 50 % av de enheter som erbjuds reparation också repareras av bostadsföretaget. För övriga enheter utgår rabatt enligt rabattmodellens principer. Vidare antas att hyresgästerna efter införandet av HLU beställer tidigareläggningar av lägenhetsunderhållet motsvarande 17 % av den volym som de rabatterade enheterna utgör, dvs 85 enheter.

Låt oss nu se vilken nettoeffekt införandet av HLU under dessa förutsättningar kommer att få på bostadsföretagets underhållsfonder. Om man antar att underhållsperiodernas längd är 10 år, att rabatterna och avgifterna exakt svarar mot reparationskostnaden samt att alla tidigareläggningar gäller ett år så följer att man det första året efter införandet av HLU kommer att få en belastning på fonderna motsvarande reparationskostnaden för 626 lägenheter. Denna siffra skall jämföras med reparationskostnaden för 670 enheter som motsvarade föregående års belastning. Under dessa förutsättningar kommer således nettoeffekten på bostadsföretagets fonder att motsvara en avlastning på ungefär 7 % jämfört med föregående år. Det finns skäl att anta att avlastningen i de flesta fall blir större än 7 %. För det första är underhållsperiodernas längd i verkligheten större än 10 år. Detta framgår av bilaga 3. En justering uppåt av denna siffra bör därför göras. För det andra torde rabatterna vara lägre än reparationskostnaden. För det tredje gäller inte alla tidigareläggningar ett år. Den genomsnittliga tiden för tidigareläggningarna kan, som ovan visats, skattas till ungefär tre år.

Hur påverkas då resultatet av detta? Ett beaktande av var och en av de tre invändningarna innebär att avlastningen kommer att öka. Om

man antar att underhållscyklerna i genomsnitt är 12 år, att reparationskostnaden är 10 % högre än rabatterna samt att tidigareläggningarna motsvarar tre år så blir belastningen på fonderna motsvarande reparationskostnaden för 602 enheter, vilket innebär en avlastning jämfört med året före införandet av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet på 68 enheter eller 10 %. I avsnitt 9.2 görs en beräkning utifrån liknande förutsättningar av hur införandet av HLU påverkar bostadsföretagens underhållsvolym.

6. OMFATTNINGEN AV DET TIDIGARELAGDA UNDERHÅLLET.

Vid bedömningen av HLU-systemets effekter är också omfattningen av det tidigarelagda lägenhetsunderhållet av intresse. För det första innebär det att bostadsföretagets underhållsfonder tas i anspråk vid en tidigare tidpunkt än planerat. I detta avseende kommer tidigareläggningen att delvis neutralisera den motsatta effekten på bostadsföretagets underhållsfonder av att hyresgästerna väljer rabatt. För det andra innebär tidigareläggningen en ökning av bostadsföretagets totala underhållsvolym. Även i detta avseende kommer tidigareläggningen delvis att neutralisera den motsvarande minskning som följer då hyresgästerna väljer rabatt.

Låt oss först undersöka den senare aspekten. Ett mått på hur stor denna motverkande effekt är erhåller man genom att ställa de årliga avgifterna (i kronor) för tidigareläggningar mot de årliga rabatterna (i kronor). I tabellen redovisas denna kvot för de bostadsföretag som besvarat enkätens frågor om avgifter och rabatter.

Avgifter/ Rabatt (kr)

1984	1985	1986	1987
			$\frac{162000}{810000} = 20\%$
		$\frac{290000}{1612685} = 18\%$	
$\frac{1271999}{3100000} = 41\%$	$\frac{1568000}{4900000} = 32\%$	$\frac{1752000}{7000000} = 25\%$	
$\frac{0}{60000} = 0$	$\frac{0}{80000} = 0$	$\frac{0}{122000} = 0$	
	$\frac{3000}{2821000} = 0$	$\frac{5000}{3012000} = 0$	
		$\frac{15000}{443000} = 3\%$	
			$\frac{240}{52377} = 0$

1984	1985	1986	1987
			$\frac{100524}{800000} = 13\%$
			$\frac{82720}{230465} = 36\%$
		$\frac{7980}{266600} = 3\%$	
		$\frac{9523}{7840} = 121\%$	
		$\frac{0}{1591} = 0$	
	$\frac{0}{10300} = 0$	$\frac{0}{26088} = 0$	$\frac{0}{82500} = 0$
	$\frac{23000}{369000} = 6\%$	$\frac{45000}{809000} = 6\%$	
			$\frac{0}{6900} = 0$

Medianen för de bostadsföretag som har rabatter på över 100 000 kr/år är 6–13 %.

Det framgår att variationerna är mycket stora, från 0% – 121 %. Det vägda genomsnittet för åren 1984, 1985, 1986 och 1987 är 40 %, 19 %, 16 % resp. 17 %. Det vägda genomsnittet över alla år är 20 %.

Hur kan man då tolka dessa siffror? Om man antar att avgiften för att tidigarelägga en underhållsåtgärd med ett år motsvarar den rabatt som ges då denna underhållsåtgärd skjuts upp ett år ger siffrorna ett mått på hur stor del av den uppskjutna underhållsvolym som de rabatterade enheterna motsvarar, som motverkas av tidigareläggningen. En siffra på 100 % innebär således att den ökning i bostadsföretagets underhållsvolym som tidigareläggningarna inneburit precis motsvarar den minskning i denna underhållsvolym som följer av att underhållet i de rabatterade enheterna har skjutits upp ett år.

Av ovanstående tabell framgår sålunda att det vägda genomsnittet för åren 1985 – 1987 är 19 %, 16 % resp. 17 %. Av detta kan man sluta sig till att tidigareläggningarna har inneburit en neutralisering av mellan 1/6 och 1/5 av den minskning av den planerliga underhållsvolymen som följer av att underhållet i de rabatterade enheterna har skjutits fram ytterligare ett år. Även om siffrorna måste betraktas som grova skattningar torde man kunna säga att man vid bedömningen av HLU-systemets effekter på bostadsföretagens årliga underhållsvolym inte endast kan utgå från den negativa effekt som rabatterna innebär. Tidigareläggningarna kan här spela en inte oväsentlig motverkande roll. När man skall bedöma HLU-systemets effekter på bostadsföretagets underhållsvolym så måste man också

beakta att inte alla de enheter som rabatteras kan betraktas som en faktisk minskning av bostadsföretagens underhållsvolym. I det tidigare systemet förekom i många fall en betydande eftersläpning av det inre lägenhetsunderhållet. Vidare genomfördes inte underhåll i många fall då slitaget var ringa. I rabattmodellen kommer enheter med eftersläpande underhåll och enheter som man tidigare hoppade över antingen att åtgärdas eller att rabatteras. Det är tydligt att det första fallet innebär en faktisk ökning av bostadsföretagets underhållsvolym. Det framgår också att det vore fel att betrakta det andra fallet, dvs den del av dessa enheter som rabatteras, som en faktisk minskning av bostadsföretagets underhållsvolym. Dessa enheter åtgärdades ju inte heller före införandet av HLU-systemet.

I inledningen till detta avsnitt visades att tidigareläggningarna också spelar en motverkande roll gentemot rabatterna när det gäller belastningen på bostadsföretagets underhållsfonder. Rabatterna innebär att anspråken på fonderna skjuts framåt medan tidigareläggningarna får en motsatt effekt.

Om man till en början antar att alla tidigareläggningar endast gäller ett år så kan ovanstående mått även användas för att undersöka hur stor del av rabatternas avlastande effekt som motverkas av tidigareläggningarna. När man skall bedöma HLU-systemets effekter på anspråken av bostadsföretagets underhållsfonder så måste man, precis som när det gällde HLU-systemets effekter på bostadsföretagets underhållsvolym, beakta att inte alla de enheter som rabatteras kan betraktas som en faktisk minskning i anspråken på bostadsföretagets underhållsfonder. Till en del består ju de enheter som rabatteras i HLU-systemet av de delar av lägenhetsbeståndet som i det tidigare systemet skulle ha utgjort eftersläpande eller överhoppat underhåll. För dessa enheter innebär rabatterna därför inte någon avlastning för bostadsföretaget jämfört med tidigare; tvärtom ökar belastningen genom att man i HLU-systemet betalar rabatter medan bostadsföretaget i det tidigare systemet inte betalade något alls för eftersläpande och överhoppat underhåll.

I ovanstående resonemang har förutsatts att tidigareläggningen endast gäller ett år. Detta är en minimisiffra. Det har inte varit möjligt att få fram säkra uppgifter här. En grov skattning baserad på några större bostadsföretags uppgifter om avgifter och rabatter, samt hur många rumsenheter dessa avser, tyder på att tidpunkten för tidigareläggning underhåll i genomsnitt ligger ungefär 3 år före planerat underhåll. Generellt gäller att kvoten mellan faktiska avgifter i kronor och faktiska rabatter i kronor blir ett allt sämre mått på den motverkande effekten på bostadsföretagets underhållsfonder som tidigareläggningarna innebär gentemot de rabatterade enheterna. I det teoretiska extremfallet då tidigareläggningen utgörs av en hel underhållscykel gäller att den tidigarelagda underhållskostnaden helt finansieras av avgifterna. I detta, hypotetiska, fall kommer således

kvoten mellan faktiska avgifter och rabatter att ge en helt missvisande bild av tidigareläggningarnas finansiella effekter för bostadsföretaget.

När tidigareläggningarna gäller tidsintervall på några år så kommer emellertid missvisningen att bli relativt liten, särskilt då underhållscyklerna är långa. Generellt gäller således att de siffror som redovisas i ovanstående tabell kan betraktas som maximisiffror när de används som mått på tidigareläggningens motverkande effekter på underhållsfonderna. De gäller sålunda då tidigareläggningarna i samtliga fall avser ett år. Vid längre tidsintervall måste tabellens siffror justeras nedåt. Hur mycket beror bl a på underhållscykelns längd. Tre års tidigareläggning av åtgärder med en underhållscykel på 15 år torde innebära att ovanstående siffror bör minskas med 10–15 procentandelar när de skall användas som mått på tidigareläggningarnas motverkande effekt på rabatternas avlastning på bostadsföretagets underhållsfonder. En siffra på 41 % bör således justeras nedåt till ungefär 36 %.

I ovanstående analys antas genomgående att underhållscyklerna inte förändras vid övergången till det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet. Detta tycks vara ett rimligt antagande. Det framgår av bilaga 3, där underhållscyklernas längd före respektive efter införandet av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet i de bostadsföretag som besvarat enkäten redovisas. Underhållscyklerna för målning varierar mellan 10 och 13 år, för golv mellan 15 och 25 år, för vitvaror mellan 12 och 20 år samt för sanitet mellan 25 och 30 år. Fyra bostadsföretag rapporterar ökning av underhållscyklerna i samband med införandet av HLU och lika många rapporterar minskning. Två bostadsföretag rapporterar såväl ökning som minskningar.

7. FALLSTUDIER

Låt oss se hur kostnaderna och volymen av det inre lägenhetsunderhållet har utvecklats i ett större bostadsföretag som har haft HLU fr.o.m 1984 (för målning) resp. fr.o.m 1985 (för vitvaror). Den volymmässiga utvecklingen i antal rumsenheter framgår av nedanstående tabell.

Antal åtgärdade rumsenheter.

	<u>Målning</u>	<u>Vitvaror</u>
1981	17 996	—
1982	13 767	3 984
1983	12 370	3 714
1984	20 357	2 806
1985	8 333	5 040
1986	11 780	3 603

Av tabellen framgår att det finns en mycket markerad "puckel" det första året efter införandet av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet (HLU). Detta kan förklaras med att man då genomförde ett omfattande reparationsprogram för att åtgärda de lägenheter som skulle ha reparerats tidigare. Det fanns således en "reparationsskuld" som bostadsföretaget ville reglera innan man gick in i det nya systemet. Utvecklingen av kostnaderna för det inre lägenhetsunderhållet framgår av nedanstående tabell.

Kostnader för inre lägenhetsunderhåll.

1981	44 789 tkr (enbart målning)
1982	47 702 tkr
1983	49 503 tkr
1984	36 642 tkr (enbart målning)
1985	28 083 tkr
1986	33 842 tkr

Det kan noteras att kostnaderna för underhåll av vitvaror motsvarande 2806 rumsenheter under år 1984 inte ingår i ovanstående tabell. Av de 6 år som tabellen omfattar är det endast 3 som är direkt jämförbara. Kostnaderna för år 1981 och 1984 skiljer sig från de övriga genom att den enbart avser målning. Vidare är kostnaden för år 1984 speciell genom att det var första året efter att HLU införts vad gäller målning. Av samma skäl är kostnaden för år 1985 speciell eftersom det var första året efter att HLU utvidgats till även omfatta vitvaror. Det återstår således tre år, 1982, 1983 och 1986. En jämförelse mellan dessa år tyder på en markant minskning

av kostnaderna efter HLU. Jämfört med 1983 var antalet målade rumsenheter 5 % färre under år 1986 och antalet rumsenheter där man åtgärdat vitvaror var 3 % färre. Kostnaderna för det inre lägenhetsunderhållet var dock hela 32 % lägre. Det bör då observeras att detta är löpande priser. I fasta priser skulle kostnadsskillnaden bli större. Kostnaden per åtgärdat rumsenhet var alltså mycket lägre under år 1986 än under år 1983. En jämförelse mellan år 1986 och år 1982 ger samma resultat. Man kan också jämföra 1981 och 1984. Kostnaden gäller enbart målning. Under år 1981 kostade det i genomsnitt 2 489 kronor att måla en rumsenhet. Under 1984 kostade det i genomsnitt 1 800 kr att måla en rumsenhet. Genomsnittskostnaden var alltså 28 % lägre under 1984 än under 1981. Som tidigare påpekats görs jämförelsen genomgående i löpande priser. I fasta priser skulle skillnaden bli ännu större. Det bör dock noteras att år 1984 är speciellt såtillvida att man då reglerade "reparationsskulden".

Ovanstående siffror är intressanta vid en analys av hur kostnaderna för en given åtgärd i en rumsenhet har förändrats mellan åren. Som mått på utvecklingen av bostadsföretagets faktiska kostnader för det inre lägenhetsunderhållet är de emellertid inte så lämpliga. Efter HLU öppnades ju möjligheten för hyresgästerna att avstå från sådana underhållsåtgärder som skulle ha utförts enligt planerna. Även om bostadsföretagets reparationskostnader minskar till följd av att hyresgästerna avstår från reparationer som eljest skulle utföras så minskar inte bostadsföretagets kostnader med lika mycket. Bostadsföretaget drabbas av kostnader även för reparationer som hyresgästerna avstår från. I rabattmodellen betalas sålunda rabatter till de hyresgäster som avstått från planenligt inre lägenhetsunderhåll.

Dessa rabatter var:

1984	3 100 tkr
1985	4 900 tkr
1986	7 000 tkr

Om dessa rabatter inkluderas i ovanstående kostnader erhålles:

1981	44 789	
1982	47 702	
1983	49 503	
1984	39 742	(36 642 + 3 100)
1985	32 983	(28 083 + 4 900)
1986	40 842	(33 842 + 7 000)

Som tidigare påpekats är ovanstående år inte direkt jämförbara. 1981 och 1984 avser endast målning. 1984 och 1985 var första året för HLU-målning resp HLU-vitvaror.

För att öka jämförbarheten kan man skilja ut de olika typerna av underhållsinsatser. Här finns emellertid ett mätproblem. Det finns inte kostnadsdata som är specificerade för olika underhållsåtgärder. Det finns emellertid data över hur många rumsenheter som de olika underhållsinsatserna och rabatterna avser. Detta gör det möjligt att uttrycka utvecklingen av bostadsföretagets reparationsvolym på ett sätt som även beaktar rabatterna. Genom att ta summan av antal reparerade rumsenheter och $1/x$ av antal rumsenheter för vilka rabatt utgått (x är reparationscykeln uttryckt i år) blir det möjligt att jämföra med antal rumsenheter som reparerats före HLU, då ju inga rabatter utgick. Låt oss illustrera med ett exempel.

Målning

1981	17 996	
1982	13 767	
1983	12 370	
1984	22 613	(20 357 + 27 077/12)
1985	11 235	(8 333 + 34 822/12)
1986	15 113	(11 780 + 39 990/12)

Vitvaror

1982	3 984	
1983	3 714	
1984	2 806	
1985	5 370	(5 040 + 5 602/17)
1986	3 824	(3 603 + 3 761/17)

I ovanstående tabeller återfinns den tidigare kommenterade puckeln under år 1984 (för målning) och under 1985 (för vitvaror). Vad visar siffrorna om man bortser från dessa puckelår? Om vi ser på målning så överensstämmer de korrigerade siffrorna bättre med reparationsvolymen för HLU. I genomsnitt målades 14 711 rumsenheter per år för HLU. Efter HLU målades i genomsnitt 10 057 rumsenheter (om man bortser från "puckelåret" 1984). Den rabatt som betalades ut till hyresgäster som avstått från planerlig målning motsvarar i genomsnitt vad det enligt standardkostnaden för målning skulle kostat att måla 3 117 rumsenheter. Summan av denna siffra och det genomsnittliga antalet målade rumsenheter blir 13 174, vilket alltså kan jämföras med 14 711 som var det genomsnittliga antalet målade rumsenheter under de tre åren före införandet av HLU.

Beträffande vitvaror åtgärdades i genomsnitt 3 501 rumsenheter före införandet av HLU. Efter HLU finns endast 1 år, 1986, utöver "puckelåret" 1985. Under år 1986 åtgärdades 3 603 rumsenheter och det betalades ut rabatter för vitvaror motsvarande vad det enligt standardkostnaden för vitvaror skulle kostat att åtgärda 221

rumsenheter. Summan av dess två siffror blir 3 824 rumsenheter, vilket kan jämföras med 3 501 rumsenheter som i genomsnitt åtgärdades under de 3 åren närmast före införandet av HLU.

Hur stor andel av dem som erbjudits reparation har avstått från reparation?

1984	60 % av de tillfrågade hyresgästerna
1985	62 % " " "
1986	75 % " " "
1987	77 % " " "

Ovanstående procentsiffror anger kvoten mellan det antal som avstod och det antal som tillfrågades. Man kan också beskriva detta genom att ta kvoten mellan det antal rumsenheter som inte åtgärdades och det antal rumsenheter som erbjöds reparation.

Målning

1984	61 %	(27 077/20 357 – 3 102+27 077)
1985	88 %	(34 822/ 8 333 – 3 532+34 822)
1986	83 %	(39 990/11 780 – 3 449+39 990)

Vitvaror

1985	57 %	(5 602/5 040 – 739+5 602)
1986	55 %	(3 761/3 603 – 508+3 761)

Siffran för 1984 gäller enbart målning. Andelen hyresgäster, 60 %, och andelen rumsenheter, 61 %, som fått rabatt är därför ungefär densamma. Siffrorna för 1985 och 1986 skiljer sig emellertid betydligt. Detta beror på att andelen hyresgäster avser dem som avstått från såväl målning som vitvaror, medan andelen rumsenheter endast avser målning resp. enbart vitvaror.

I ett annat bostadsföretag har det eftersläpande underhållet studerats närmare. Detta för att få en uppfattning om hur bostadsföretagets reparationsvolym utvecklats före och efter införandet av HLU. Ett annat syfte är att undersöka skillnaderna mellan att mäta utvecklingen av den årliga reparationsvolymen å ena sidan relativt det totala planerade underhållsbehovet inkl. eftersläpande underhåll

och å andra sidan relativt det underhållsbehov som tillkommer varje år.

Låt oss börja med att undersöka hur den senare kvoten har utvecklats.

Antal åtgärdade enheter/Antal tillkommande enheter i behov av åtgärd.

	<u>1985</u>	<u>1986</u>	<u>1987</u>
Målning	89 %	98 %	103 %
Golv	19 %	120 %	69 %
Vitvaror	211 %	205 %	90 %
Sanitet	26 %	593 %	1)

1) Under år 1987 tillkom inte några enheter i behov av åtgärd vad gäller sanitet. HLU-systemet infördes fr.o.m. år 1987.

Låt oss sedan undersöka hur kvoten mellan antal åtgärdade enheter och det totala ackumulerade underhållsbehovet har utvecklats.

Antal åtgärdade enheter/Totala antalet enheter som skall åtgärdas (inkl. eftersläpande underhåll).

	<u>1985</u>	<u>1986</u>	<u>1987</u>
Målning	28 %	41 %	54 %
Golv	13 %	48 %	63 %
Vitvaror	42 %	56 %	62 %
Sanitet	2 %	32 %	42 %

I den senare tabellen framträder – till skillnad från den föregående – ett tydligt mönster; en allt större andel av det totala reparationsbehovet åtgärdas av bostadsföretaget. Det bör noteras att jämförelsen gäller bostadsföretagets underhållsinsatser. Eftersom införandet av HLU innebär att hyresgästerna kommer att svara för en betydande del av underhållsinsatserna följer att den ökning som dessa siffror visar vad gäller täckningen av det totala underhållsbehovet i realiteten är ännu starkare. Siffrorna för år 1987 kan här betraktas som minimisiffror.

8. SKATTEASPEKTER PÅ DET HYRESGÄSTSTYRDA LÄGENHETSUNDERHÅLLET

Den kanske viktigaste skatteaspekten i sammanhanget hänger samman med att det arbete som hyresgästerna lägger ner på inre lägenhetsunderhåll inte beskattas. Ytligt sett kan detta förefalla marginellt, men vid närmare analys framgår att detta förhållande utgör en mycket viktig effekt av HLU. Införandet av HLU innebär att hyresgästen får möjlighet att genom eget arbete svara för det inre underhållet i den egna lägenheten. Bostadsföretagets kostnader minskar därigenom och dessa kostnadsminskningar möjliggör hyresrabatter.

I princip innebär detta att hyresgästerna via hyresrabatter kan tillgodogöra sig en ersättning för det egna arbetet som inkluderar alla skatter och sociala avgifter som bostadsföretaget eljest skulle ha betalat för det professionella arbetet i det inre lägenhetsunderhållet. En hyresgäst med 60 % i marginalskatt och med samma lönenivå som gäller för den professionella arbetskraften i det inre lägenhetsunderhållet kommer genom hyresrabbatterna att kunna tillgodogöra sig ett ekonomiskt utbyte som överstiger vad han efter skatt skulle kunna erhålla för en i tid motsvarande arbetsinsats i sitt eget arbete. Detta gäller även om hans produktivitet vid lägenhetsunderhållet är väsentligt lägre än det professionella arbetets.

Vilken relevans har nu detta? Exemplet visar att denna skatteaspekt kan vara en viktig faktor bakom det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet. Om det egna arbetet skulle beskattas på samma sätt som det professionella skulle det ekonomiska utbytet av denna verksamhet bli mycket mindre. Man kan med fog ställa frågan om inte just denna skatteaspekt är en avgörande förutsättning för många hyresgästers val att själva svara för det egna lägenhetsunderhållet. Detta innebär inte att det inte finns andra faktorer som har betydelse för hyresgästens val, endast att dessa andra faktorer kanske inte skulle vara tillräckliga för många hyresgäster för att motivera dem att själva svara för det egna lägenhetsunderhållet. I ett vidare ekonomiskt perspektiv kan man peka på ett problem här. I ett samhällsekonomiskt perspektiv är det önskvärt att resurserna i samhället utnyttjas effektivt. Av ovanstående framgår att egenarbete kan komma att ersätta professionellt arbete även om det förra arbetet är betydligt mindre produktivt. För att spetsa till detta argument kan man säga att HLU-reformen i ett samhällsekonomiskt perspektiv innebär en försämrad effektivitet. Professionell arbetskraft med hög produktivitet ersätts av hyresgästers arbetskraft med låg produktivitet.

Om detta resonemang är riktigt framstår de farhågor som uttryckts från måleribranschen och målarna om minskad sysselsättning till följd av

HLU inte enbart som en angelägenhet för berörda branscher och inte heller enbart som en sysselsättningsfråga utan som ett symptom på ett samhällsekonomiskt effektivitetsdilemma i en ekonomi med höga skatter. I princip kan man se HLU som ett exempel på en systematisk anpassning i ekonomin till den stora skillnaden i skattekonsekvenser mellan egenarbete och professionellt arbete. Framväxten av sådana distributionskanaler som bygger på en större tidsinsats av konsumenterna – t ex snabbköp, stormarknader, IKEA – torde i hög grad hänga samman med att konsumenternas arbetsinsats inte beskattas – konsumenternas "lön" utgörs av de lägre priser som deras arbetsinsats möjliggör – medan konkurrerande distributionskanaler har att betala professionell arbetskraft, vars arbete beskattas. Andra branscher som är utsatta för den svåra "konkurrensen" från det obeskattade egenarbetet är måleribranschen. Detta är sedan länge en realitet för den del av bostadsmarknaden som omfattas av bostadsrätt och villa, där ägarna kan sänka sina hyreskostnader genom att själva utföra underhåll i stället för att anlita professionell arbetskraft. Det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet kan i detta avseende ses som en anpassning av hyreslägenheter till gällande praxis för dessa andra boendeformer. Från strikt ekonomiska utgångspunkter kan man ifrågasätta denna utveckling eftersom den innebär att den totala tidsinsatsen för ett givet produktionsresultat kan komma att öka.

Självklart är inte de ekonomiska aspekterna de enda som är relevanta vid en värdering av en dylik utveckling där egenarbete slår ut professionellt arbete. För det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet kan man t ex peka på att hyresgästens ökade möjlighet till inflytande över den egna lägenhetens standard har ett värde i sig. Vidare kan man hävda att det finns fördelings- och rättvisaspekter: Hyresgäster som är rädda om sin lägenhet eller som inte anser att lägenhetsstandarden behöver vara så hög kommer ju att få en lägre hyreskostnad. Vidare kan man, som ovan påpekats, jämföra med andra boendeformer, bostadsrätt och villa, där motsvarande inflytande finns och där följaktligen även ovanstående skattefördelar med egenarbete i den egna bostaden finns.

Detta innebär emellertid inte att det ekonomiska problemet skulle vara mindre väsentligt. Även om skatteaspekterna inte påverkar valet för alla hyresgäster så är det rimligt att anta att de i många fall kan vara avgörande. I ovanstående resonemang har inte gjorts någon förutsättning om hur hyresgästerna värderar egenarbetet i sig. Hur påverkas resonemanget om man antar att individer värderar egenarbetet i sig positivt, t ex att man – allt annat lika – föredrar att arbeta i den egna lägenheten framför att öka sin arbetsinsats i den formella ekonomin, dvs i sitt ordinarie arbete? Det kan hävdas att detta bör beaktas vid bestämningen av den samhällsekonomiskt optimala resursallokeringen. Det innebär ju att man inte enbart kan se instrumentellt på individens arbetsinsats. Konkret kan det innebära att individen väljer egenarbete även om hans ekonomiska avkastning på detta arbete är lägre än på en i tid motsvarande arbetsinsats i

hans ordinarie arbete. Men även om man beaktar detta så torde skillnaden i skattebehandling mellan egenarbete och professionellt arbete leda till att individens val kommer att framstå som ineffektivt ur samhällsekonomisk synpunkt. Det är ofrånkomligt att skillnaden i skattebehandlingen mellan egenarbete och professionellt arbete kommer att leda till att individerna kommer att välja egenarbete också i sådana fall där det professionella arbetet är effektivare även om man beaktar att individen inte endast ser instrumentellt på egenarbetet.

Beträffande jämförelsen mellan olika boendeformer så innebär detta knappast att det ekonomiska problemet skulle vara oväsentligt. Tvärtom kan man hävda att argumentet visar på att detta problem är väsentligt; argumentet att hyresgäster bör få samma möjligheter att genom eget arbete sänka sina hyreskostnader blir rimligen starkare ju större hyressänkning som egenarbetet innebär. En hyresgäst som har lika hög lön som en målare kommer vid en marginalskatt på 60 % att efter skatt tjäna dubbelt så mycket på att måla och tapetsera sin lägenhet jämfört med att arbeta mer i sitt ordinarie arbete även om det tar dubbelt så lång tid för honom jämfört med en professionell målare. Antag att timlönen är 100 kr och att det gäller ett underhåll som tar en professionell målare 5 timmar. Kostnaden (inkl. sociala avgifter och moms) för arbetet blir då drygt 800 kr. En hyresgäst med hälften så hög produktivitet måste arbeta i 10 timmar för att göra motsvarande underhåll. Om han istället arbetar 10 timmar extra i sitt eget arbete så ökar hans bruttoinkomst med 1 000 kr. Detta motsvarar 400 kr efter skatt vid 60 % marginalskatt. Om man istället antar att hyresgästen har lika hög produktivitet som målaren – han kanske själv är målare – så kommer han att klara av underhållet på 5 timmar. En extra arbetsinsats på 5 timmar i det egna arbetet skulle endast ge honom 200 kr efter skatt, vilket skall jämföras med de över 800 kr som han sparar genom egenarbetet.

9. SYSSELSÄTTNINGASPEKTER.

Inom måleribranschen har det uttryckts farhågor för att det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet skulle medföra en kraftig minskning av sysselsättningen för de etablerade måleriföretagen. Den personalgrupp som påverkas starkast vid ett minskat underhåll är målarna.

Enligt bedömningar gjorda av SABO skulle ca 60 procent av erbjudet underhåll komma att beställas av bostadsföretaget vid normenligt underhåll (se avsnitt 1.9). Detta bedömdes motsvara ungefär samma eller något större underhållsvolym än innan systemet med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll infördes. Enligt SABO:s

bedömningar ger det nya systemet generellt sett bättre underlag för underhållsarbete, vilket innebär att träffsäkerheten i relation till faktiskt underhållsbehov blir betydligt större.

De antaganden som detta resonemang bygger på skall i det följande närmare prövas. Antalet underhållna enheter i det nya systemet skall ställas i relation till data om underhållna enheter innan reformens genomförande. Av intresse är även att närmare studera cykelns längd samt förekomsten av tidigareläggning av underhåll.

Ytterligare en arbetsmarknadsaspekt av intresse är i vilken mån reformen kan inverka på den säsongsmässiga efterfrågan på måleritjänster. En säsongsmässig jämvikt inom branschen bygger i stort på att det yttre målningsunderhållet utförs under sommarhalvåret medan det inre underhållet utförs under vinterhalvåret. I vilken mån hyresgästen kan besluta om när underhållet skall genomföras är därför av intresse.

9.1 SABO-företagens sammansättning och bostadsbestånd

SABO-företagen har ett relativt ungt bostadsbestånd, 69 % av lägenheterna är färdigställda efter 1960. Motsvarande andel för hela landets bostadsbestånd är 48 %. Under perioden 1966 – 75 färdigställdes 42 % av SABO-lägenheterna.

SABO-FÖRETAGENS BOSTADSBESTÅND EFTER ÅLDER OCH LÄGENHETSSTORLEK 1987-03-01 1)

Lägenhetstyp

Färdig- ställan- de år	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk o större	Ovriga 2)	Samtliga
-40	9261	11688	6071	175	580	1786	31141
1941-50	6349	24276	10053	1579	300	3276	45833
1951-60	21687	66928	42078	10152	2382	1359	156736
1961-65	13954	35312	43365	10848	2211	8515	114205
1966-70	16564	49001	66763	19871	3753	10023	165975
1971-75	16311	49262	55660	14223	1231	12346	149033
1976-80	3601	15892	17069	7543	1557	1864	47526
1981-	2854	20444	16071	9684	2014	1245	52312
Totalt	90581	272803	257130	75655	14028	52564	762761

1) Exkl kategoribostäder (55900)

2) Lgh utan kök

De vanligaste lägenhetsstorlekarna är två- och trerummare. De utgör mer än två tredjedelar av beståndet. Förutom vanliga hyreslägenheter förvaltar SABO-företagen 55 900 kategoribostäder (t ex student- och pensionärlägenheter) och 29 700 småhus med hyresrätt.

UTVECKLINGEN AV ANTALET SABO-FÖRETAG, DERAS LÄGENHETER OCH TAXERINGSVÄRDERN

År 1)	Antal medlemsföretag	Antal lägenheter	Fastigheternas tax.värde mkr
1950	54	35500	760
1960	153	175000	4871
1970	274	451600	21351
1975	226	614470	31560
1980	275	713400	39774
1981	281	738000	48700
1982	280	754000	51600
1983	284	776000	54500
1984	287	792300	56700
1986	303	828500	58800

1) Vid slutet av året

SABO-FÖRETAGEN EFTER STORLEK 1965-1986

Procentuell fördelning av medlemsföretagen och deras lägenhetsantal efter företagets storlek.

Antal bostadslägenheter per företag	1965		1975		1986	
	företag	lgh	företag	lgh	företag	lgh
- 499	62	9	28	2	26	2
500 - 999	17	12	24	6	24	6
1000 - 1 999	11	15	17	9	17	10
2000 - 4 999	5	17	20	25	19	22
5000 - 9 999	3	16	5	12	9	20
10000 - 19 999	2	24	4	19	3	16
20000 -	0	7	2	27	2	24
Summa	100	100	100	100	100	100

SABO-företagen har vuxit i storlek. Idag svarar 5 % av företagen för 40 % av SABO-lägenheterna. Det största företaget har ca 50 000 lägenheter, det minsta har 20 lägenheter. Medelföretaget har 2 700 lägenheter.

Fortfarande finns det dock många små företag, 50 % av samtliga SABO-företag har mindre än 1 000 lägenheter. Dessa ca 150 företag svarar endast för 8 % av det totala lägenhetsbeståndet.

SABOFÖRETAGEN EFTER STORLEK 1987-01-01

Antal bostadslägenheter per företag	Antal företag	%	Summa bostadslägenheter	%
- 99	10	3	503	0
100 - 199	20	7	2796	0
200 - 499	47	16	16797	2
500 - 999	74	24	54320	6
1000 - 1 999	53	17	79956	10
2000 - 4 999	58	19	180100	22
5000 - 9 999	26	9	168867	20
10000 - 19 999	9	3	128839	16
20000 -	6	2	196295	24
Totalt	303	100	828473	100

SABO-FÖRETAGENS BYGGANDE 1965-86 OCH PLANER FÖR 1987-88

	Nyproduktion				Ombyggnad
	Totalt	Flerbost.hus	Småhus	därav för försäljn	
1965	26310	24233	1077	395	-
1970	31008	30712	1045	749	-
1975	15596	14254	1342	646	-
1980	1121	8147	2975	1461	3325
1983	9531	8349	1182	294	5211
1984	8272	7377	895	53	3621
1985	7027	6318	709	49	7711
1986	8003	6955	1148	79	8740
1987 (planerat)	11994	10945	1049	311	11740
1988 (planerat)	13965	13363	602	118	11405

Bostadsbyggandet i landet har sjunkit kraftigt under senare år, och det gäller också SABO-företagens byggande. Under 1985 färdigställdes 7027 lägenheter i SABO-företagen. Det var det lägsta antal lägenheter som byggts på 25 år. År 1986 byggdes dock fler lägenheter än året innan. För 1987 och 1988 väntas nybyggandet öka ytterligare.

Ombyggnadssektorn fortsätter att öka något. År 1986 byggdes 8740 lägenheter om. Under 1987 och 1988 väntas 11 – 12 000 lägenheter byggas om per år.

TOTALT ANTAL SABO-FÖRETAG, ANTAL LÄGENHETER SAMT FÖRETAG SOM TECKNAT AVTAL OM HLU (HÖSTEN 1987). ANTAL FÖRETAG, ANTAL LÄGENHETER I ABSOLUTA TAL OCH %.

Tot. antal företag	Tot. antal lägenheter	Antal företag med avtal	%	Antal lägenheter	%
303	828 473	124	41	628 149	76

Av de totalt 303 SABO-företagen hade 124 (41 %) tecknat någon form av avtal om hyresgäststyrt underhåll hösten 1987. Dessa företag förvaltade 628 149 lägenheter vilket utgör 76 % av det totala lägenhetsbeståndet. Det framgår av andelarna att det främst är de större företagen som tecknat avtal om HLU.

Avtalen om HLU omfattar vanligen inte företagets hela bostadsbestånd. De flesta företagen har valt att teckna avtal som gäller skilda delar av det totala förvaltningsområdet.

Skälet till detta uppges vara att man dels vill testa systemet i mindre skala innan man tecknar avtal för hela beståndet, dels så väljer man att ta in nya områden i systemet vart efter de faller in i den fastlagda underhållscykeln.

SABO-FÖRETAG SOM TECKNAT AVTAL OM HLU, TOTALT ANTAL FÖRETAG, ANTAL LÄGENHETER, SAMT ANTAL LÄGENHETER SOM OMFATTAS AV HLU.

Tot. antal företag	Tot. antal lägenheter	Antal lägenheter som omfattas av HLU	%
124	628 149	299 000	48

9.2 Beräknad underhållsvolym

Låt oss se genom ett exempel vad införandet av HLU-systemet innebär för den faktiska underhållsvolymen som bostadsföretaget utför under följande antaganden:

- 1) Varje år skall 1 000 enheter repareras enligt planerna.
- 2) Före HLU reparerades faktiskt endast 670 enheter. Detta beroende på dels ett eftersläpande underhållsbehov motsvarande 8 % av den planenliga reparationsvolymen, dvs 80 enheter. Dels ett överhopp av enheter med lågt slitage, etc motsvarande 25 %, dvs 250 enheter.
- 3) Efter HLU tillfrågas hyresgästerna om de vill ha rabatt eller reparation. För 50 % av enheterna väljs rabatt, dvs 500 enheter.
- 4) Tidigareläggningar beställs hos bostadsföretaget motsvarande 17 % av den volym som de rabatterade enheterna utgör, dvs 85 enheter.

Det framgår således att den faktiska underhållsvolym som bostadsföretaget utför efter övergången till HLU är $500 + 85 = 585$ enheter. Detta skall jämföras med 670 enheter innan HLU. Minskningen av underhållsvolymen blir sålunda ungefär 13 %.

Ytligt sett kan man tycka att minskningen är 50 %, eftersom så stor andel väljer rabatt. Men en del av det bortfall som rabatterna innebär, teoretiskt 500 enheter, uppvägs av tidigareläggningarna, vilka svarar för 7 % av detta teoretiska bortfall, dvs 85 enheter. Vidare måste beaktas att det tidigare fanns ett eftersläpande underhåll. Detta motsvarade 80 enheter. En del av dessa kommer att repareras av bostadsföretaget. I det fallet innebär det en ökning jämfört med tidigare. Återstående del av dessa 80 enheter rabatterades. Denna del av de rabatterade enheterna utgör inte en minskning av underhållsvolymen jämfört med tidigare. Det gäller ju enheter som inte tidigare reparerades. Slutligen måste beaktas att 250 enheter hoppades över tidigare. I HLU-systemet kommer dessa enheter antingen att repareras, varvid de innebär en ökning av reparationsvolymen jämfört med tidigare, eller att rabatteras, varvid de inte kan betraktas som någon minskning av underhållsvolymen. Det följer således att man från den teoretiska minskningen som de rabatterade enheterna utgör, dvs 500 enheter måste dra bort:

- 85 enheter som tidigareläggningarna motsvarar
- 80 enheter som den tidigare eftersläpningen motsvarar
- 250 enheter som det tidigare överhoppet motsvarar

Summan av detta blir 415 enheter. Av den teoretiska minskningen på 500 enheter återstår sålunda endast $500 - 415 = 85$ enheter. Detta är bakgrunden till att man under dessa förutsättningar får en minskning av underhållsvolymen från 670 till 585 enheter, dvs med 13 %, vid införandet av HLU.

Överförs ovanstående förutsättningar till SABO:s bostadsbestånd räknat med 12 års underhållsintervaller för målning och tapetsering framkommer följande.

Före införandet av HLU 1982 bestod underhållsvolymen av 42 824 lägenheter. Av dessa överhoppades 25 % eller 10 706 lägenheter, 8 % eller 3 426 lägenheter åtgärdades ej utan bildade ett s k eftersläp. Den faktiska underhållsvolymen var därefter 28 692 lägenheter vilket motsvarar 67 % av den totala teoretiska underhållsvolymen.

Efter införandet av HLU, 1987 hade den totala årliga underhållsvolymen ökat till 55 243 lägenheter, en ökning med 12 419 lägenheter eller 29 %. HLU-avtal hade träffats för 35 % av underhållsvolymen eller 19 335 lägenheter. Av dessa reparerades 50 % eller 9 667 lägenheter, lika många begärdes det rabatt för. Tidigareläggning av underhåll begärdes för 17 % av den volym som de rabatterade lägenheterna utgör dvs 1 643 lägenheter. Av totalt 19 335 lägenheter med HLU-avtal åtgärdades 11 311 lägenheter eller 58 %. Av de 35 908 lägenheter utan HLU-avtal överhoppades 25 % eller 8 977 lägenheter, kvar att underhålla blev 26 931 lägenheter.

Total underhållsvolym var $(26\,931 + 11\,311)$ 38 242 lägenheter vilket motsvarar 69 % av den totala årliga underhållsvolymen. Det innebär att antalet underhållna lägenheter ökat från 28 692 (1982) till 38 242 (1987) en ökning med 9 550 lägenheter eller 33 %. Vid en framräkning, med samma förutsättningar som ovan, för 1992 gäller att den årliga underhållsvolymen ökat till 59 200 lägenheter, en ökning med 16 376 lägenheter eller 38 % jämfört med 1982. Av dessa 59 200 lägenheter kommer 40 982 lägenheter att underhållas vid de givna förutsättningarna.

Av tabellen nedan framgår att den årliga underhållsvolymen kommer att öka främst beroende på att de lägenheter som byggdes på 70-talet kommer in i det periodiska underhållet. Denna totala ökning av den årliga underhållsvolymen kan förväntas trots ett betydande bortfall av rabatterade enheter.

TABELL A.

Underhållsvolym antal lägenheter (12 års underhållsintervall) 1982, 1987 samt 1992. Ej HLU-avtal 1982. 1987 HLU-avtal gäller för 35 % av lägenheterna. För 50 % av dessa väljs rabatt. Samma antaganden gäller för 1992.

	1982	1987	1992
Total underh. vol. ant. lgh.	42 824	55 243	59 200
Ej HLU	42 824	35 908	38 483
Med HLU (35%)		19 335	20 717
Rabatt (50%)		- 9 667	- 10 358
Överhopp(25%)	-10 706	- 8 977	- 9 621
Eftersläp (8%)	- 3 426		
Tidigarel. (17%)		+ 1 643	+ 1 761
Summa	28 692	26 931 11 311	28 862 12 120
Totalt	28 692 (67%)	38 242 (69%)	40 982 (69%)

9.3 Alternativ utveckling av underhållsvolym 1992.

Vid en beräkning av den framtida årliga underhållsvolymen är det främst två faktorer som kan antas ha speciell betydelse för utvecklingen.

För det första är det intressant att se i vilken mån förändringar i andelen lägenheter som omfattas av HLU påverkar den årliga underhållsvolymen.

Den andra viktiga faktorn i detta sammanhang är hur förändringar i rabattkvoten påverkar underhållsvolymen.

År 1992 beräknas den årliga underhållsvolymen vara 59 204 lägenheter. Vid samma förutsättningar i övrigt som gällt ovan dvs rabattkvot 50 %, överhopp 25 % av den andel bostäder som ej omfattas av HLU, samt tidigareläggning av underhåll, 17 %, av rabattvolymen blir resultaten följande.

Vid en omfattning av 35 % avtalstäckning av den årliga underhållsvolymen, framkommer det att 40 982 lägenheter (69 %) kommer att underhållas. Vid en 50 % avtalstäckning är motsvarande siffra 39 519 lägenheter (68 %), en minskning av underhållsvolymen med 1 463 lägenheter.

Om HLU-avtalen omfattar 75 % av den årliga underhållsvolymen kommer 37 076 lägenheter (63 %) att underhållas, en volymminskning med 3 906 lägenheter.

Vid ett fullt utbyggt system där samtliga SABO-företagens lägenheter omfattas av HLU-avtal kommer 34 634 lägenheter (58%) att underhållas, som synes är underhållsvolymen relativt okänslig för förändringar i andelen lägenheter som omfattas av HLU-avtal. En ökning av andelen från 35 % till 100 % innebär en minskning med 6 348 underhållna lägenheter.

TABELL B.

Beräkning av underhållsvolym 1992 med 35 %, (kvot för 1987) 50 %, 75 % samt 100 % utbyggt HLU gällande SABO:s bostadsbestånd. För 50 % av dessa väljs rabatt.

Total underhållsvolym 1992 (59 204 lägenheter)

Omf. av HLU %	35 %	50 %	75 %	100 %
Ej HLU	38483	29602	14801	
Med HLU	20717	29602	44403	59204
Rabatt 50%	- 10358	- 14801	- 22201	- 29602
Överhopp 25%	- 9621	- 7400	- 3700	
Tidigare lägg. 17%	+ 1761	+ 2516	+ 3774	+ 5032
Summa	28862 12120	22202 17317	11101 25975	34634
Totalt	40982 (69%)	39519 (68%)	37076 (63%)	34634 (58%)

Vi har tidigare sett hur förändringar i procentuell andel av hur många lägenheter som omfattas av HLU påverkar den faktiska totala underhållsvolymen. I följande exempel skall vi se hur olika faktorer samverkar vad gäller den faktiska underhållsvolymen framräknad till 1992.

Vi har tidigare konstaterat att den årliga underhållsvolymen är relativt okänslig för förändringar i andelen lägenheter som omfattas av HLU. I följande exempel skall vi se hur förändringar i antalet lägenheter som betecknas som rabattandel påverkar den faktiska underhållsvolymen. Vi skall här se hur förändringar i rabattandelen på 40 %, 50 % och 60 % påverkar den faktiska årliga underhållsvolymen. Vid ett antagande att 40 % av lägenheterna som omfattas av HLU begär rabatt istället för underhåll framkommer följande.

Vid 35 % avtalstäckning av totalt 59 204 lägenheter kommer 43 053 lägenheter att underhållas. Vid 50 % avtalstäckning är motsvarande siffra 42 479. Väljer vi en högre avtalstäckning på 75 % blir antalet underhållna lägenheter 41 517. Vid en 100 % utbyggnad av hyresgäststyrt underhåll med antagandet att 40 % begär rabatt istället för underhåll blir den faktiska underhållsvolymen 40 554. Alltså en relativt marginell minskning från 43 053 till 40 554 underhållna lägenheter.

TABELL C.

År 1992. Total årlig underhållsvolym, 59 204 lägenheter.
För 40 % av dessa väljs rabatt

Andel lgh som omf. av HLU	35 %	50 %	75 %	100 %
Ej HLU	38483	29602	14801	
Med HLU	20717	29602	44403	59204
Rabatt 40 %	- 8287	- 11841	- 17761	- 23682
Overhopp 25 %	- 9621	- 7400	- 3700	
Tidigare-lägg.	+ 1761	+ 2561	+ 3774	+ 5032
Summa	28862 14191	22202 20277	11101 30416	
Totalt	43053 (73%)	42479 (72%)	41517 (70%)	40554 (68%)

Ändras antagandet till att 60 % av den avtalsbundna (HLU) underhållsvolymen rabatteras blir bilden enligt följande.

Vid en 35 % utbyggnad (1987-års läge) av HLU kommer 38 910 lägenheter att underhållas. Vid 50 % avtalstäckning kommer 36 559 lägenheter att underhållas. Ökas andelen till 75 % kommer 32 626 lägenheter att underhållas. Vid en total utbyggnad av HLU (100 %) framkommer att 28 714 lägenheter kommer att underhållas. Här befinner vi oss vid en brytpunkt. Det är först vid ett antagande att samtliga (100 %) SABO:s lägenheter som omfattas av avtal om hyresgäststyrkt underhåll (målning och tapetsering) samt att 60 % av lägenheterna i den årliga underhållsrytmen begär rabatt som den årliga faktiska underhållsvolymen är densamma som gällde för 1982.

TABELL D.

År 1992. Total årlig underhållsvolym, 59 204 lägenheter.
För 60 % av dessa väljs rabatt.

Andel lgh som omf. av HLU	35 %	50 %	75 %	100 %
Ej HLU	38483	29602	14801	
Med HLU	20717	29602	44403	59204
Rabatt 60%	- 12430	- 17761	- 26642	- 35522
Overhopp 25%	- 9621	- 7400	- 3700	
Tidigare-lägg.	+ 1761	+ 2516	+ 3774	+ 5032
Summa	28862 10048	22202 14357	11101 21535	28714
Totalt	38910 (66%)	36559 (62%)	32626 (55%)	28714 (49%)

Resultaten tyder på att måleribranschen inte har kunnat tillgodogöra sig den volymökning av underhåll som faktiskt har tillkommit. Å andra sidan har inte införandet av HLU inneburit en faktisk minskning av den totala underhållsvolymen. Det beror främst på att den årliga ökningen av underhållsvolymen som skett på den stora nybyggnationen under 70-talet. Det är först när en 100 % utbyggnad är klar och 60 % av erbjudet underhåll rabatteras som vi börjar närma oss en brytpunkt när det gäller den faktiska årliga underhållsvolymen.

9.4 Bortfall av stordriftsfördelar.

En viktig anledning till att det periodiska underhållet tidigare bedrevs på det sätt som skedde var att produktionen av underhåll p g a organisatoriska förhållanden var effektiv. Målarna etablerade sig i ett hus och utförde allt arbete med små ställtidskostnader per lägenhet. Det fanns alltså uppenbara stordriftsfördelar i att utföra allt målningsarbete i ett hus samtidigt. I vilken mån stordriftsfördelarna kommer att bibehållas inom ett system med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll är främst beroende av i vilken omfattning som hyresgästerna avstår från erbjudet underhåll. Om hyresgästen väljer bort underhåll i någon omfattning kommer varje målare att få mindre att måla per hus med påföljd att han måste byta arbetsplats oftare. Ju fler lägenheter som omfattas av systemet desto större blir uppsplittringen av underhållsinsatserna.

Den utveckling kan motverkas genom att bostadsföretaget noggrant planerar underhållsinsatserna. Genom att samordna det hyresgäststyrda underhållet med tidigareläggning av underhåll och de reparationer som är föranledda av omflyttningar kan en minskning ske av de missade stordriftsfördelarna.

Generellt gäller dock att förekomsten av stordriftsfördelar innebär en rationalisering av produktionen, vilket innebär att en given underhållsvolym kan utföras med mindre arbete. Sysselsättningen sjunker.

Det omvända gäller vid minskade stordriftsfördelar och en lägre rationaliseringsgrad, det går med andra ord åt mer arbete för att utföra underhåll av motsvarande underhållsvolym. Sysselsättningen ökar.

10. HYRESGÄSTSTYRT LÄGENHETSUNDERHÅLL

Några rättsliga synpunkter.

10.1 Allmänt.

De grundläggande bestämmelserna om en hyreslägenhets skick finns i 12:9 JB, där det föreskrivs att hyresvärden på tillträdesdagen, om inte bättre skick har avtalats, skall tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Detta innebär ett krav på en viss minimistandard som huvudregel. Två huvudsakliga undantag finns. Om lägenheten är avsedd för fritidsändamål eller för annat än bostadsändamål (lokal) får avtal om sämre skick träffas. Ett särskilt undantag siktar på lägenheter för permanentboende, nämligen om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (HFL) och bestämmelser om lägenhetens skick intagits i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Enligt 12:15 JB skall hyresvärden under hyrestiden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 12:9, första stycket. Denna underhållskyldighet kan avtalas bort, med vissa undantag av betydelse här. Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad skall hyresvärden i bostadsdelen ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Denna skyldighet att ombesörja sådant underhåll kan dock avtalas bort i fråga om enfamiljshus eller när lägenheten innehåller en förhandlingsklausul enligt HFL och de avvikande bestämmelserna tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt den lagen.

Vidare skall hyresvärden hålla gemensamhetsutrymmen som hyresgästerna har rätt att utnyttja enligt hyresavtalet i sådant skick som anges i 12:9 första stycket, d v s så att de är fullt brukbara för det avsedda ändamålet, om inte bättre skick avtalats.

Det kan också noteras att enligt 12:24 a har bostadshyresgäster rätt att på egen bekostnad utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder i lägenheten. Om åtgärderna är så dåligt utförda eller så extrema att lägenhetens bruksvärde minskar, har hyresvärden rätt till skadestånd. Regeln är dispositiv beträffande tillfällig uthyrning av enfamiljshus och av bostadsrätter som hyrs ut av bostadsrättshavaren.

Slutligen kan noteras att enligt 12:55 andra stycket gäller att vid buksvärdeprövningen av en lägenhet förbättring genom

ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller liknande som bekostats av hyresgäst endast får tillgodräknas hyresvärden om det finns särskilda skäl.

De undantag i hyresvärdens underhållsskyldighet som följer av regler i förhandlingsöverenskommelse är de som är av särskilt intresse i detta sammanhang. Det är fråga om två undantag: dels undantag från skyldig heten att vid tillträdet hålla lägenheten i sådant skick som anges i 12:9 första stycket, dels undantag från skyldigheten att under hyrestiden underhålla lägenheten enligt 12:15 2 stycket. Det sistnämnda undantaget, som är tidsbegränsat, är centralt för denna undersökning.

10.2 Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, kort presentation.

SABO och Hyresgästernas Riksförbund begärde i en skrivelse den 2 december 1982 till regeringen en ändring i 12:15 JB att hyresgästerna kunde få inflytande över underhållet av den egna lägenheten genom förhandlingsöverenskommelse enligt HFL.

I prop. 1982/83:146 föreslogs att 12:15 skulle göras dispositiv genom en förhandlingsöverenskommelse. Enligt föredragande statsrådet kunde det inte komma i fråga att genomföra en reform så att den nu tvingande regeln om hyresvärdens underhållsskyldighet kunde frångås genom avtal mellan den enskilde hyresgästen och hyresvärden, främst med hänsyn till hyresvärdens överläge vid förhandlingarna. Förslaget antogs av riksdagen, men på förslag av bostadsutskottet (BoU 1983/84:5) gjordes lagen tidsbegränsade. Bostadsutskottet ansåg att det fanns skäl att göra en utvärdering av erfarenheterna av ett ökat hyresgästinflytande och att det i en sådan utvärdering även fanns möjligheter att överväga olika alternativ och pröva dessa mot det aktuella förslaget.

I anslutning till de nya reglerna har SABO och Hyresgästernas Riksförbund den 25 oktober 1983 kommit överens om vissa allmänna riktlinjer för hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll. I dessa riktlinjer anges förutsättningarna och formerna för hur den enskilde hyresgästens inflytande över den egna lägenheten skall regleras i förhandlingsöverenskommelse mellan bostadsföretaget och hyresgästföreningen. Sådan förhandlingsöverenskommelse kan omfatta hela bostadsföretagets bestånd eller delar av det. Förhandlingsöverenskommelse kan också ges tillämpning vid olika tidpunkter för olika bostäder eller bostadsområden, heter det. Det är också möjligt att inom ett och samma bostadsområde tillämpa olika lösningar i olika bostadsområden. Sådana olika lösningar kan vara motiverade av skillnader när det gäller lägenheternas och fastigheternas skick och utformning, hyresgästernas inställning etc.

Utgångspunkten för förhandlingsöverenskommelser bör enligt överenskommelsen vara följande

- Hyresvärdens underhållsskyldighet rubbas inte. Hyresgästen skall ha största möjliga bestämmanderätt över åtgärder i den egna lägenheten.
- Hyresgäst som är aktsam, avstår från eller som själv utför underhållsarbeten (målning och tapetsering) skall ha ekonomisk nytta av detta.
- Detta innebär att hyresgäst som önskar få sitt lägenhetsunderhåll utfört på samma sätt som i dag har kvar sina nuvarande rättigheter, medan hyresgäst som är intresserad av att utvidga rättigheterna ges möjlighet till det.

Till överenskommelsen finns fogad en bilaga med kompletteringar och förtydliganden av de ovan återgivna punkterna. Därav framgår bl a

- att hyresgästens bestämmande och bostadsföretagets åtagande skall rymmas inom hyressättningen och de förutsättningar och villkor som följer av förhandlingsöverenskommelsen mellan bostadsföretaget och hyresgästföreningen,
- att bostadsföretaget ansvarar för att underhåll i lägenheten utföres i den omfattning och vid de tillfällen som hyresgästen begär det, i enlighet med de villkor som följer av den särskilda förhandlingsöverenskommelsen mellan bostadsföretaget och hyresgästföreningen,
- att hyresgäst ges rätt att av bostadsföretaget begära avvikelser från överenskommen underhållsstandard. Högre underhållsstandard kan t ex betyda högre materialkvalitet eller tidigarelagt underhåll. Hyresgäst kan även välja att avstå från eller senarelägga underhåll,
- att hyresgäst ges ekonomisk kompensation för den underhållsservice som hyresgästen ej utnyttjar. Begär bostadshyresgäst högre underhållsstandard har företaget rätt till ersättning,
- att hyresgästen vid avflyttning inte skall erhålla ersättning för av honom bekostade underhållsåtgärder i lägenheten, varken av bostadsföretaget eller efterkommande hyresgäst,

att om hyresgäst enligt särskilda regler inom ramen för förhandlingsöverenskommelsen medges rätt att själv disponera hyresmedel för att låta någon annan utföra underhåll, bostadsföretaget bör ställa krav på att arbetet skall utföras av företag som fullgör sina skyldigheter enligt lag och avtal (spärr mot s k svartjobb).

Enligt en redovisning av SABO i november 1985 hade av totalt 285 SABO-företag 80 träffat överenskommelse med hyresgästförening om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll.

HSB:s Riksförbund och Hyresgästernas Riksförbund har i juni 1985 rekommenderat allmännyttiga bostadsföretag förvaltade av HSB och respektive hyresgästförening att träffa avtal om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll i enlighet med vissa riktlinjer. Dessa riktlinjer är något mera detaljerade än vad som gäller överenskommelsen för SABO-området. De är också på det sättet mera instruktiva. Vidare finns inom HSB-området också ett modellavtal som avser såväl rabattmodellen som kontomodellen (se bilaga). Något sådant har man inte velat enas om inom SABO-området. I praktiken rekommenderas dock den s k Kävlingemodellen av SABO när det gäller den s k kontomodellen. Riktlinjerna för HSB-området har följande innehåll. Det anges särskilt att hyresgästens beslutanderätt kan förverkligas inom ramen för ett rabattsystem eller ett kontosystem ("lägenhetsfonder") – se vidare nedan.

10.2.1 Riktlinjer för avtal om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

Underhåll

Hyresvärdens underhållsskyldighet rubbas inte.

Varje lägenhet besiktigas, varefter bostadsföretaget förtecknar enskilda lägenheter.

Företaget upprättar en långsiktig underhållsplan som hålls aktuell.

Överenskommelser träffas mellan bostadsföretag och hyresgästförening om underhållsintervaller, kostnader och kvalitet.

Vid hyresförhandlingar beslutas hur mycket som skall avsättas till underhållskostnader inför nästkommande år.

Det underhåll som avses bli hyresgäststyrt skall framgå av överenskommelsen. Allt underhåll samt reparationer skall ingå.

Hyresgäst som själv installerat extra utrustning, t ex vitvaror, har ansvaret för reparationer.

Bostadsföretaget erbjuder hyresgästen aktuellt underhåll varefter hyresgästen väljer att få underhåll utfört enligt erbjudandet eller att avstå från erbjudet underhåll.

Hyresgäst som avstår från erbjudande av underhåll skall ges rabatt.

Hyresgästen bestämmer vilket år det är dags för underhåll och bostadsföretaget planerar när under året underhåll skall utföras.

Bostadsföretaget utför eller låter utföra arbetsuppgifterna eller anvisar företag som kan anlitas av hyresgästerna.

Bostadsföretaget kan byta ut material med minskad rabatt som följd i stället för att reparera om det är ekonomiskt motiverat.

Prislista fastställs genom överenskommelse mellan bostadsföretag och hyresgästförening.

Prislistan används för planering och avsättning samt för att visa rabattstorlekar. Beställning av underhåll kan ske enligt prislistan.

Rabattens storlek är lika med den årliga kostnaden för varje åtgärd och utbetalas en gång per år eller regleras genom hyresavdrag.

Tidigarelagt underhåll

Hyresgästen ges rätt att beställa underhåll vid tidigare tidpunkt än vad underhållsplanen anger.

Hyresgästen betalar då den mellanskillnad som fattas upp till kostnadstäckning för respektive underhållsåtgärd.

Tillval

Hyresgästen bör kunna välja högre standard och betala för den.

Betalning kan ske som hyrestillägg.

Inflyttande hyresgäst får ta över lägenheten i det skick den lämnas och med de kostnader som följer av eventuella tillval.

Hyresgästen flyttar

För hyresgäst som flyttar ut under året betalas underhållsrabatt för verklig hyrestid.

Avflyttningsbesiktning skall fastställa normal underhållsstatus varefter onormalt slitage kostnadsregleras.

Inflyttande hyresgäst får ta över lägenheten i det skick den lämnas och med den rabatt som gäller, men skall ges möjlighet att få underhåll och avstå från rabatt.

Särskilda riktlinjer för underhållsfonder

Hyresgästen ansvarar inom lägenheten för underhåll av golv, innerväggar, innertak, inredning och kökssnickerier samt all målning av fönster och fönsterdörrar utom yttre målning.

Hyresgästen bestämmer själv när ovanstående lägenhetsunderhåll skall utföras.

Allt övrigt underhåll ingår i bostadsföretagets ansvar och omfattas av underhållsplan.

Inom det enskilt ägda bostadsbeståndet hade fram till november 1985 endast träffats överenskommelse om ett större projekt.

Inom det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet förekommer i huvudsak tre olika modeller, som alla kan kombineras med olika metoder för tillval av högre standard på lägenhetens utrustning eller extra utrustning.

Den vanligaste är utan tvekan rabattmodellen. Den innebär att bostadsföretaget liksom tidigare planerar och finansierar lägenhetsunderhållet. I botten ligger en överenskommelse om intervall för när underhållsåtgärder av olika slag skall utföras och kostnaderna för dessa. I princip varje år tillfrågas hyresgästen om han vill ha underhåll utfört eller inte. Väntar hyresgästen med det planerliga underhållet eller utför han underhållet själv får han viss rabatt på hyran. Rabatten beräknas motsvara den årliga avskrivningen för respektive underhållsåtgärd.

En annan modell är fondmodellen. Den innebär att till varje lägenhet en fond knyts (lägenhetsfond). Till fonden avsätts en summa pengar som varierar beroende på lägenhetens skick i utgångsläget. Därefter sker årliga avsättningar med viss del av inbetald hyra. Hyresgästen bestämmer när, av vem och i vilken omfattning underhållsåtgärder skall utföras. Kostnaderna betalas från lägenhetsfonden. När fonden nått viss storlek utgår rabatt. Om det när en hyresgäst flyttar finns mer pengar i fonden än som behövs för normal underhållsstandard betalas överskottet till den avflyttande hyresgästen. Om det finns för litet pengar får den avflyttande hyresgästen däremot betala mellanskillnaden.

En tredje modell är den s.k. kontomodellen. Den skiljer sig i huvudsak från fondmodellen på så sätt att fonden följer lägenheten och inte hyresgästen. Till varje lägenhet knyts sålunda ett konto. Hyresgästen kan fritt disponera medlen på kontot under förutsättning att han anlitar

bostadsföretagets tjänster. Väljer hyresgästen att sköta underhållet själv eller skjuta upp det utgår rabatt.

Det bör inskjutas att terminologin är vacklande vad beträffar vad som skall kallas fondmodell eller kontomodell. Här har jag valt att konsekvent använda den terminologi som angivits här ovan.

10.3 Förhandlingsöverenskommelserna om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll.

Den valda metoden för att möjliggöra hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll innebär att reglerna i HFL utnyttjats. Enligt HFL 5 § 2 stycket medför förhandlingsordning, om parterna ej enats om annat, rätt för båda parter att påkalla förhandling i fråga om

1. hyresvillkoren,
2. lägenheternas och husets skick,
3. gemensamma anordningar i huset,
4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

Man får utgå ifrån att HFL ger möjlighet för parterna att med den verkan som lagen ger, sluta förhandlingsöverenskommelser i de frågor som omfattas av förhandlingsskyldigheten, d v s sådana man kan förhandla om enligt lagen. Det är dock inte möjligt att sluta förhandlingsöverenskommelser som strider mot bestämmelser i hyreslagstiftningen. Särskilt gäller detta sådana förhandlingsöverenskommelser som är avsedda att tillämpas i det enskilda hyresförhållandet. Den huvudsakliga effekten av en förhandlingsöverenskommelse avses nämligen vara just att den skall tillämpas i hyresförhållandet. En förutsättning för att så skall få ske är att hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul. Enligt 2 § HFL är en förhandlingsklausul en bestämmelse i hyresavtalet varigenom hyresgästen, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt HFL, förbinder sig att gentemot honom får tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom förhandlingsöverenskommelse träffats.

Det framgår av lagens formulering att förhandlingsklausulen innebär en ensidig bundenhet för hyresgästen. Det vanligaste inom såväl det allmännyttiga som det privata området är dock att förhandlingsklausulen är ömsesidigt bindande. Lagens formulering förefaller dock inte ha lett till några problem. Vad som däremot kan förorsaka problem är förhandlingsklausuler som är gamla och därför ogiltiga eller sådana som eljest formulerats felaktigt. Detta är dock ett generellt problem i hela hyresförhandlingssystemet och skall inte särskilt beröras här. (Se vidare betr problemen med förhandlingsklausuler, Victorin, Kollektiv hyresrätt, s 356 ff.)

Konstateras skall endast att systemet med ensidigt bindande förhandlingsklausuler gör ett egendomligt intryck i ett system sådant som det med hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll, eftersom det är hyresgästen som är den huvudsakligen berättigade. Det förefaller som om hyresvärden utan påföljd kan vägra att ställa sig avtalets bestämmelser till efterrättelse, men däremot kräva att hyresgästen uppfyller dem. I ett sådant läge har hyresgästen inte tillgång till sanktioner. Man kan t ex tänka sig att hyresgästen har bestämt att uppskjuta reparationer i en del av lägenheten. Hyresvärden finner emellertid att han hellre vill reparera. Han utför reparationen och hyresgästen har knappast några möjligheter att stoppa detta. Det är också möjligt att hyresgästen inte kan fordra att få ut hyresrabatt i ett sådant läge. Frågan är dock oviss. Det kan ligga nära till hands att uppfatta hyresvärdens krav på att rabatten skall sluta att utgå som ett krav på "hyreshöjning" utöver vad som medges i förhandlingsöverenskommelse. Avtal om sådana hyreshöjningar är ogiltiga enligt 23 § HFL. En ytterligare konsekvens av detta resonemang är att hyresgästen med en traditionell formulering av förhandlingsklausulerna inte heller har medel att genomdriva att hyresvärden reparerar i enlighet med hyresgästens beställning. Det skulle då kunna hända att hyresgästen får finna sig i en sorts tvångsrabatt. Också detta är emellertid ovisst.

Resonemanget bygger på att förekomsten av en förhandlingsöverenskommelse om reparationer utesluter en tillämpning av reglerna i JB 12:16 andra stycket om åtgärdsföreläggande. (JB 12:16 andra stycket jämförd med 12:16 första stycket och 12:15 andra stycket.) Är detta riktigt har lagstiftningen fått en olycklig utformning. Det tycks också innebära att hyresgästen är betagen möjligheterna att tillgripa de andra sanktionerna han har vid bristande underhåll enligt JB 12:10–12. Jag menar att det är lämpligt att hyresgästen har rätt att begära åtgärdsföreläggande också för att tvinga hyresvärden att uppfylla sina åtaganden enligt en förhandlingsöverenskommelse om reparationer enligt reglerna om hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll liksom att han skall ha tillgång till övriga sanktioner, t ex rätt till självhjälp och nedsättning i hyran. (Jfr även RBD 21:81 och Bengtsson–Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 2:a uppl, s 109.) Det som här diskuteras gäller närmast tolkningen av de olika bestämmelserna i JB. För att komma till rätta med den ovisshet som kan tänkas föreligga bör det räcka med ett enkelt förarbetsuttalande.

De olika typerna av förhandlingsöverenskommelser som finns på bostadshyresmarknaden har inte varit föremål för någon inträngande analys motsvarande vad som gäller för kollektivavtalen på arbetsmarknaden. (Jfr dock Kollektiv hyresrätt, s 126 ff) Vi saknar därför en vedertagen terminologi för att beskriva deras innehåll. Så mycket är dock klart att vi kan urskilja flera olika typer, samt att gränsdragningen mellan förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse skapar vissa problem. Till detta kommer sedan att HFL arbetar med ytterligare en typ av

överenskommelser, nämligen sådana som gäller modaliteter för förhandlingarna enligt 15 §.

I viss mening innebär överenskommelserna om hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll en innovation i systemet, eftersom de kan betraktas som en form av ramöverenskommelse inom vilka fastighetsägaren och hyresgästen kan företa olika dispositioner. Förhandlingsöverenskommelsen lägger fast ramarna och villkoren för hur lägenhetsunderhållet skall gå till, vilka priser som skall gälla, hur fonderingen skall gå till, hur stor hyresra batten skall vara i olika sammanhang o s v. Inom denna ram bestämmer därefter hyresgästen om och i vilken utsträckning han vill avstå från underhållsåtgärder, tidigarelägga sådana eller göra extra beställningar. Hyresvärden förbehåller sig rätten att reparera om lägenheten blir alltför nedgången. Möjligtvis kan han avvisa en del krav från hyresgästen. Innebörden av ändringarna i 12:15 JB är just att göra dylika överenskommelser möjliga i den mån de innebär avvikelse till hyresgästens nackdel från den hyresvärden eljest åvilande underhållsskyldigheten. Det är emellertid naturligtast att se villkoren i förhandlingsöverenskommelsen som hyresvillkor i och för sig. Jfr här 22 § HFL.

Här skall inskjutas att det i och för sig är möjligt att åstadkomma system för hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll utan särskild lagstiftning. Det är också möjligt att detta har diskuterats mellan parterna inför den lagstiftning som begärdes. Något sådant skulle i så fall bygga på den i hyreslagstiftningen genomgående principen att avvikelser från eljest tvingande regler till förmån för hyresgästen alltid är möjliga. Ett sådant system har likväl sina begränsningar. Det är inte möjligt att, som har skett inom fondmodellen och kontomodellen avlösa hyresvärdens underhållsskyldighet med ett ekonomisk åtagande. Det är inte möjligt att i praktiken ålägga hyresgästerna ansvar för det inre underhållet. Man kan visserligen säga att överenskommelser av sådan innebörd är möjliga i den meningen att hyresgästen kan avstå från sina rättigheter i det ögonblick de s a s förfaller, men det är knappast troligt att de allmännyttiga bostadsföretagen, de privata hyresvärdarna eller hyresgästföreningarna skulle vara benägna att utan uttryckligt lagstöd ge sig in på något sådant. Hyrespolitiskt, t ex vid en granskning i massmedia, är något sådant inte hållbart.

Det förekommer dock i avtalen att överenskommelser varigenom hyresgästen avstår från inre underhåll ses som särskilda överenskommelser. Sålunda anges i avtalet för AB Botkyrkabyggen att särskilt avtal skall upprättas mellan hyresvärd och hyresgäst då underhåll skall senareläggas. Det anges även att avtalet kan sägas upp av hyresvärden med rätt att genomföra underhåll om lägenhetens goda bestånd äventyras eller om lägenheten genom vanvård eller uppskjutet underhåll icke bedöms fylla hyreslagens krav på brukbart skick. "I första hand skall ev tvist lösas inom förhandlingsöverenskommelsens ram", heter det vidare. Detta är

kanske ett något onödigt komplicerat sätt att arbeta. Tekniken med att arbeta med en uppsägningsrätt för hyresvärden innebär inte något särskilt i förhållande till de rättigheter som hyresvärden får anses ha även utan att det sägs ut i avtalet.

Systemet är i och för sig inte märkvärdigare än de överenskommelser som finns på arbetsmarknaden om t ex ackordsprislistor, individuell lönesättning inom vissa gränser e d, som tillåter att den enskilde arbetsgivaren och arbetstagaren träffar överenskommelser inom ramen för vad kollektivavtalet medger. Ur avtalsteknisk synpunkt finns inga särskilda problem med ett sådant system.

De problem som systemet innebär sammanhänger med att sanktionerna för avtalsbrott helt ligger inom hyresavtalets gränser. Som bekant saknar HFL särskilda regler om brott mot förhandlingsöverenskommelsen, något som är medvetet genomfört från lagstiftarens sida för att inte ge hyresgästföreningarna en självständig talerätt eller rätt till skadestånd, utan lägga detta helt i händerna på den enskilde hyresgästen. Detta är dock ett generellt problem inom hyresförhandlingssystemet och föranleder inga särskilda kommentarer här.

En överenskommelse om tillämpningen av en förhandlingsöverenskommelse om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll kan i och för sig ses som ett särskilt hyresavtal eller snarare ett tillägg till det bestående hyresavtalet. Detta är dock inte ett naturligt synsätt, utan sådana överenskommelser bör snarast ses som en tillämpning av de p g a förhandlingsklausulen i hyresavtalet ingående hyresvillkoren. Det är ju fullt möjligt att tänka sig att parterna till ett hyresavtal avtalar om komplicerade villkor motsvarande vad som gäller för en förhandlingsöverenskommelse och sedan betraktar hyresgästens påkallande av olika åtgärder som en tillämpning av avtalet. Ett annat synsätt innebär f ö att hyresgästen inte skulle ha möjlighet att påkalla ändring i förhandlingsöverenskommelsens/hyresavtalets regler med tillämpning av reglerna om ändring i hyresavtalet enligt 12:54 JB. Att hyresgästen skall vara bevarade vid denna rätt är ju en av hörnstenarna i hela hyresförhandlingssystemet. Jfr 5 § fjärde stycket HFL.

Vad som däremot är mera problematiskt, och som också sammanhänger med hela konstruktionen av hyresförhandlingssystemet, är att ett införande och bibehållande av regler om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll är beroende av hyresvärdens samtycke. Man kan här delvis se till situationen i fråga om fördjupat hyresgästinflytande. Reglerna om boendedemokrati är i huvudsak regler av förhandlingsordningskaraktär. Sådana kan knappast tänkas bli införda utan hyresvärdens medgivande p g a begränsningarna i hyresnämndernas befogenheter att skapa regler för nya förhandlingsordningar. Enligt 9 – 11 §§ HFL kan hyresnämnden knappast genomföra mera vittgående regler än vad som anges i

5 § första och andra styckena mot hyrevärdens vilja. När det gäller överenskommelser om hyresgästinflytande över lägenhetens skick är det däremot inte frågan om förhandlingsordning. Enligt HFL:s system är det inte fråga om villkor om förhandlingar, utan om hyresvillkor. Överenskommelserna måste därför, till största delen, betraktas som förhandlingsöverenskommelser. (Jfr Kollektiv hyresrätt, s 209 f, 315 ff m hänv.)

Om hyresvärden (eller hyresgästföreningen) inte vill sluta en förhandlingsöverenskommelse efter det att förhandlingar förts i frågan på grundval av förhandlingsordningen gäller följande enligt HFL. Hyresvärd eller hyresgäst har rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del förhandlingen avsett. (24 §) Vid prövningen av en sådan tvist skall hyresnämnden tillämpa reglerna i 12:55 JB. Om särskilda skäl föreligger får hyresnämnden pröva även annat hyresvillkor som har samband med de villkor som förhandlingen avsett. Det är m a o fråga om samma regler som gäller för vanliga villkorstvister enligt JB 12. Den skillnaden gäller dock i förhållande till reglerna för villkorsprövning efter strandade förhandlingar att reglerna om karenstid m m i 12:55 a första och andra styckena inte skall tillämpas. I stället tillämpas regeln i 24 § andra stycket HFL. Beslut varigenom hyresvillkoren ändras skall enligt 25 § sista stycket HFL anses som avtal om villkoren för fortsatt förhyrning.

Det är knappast tänkbart och heller inte avsett att en hyresnämnd i en sådan tvist skall införa regler om något så komplicerat som hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll. Detta följer redan av att reglerna i 12:15 JB i princip är tvingande och att man i lagstiftningen avböjt att ge en rätt till enskilt avtalade avvikelser från reglerna om hyresvärdens underhållsskyldighet. De regler som hyresnämnden skulle fastställa ligger nämligen helt på det individuella planet enligt 25 § sista stycket HFL. Fastän frågan flera gånger varit föremål för diskussion har lagstiftaren avböjt att låta hyresnämndernas beslut ersätta förhandlingsöverenskommelser. Tanken har närmast varit att hyresnämnderna inte haft tillräcklig kapacitet och sakkunskap för att kunna göra de bedömningar av ekonomisk och förvaltningsmässig natur som behövs för att träffa avgöranden som ersätter förhandlingsöverenskommelser. Man kan naturligtvis också tänka sig att andra motiv har varit att inte onödigtvis uppmuntra parterna att avsluta förhandlingar innan överenskommelse nåtts i förlitan på att ett beslut ändå måste fattas av hyresnämnden. Det komplicerade strandningssystemet är i själva verket en av de få sanktioner som finns bakom hyresförhandlingssystemet i brist på möjligheter till effektiva stridsåtgärder. Till viss del har reglerna om förfarandet vid strandning förenklats genom nya regler i hyresnämndslagen. Se 9 § tredje stycket, som medger prövning av typfall och därefter avgörande av övriga tvister utan muntlig förhandling. Slutsatsen måste därför entydigt bli att ett införande eller bibehållande av ett system med hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll ur fastighetsägarens synpunkt är frivilligt. (Jfr Holmqvist, Hyreslagen, en kommentar, s 74 f.)

Huruvida detta är acceptabelt eller ej bör övervägas särskilt. En annan, och mera komplicerad fråga är om hyresvärden kan med omedelbar verkan avsluta ett system med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll sedan förhandlingsöverenskommelsen upphört att gälla till följd av uppsägning, eller, om den är tidsbegränsad, sedan den löpt ut. Denna fråga skall behandlas senare.

En ytterligare komplicerad fråga vad gäller hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll gäller vilken verkan sådana överenskommelser kan ha gentemot ny hyresvärd. HFL upptar endast regler om att avtal om ny förhandlingsordning gäller mot ny hyresvärd (8 §, jfr 7:13 andra stycket JB). En preliminär slutsats är att sådana överenskommelse inte kommer att kunna gälla, utan att den nye fastighetsägaren särskilt åtagit sig att upprätthålla dem, något som i så fall måste ske genom ett nytt avtal med hyresgästföreningen med hänsyn till formkraven för förhandlingsöverenskommelse i HFL (19 §).

Anledningen ligger i konstruktionen av reglerna för bibehållande av hyresvillkor vid övergång av fastighet enligt JB 7 jämförda med konstruktionen av undantaget i 12:15 JB från hyresvärdens underhållsskyldighet och HFL:s regler. Principen i JB 7 är att villkor i hyresavtal skall bibehållas gentemot ny ägare. Fastighetsägaren är skyldig att vid överlåtelse göra förbehåll om hyresavtalet (7:11 JB). Har förbehåll inte skett gäller hyresavtalet ändå mot ny ägare under vissa förutsättningar, bl a om hyresavtalet upprättats skriftligt och tillträde skett före överlåtelsen. En överenskommelse om förlängning av upplåtelsetiden eller ändring och tillägg till upplåtelseavtalet gäller som ny upplåtelse i förhållande till ny ägare, om det inte är fråga om förlängning, ändring eller tillägg med tillämpning av bestämmelse i lag om rätt till förlängning (7:7–8 JB). Dessa sistnämnda bestämmelser är särskilt svårtillämpade i fråga om ändringar i hyresavtalet som skett genom förhandlingsöverenskommelser. Kan man säga att en sådan ändring har skett med tillämpning av regler om rätt till förlängning? Lika svårt är att uttala sig om regeln i 7:12 JB enligt vilken regler om ändring i hyresavtalet som inte kommit till stånd med tillämpning av regler om rätt till förlängning ändå skall bestå i förhållande till ny fastighetsägare om de anmärkts på fastighetsägaren exemplar av upplåtelsehandlingen. Det är dock svårt att tänka sig att förhandlingsöverenskommelsen skall likställas med hyresavtalet vid en tolkning av denna bestämmelse. Å andra sidan kan man mena att regeln i 7:14 om ond tro bör ha verkan under alla omständigheter. Eftersom fastighetsägaren vid överlåtelsen måste underrätta förvärvaren om förekomsten av förhandlingsordning bör den nye ägaren vara i ond tro beträffande förekomsten av åtminstone överenskommelser om hyra. Försummar fastighetsägaren detta finns endast en skadeståndspåföljd i förhållande till förvärvaren. (Jfr Kollektiv hyresrätt, s 350 ff.)

Det avgörande måste likväl anses vara att 12:15 JB endast medger en avvikelse från de eljest tvingande reglerna om hyresvärdens underhållsskyldighet genom förhandlingsöverenskommelse.

Oavsett om man skulle anse att reglerna i hyresavtalet består i enlighet med vad som överenskommits i en förhandlingsöverenskommelse även efter det att förhandlingsöverenskommelsen upphört att gälla, kan detta inte vara fallet i fråga om regler om hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll. Sådana regler förutsätter för att vara gällande existensen av en förhandlingsöverenskommelse. Detta torde följa av formuleringen av 12:15 andra stycket 2 JB där det anges att "hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen .. och de avvikande bestämmelserna har tagits in i förhandlingsöverenskommelse enligt denna lag". Förhandlingsöverenskommelsen består inte i förhållande till en ny ägare vid överlåtelse. Däremot bör förhandlingsöverenskommelser bestå vid universalfång eller familjerättsliga fång. Däremot är det inte utan vidare klart om hyresavtalen består i sådana fall. Reglerna i JB 7 tar sikte på singulärfång (köp, byte, gåva) men man bör vara försiktig med motsatsslut (jfr Westerlind, Kommentar till Jordabalken 7 kap., s 247).

Det måste betecknas som egendomligt att avtal om boinflytande skall bestå gentemot ny fastighetsägare, åtminstone till den del som de skall anses som förhandlingsordningar, medan avtal om hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll kommer att upphöra att gälla. Man kan mena att avtalen om boinflytande måste ses som betydligt mera personliga i förhållande till fastighetsägaren och hans inställning. Man kan kanske säga att man kan i större utsträckning i praktiken räkna med att en ny hyresvärd kommer att acceptera avtal om hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll och att de frågor som nu har tagits upp i praktiken har mindre betydelse, framför allt med tanke på den ringa utbredning som avtal om hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll fått på den privata sektorn av hyresmarknaden. Om man emellertid räknar med att sådana avtal skall få ökad spridning på den privata sektorn bör man också överväga en annan teknik än den som nu tillämpas. Det finns anledning att återkomma till detta.

Sammanfattningsvis kan man konstatera hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll utgör en innovation som inte med självklar enkelhet kan passas in i HFL:s system.

Den typ av förhandlingsklausuler som anges i 2 § HFL kan möjligen skapa problem, men detta är knappast en praktisk fråga. Det kan dock vara på sin plats att lagen förtydligas, så att det klart framgår att en förhandlingsklausul innebär ömsesidig bundenhet för parterna. Det kan också vara på sin plats att förtydliga tolkningen av reglerna om bl a åtgärdsföreläggande så att det klart framgår att de gäller också vid avtal om hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll.

Det är enklare och bättre att se överenskommelser om t ex senareläggning eller tidigareläggning av underhåll som en tillämpning av avtalet (förhandlingsöverenskommelsen) än som särskilda hyresavtal.

Förhandlingsöverenskommelsen gäller inte automatiskt mot ny hyresvärd. Detta beror på HFL:s konstruktion. Det är önskvärt att HFL åtminstone förses med regler om förhandlingsöverenskommelsernas giltighet mot ny hyresvärd av samma art som finns i 28 § medbestämmandelagen.

Det är knappast önskvärt att en hyresnämnd ges rätt att tvinga en hyresvärd att införa hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll. Dock kan man kanske anse att det inte är alldeles självklart att en hyresvärd ensidigt skall kunna avbryta ett sådant system. Man kan ifrågasätta om reglerna i HFL om strandning av förhandlingar är ändamålsenliga på denna punkt.

10.4 Hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll och hyresgästens rättssäkerhet i de olika modellerna.

En av de invändningar som bl a lagrådet riktade mot systemet med hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll var att det medger alltför stora avvikelser i förhållande till lagens huvudregel. Det är teoretiskt möjligt att helt avtala bort hyresvärdens underhållsskyldighet under förutsättning att överenskommelsen har formen av en förhandlingsöverenskommelse.

De avtal som förekommer inom det allmännyttiga området (samt det enstaka avtal som finns för den privata sektorn) undviker denna problematik genom att avtalen utformats så att den enskilde hyresgästen alltid har möjlighet att välja full service, d v s normalt lägenhetsunderhåll. Detta sker i rabattmodellen i den formen att hyresgästen varje år, sedan tiden för underhåll inträtt, får en förfrågan om han vill att underhåll skall utföras. I kontomodellen bestämmer hyresgästen själv när det är dags för underhåll och beställer detta hos värden, och fondmodellen fungerar på samma sätt. Kontomodellen och fondmodellen kan dock sägas innebära att hyresvärden har avtalat bort sin underhållsskyldighet och ersatt denna med ett ekonomiskt åtagande i form av avsättningar till en fond eller ett konto. Det hela påminner om bostadsrättskonstruktionen men kontomodellen har vanligtvis givits en sådan utformning att bostadsföretaget ger erbjudanden om service och utför den själv på samma sätt som i rabattmodellen. I fondmodellen kan man säga att hyresvärden helt friskrivit sig från sin underhållsskyldighet i den meningen att han inte själv utför den, utan hyresgästen hänvisas till att beställa service och reparationer m m från vissa företag.

Det är klart att tyngst kritik utifrån lagrådets utgångspunkt kan riktas mot fondmodellen. Likväl måste det sägas att det faktum att underhållsskyldigheten avlösts av ett ekonomiskt åtagande bör ses som en tillfredsställande ordning, väl beprövad inom bostadsrättssektorn. Pengarna i fonden kan, liksom vad gäller för

bostadsrätt, inte disponeras för andra ändamål än för reparationer av lägenheten. Dock gäller enligt denna modell att när fonden är fylld, d v s enligt AB Alebyggens konstruktion fyllts på under en period av 15 – 20 år, kommer den årliga fondavsättningen att utbetalas till hyresgästen. Detta framgår dock inte av avtalet. Till skillnad från vad som gäller för bostadsrätt sker dock i fondmodellen en avstämning när hyresgästen flyttar. En bedömning görs om den förslitning m m för vilken hyresgästen svarar motsvarar behållningen på kontot. Finns ett överskott på kontot betalas det ut till hyresgästen. Finns ett underskott på kontot blir hyresgästen betalningsskyldig.

Jag kan därför inte se att lagrådets farhågor besannats. I de fall där inga reparationer företagits men där en fonduppbbyggnad skett bör normalt fonden räcka till för reparationer. Här kan man möjligen rikta kritik mot kontomodellen, som i t ex den utformning som den fått i avtalet för Familjebostäder i Göteborg, där den tillträdande hyresgästen givits frihet att bestämma vad som skall åtgärdas och finansieras ur fonden. I ett läge där fonden är fylld kan det vara frestande att hellre få rabatt än att reparera. Denna konstruktion utnyttjar att regeln i 12:9 JB gjorts dispositiv. Detta står emellertid i överensstämmelse med lagstiftningens tankegångar (jfr prop 1983/84:137 s 121).

De invändningar mot förslaget som lagrådet riktat kvarstår dock i princip. Det vore knappast acceptabelt om hyresvärdens underhållsskyldighet helt avskaffades utan att ersättas ens av ett ekonomiskt åtagande av motsvarande storlek. Något sådant skulle dessutom få bekymmersamma konsekvenser för bruksvärdesystemet. Det är tänkbart att man bör överväga att föra in vissa begränsningar i avtalsfriheten också på det kollektiva planet så att t ex det huvudsakliga innehållet i SABO:s och Hyres- gästernas Riksförbund får status av lag. Något sådant skulle också minska betänkligheterna mot att göra systemet möjligt att tillämpa också utanför hyresförhandlingslagens område. Jag menar att saken bör tas upp till övervägande.

En ytterligare fråga bör i sammanhanget nämnas. I särskilt kontomodellen kan hyresgästens krav vid avflyttningen uppgå till betydande belopp. Frågan om besiktningen vid avflyttningen blir då central. I det avtal som finns för kontomodellen talas bl a om opartisk besiktningman. Detta är dock en fråga som kanske förtjänar ytterligare uppmärksamhet.

Sammanfattningsvis kan sägas att med de modeller som utformats inom den allmännyttiga sektorn (inklusive HSB-förvaltade företag) och den enskilda sektorn någon fara för den enskilde knappast föreligger, i den meningen att hyresvärden helt kan befria sig från den inre underhållsskyldigheten. Om emellertid det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet skall spridas också till den privata sektorn i större omfattning, bör man emellertid överväga att strama upp systemet. I och för sig kan man säga att den kollektiva ordningen i sig

är en tillfredsställande garanti, men eftersom tanken med HFL är att hyresgästerna skall representeras av den organisation de själva önskar, är det inte uteslutet att små hyresgästföreningar ger sig in i hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll och helt avtalar bort underhållsskyldigheten för värden i utbyte mot lägre hyra. Lagstiftaren bör ta ställning till om detta är acceptabelt. Det kan tilläggas att sådana avtal visserligen kan bli föremål för överklagande från enskilda hyresgästers sida, men en försiktig bedömning ger vid handen att utsikterna till framgång härvidlag är små utan klara förarbetsuttalanden.

10.5 Rabattmodellen.

Rabattmodellen är den i särklass vanligaste, kanske för att den är enklast att förstå och tillämpa. Den innebär också snara och tydliga förmåner för hyresgästen i form av rabatt på hyran.

Som nämnts innebär rabattmodellen att hyresvärden planerar och finansierar lägenhetsunderhållet. Den förutsätter även att hyresvärden gör viss fondering för framtida lägenhetsunderhåll. I vilken utsträckning detta behöver ske i förhållande till ett system utan hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll har jag inte haft möjlighet att bedöma. Jag vill dock ställa frågan om det inte bör räcka med en utjämningsfond i rabattmodellen.

Tanken med rabattmodellen är att hyresgästen skall kunna avstå från underhåll eller beställa underhåll tidigare. Han skall också kunna utföra underhåll själv, något som dock ofta inte regleras i avtalen.

Parterna till förhandlingsordningen träffar i regel i samband med de årliga hyresförhandlingarna avtal om underhållsintervall och prislista för underhållsutgifter och rabatter som skall tillämpas under det följande året.

Företaget skall sedan årligen underrätta hyresgästerna om vilket underhåll som planeras under det nästkommande året, vilka underhållsåtgärder som hyresgästen tidigare avstått från. Information lämnas om vilken hyresrabatt som utgår vid avstående från planerad underhållsåtgärd som också om kostnader för tidigarelagt underhåll. Den hyresrabatt som utgår är sålunda relaterad till att tiden för underhåll har inträtt enligt det överenskomna underhållsintervallet. Hyresgästen måste ange att han avstår från underhåll, alternativt beställa underhållsåtgärd.

För att ett rabattsystem skall kunna införas fordras en grundlig genomgång av företagets samtliga lägenheter, så att underhållsstatus kan fastställas. Detta tillhör kanske de mera betydelsefulla vinsterna med systemet ur bostadsföretagets synpunkt.

En sådan totalinventering ger värdefull information och utgör ett kraftfullt planeringsinstrument.

Det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet enligt rabattmodellen kan ha varierande omfattning enligt de överenskommelser som slutits. Det kan vara begränsat till enbart målnings- och tapetseringsarbeten, men vanligare är att det har större omfattning. Typiskt är t ex avtalet för AB Nackahem, där det anges att det individuella medbestämmandet kan omfatta följande byggnadsdelar i lägenheten:

- a) väggar, tak, snickerier (målning och tapetsering)
- b) kökssnickerier
- c) golv
- d) spis
- e) kyl/frys
- f) tvättutrustning

En del företag har utökat inflytande till att innefatta också sanitetsporlin.

Som nämnt kan också hyresgästinflytandet innefatta tillval, avseende såväl utbyte av befintlig utrustning till motsvarande med högre standard som tillval av utrustning som inte tidigare funnits i lägenheten. Reglerna om tillval skall diskuteras senare.

När det gäller sedvanligt underhåll av väggar, tak, snickerier (målning) och kökssnickerier grundar sig erbjudandena om hyresrabatt på ett underhållsintervall (avskrivningsperiod) av något varierande tid i de olika avtalen. Det vanligaste förefaller vara 12 år, men också kortare tid förekommer. Stiftelsen Hyresfastigheter i Varberg tillämpar ett underhållsintervall på 9 år.

När det gäller golv varierar underhållsintervallet mera i olika avtal. Vad gäller slipning av parkettgolv är underhållsintervallet 16 – 25 år. Något enstaka företag (Stiftelsen Söderala Bostäder) har 12 år, medan ett annat företag har hela 45 år för en finare typ av lamellgolv (Stiftelsen Karlshamns bostäder). Stiftelsen Hyresfastigheter i Varberg har beräknat 54 år innan utbyte av parkett sker. Detta är dock ej knutet till någon rabatt.

För linoleummattor brukar underhållsintervallet vara c:a 25 år medan det för plastmattor ligger på omkring 15 år.

För spis varierar tiden mellan 15 och 20 år, medan den för kyl/frys varierar mellan 15 och 16 år. Också här finns avvikelser. Malmö Kommunala Bostads AB har ett intervall på hela 25 år. Tiden för tvättutrustning liksom för diskmaskin är ungefär densamma som för kyl/frys, d v s 15 – 17 år.

För sanitetsporslin är underhållsintervallet 30 till 36 år. AB Bollnäs Bostäder tillämpar ett intervall på 25 år.

De skillnader i underhållsintervall som anges i de olika avtalen är förvånande. Man kan i och för sig göra gällande att man bör göra en helhetsbedömning av varje avtal för att se vad det typiska utfallet blir för hyresgästen resp. bostadsföretaget. På så vis kan ett kort underhållsintervall för en viss grupp motsvaras av något längre intervall för övriga grupper. Samtidigt måste sägas att korta underhållsintervall betecknar högre standard, något som sedan kommer att återspeglas i hyran. Vid korta underhållsintervall kommer å andra sidan den rabatt som hyresgästen får att bli högre, dels beroende på att rabatten inträder tidigare, dels på att avskrivningarna blir större i ett sådant system. Hyresrabatten beräknas nämligen efter bostadsföretagets avskrivningar, låt vara att summan är föremål för förhandlingar. Någon risk för att detta skall leda till skevheter i bruksvärdesystemet bör dock inte föreligga så länge som bruksvärdet antas utgöras av hyran utan rabatter. En annan sak är att allmännyttiga bostadsföretag med korta underhållsintervall har högre självkostnader än företag med längre underhållsintervall. Diskrepansen mellan den nominella hyran (utan rabatt) och hyran med rabatt blir dock större i företag med korta underhållsintervall. En ytterligare annan sak är att underhållsintervallen inte bör få bli för långa med hänsyn till kravet på godtagbar standard i 12:9 och 12:15 JB.

Systemet med avstående från underhåll (d v s i praktiken att underhåll måste beställas) kan kritiseras utifrån utgångspunkten att det fordrar viss aktivitet av hyresgästen. Jag menar dock att en sådan kritik måste anses väga mycket lätt i förhållande till de fördelar som systemet medger.

För den händelse hyresgästen skulle i alltför stor utsträckning avstå från att beställa underhållsåtgärder finns en viss risk för att lägenheten blir alltför nedgången. Detta kan innebära sanitär olägenhet eller skador på lägenheten eller fastigheten, t ex läckage. I flera avtal, t ex för Svenska Bostäder finns en bestämmelse, som anger att företaget i sådana fall har rätt att reparera. "I den mån företagets åtgärder berör underhåll som hyresgästen avstått från enligt detta avtal, och där hyresgästen är vållande, upphör underhållsrabatten" heter det i avtalet.

Att hyresvärden har rätt till att utföra underhåll enligt detta slag är ställt utom tvivel. Det följer förutom av allmänna rättsgrundsatser av 12:26 JB, enligt vilken hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada.

Det är tydligt att avtalet med Svenska Bostäder på visst sätt och till hyresgästens förmån begränsar denna hyresvärdens rätt till reparationer. Det måste vara fråga om fall av långtgående skador

som kan äventyra fastighetens eller lägenhetens goda bestånd. Däremot har hyresvärden enligt avtalet i och för sig inte någon vetorätt, t ex när han finner att en tvättmaskin börjar bli alltför nedgången utan att den i och för sig utgör något hot mot fastigheten. – Mera tveksamt är hur man skall se på saken om hyresvärden vill byta ut en tvättmaskin inte därför att den s a s utgör ett hot mot fastigheten, utan därför att han anser att den är en fara för hyresgästens personliga säkerhet. Det är en omdiskuterad fråga vilket skadeståndsansvar en hyresvärd har i fall då brister i fastigheten eller lägenheten leder till skada på hyresgästens person eller egendom. (Jfr Bengtsson/Victorin, Hyra och annan nyttjande rätt, 2:a upplagan s 141 och hänvisningen till hovrättsfallet RH 114:82.) Övervägande skäl talar för att om hyresvärden har kännedom eller hade haft möjlighet att upptäcka den så har han också rätt och plikt att ingripa, alldeles oavsett om det är hyresgästen som har att beställa underhåll. Jag menar också att det faktum att hyresgästen disponerar över underhållsåtgärder inte befriar hyresvärden från hans skyldighet och hans rätt att besiktiga fastigheten på vanligt sätt.

Vid förtida reparationer på hyresvärdens eller hyresgästens initiativ kan det ibland synas oskäligt att rabatten upphör. Man kan här peka på de avsevärda skillnader i kvalitet på byggnader som kan finnas. Om golvmaterial, teknisk utrustning m m är av god kvalitet, blir hyresgästens möjlighet att uppskjuta underhåll större, medan dålig kvalitet innebär att värden anser sig tvungen att reparera oftare. Här varierar dock praxis. Flera företag anger att rabatten inte upphör vid förtida reparationer, medan andra föreskriver att underhållsrabatten upphör även när hyresgästen inte varit vållande.

I AB Sollentunahems avtal finns en otydlig klausul enligt vilken vid skada, som hyresgästen ej varit vållande till, företaget utför reparation till ursprunglig standard. Eventuell underhållsrabatt upphör samtidigt som nytt åtgärdsår införs.

Man kan också peka på de vanliga bestämmelser som anger att om företaget "av kostnadsskäl" väljer att byta ut utrustning tidigare än planerat, ett nytt underhållsintervall anses påbörjat, varför hyresgästen ej erhåller erbjudande om rabatt. Detta förefaller något oförmånligt ur hyresgästens synvinkel. Kan hyresvärden i stort sett när som helst under återopande av "kostnadsskäl" reparera oavsett vad hyresgästerna anser om behovet av reparation? Bestämmelsen syftar på teknisk utrustning som börjar bli så sliten att underhållskostnaderna blir för stora. Det anges också att företaget har rätt att i stället för att reparera sådan utrustning har rätt att byta ut dem. Efter ett sådant utbyte (tydligt oavsett om kostnadsskäl finns med i bilden) utgår inte heller någon underhållsrabatt. Se t ex Svenska Bostäders avtal eller rekommendationen för HSB-förvaldade företag.

Ett särskilt problem som har sammanhang med uppskjutet lägenhetsunderhåll är reparationsansvaret för maskiner och

utrustning som börjar bli för gamla. I Svenska Bostäders nyss nämnda avtal tycks innebörden vara att företaget fortsätter att svara för reparationer också på gammal utrustning, men har förbehållit sig rätten att byta ut den om det hela visar sig bli för dyrt. I avtalet för t ex Mjölby Kommuns Bostads AB stadgas i stället att för sådan utrustning, som kräver reparationservice, ett avstående av utbyte förutsätter att hyresgästen i fortsättningen tar hela ansvaret och alla kostnader för denna utrustnings underhåll och reparationservice. Hyresgästens räddning i sådana fall kan då vara en annan regel, som anger att han har rätt att mot en särskild beställningavgift få underhåll utfört också annat än ordinarie beställning. Rabatt utgår då inte under hela det aktuella året anges det i avtalet.

Slutligen bör observeras att regeln i 12:24 JB inte kan är dispositiv till hyresgästens nackdel. Enligt denna regel är hyresgästen skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet och försummelse av någon som tillhör hans hushåll. Mot bakgrund av detta måste man se regeln om ansvar för hyresgästen på grund av skada uppstått på grund av att han avstått från underhållsåtgärd ses. Man kan därför ifrågasätta om följande regel i Mjölby Kommuns Bostads AB är helt laglig.

Om hyresgäst avstått från underhåll och detta avstående senare medför skada eller brist som behöver åtgärdas är hyresgästen skyldig att betala kostnaden för denna åtgärd.

Detta förutsätter att hyresgästen genom att avstå från underhåll varit åtminstone försumlig. Att så kan vara fallet i många fall är likväl tydligt – jfr t ex resonemanget om tvättmaskinen ovan. Å andra sidan måste man konstatera att förhållandet mellan reglerna i hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll och reglerna i särskilt 12:24 JB om hyresgästens vårdplikt inte är helt genomtänkta. Enligt 12:24 JB är hyresgästen skyldig att under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är, som nyss angivits, skyldig att ersätta all skada som uppkommit genom hans vållande eller försummelse. Han är också skyldig att omedelbart till hyresvärden anmäla skada som snabbt måste avhjälpas för att inte allvarlig olägenhet skall uppstå.

Här är inte platsen att utförligt diskutera dessa frågor. Konstateras skall endast att avsikten med avtalen om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll är att ersätta reglerna om hyresvärdens underhållsskyldighet enligt 12:15 JB, inte att reglera frågor om hyresgästens skadeståndsansvar. Det kan likväl synas som om hyresgäst, som har gjort sig skyldig till mindre åverkan (barnen har ritat på tapeterna), eller varit slarvig (slagit en flisa ur toalettstolen), själv borde få välja om han vill att åtgärder skall vidtas under hans hyrestid med anledning av detta. Det yttersta ansvaret som regleras i samband med avflyttningen slipper han inte ifrån. En tanke kan vara att likställa reparationsbehov som uppkommit med sådan bakgrund som tidigareläggande av underhåll, eller som normalt underhåll, om reparationsintervallet har passerats. I praktiken ligger gällande

rättsståndpunkt inte så långt bort från detta. Det skadestånd som hyresgäst har att erlægga p.g a skadegörelse innebär att hyresvärdens skada skall ersättas. Är det fråga om utrustning i lägenheten som är förmål för förslitning bör hyresvärdens skada inte anses vara större än värdet av utrustningen med avdrag för avskrivningar. Å andra sidan uppkommer andra kostnader som har att göra med att reparationen är extraordinär, t ex beställningskostnader, arbetskostnader och administrativa kostnader. Det är med hänsyn till detta som det finns skäl att modifiera reglerna om skadeståndsansvar i ett system med hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll.

Detta måste dock vägas mot hyresvärdens intresse i fall av skadegörelse från hyresvärdens sida. Jag föreställer mig att hyresvärdar har vägande invändningar mot förslag i denna riktning. Syftet med regler om hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll är ju knappast att minska hyresgästens vårdplikt eller hans känsla av ansvar. Likväl är det säkert svårt att förstå för många hyresgäster varför ett (oförmånligare) system skall gälla när de råkat slå sönder något än när saken gått sönder ändå. Den genomsnittlige hyresgästen tycker säkert att samma regler bör gälla i fråga om ersättningsansvaret, särskilt som han nu på ett eller annat sätt "bekostar" åtgärden.

De flesta avtal ger hyresgästen rätt inte endast att senarelägga underhåll utan också att tidigarelägga det efter särskild beställning eller beställning i samband med den årliga uppgiften till företaget. Sker beställning utan samband med ordinarie underhåll brukar företagen debitera en särskild beställningsavgift, t ex 2 % av kostnaden, lägst 175 kr (Stiftelsen Burlövsbostäder) på samma sätt som vid annat extraordinärt underhåll. I en del fall tas även ut en särskild avgift i samtliga fall när underhåll tidigareläggs. Detta kan kallas beställningsavgift, etableringsavgift eller dylikt. Den brukar variera omkring 200 à 300 kr. Ytterligare andra företag har valt att inte ta ut sådan avgift om samtidigt andra arbeten utförs i lägenheten.

Tidigareläggning av underhåll innebär att företaget ådrar sig ökade kostnader. För detta har hyresgästen att erlægga ersättning i olika former. Principen är den att företagets merkostnader skall betalas. I samtliga fall som jag sett uttrycks detta som ej avskriven kostnad för senast utförd underhåll. Om t ex ett kök skall målas vart 10:e år och hyresgästen vill ha underhållet utförd redan 7 år efter senaste målning har han att erlægga 3/10 av kostnaden för åtgärden. Ibland uttrycks detta helt enkelt så att hyresgästen har att erlægga en avgift motsvarande precis underhållsrabatten för varje år som underhållet tidigareläggs (Svenska Bostäder).

Såvitt jag förstått innebär tidigareläggning av underhåll att den tilläggskostnad hyresgästen har att betala är indexerad i den meningen att den motsvarar nuvärdet av aktuell underhållsåtgärd. Hyregästen har alltså att erlægga en viss del av kostnaden för nyanskaffningen och inte enbart vad som motsvarar avskrivningen av

den gamla åtgärden. Att så sker kanske kan ses som naturligt, men det hela framstår som dyrt för hyresgästen. Man kan misstänka att många hyresgäster i ett sådant läge föredrar att försöka vidta underhållsåtgärden e d själva och därmed i stället snabbare få rabatt.

Formerna för betalning av tidigareläggning av underhåll/utbyte av maskinutrustning m m varierar kraftigt mellan de olika företagen. De flesta företag kräver att kostnaden skall erläggas kontant. Ibland krävs dessutom att den skall erläggas i förskott, något som kan te sig föga attraktivt för hyresgästen om lång tid förflyter innan åtgärden verkligen vidtas. Andra företag åter kräver betalning mot faktura i efterskott.

Mera ovanligt är att kostnaderna läggs på hyran. Detta tillämpas bl a av Stiftelsen Karlshamnsbostäder där principen är att tillägget erläggs fram till den ordinarie periodens slut. Detta är kanske mera förmånligt för hyresgästen, i vart fall om tillägget beräknas som en fast kostnad i det värde som gällde vid beställningstillfället. Även om kostnaden räknas upp med ledning av prislistan erhåller hyresgästen en kredit där räntan endast motsvarar prisökningarna.

Att metoden med kontantbetalning resp. tillägg kan te sig som problematisk ur bruksvärdesynpunkt skall diskuteras senare.

En hel del bostadsföretag tillåter också tillval som ger högre standard i lägenheten. Tillvalet kan avse olika åtgärder, nämligen högre kvalitet på ytmaterial o d, t ex finare tapeter, bättre golvmaterial, eller andra typer eller högre kvalitet på inredning eller maskinell utrustning, t ex skåp, tvättmaskiner, diskmaskiner, köksfläktar o d, eller utrustning som normalt inte finns i lägenheten, t ex skåpsutrustning, duschkabin, ettgreppsblandare eller maskinell utrustning. I en del fall är erbjudandena omfattande som i Svenska Bostäders fall. I något fall som när det gäller Vadstena Fastighets AB undersöker man möjligheterna att erbjuda hemförsäkring som tillval. Ett företag lär också ge semesterresor som tillval. I de senare två fallen är det minst sagt tveksamt om det är fråga om förmåner om vilka man med rättslig verkan kan sluta en förhandlingsöverenskommelse.

Metoderna hur betalningen utgår varierar. De flesta företag synes ta ut en beställningsavgift av varierande storlek (jfr vad som ovan sagts om tidigarelagt underhåll). I många fall kräver företaget att tillvalet skall betalas kontant, i vart fall om endast ett tillval av mindre omfattning görs (Svenska Bostäder). I en del fall betalas mellanskillnaden mellan kostnader för ordinarie underhållsåtgärd och det dyrare alternativet direkt till leverantören, något som gäller i AB Skövdebostäder vad gäller tapeter. Det vanligaste synes likväl vara att kostnaderna för tillval, åtminstone vad gäller sådant som ingår i lägenhetens ordinarie utrustning, fördelas med normala avskrivningar och läggs på hyran. Kostnad och avskrivningsperiod anges i en tillvalslista som är föremål för förhandlingar mellan de kollektiva parterna (Se t ex avtalet för AB Skövdebostäder och för

AB Svenska Bostäder). Denna metod kan också kombineras med ett krav på att viss, mindre del, t ex 10 % av kostnaden skall betalas kontant.

I andra fall åter, som för AB Bostäder i Borås medges tillägg mot en fast månadskostnad angivet i särskilt avtal mellan de kollektiva parterna. Vissa tillval (enligt särskild bilaga) anses tillhöra lägenheten och får inte avlägsnas. Kostnaden för dem, utgående som hyrestillägg, anses tillhöra hyran och medräknas som underlag vid kommande hyresjusteringar. Avsikten är tydligen att markera att det här är fråga om standardhöjningar som därefter permanent skall anse gälla för lägenheten. I andra fall är det tydligt att den valda metoden med särskild prislista markerar att parterna inte avser att tillvalet skall ingå i förhandlingsunderlaget. Också Svenska Bostäder tillämpar metoder likande vad som gäller för AB Bostäder i Borås. En del tillval leder till "eviga" hyreshöjningar, medan andra leder till hyrestillägg under avskrivningsperioden.

Frågan om äganderätten vid tillval och om tilläggets karaktär skall diskuteras särskilt nedan under avsnitt 10.8.

I och med att tilläggen är föremål för förhandlingar mellan de kollektiva parterna är det teoretiskt möjligt att bestämma att kostnaderna för tillägg skall öka, t ex i takt med prisökningen för sådana artiklar. Något sådant vore emellertid mindre tillfredsställande ur hyresgästernas synvinkel. De har anledning att räkna med att tilläggen skall vara fasta under hela avskrivningsperioden, något som också får anses ligga i tekniken för att bestämma tilläggen. Jag har inte kunnat undersöka om företaget tillämpar en metod med ökande tillägg, men om den förekommer bör den anses otillbörlig. I den mån som kostnaderna för service som bostadsföretaget tagit på sig ökar bör det dock accepteras.

Kritik kan dock riktas mot tekniken att bestämma tillvalskostnaderna för hyresgästerna. Tillval med tillämpning av bostadsföretagets prislista ter sig ofta som oförmånliga i jämförelse med andra alternativ. Följande exempel kan ges som avser Svenska Bostäder och kostnaden för att välja till en tvättmaskin av märket Elektrolux, typ WH 214. Exemplet avser ett läge då tvättmaskin inte tillhör lägenhetens normala utrustning och uttrycks i 1987 års priser.

Svenska Bostäder anger kostnaden på följande sätt:

Tvättmaskin inkl expeditionsavgift och moms	3136 kr
VVS-installation	840 "
Elinstallation	630 "
Byggekostnad, transport, montering	683 "
Summa	<u>5289 "</u>
Avgår engångsavgift (10 %)	530 "
Att fördela på avskrivningar	4759 kr

Avskrivningstiden är 12 år och månadskostnaden 77 kr per månad (varav kostnad efter 12 % kalkylränta 64 kr, administrationskostnad 3 kr och service-/underhållskostnader 10 kr).

En enkel uträkning visar att hyresgästen betalar 144 x 77 kr i hyrestillägg, d v s 11.088 kr utöver de 530 han betalat i engångsavgift, d v s totalt 11.618 kr.

Det är i och för sig ett välkänt faktum att långa kredittider leder till höga kostnader. Ur hyresgästens synpunkt är det dock en avsevärd nackdel att han inte kan utnyttja möjligheterna till avdrag för ränta i deklarationen som om han tagit upp ett vanligt banklån. Det skulle i själva verket vara avsevärt mycket förmånligare för hyresgästen att ta ett banklån och betala helst hela kostnaden till hyresvärden. Detta förutsätter dock att han kan få ersättning av en ny hyresgäst eller begära att denne övertar betalningsansvaret för lånet. I det senare fallet kan dock de ekonomiska övervägandena bli komplicerade med hänsyn till att räntekostnaderna fördelar sig olika under lånets löptid i fall han har ett annuitetslån. Det finns anledning att återkomma till möjligheterna för hyresgäst att kräva ersättning av ny hyresgäst i fall som detta.

Sammanfattningsvis kan sägas att rabattmodellen är den enklaste och mest spridda. Den har klara fördelar genom att den är begriplig och genom att hyresgästerna i de flesta fall ganska snabbt får rabatt om de är aktsamma. Att förhandlingsöverenskommelserna när det gäller reparationsintervaller (och därmed rabattens storlek) uppvisar stora skillnader är inte så mycket att säga om, åtminstone inte ur lagstiftarens synvinkel. En annan sak är att detta kan påverka bruksvärdesystemet, något som skall diskuteras i det följande.

En del av reglerna som gäller hyresvärdens rätt att själv bestämma när reparation skall ske, och därmed rabatten skall upphöra, kan synas diskutabla. Inte heller här finns dock anledning till ingripande. Dessa frågor bör överlämnas åt parterna att reglera. Man kan också peka på att en viss kontroll finns i och med att konsumentverket och

KO kan granska sådana avtal. (Se betr tillämpningen av avtalsvillkors-lagen Rittri, Bruksvärdeshyra, s 241 ff och Bengtsson-Victorin, a a, s 39 f. Se även betr överenskommelser mellan konsumentverket och SABO Rittri a a s 246 ff.)

Det kan dock finnas anledning att se över reglerna om hyresgästens skadeståndsansvar i ett system med hyresrabatter. Detta gäller för också i de andra modellerna. Liksom i bostadsrättssystemet kan det finnas skäl att se hyresgästens/bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten som en helhet. Sålunda finns i bostadsrättslagen regler om att bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. (Om och på vilket sätt dessa regler är sanktionerade annat än genom förverkanderegler är tveksamt, jfr Victorin, Melz, Bostadsrätt, 2:a uppl. s. 125.) Några regler om skadestånd vid skadegörelse finns inte. Det kan tilläggas att detta gäller i kanske ännu högre grad för bostadsföretag som tillämpar fond- eller kontomodellen.

Inga bärande invändningar kan riktas mot systemen för tidigareläggning av underhåll eller för tillval i och för sig. I en del fall kan de ekonomiska villkoren te sig oförmånliga för hyresgästen. Detta är något som parterna bör ha ögonen på. Ett fall lär också vara föremål för KO:s intresse. Frågan om hur man bör se på sådana ekonomiska frågor utifrån deras karaktär av hyra m m skall diskuteras i det följande.

10.6 Kontomodellen.

Som tidigare redovisats är kontomodellen betydligt mera ovanlig än rabattmodellen. Jag känner endast till några företag som tillämpade den, nämligen Familjebostäder i Göteborg (som av någon anledning föredrar att kalla sin modell fondmodellen), Kävlinge Kommunala Bostads AB (dock i liten skala), Landskronahem och Löddeköpings Bostadsstiftelse. Vidare förekommer den vid några HSB-förvaldade företag. Behandlingen kommer därför att bli mera översiktlig.

Kontomodellen innebär till skillnad från fondmodellen att den till lägenheten knutna fonden s a s följer lägenheten och inte hyresgästen. Den påminner därför till stor del om bostadsrättslagens konstruktion med inre underhållsfond. Såvitt jag förstår innebär detta vissa problem med tanke på att det ligger nära till hands för en avflyttande hyresgäst att begära ersättning av den tillträdande hyresgästen när underhållsfonden är full eller nästan full (något som också leder till att rabatter utgår eller inom kort kommer att utgå) framför allt om lägenheten fortfarande är välvårdad. I princip är något sådant dock inte lagligt. Det strider också mot en av tankarna bakom SABO:s och Hyresgästernas Riksförbunds rekommendation av den 25 oktober 1983, enligt vilken hyresgästen inte har rätt till ersättning

för underhållsåtgärder som han bekostat i lägenheten varken av bostadsföretaget eller av tillträdande hyresgäst.

I kontomodellen skall hyresgästen beställa underhållsåtgärder från hyresvärden, som sedan debiterar kostnaderna på den till lägenheten hörande fonden. I en del fall kan dock finnas en annan fondkonstruktion som inte är knuten till lägenheterna, utan är gemensam för flera lägenheter. Familjebostäder i Göteborg har sålunda en särskild sådan fond för s k vitvaror.

Systemet förutsätter i inledningsskedet att en initial fonduppbyggnad sker. Varje lägenhet tillförs medel motsvarande det underhållsbehov som föreligger vid införandet av systemet. Därefter tillförs fonden årligen medel. De medel som inte förbrukas p g a senarelagt underhåll skall också tillföras fonden. Erforderliga medel skall finnas tillgängliga när den enskilde hyresgästen vill ha underhåll utfört.

Det torde här inte vara frågan om medel som sätts in på ett bankkonto eller motsvarande. Medlen är att se som hyresgästens fordran mot företaget, som bokföringsmässigt redovisas i konton för lägenheten.

Tekniken med uppbyggnaden av en underhållsfond innebär att hyresgästens fördel av ett uppskjutet underhåll kan bli förskjutet i förhållande till vad som gäller enligt rabattmodellen. I stället anses fonden fylld när den innehåller motsvarande 10 – 12 års fonduppbyggnad. Därefter betalas löpande kommande års fonduppbyggnad ut till hyresgästen.

Varje år får hyresgästen ett erbjudande om reparationer motsvarande vad som äger rum i rabattsystemet. Underhållsintervall för olika typer av åtgärder fastställs och när tiden är inne för reparation/underhåll går ett erbjudande ut. Företaget förbehåller sig normalt rätten att bestämma när som en underhållsåtgärd skall utföras. Liksom i rabattsystemet förbehåller sig fastighetsägaren rätten att utföra underhåll i lägenheten som anses erforderligt för att undvika sanitär olägenhet eller mera långtgående skador som kan äventyra fastighetens eller lägenhetens goda bestånd. För sådana åtgärder debiteras underhållsfonden i den mån det berör underhåll som skulle ha debiterats från denna. Är det fråga om skador p g a vårdslöshet m m debiteras hyresgästen direkt. Detta system ligger således närmare det som föreskrivs i JB 12, även om det inte är en nödvändig konsekvens av själva fondsystemet. Det kan i sammanhanget noteras att fondavsättning resp utbetalning av fondavsättning till hyresgäst inte sker till hyresgäst som häftar i skuld till företaget bl a på grund av förfallen reparationsfaktura eller hyres-skuld.

Liksom i rabattsystemet kan en hyresgäst göra en extraordinär beställning av underhåll mot en tilläggsavgift (c:a 250 kr). Likaså kan han beställa tidigareläggning av underhåll mot tilläggsavgift. Här tillämpas systemet att kostnaderna för tidigarelagt underhåll belastar

fonden. Endast om fonden inte förslår behöver hyresgästen erlægga betalning. I detta fall avkrävs han kontant betalning.

När hyresgästen flyttar utförs besiktning i lägenheten. Företaget disponerar fonden för eventuellt iordningsställande av lägenheten. Vid onormalt slitage debiteras hyresgästen direkt. Den tillträdande hyresgästen kan även avgöra hur mycket som skall åtgärdas och finansieras ur fonden. Det framgår inte uttryckligen om den tillträdande hyresgästen i sådana fall debiteras extra. Inte heller framgår om fonden debiteras för extraordnärt underhåll.

Det anges uttryckligen att avflyttande hyresgäst inte har rätt till ersättning från företaget för underhåll eller andra åtgärder som han utfört på egen bekostnad.

I kontosystemet måste den situationen kunna uppstå att kontot uppvisar ett minus. Det kan t ex bli följden av att hyresgästen beställt tidigarelagt underhåll, men det kan även inträffa p g a felaktigheter i beräkningarna från företagets sida. Det bör också kunna inträffa om fonden har nått full storlek varpå hyresgästen plötsligt begär fullständig reparation av allt underhåll som eftersatts.

Man får anta att tanken bakom avtalen är att denna situation inte bör kunna uppstå. Om hyresgästen begärt tidigareläggning av reparation skall han, som nämnt, själv betala överskjutande belopp som inte täcks av fonden. Tanken måste vara att i alla fall då fonden inte innehåller tillräckliga medel för att täcka kostnaderna för reparationer hyresgästen måste själv stå för kostnaderna. I och för sig skulle man kunna tänka sig att hyresvärderna står för normala reparationer oavsett om fonden uppvisar ett minus, dock inte i den mån underskottet beror på tidigarelagt underhåll. Om emellertid det som nu sagts är riktigt måste kontosystemet betecknas som mindre förmånligt för hyresgästen än rabattsystemet. Det kan också tilläggas att i en del förvaltningar det systemet tillämpas att hyresgästen inte tillåts tömma kontot. En reserv motsvarande c:a 3 års avsättningar behålls som en reserv för avflyttningar o d. Uppstår ett underskott vid avflyttningen i förhållande till normal underhållsstandard tas detta i första hand ur fonden. I andra hand får hyresgästen erlægga mellanskillnaden kontant.

Det nu sagda innebär nämligen att hyresvärdens reparationsåtagande helt ersatts av ett genomsnittligt ekonomiskt åtagande av en karaktär som är i grunden främmande för den svenska hyreslagstiftningen, eftersom det drabbar olika kategorier av hyresgäster olika.

Kontosystemet skiljer sig också från rabattsystemet på en annan viktig punkt. I rabattsystemet är rabatten knuten till olika specifika underhållsåtgärder. Kontosystemet kan sägas se till en ekonomisk helhet. Detta får också den konsekvensen att hyresgästen kan välja att göra av med hela fonden på en del åtgärder som han finner

angelägna. En barnfamilj kan t ex hålla köket och barnkammaren i fint skick därför att dessa rum slits mest. Däremot har man valt att inte underhålla t ex vardagsrummet. Å andra sidan ser man vid slutbesiktningen till vilka specifika åtgärder som krävs. En hög standard i ett rum kompenserar inte för eftersatt underhåll i ett annat, i vart fall inte om företaget bedömer reparation nödvändig. Är fonden tom får då hyresgästen betala mellanskillnaden.

I kontosystemet finns möjligheter att införa tillval. Så har dock inte skett i de avtal jag sett. Man bör dock understryka att det i kontosystemet knappast kan tillåtas att hyresgästen väljer högre tillvalsstandard mot avräkning mot kontot. Kontot specificerar hyresvärdens underhållsåtagande för normalt underhåll. Redan det faktum att det gjorts möjligt att avräkna tidigarelagt underhåll mot kontot bör betecknas som något av en avvikelse. Jag föreställer mig därför att det inte bör tillåtas att hyresgästen bekostar extrautrustning som normalt inte finns i lägenheten med att debitera kontot. I stället bör man välja att i sådana fall ta ut tillägg på hyran, tillägg som i och för sig bör kunna kvittas mot bonus från ett fyllt konto.

En särskild fråga är hur man skall förfara med service på tillval och liknande, i vart fall om det ställer sig dyrare än vid normal utrustning.

Sammanfattningsvis är kontomodellen välfungerande. Den står närmare bostadsrättssystemet än rabattmodellen. I vissa avseenden kan dock kritik riktas mot den. Den ter sig som oförmånligare för t ex barnfamiljer som har ett högt slitage i lägenheten. Detta är å andra sidan något som är karaktäristiskt också för rabattmodellen. En barnfamilj som behöver underhåll ofta får där inte lika mycket rabatt som andra boende. Principiellt kan man också vara kritisk till att hyresvärdens under- hållsåtagande helt avlösts av ett ekonomiskt åtagande. Det är angeläget att detta inte tillämpas allför hårt. En del extra ordinära reparationer bör företagen stå för. En bestämmelse av denna art finns t ex i det av HSB rekommenderade avtalet.

10.7 Fondmodellen.

Endast ett företag är känt där fondmodellen tillämpas, nämligen AB Ale-byggen. Framställningen skall därför göras mycket kortfattad. På senare tid har dock ett antal företag tillkommit, särskilt i Dalarna, där Hyresgästföreningen tycks ha satsat på denna modell.

Det finns två skillnader av betydelse mellan kontomodellen och fondmodellen. För det första har i fondmodellen, som ovan angivits, hyresvärden helt avsagt sig sin underhållsskyldighet och ersatt det med ett ekonomiskt åtagande. Han reparerar m a o inte själv. Inte heller utgår erbjudanden om reparationer som sker i rabattmodellen och kontomodellen. Detta ställer högre krav på aktivitet från

hyresgästens sida. Å andra sidan är skillnaden gentemot kontomodellen inte så stor, så tillvida att hyresvärdens underhållsansvar också där är begränsat inom de ekonomiska ramar som fonden innebär.

För det andra följer fonden i fondmodellen hyresgästen på så vis att hyresgästen i fondmodellen har rätt att få ut överskottet ur fonden vid avflyttning sedan en avstämning skett i förhållande till reparationsbehovet i lägenheten. I avtalet för Alebyggen stadgas följande:

Vid avflyttning skall sedvanlig besiktning ske genom bolagets försorg. Föregående besiktningsprotokoll skall ligga till grund för den sammanlagda bedömningen av slitage och andra underhållsåtgärder, vilken hyresgästen ansvarar för enligt detta avtal.

Riktlinjer för förslitningskostnader överenskommes i särskild ordning mellan Hyresgästföreningen och AB Alebyggen. Om inestående belopp på underhållskontot överstiger dessa kostnader, utbetalas mellanskillnaden till den avflyttande hyresgästen. Om det understiger skall den avflyttande hyresgästen inbetala till underhållskontot. Hyresgästföreningen och AB Alebyggen fastställer i särskild ordning hur eventuell överprövning av besiktningsmannens beslut kan ske eller om opartisk besiktningsman skall anlitas vid besiktningsförfarandet varvid denne ensam bedömer och avgör. Kostnaden för överprövning skall delas lika mellan parterna.

Som parterna tycks ha förutsatt är det ganska klart att denna reglering vid avflyttningen är känslig och av ganska stor ekonomisk betydelse för hyresgästen.

I motsats till vad som gäller i kontosystemet är det viktigt att fonden värderas. I avtalet för AB Alebyggen har detta skett. Företaget har åtagit sig att indexera fonden för att skydda mot inflationen.

Liksom i kontosystemet kan tillval tänkas också i fondsystemet. Liknande begränsningar som angivits för kontosystemet bör gälla.

10.8 Äganderätten till tillval.

Normalt är egendom som hyresgästen tillför en lägenhet hans. Det är vanligt att en hyresgäst, när det behövs med hyresvärdens tillstånd, sätter in olika tekniska apparater i lägenheten, t ex tvättmaskin eller diskmaskin, lägger in korkmattor eller heltäckningsmattor, sätter upp skåp eller kaminer. De förblir hans egendom och han kan ta med sig dem vid avflyttningen. Detta framgår av bestämmelserna i 2:4 JB.

Däremot övergår äganderätten till sådant som inte kan skiljas från lägenheten utan att göra skada, som tapeter och målning till hyresvärden något som är föga förvånande och följer av allmänna regler om s k accession. Man kan anta att också fastlimmade plastmattor hör till denna kategori. (Jfr Holmqvist s 122.)

Reglerna om vilka ingrepp som hyresgästen kan göra i lägenheten utan hyresvärdens tillstånd följer av 12:24 a JB. Det är fråga om ganska många saker som en hyresgäst kan göra. Han kan måla, tapetsera, låta montera persienner, sätta kakel i kök och badrum, byta ut golvlister, lägga in heltäckande mattor och linoleumgolv, byta ut innerdörrar och vred och sätta upp träpanel i hallar eller rum. Däremot får hyresgästen inte företa någon större ändring i lägenheten eller dess inredning. Han får inte ändra lägenhetens planlösning genom att ta bort en vägg eller sätta in en ny vägg, eller sätta in valv mellan två rum, inte riva ut den fasta köksinredningen och sätta upp annan i dess ställe. Han får inte bygga om separat duschrum eller klädkammare till bastu eller montera spiskåpa med fläkturtag till befintligt ventilationssystem. (Holmqvist s 118.) Det är något egendomligt att hyresgästens rätt att sätta in vanligt teknisk utrustning, t ex tvättmaskin eller diskmaskin inte uttryckligt regleras i lagen. Det har gjorts gällande att hyresgästen har rätt att göra "begränsade" ingrepp i elsystemet (Stark s 110), något som dock förutsätter att kompetent reparatör används. Man kan kanske också tänka sig att hyresgästen har en rätt att göra "begränsade" ingrepp i vattenledningssystemet av den art som krävs för att installera dylika maskiner. – I de flesta fall anses hyresgästen ha rätt att installera en enkel tvättmaskin utan hyresvärdens tillstånd och så sker mycket ofta. Man kan mena att en sedvana har inträtt, å andra sidan torde hyresvärden ha rätt att förbjuda sådana installationer. Skälet kan vara att fastighetens elektriska ledningsnät inte tål en så stor belastning som sådana maskiner kräver e d.

Äganderätten till föremål som hyresgästen avlägsnar, t ex dörrblad, tillkommer fortfarande hyresvärden och skall förvaras så att de kan sättas på plats igen vid avflyttningen.

I och för sig spelar frågan om hyresvärden givit sitt tillstånd till en sådan åtgärd inte någon roll för äganderätten. Har t ex hyresgästen utan lov bytt skåpen i köket är han ägare till dem. Ändringen är att se som åverkan och hyresgästen bär skadeståndsansvar för sitt handlande. Se 12:24 JB. Han kan inte åläggas att återställa lägenheten i ursprungligt skick, även om många hyresgäster väljer att göra detta med tanke på kostnaderna för en reparation utförd av hyresvärden. Om hyresgästen erbjuder sig att återställa lägenheten i ursprungligt skick är dock hyresvärden inte skyldig att acceptera ett sådant erbjudande. Gränserna för vad hyresgästen har rätt att utföra följer 12:24 a JB. Hur det ställer sig med skadeståndsansvaret för skadebringande egenskaper hos maskiner m m som hyresgästen installerat, t ex vattenskada från en läckande tvättmaskin utan lov, går jag inte in på här.

Om hyresgästen har ersatt befintlig utrustning i lägenheten efter överenskommelse med hyresvärden, t ex bytt ut en utsliten tvättmaskin eller installerat nya dörrbeslag, kan det av överenskommelsen framgå att äganderätten till utrustningen skall tillkomma hyresvärden t ex i samband med att hyresgästen avflyttar. Meningen kan också vara att äganderätten skall omedelbart övergå till hyresvärden. (Jfr Holmqvist s 121.) Saker som hyresgästen inte tar med sig vid avflyttningen anses tillfalla hyresvärden efter viss tid (jfr Westerlind s 165). 12:27 JB måste numera direkt anses reglera denna situation.

Man skall naturligtvis inte krångla till saker i onödan, men det finns anledning att se med viss skepsis på sådana överenskommelser utifrån hyreslagstiftningens system. Det finns en konflikt mellan sådana överenskommelser och reglerna om hyresvärdens underhållsansvar när det gäller bostadshyra, å andra sidan kan man mena att reglerna i 12:24 a förutsätter att hyresgästen skall kunna lämna kvar egendom m m, t ex persienner. Han har underhållsansvaret för egna saker i lägenheten. Mot denna bakgrund bör överenskommelser där hyresgästen låter hyresvärden överta äganderätten godtas. Ofta kan de vara förmånliga, särskilt om det anses inbegripet i överenskommelsen att hyresvärden tar på sig underhållsansvaret. Det är dock enligt min mening knappast fråga om avtal som kan betraktas som hyresavtal eller villkor för förhyrningen. (Jfr RBD 2:86.) De kan inte med bindande verkan tas in i ett hyresavtal, utan bör betraktas som vilket avtal som helst om köp eller gåva. En annan sak är att förekomsten av en sådan överenskommelse påverkar hyresavtalet på olika sätt.

Om man menar att en sådan överenskommelse inte kan betraktas som ett hyresvillkor innebär det också att det är tveksamt om den kan tas in i en förhandlingsöverenskommelse. Visserligen kan man avtala om, förutom hyresvillkoren, "lägenheternas och husets skick", men jag menar att en överenskommelse som föreskriver att hyresgästens egendom skall övergå till hyresvärden inte bör kunna ingå i sådana avtal.

Det avgörande blir därför att försöka ta ställning till vad som i de olika tillvalssystemen skall betraktas som hyresgästens egendom. Här finns i de avtal som jag sett åtskilliga modeller.

Utgångspunkten för en bedömning måste anses vara det faktum att reglerna om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll inte inneburit ändringar i reglerna om bruksvärdehyra. Vid bruksvärderingen gör man inte någon särskild beräkning av värdet av olika nyttigheter som lägenheten är försedd med. I och för sig kan en förhandlingsöverenskommelse eller enskilt hyresavtal specificera på olika sätt hur hyran skall beräknas, men tanken är hela tiden att det är bruksvärdehyran, d v s vad hyresgästen betalar för nyttjandet i dess helhet, som skall vara bli föremål för prövning. Detta senare medför även att reglerna om hyra efter vilka nyttigheter som hyresgästen

beställt inte i och för sig står i strid med förbudet mot rörlig hyra i 12:19 JB – hyran är ju bestämd på det vis som anges i förhandlingsöverenskommelsen. Jf bl a Holmqvist s 93 f.

I de allra flesta förhandlingsöverenskommelserna om hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll enligt rabattmodellen förutsätts att egendom som beställs är hyresvärdens. Ibland anges direkt att det tillägg som utgår skall betraktas som hyra – ibland också att det skall ingå i underlaget för hyreshöjningar m m. Det kan, som i Svenska Bostäders fall, vara fråga om ettgreppsblandare, inglasade balkonger eller säkerhetsdörr. I dessa fall är äganderättsfrågan problemfri. Det är hyresvärden som äger de tillval som hyresgästen beställt.

Är det fråga om utbyte av en artikel som lägenheten normalt har, t ex ett kylskåp, mot ett annat av högre standard, bör äganderättsfrågan inte heller skapa särskilda problem. Avsikten är att de skall tillhöra hyresvärden och ingå i lägenhetens fasta utrustning.

Vad som däremot kan te sig mera tveksamt är egendom som inte normalt finns i lägenheten och som hyresgästen betalar med ett engångsbelopp eller med ett avbetalningsliknande system med "tillägg på hyran" under ett visst antal år. I sådana fall ligger det nära till hands att hyresgästen uppfattar egendomen som sin och vill ta den med sig vid avflyttningen.

Ett bra exempel är det torkställ för badrummet som Svenska Bostäder erbjuder mot 260 kr kontant betalning. Jag menar att sådan kontant betalning inte utgör hyra och att äganderätten tillfaller hyresgästen oavsett vad som förhandlingsöverenskommelsen stipulerar. Som ovan angivits kan inte en förhandlingsöverenskommelse med laglig verkan reglera äganderättsfrågan.

Något mera tveksamt är hur man skall se på t ex en nyinstallation av tvättmaskin med det avbetalningsliknande system som beskrivits ovan. Här är det fråga om en sak som normalt inte finns i lägenheten, men avtalet innefattar att hyresvärden åtar sig installation och service. Det är uppenbart att hyresgästen inte kan påstå sig ha någon form av äganderätt till installationen, även om han kunde påstå att den är att jämställa med en åtgärd som han vidtagit enligt 12:24 a och som han därför kan återställa till ursprungligt skick om han så vill, något som i och för sig är mycket tveksamt.

Tanken med avtalet är att äganderätten skall tillfalla hyresvärden. Avtalen saknar regler för hur eventuell kvarvarande skuld, om förvärvet skall ses som avbetalning, skall lösas eller om hyresgästen skall fortsätta att betala till företaget under återstående tid efter avflyttning. Det är tydligen tänkt att en tillträdande hyresgäst skall överta betalningarna av tillägget under återstående tid. Konsekvensen av detta är att betalningarna skall ses som hyra i hyreslagstiftningens mening.

Men för en hyresgäst är detta inte alla gånger lätt att inse. Särskilt sedan avskrivningstiden gått ut har hyresgästen anledning att tycka att egendomen är hans och att han har rätt att ta den med sig om han flyttar eller eljest bortskaffa den. Ur hyresvärdens synpunkt kan detta göra detsamma. Egendomen är ju avskriven och betald. Han har inte något anspråk på skadestånd.

Över huvud taget är det oklart vad som gäller efter det att egendomen är betald. Ingår den då i lägenhetens ordinarie utrustning så att hyresvärden har fortsatt reparationsansvar och ansvar för att utrustningen byts ut om den inte går att reparera? Råder det därvidlag någon skillnad mellan den ursprunglige hyresgästen och en som senare övertagit lägenheten, kanske utan att vara medveten om att maskinen en gång utgjort s k tillval. Liknande frågor kan ställas i fråga om egendom av påfallande mycket högre standard, t ex skåputrustning, som är dyr att reparera, men som endast ersätter normal utrustning. Möjligtvis är tanken att företaget utför reparationer eller byter ut utrustning, men endast ur det ordinarie sortimentet. Den hyresgäst som vill ha kvar t ex tränredning i köket måste därmed finna sig i att betala ett tillägg, något som inte går att förena med reglerna om hyresvärdens underhållsskyldighet.

Jag menar därför att den form som ofta tillämpas med avbetalning genom tillägg på hyran inte bör få förekomma. Det är redigare att endast laborera med två former, dels sådana som innebär att hyresvärden äger egendomen och högre standard medför ett tillägg till hyran, som i princip är evigt (följer bruksvärdereglerna) eller sådana som innebär att hyresgästen äger egendomen och har rätt att vid avflyttning ta den med sig. Kostnaden för sådan egendom anses inte vara hyra. Om hyresvärden vill sälja den till hyresgästen får man tillämpa vanliga regler om kredit och avbetalningsköp.

Därmed bör också rena absurditeter rensas bort, som t ex det avtal som gäller för Mjölby Kommuns Bostads AB, enligt vilken äganderätten i vissa fall övergår till hyresgästen efter 7 år. Det är också angeläget att det för hyresgästen oförmånliga systemet med engångsavgift av ofta betydande omfattning tas bort.

Slutligen kan tilläggas att avtal av denna typ, trots att de är tillkomna i kollektiv ordning, faller under avtalsvillkorlagen. En del av dem kan, och bör, granskas av KO och marknadsdomstolen.

Sammanfattningsvis kan sägas att det är minst sagt tveksamt om frågan om äganderätt till tillval kan regleras i kollektiv ordning. Oavsett detta bör emellertid systemet med avbetalning genom tillägg till hyran rensas bort. I stället bör tillval medföra en hyreshöjning och tillvalet ingår därefter i lägenhetens ordinarie utrustning. Därigenom löses frågan om underhållsansvaret m m. Frågan om hur detta kan förenas med bruksvärdesystemet skall senare diskuteras. En annan sak är om den kritik som kan riktas mot tillvalssystemet på denna punkt är sådan att den föranleder ingripande i form av lagstiftning.

Enligt min mening bör det överlåtas åt parterna att undersöka hur saken skall lösas. Det kan också finnas andra skäl för lagstiftaren att avvakta, närmast att systemet är så nytt att ett visst mått av experimenterande bör vara möjligt.

10.9 Hyra och hyrestillägg.

De huvudsakliga synpunkterna på om tillägg m m skall anses som hyra eller ej har angivits här ovan. Det har också angivits att ur bruksvärdesynpunkt bör hyran anses omfatta hyran utan avdrag för rabatter, bonus m m. Det sistnämnda gäller vid en jämförelseprövning särskilt för jämförelseobjektet. Eljest skulle möjligheterna till en bruksvärdeprövning helt förryckas. Mera tveksamt är om hyran utan avdrag skall gälla som bruksvärdehyra för prövningsobjektet. Om underhållet genom att hyresgästen avstått från underhåll blivit så eftersatt att bruksvärdereglerna s a s slår till kan man mena att det ligger närmare till hands att se till hyran med avdrag för rabatter. Jag menar emellertid att det inte är lämpligt att tillämpa regeln om eftersatt underhåll över huvud taget vid en bruksvärdeprövning om det eftersatta underhållet är en konsekvens av att hyresgästen avstått från reparationer. I fall där hyresvärden helt av sagt sig ansvaret för det inre underhållet, som ju är fallet i fondmodellen bör naturligtvis regeln inte alls tillämpas. Om det skulle uppstå avtal där hyresvärden helt avstått från underhållsansvaret utan att heller ge ekonomisk ersättning bör sådana lägenheter inte godtas som jämförelseobjekt vid en bruksvärdeprövning. Hyran bör klart anses innefatta tillägg för extra utrustning liksom för tillägg för tidigarelagt underhåll. (Jfr dock vad som sägs nedan betr förhållandet till en regel i 12:55 JB.) Det sistnämnda kan medföra att hyran i något fall kommer att överstiga bruksvärdet. Att ett hyrestillägg kan vara begränsat till viss tid påverkar inte detta. För tydlighets skull bör understrykas att det resonemang som nu förts avser gällande rätt.

Man kunde i och för sig tänka sig att s a s släppa tilläggsfloden fri genom att inte ta med sådana tillägg i bruksvärdehyran, som om det gällt hyresgästens egen utrustning. Men det kan innebära svårigheter när det gäller att bestämma vad som egentligen är utgångspunkten för en "normal" hyra. Det finns enligt min mening en fara i systemet med tillägg, nämligen att lägenheterna på sikt blir allt påvrare utrustade och att allt som går utöver det enklaste betecknas som tillägg. Ett särskilt problem är de engångskostnader som tas ut vid t ex tidigarelagt underhåll. Sådana kostnader utgör också hyra, men de är svåra att hantera utifrån bruksvärdesynpunkt. Systemet är helt enkelt inte konstruerat för att ta hand om den typen av engångsavgifter.

I sammanhanget bör erinras om att en liknande diskussion har förts i anledning av underhållsfondsutredningens betänkande. (Se SOU 1981:47.) Enligt den utredningen skulle lägenhetsunderhållet betalas

vid sidan av hyran under vissa förutsättningar. Förslaget togs upp av hyresrättsutredningen (SOU 1981:77 s 177, 183), som föreslog att bruksvärdebegreppet skulle inskränkas till att avse vad en lägenhet med hänsyn till dess beskaffenhet, boendemiljö o s v, kunde anses värd för hyresgäster i allmänhet. Övriga faktorer, som särskild service, fri elström, tillgång till parkeringsplats, hiss, sopnedkast m m, skulle värderas särskilt. Det kunde enligt utredningen bli vanligt att förmånerna växlar och att variationerna också avser mera väsentliga förmåner. Värdet av sådana förmåner skulle vid behov skattas till skäligt belopp, om jämförelselägenheterna inte hade sådana förmåner.

Hyresrättsutredningens förslag blev föremål för kritik av flera tunga remissinstanser. Föredragande statsrådet fann (prop. 1982/83:146 s 5 ff.) att bruksvärdereglerna inte behövde ändras, men att ett system med vidgat hyresgästinflytande i kollektiv ordning kunde skapas. I prop. 1983/84:137 fann föredragande statsrådet att det inte förelåg tillräckliga skäl att ändra bruksvärdebegreppet (s 71 f.)

Här skall inte någon djupgående diskussion om bruksvärdebegreppet föras. Erinras skall dock om att det är ganska vanligt att parterna på det kollektiva planet värderar olika förmåner på något sätt (poäng, kronor, procent e d) och att formliga prislistor kan ställas upp, även om detta inte i och för sig står i strid med bruksvärdesystemet innebär det dock ofta en koppling till kostnader m m som är främmande för det. (Se t ex Rittri, Bruksvärdehyra, 1985, s. 177 ff. Jfr Bengtsson och Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 2:a uppl., s.71 ff. m. hänv.) Det är framför allt inom allmännyttan och hos andra offentliga hyresvärdar som sådana system tillämpas. Eftersom allmännyttans hyressättning skall vara prisledande inom bruksvärdesystemet får sådana tabeller och system inflytande över hela hyresmarknaden. Bostadsdomstolen har dock alltid konsekvent vägrat att gå in på sådana resonemang.

Allmänt kan också sägas att så länge som hyresnivån ligger under bruksvärdenivån kan en hyresvärd tillämpa i stort sett vilka hyressättningsprinciper han vill. Dock kan reglerna i 21 § HFL ge anledning till försiktighet om hyressättningsprinciperna kommit till uttryck i en för handlingsöverenskommelse. Problem uppstår i stället när hyran ligger på gränsen till bruksvärdet eller över den. Då kan sådana prislistor inte upprätthållas. De måste falla vid en rättslig prövning av bruksvärdet. Jämförelsen kommer att gälla lägenheter som är i stora drag likvärdiga.

Jag menar emellertid att det finns anledning att se på frågan om bruksvärdebegreppet med delvis andra utgångspunkter när nu viss erfarenhet vunnits av hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll. Det är tydligt att utvecklingen mot en individualiserad underhålls- och utrustningsstandard går mycket snabbt, liksom också differentieringen av service m m. Hyresrättsutredningen var framsynt på denna punkt. Man bör överväga att pröva en ordning som innebär

att bruksvärdehyran är den normalhyra som gäller enligt avtalet oavsett vilka tillägg eller rabatter som utgår.

Anledning till farhågor för ett system med bruksvärdeprövning av en lägenhet endast i s a s "normalt" utförande måste också te sig som små, därför att värdet av tillägg och rabatter kommit till klart uttryck i en förhandlingsöverenskommelse. Det finns också besiktningsprotokoll och betydligt mera exakta beskrivningar av lägenheten som en följd av att sådana system införts.

Naturligtvis måste storleken av tillägg och rabatter kunna bli föremål för en prövning i hyresnämnd. Denna prövning bör dock kunna ske särskilt ungefär på samma sätt som prövning av storleken av förhandlingsersättning redan nu kan prövas utan samband med bruksvärdehyran. I sammanhanget bör också framhållas att om man inte genomför en viss ändring av bruksvärdesystemet kommer problem att uppstå vid tillämpningen av 21 § HFL. Lika stora lägenheter skall ha samma hyra, om det inte föreligger skillnader mellan dem med avseende på bruksvärdet. En hel del av de förmåner som man kan få genom tillvalssystemet medför kostnader och hyreshöjningar, men kan inte sägas vara av sådan betydelse att de påverkar bruksvärdet, särskilt inte som det kan finnas andra faktorer, t ex underhåll och planlösning, som verkar i annan riktning.

Vad särskilt gäller engångsavgifter kan en hyresgäst i och för sig begära prövning av förhandlingsöverenskommelsen enligt 22 § HFL eller enligt 12:55 JB och påstå att en sådan bestämmelse om engångsavgift är obillig. Det är möjligt att en hyresnämnd skulle finna att så är fallet. Men hyresgästen kan inte angripa den med hyreslagens system sedan han väl gjort en beställning. Det är också svårt att tänka sig ett system med ett "evigt" hyrestillägg som skulle kompensera för något sådant. En engångsavgift kan likväl i en del fall te sig som obillig vid sin tillämpning, t ex om hyresgästen av något skäl som han inte råder över tvingas att flytta. Den bör då kunna prövas enligt 36 § AvtL. Å andra sidan är det svårt att tänka sig att hyresvärden skulle kunna ta ut kompenstation på något annat sätt som kan accepteras. Min slutsats är att systemet får accepteras. Hyresgästen tar i ett sådant fall en kalkylerad risk. Sådana engångsavgifter skall dock inte beaktas vid en bruksvärdering. Detta bör gälla också när tilläggsavgifter för tidigarelagt underhåll läggs ut under några år.

En särskild fråga är hur reglerna om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll ställer sig i förhållande till reglerna i 12:55 JB enligt vilken av hyresgäst bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse som har bruksvärdehöjande effekt skall beaktas endast om särskilda skäl föreligger. Tanken är m a o att hyresvärden inte skall kunna dra fördel av att en hyresgäst utfört sådant bruksvärdehöjande arbete. En senare hyresgäst skall också kunna dra fördel av detta genom att

sådana åtgärder inte får tas med vid bedömningen av lägenhetens bruksvärde.

Bristen på samordning mellan hyreslagstiftningen och tankarna på hyresgäststyrkt underhåll är påfallande på denna punkt. En rimlig bedömning ger dock enligt min mening vid handen att åtgärder som utgör tillval och som har bruksvärdehöjande effekt måste anses bekostade av hyresgästen i den mening som bestämmelsen anger, om betalningen utgår i annan form än genom ett ständigt tillägg på hyran, något som i och för sig är den metod som rekommenderats här ovan. Detta leder till att sådana åtgärder inte får tas med i bruksvärdeprövningen. Detta bör också gälla tidigarelagt underhåll, som bekostats med en engångsavgift. Samtidigt är ju avgifterna för sådana åtgärder, som tidigare angivits, att betrakta som hyra. Detta leder emellertid inte till andra konsekvenser än att hyresvärden, i den mån ett tillval efter avskrivningsperioden eller sedan den eljest är betald, fortfarande har bruksvärdehöjande effekt, inte får ta ut högre hyra på grund av att den finns. (Jfr dock i förhållande till ny hyresgäst där äganderätten övergått till hyresvärden Holmqvist s 310.)

Sammanfattningsvis måste konstateras att hyrestillägg, engångsavgifter m m som tas ut i samband med tillval är att betrakta som hyra. Det måste också antas, att i den mån rabatter utgår till följd av en förhandlingsöverenskommelse, måste hyran (bruksvärdehyran) anses utgöra den verkliga hyran med avdrag för rabatter. Detta synsätt föranleds av tanken att förhandlingsöverenskommelsen är innehåll i hyresavtalet. Där regleras således hyrans storlek under olika betingelser, något som är fullt möjligt (och som heller inte står i strid med regeln i 19 a § att hyran skall vara till beloppet bestämd i avtalet – hyran är ju bestämd, men varierar efter angivna betingelser).

Denna ordning är mindre tillfredsställande. Det finns därför anledning att på nytt pröva en förändring i bruksvärdesystemet så att rabatter och tillägg med anledning av hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll anses ligga utanför den "egentliga" bruksvärdehyran. Det faktum att dessa rabatter och tillägg så klart bestämts i förhandlingsöverenskommelser och i deras tillämpning mellan hyresvärden och den enskilde hyresgästen gör betänkligheterna mindre.

10.10 Hyresgästens rätt att få ersättning av senare hyresgäst.

Enligt 12:65 JB är det förbjudet att ställa upp villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten. Sådana villkor är ogiltiga. Den som ställt upp villkoret är skyldig att lämna tillbaka vad han fått.

Det anses dock inte otillåtet att en avträdande hyresgäst betingar sig ersättning för gjorda förbättringar eller lösöre. Se prop 1973:23 s 146.

Detta gäller naturligtvis inte egendom som tillhör fastighetsägaren och därmed lägenheten, bl a tapeter eller sådan egendom som är fastighetsägarens p g a särskild överenskommelse (se ovan).

I förutsättningarna för reformen med hyresgäststyrtd underhåll som de utformats av SABO och Hyresgästernas Riksförbund (s 100 ovan) sägs att hyresgästen vid avflyttning inte skall erhålla ersättning för av honom bekostade underhållsåtgärder i lägenheten, varken av bostadsföretaget eller efterkommande hyresgäst. Sådana regler finns också intagna i flera förhandlingsöverenskommelser.

I den mån dessa regler strider mot vad som ovan angivits beträffande innebörden av 12:65 JB kan de inte upprätthållas.

10.11 Hur ett system med hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll kan avslutas.

Som nämnts har här den utgångspunkten intagit att om en förhandlingsöverenskommelse om hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll upphör att gälla kommer den inte att ha någon "efterverkan" i den meningen att den fortsätter att ha verkan i det enskilda hyresavtalet. Samma utgångspunkt bör gälla för den händelse lagstiftningen inte skulle förlängas. Frågan är dock något mera komplicerad, för om lagstiftningen upphör att gälla, kan man anse att en förhandlingsöverenskommelse ändå kan ha verkan i den mån den inte strider mot reglerna om hyresvärdens reparationsskyldighet m m. Å andra sidan skulle det säkerligen te sig främmande för parterna att arbeta i en situation där förhandlingsöverenskommelsen endast delvis var giltig. Det bör vara rimligt att anta att de väljer att omförhandla den.

I rabattsystemet bör en avveckling innebära att hyresgästen kan kräva att lägenheten repareras. När rabatterna utgår innebär detta att tiden för reparationer har passerats. Hyresvärden kan samtidigt upphöra med att utbetala hyresrabatter. Vanliga regler om reparationsföreläggande m m gäller. Har tillval skett fortsätter hyreshöjningarna att gälla. När en eventuell betalningstid upphört träder regeln i 12:55 som nyss omtalats i kraft. Det bör understrykas att reglerna om tillval inte i och för sig förutsätter ett system för kollektivt inflytande.

Vid en avveckling enligt kontomodellen inträder hyresvärdens normala underhållsskyldighet omedelbart. Medlen på fonden tillhör ju honom. Har hyresgästen utfört underhåll själv träder likaså regeln i 12:55 i funktion. Eventuell rabatt upphör, men hyran kan komma att sänkas efter begäran från hyresgästens sida om sänkning.

Vid en avveckling enligt fondmodellen ställer sig problemen något större. Frågan gäller närmast om eventuellt överskott i fonden skall betalas ut till hyresgästen eller inte. Hyresgästen har här en fordran mot hyresvärden som förfaller vid ett senare, ovisst tillfälle. Det är ganska svårt att acceptera att denna skulle upphöra. Det förnuftigaste vore utan tvekan att företa en slutbesiktning. Uppstår då överskott har hyresgästen rätt att få ut pengarna. Visar sig underskott bör han dock, med hänsyn till att hyresvärdens normala underhållskyldighet inträtt, inte behöva betala något, annat än för onormalt slitage m m på samma sätt som för närvarande. Vad som kan anses gälla om en avveckling sker i samband med att fastigheten övergår till ny ägare diskuteras inte särskilt här.

10.12 Utvidgning av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll till den privata sektorn.

Frågan om hur hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll skall kunna utvidgas så att den också omfattar den privata sektorn rymmer två huvudsakliga aspekter. När det gäller hyresvärdar med förhandlingsordning är det främst fråga om likabehandling när det gäller skatter. Detta skall behandlas särskilt. När det gäller hyresvärdar utan förhandlingsordning är det frågan om det är lämpligt att tillåta att hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll över huvud taget blir möjligt. Som bekant tog föredragande statsrådet avstånd från en sådan tanke när systemet infördes. (Jfr ovan s. 99 f.)

Såttillvida är statsrådets utgångspunkt riktig att det inte kan komma i fråga att tillskapa avtalsfrihet på det individuella planet när det gäller hyresvärdens underhållsskyldighet. Samtidigt är emellertid systemet med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll så värdefullt ur hyresgästsynpunkt att man bör söka finna lösningar som gör att det kan få så vid spridning som möjligt. Jag skall här argumentera för en metod som gör det möjligt att tillämpa rabattsystemet också utanför hyresmarknadens förhandlingsystem.

Rabattsystemet innebär knappast något större mått av äventyrlighet i ett hyresförhållande. Teoretiskt kan man tänka sig att något liknande skulle kunna införas i ett enskilt hyresavtal. Hyresgästen får rabatt om han inte begär reparation, men när han begär reparation upphör rabatten. Rabatt utgår efter en prislista som parterna enats om. Enda skillnaden mellan reglerna om reparationsföreläggande m m och det rabattsystem som tillämpas inom t ex det allmännyttiga området är, att om det är fråga om ett reparationsföreläggande skall reparationen ske i princip omedelbart, medan i rabattsystemet på allmännyttans område hyresgästen får vänta på reparation under det år där reparationerna skall utföras. Där bestämmer hyresvärden när reparationerna skall göras. Vill hyresgästen ha reparationen snabbare får han betala en särskild avgift.

Ett problem när det gäller spridning till oorganiserade hyresvärdar är hur värdet av rabatter m m skall bestämmas. Eljest är ju den frågan föremål för förhandlingar. Den kanske enklaste lösningen är att tillåta oorganiserade hyresvärdar att helt enkelt tillämpa det system som tillämpas av det allmännyttiga bostadsföretaget på orten. Detta skulle innebära ett system som inom arbetsrätten kallas "adhesion". Företeelsen är vanligast i Frankrike, men det finns ett exempel på något liknande också i Sverige. Se 2 § 3 st lagen om anställningskydd, som innebär att avtal om lön m m under permittering får tillämpas också utanför kollektivavtalsförhållanden. Det kan kompletteras med en prövning i hyresnämnden. Hyresvärden måste ha hyresnämndens tillstånd för att få införa det. Om en hyresnämndsprövning införs kan man tänka sig att hyresnämnden får medge avvikelser. Om hyresvärden t ex lyckas visa att han tillämpar andra reparationsintervall bör värdet av rabatterna kunna justeras med hänsyn till detta. Också tillvalssystem bör kunna behandlas på samma sätt.

En annan möjlighet är att utforma en sorts normalavtal under statlig medverkan, kanske liknande de hyresavtal som utformades under medverkan av socialstyrelsen på 30-talet. Denna möjlighet förefaller dock mindre praktisk och avviker från modern svensk normgivningsteknik. Man kan dock tänka sig en förordning som ger så detaljerade regler att den enkelt kan omsättas till en sorts normalavtal.

10.13 Skatteeffekter av olika modeller för hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll.

Inom hyressektorn får man skilja mellan två olika beskattningsmetoder, schablonmetod och konventionell metod. Den förstnämnda regleras i 2 § 7 mom lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt och omfattar i princip de allmännyttiga bostadsföretagen och bostadsrättsföreningarna. Bestämmel ser om inkomstberäkning enligt den konventionella metoden finns i 24 § 1 mom och 25 § 1 och 2 mom kommunalskattelagen (1928:370). Privata fastighetsägare beskattas i regel enligt den metoden.

Fastighetsägare som beskattas enligt schablonmetoden skall ta upp tre procent av fastighetens taxeringsvärde som intäkt. Avdrag får endast ske för ränta på kapital som nedlagts i fastigheten samt tomträttsavgäld och liknande avgäld. Reparationskostnader får således inte några skatteeffekter för dessa fastighetsägare. I den mån reparationerna finansieras genom upptagande av lån nedbringar räntekostnaderna det skattemässiga resultatet.

De allmännyttiga bostadsföretagen redovisar i regel inte något skattemässigt överskott. Räntekostnaderna överstiger oftast schablonintäkten. Ökade räntekostnader får då inte heller någon skatteeffekt.

Även bostadsrättsföreningar redovisar i regel ett skattemässigt underskott även för dessa blir det således inte några skatteeffekter om reparationerna finansieras genom lån. För sådana föreningar där räntekostnaderna är låga, varför en skattepliktig inkomst uppkommer, nedbringas resultatet om reparationerna lånefinansieras men inte om de finansieras med årets vinst eller ansamlad vinst.

Även om ett företag som beskattas enligt schablonmetoden redovisar ett skattemässigt underskott kan mycket väl förvaltningen som sådan ge ett ekonomiskt överskott. Företaget kan då välja att sätta av en del av detta överskott för framtida underhåll. Avkastningen på de avsatta medlen utgör skattemässig inkomst av kapital. Företaget kommer då i sin deklaration att redovisa inkomst av kapital samt underskott av fastighet. Underskottet är i regel så stort att kapitalinkomsten inte blir beskattad.

Ett schablonbeskattat företag blir således i regel inte inkomstbeskattat för eventuellt ekonomiskt överskott. Detta överskott kan därför obeskattat sättas av för framtida underhåll. Ränteintäkterna för det avsatta kapitalet blir i regel inte heller inkomstbeskattade utan kan fullt ut användas för att bekosta underhållet.

Den konventionella metoden innebär i princip att den skattepliktiga inkomsten beräknas med hänsyn till de faktiska intäkterna och kostnaderna. Från hyror och andra inkomster får avdrag göras för bl a kostnader för reparationer och underhåll. Om åtgärderna har finansierats med statliga lån medges dock inte omedelbart avdrag. Dessa kostnader läggs i stället till byggnadens anskaffningsvärde och får skrivas av genom värdeminskningssavdrag.

Om kostnaderna för reparationer och underhåll under ett år har uppgått till minst 6.000 kr får kostnaderna fördelas på tre år. Reparationskostnaderna påverkar således direkt det skattemässiga resultatet. Så gör även hyror. Fastighetsägarens ekonomi blir därför beroende av hyresgästernas val beträffande hyres- och underhållsnivå.

Hur stora skatteeffekterna blir till följd av reparationsavdrag eller hyresrabatter beror på fastighetsägarens och fastighetens ekonomi i övrigt. Om avdraget minskar ett skattemässigt överskott minskar skatten med fastighetsägarens marginalsatt. Om avdraget eller rabatten i stället ökar ett underskott blir skatteminskningen högst 50 procent. Detta förhållande belyses i ett bifogat exempel.

Fondmodellen förutsätter till en början att fastigheten ger sådana överskott att medel kan sättas av, sedan överskottet har inkomstbeskattats. Avkastningen på det avsatta kapitalet kommer därefter att ingå i fastighetsekonomin och påverka inkomstbeskattningen, vid överskott enligt marginalsattesatsen och vid underskott till 50 procent. De fonderade medlen kan också omfattas av förmögenhetsbeskattning.

I bilagor presenteras två räkneexempel på de skattemässiga effekterna av hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll. Det framgår klart att en enskild fastighetsägare är missgynnad i förhållande till allmännyttan. Den saken bör rättas till. Problemet ligger huvudsakligen i att hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll medför ojämna inkomster för den enskilde fastighetsägaren. Med progressiviteten i skatteskalorna innebär detta att fastighetsägaren s a s gör en för stor vinst när hyresgästerna avstår från underhåll, en vinst som sedan skattas bort. I gengäld har den enskilde fastighetsägaren inte motsvarande fördel av att ha stora utgifter (och därmed mindre vinst) när reparationerna väl kommer till stånd efter beställningar. Detta bör rättas till.

En möjlig lösning är att, som anges i Peter Melz promemoria, tillåta fastighetsägaren att göra avdrag som om reparationen hade utförts vid normal underhållscykel. Detta innebär att en sorts fond skapas, som sedan minskas med värdet av utbetalda rabatter. När reparationen sedan sker får hyresvärden dra av kostnaden för detta minskat med värdet av vad som finns i "fonden". Det är också angeläget att avkastningen av verkliga fonderade medel inte blir föremål för beskattning. Tanken med sådana fonderingar i fondsystemet är att fonden skall värdesäkras. Sker beskattning av avkastningen äventyras detta. Frågan bör dock bli föremål för ytterligare överväganden.

10.14 Övriga frågor.

I detta avsnitt skall redovisas några frågor som inte diskuterats varken inom referensgruppen eller i denna promemoria.

Frågan om bostadsbidrag i förhållande till hyresrabatter eller hyrestillägg har jag inte haft anledning att ge synpunkter på. I den mån den inte har lösts vill jag ange att jag delar de värderingar som uttryckts av hyresrättsutredningen. (Se SOU 1986:5 s 240.)

Inte heller har det syntts nödvändigt att ge synpunkter på vissa sakrättsliga frågor. En fråga som t ex har dykt upp är om och i vilken utsträckning hyresrabatter skall kunna bli föremål för utmätning. I de fall där hyresrabatter utbetalas i en klump kan utmätning förmodligen ske. Innebär rabatten en minskning av hyran bör å andra sidan

någon utmätning inte kunna ske. Det verkar rimligt att hyresrabatterna bör fredas mot utmätning, men den frågan bör övervägas ytterligare.

En annan fråga är om hyresgästens fordran mot hyresvärden på betalning vid avflyttning i enlighet med fondsystemet eller eljest för fordringar i hyresvärdens fonder bör tryggas i förhållandet till hyresvärdens borgenärer. Något sådant förefaller kanske opåkallat, men också detta kan övervägas.

På motsvarande sätt kan man överväga om hyresvärden bör ges en obetingad rätt att kvitta fordringar mot hyresgästen som uppkommit inom ramen för hyresförhållandet mot fordringar som hyresgästen kan ha inom ramen för ett system med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll. Man kan också vända på frågan och ifrågasätta om inte bostadsföretaget bör undersöka möjligheterna att kvitta innan hyresgästen skall anses vara i dröjsmål med hyresbetalningen. Starka skäl talar mot detta, det kan ju inte vara meningen att underhållsmedel skall tas i anspråk för att betala hyran. Inte heller detta förefaller därför särskilt angelägna reformer.

Peter Melz
4 september 1987

Skatteeffekter av olika modeller för hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll.

Vid beräkning av skattepliktig inkomst enligt konventionell metod erhålls omedelbart avdrag för reparationer. Som reparation räknas i princip åtgärder som återställer byggnaden i ursprungligt skick. Avdrag för avsättning för framtida reparationsbehov medges inte. Nedan beskrivs effekterna av de olika modellerna i ett förenklat exempel där reparationer utförs vart tolfte år och reparationskostnaden beräknas vara 12 000 kr. Reparationen antas minska i värde jämnt över tiden, dvs med 1 000 kr per år.

Beräkningarna sker med användande av 60 % marginalskatt samt en diskonteringsränta på 14 % före skatt och 5,6 % efter skatt (den senare räntesatsen används).

1. Vanlig reparation.

En reparation som utförs år 1 medför ett avdrag på 12 000 kr. Avdraget härför är värt 7 200 kr. Reparationens finansiering medför även en årlig avdragsgill räntekostnad lika med räntan på värdet av den oförbrukade delen av reparationen. Man kan tänka sig ett lån som amorteras i samma takt som reparationen minskar i värde, dvs här med ca 1 000 kr per år.

2. Rabattmodellen

Hyresgästen själv utför reparationen. Han erhåller rabatt på hyran med 1 000 kr per år. I rabatten borde dessutom inräknas de räntekostnader hyresvärden slipper då han ej behöver finansiera reparationen. Skattemässigt innebär det en ytterligare sänkning av den skattepliktiga hyran, men då samtidigt en lika stor avdragsgill räntekostnad bortfaller (se ovan under punkt 1) är beaktandet av räntekostnaden skattemässigt neutralt och jag bortser därför från detta.

Vad som här beaktas är därför endast en rabatt lika med reparationskostnaden och jag antar att den fördelas jämnt över åren med 1 000 kr per år. Detta minskar hyresvärdens årliga beskattning med 600 kr. Nuvärdet härav är 5 142 kr.

3. Fondmodellen.

Till fonden avsätts årligen 1 000 kr. Härtill läggs eventuellt förräntning. Avsättningen är inte avdragsgill för hyresvärden. När pengar uttas från fonden för reparation erhålls avdrag med utbetalt belopp för hyresvärden. Skatteeffekterna synes vara desamma som vid vanlig reparation. Inte heller i det fallet erhålls avdrag för förtida fondering. Skillnaden är dock att värden i vanliga fall inte behöver fondera medel om han inte vill. Detta är dock inte en skattemässig skillnad.

4. Kontomodellen.

Kontomodellen synes vara en blandning av rabatt- och fondmodellerna. Modellen får därför de effekter som angivits för rabattmodellen om hyresgästen väljer att själv utföra underhållet respektive de effekter som angivits för fondmodellen om han låter bostadsföretaget utföra tjänsterna.

5. Slutsatser och förslag till förändringar.

Sammanfattningsvis är rabattmodellen skattemässigt ogynnsam jämfört med vanliga reparationer medan fondmodellen är skattemässigt neutral. Rabattmodellen kan dock göras skattemässigt neutral genom att rabatten (12 000 kr) utbetalas på en gång. Då erhålls samma avdrag som vid en vanlig reparation. En sådan modell förefaller rättvis om hyresgästen utför motsvarande reparation, men är för gynnsam om han endast uppskjuter underhållet.

Nuvarande variant av rabattmodellen kan göras skattemässigt neutral om lagstiftningen ändras så att hyresvärden medges avsättning för det värde som beräknas utgå i rabatt (exklusive räntedelen härå) dvs 12 000 kr i ovanstående exempel.

Avsättningen minskas därefter mot rabatten allteftersom sådan medges, dvs med 1 000 kr per år.

Tvingas hyresvärden utföra reparationsåtgärder, av anledning varigenom rabatten bortfaller, kvittas återstående avsättning ut mot reparationskostnaden. Avdrag medges således med överskjutande reparationskostnad. Understiger reparationskostnaden avsättningen skall mellanskillnaden tas upp som skattepliktigt intäkt.

Ovanstående synpunkter på rabattmodellen gäller under förutsättning att rabatten inkluderar ränta för hyresgästens utlägg. Om så inte är fallet gör hyresvärden en besparing på 3 425 kr. 1) Denna besparing utgör tillsammans med skatteminskningen till följd av rabatterna, som angivits ovan i punkt 2, mer än värdet av det omedelbara reparationsavdraget enligt punkt 1.

SVERIGES FASTIGHETSÄGARFÖRBUND
Lars Bergström
1987-09-23

PM

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll; några skattereflektioner

Inledning

Inom hyressektorn får man skilja mellan två olika beskattningsmetoder, benämnda schablonmetod och konventionell metod. Schablonmetoden finns reglerad i 2 § 7 mom lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt och omfattar i princip de allmännyttiga bostadsföretagen och bostadsrättsföreningarna. Bestämmelserna om inkomstberäkning enligt den konventionella metoden finns i 24 § 1 mom och 25 § 1 och 2 mom kommunal-skattelagen (1928:370). Privata fastighetsägare beskattas i regel enligt den metoden.

Schablonmetoden

Fastighetsägare som beskattas enligt schablonmetoden skall ta upp tre procent av fastighetens taxeringsvärde som intäkt. Avdrag får endast ske för ränta på kapital som nedlagts i fastigheten samt tomträttsavgäld och liknande avgäld. Reparationskostnader får således inte några skatteeffekter genom upptagande av lån nedbringar räntekostnaderna det skattemässiga resultatet.

De allmännyttiga bostadsföretagen redovisar i regel inte något skattemässigt överskott. Räntekostnaderna överstiger oftast schablonintäkten. Ökade räntekostnader får då inte heller någon skatteeffekt.

Även bostadsrättsföreningar redovisar i regel ett skattemässigt underskott. Även för dessa blir det således inte några skatteeffekter om reparationerna finansieras genom lån. För sådana föreningar där räntekostnaderna är låga, varför en skattepliktig inkomst uppkommer, nedbringas resultatet om reparationerna lånefinansieras men inte om de finansieras med årets vinst eller ansamlad vinst.

Även om ett företag som beskattas enligt schablonmetoden redovisar ett skattemässigt underskott kan mycket väl förvaltningen som sådan ge ett ekonomiskt överskott. Företaget kan då välja att sätta av en del av detta överskott för framtida underhåll. Avkastningen på de avsatta medlen utgör skattepliktig inkomst av kapital. Företaget kommer då i

sin deklaration att redovisa inkomst av kapital samt underskott av fastighet. Underskottet är i regel så stort att kapitalinkomsten inte blir beskattad.

Ett schablonbeskattat företag blir således i regel inte inkomstbeskattat för ett eventuellt ekonomiskt överskott. Detta överskott kan därför obeskattat sättas av för framtida underhåll. Ränteintäkterna på det avsatta kapitalet blir i regel inte heller inkomstbeskattat utan kan fullt ut användas för att bekosta underhållet.

Den konventionella metoden

Den konventionella metoden innebär i princip att den skattepliktiga inkomsten beräknas med hänsyn till de faktiska intäkterna och kostnaderna. Från hyror och andra inkomster får avdrag göras för bl a kostnader för reparationer och underhåll. Om åtgärderna har finansierats med statliga lån medges dock inte omedelbart avdrag. Dessa kostnader läggs i stället till byggnadens anskaffningsvärde och får skrivas av genom värdeminskningssavdrag.

Om kostnaderna för reparationer och underhåll under ett år har uppgått till minst 6 000 kr får kostnaderna fördelas på tre år.

Reparationskostnaderna påverkar således direkt det skattemässiga resultatet. Så gör även hyrorna. Fastighetsägarens ekonomi blir därför beroende av hyresgästernas val beträffande hyres- och underhållsnivå. Om fastighetsägaren är en privatperson blir även privatekonomin underkastad hyresgästernas val.

Hur stor skatteeffekterna blir till följd av reparationsavdrag eller hyresrabatter beror på fastighetsägarens och fastighetens ekonomi i övrigt. Om avdraget eller rabatten minskar ett skattemässigt överskott minskar skatten med fastighetsägarens marginalsatt. Om avdraget eller rabatten i stället ökar ett underskott blir skatteminskningen högst 50 procent. Detta förhållande belyses i bifogade exempel, där fastigheten före rabatten förutsatts ge varken ett överskott eller underskott.

Fondmodellen förutsätter till en början att fastigheten ger sådana överskott att medel kan sättas av, sedan överskott har inkomstbeskattats. Avkastningen på det avsatta kapitalet kommer därefter att ingå i fastighetsinkomsten och påverka inkomstbeskattningen, vid överskott enligt marginalsattesatsen och vid underskott till 50 procent. De fonderade medlen kan också omfattas av förmögenhetsbeskattning.

Vid kontomodellen synes samma förutsättningar gälla som vid fondmodellen.

Sammanfattning

Ett schablonbeskattat företag påverkas inte skattemässigt av om företaget eller hyresgästerna bekostar underhållet. Av de löpande hyrorna, som förutsätts täcka det periodiska underhållet, kan erforderlig andel sättas av för framtida bruk. "Det ekonomiska överskottet" blir ej inkomstbeskattat, inte heller avkastningen på de fonderade medlen.

En konventionellt beskattad fastighetsägare kan inte förutse skatteeffekterna av det hyresgäststyrda underhållet. Med en progressiv inkomstbeskattning och begränsning av underskottsavdragens skattemässiga värde, kan skattekostnaderna öka högst avsevärt om reparationsavdrag byts ut mot hyresrabatt. Han kan inte heller fondera ett överskott för framtida reparationer eftersom överskottet först inkomstbeskattas och avkastningen därefter också blir inkomstbeskattad. Förmögenhetsbeskattning kan också komma i fråga.

Antag

Fastighetens intäkter		1 000 000
Underhållskostnader	200 000	
Övriga kostnader	800 000	<u>1 000 000</u>
Resultat		0
Övriga inkomster		300 000
Besk.bar inkomst (efter grundavdrag 9 000)		291 000
Skatt (30 kr + 1987 års skala)		168 895

År 2 väljer hyresgästerna bort underhåll för 100 000 kr. Hyrorna sänks därför med 10 000 kr.

Fastighetens intäkter		990 000
Underhållskostnader	100 000	
Övriga kostnader	800 000	<u>900 000</u>
Resultat		90 000
Övriga inkomster		300 000
Besk.bar inkomst		381 000
Skatt		237 175

År 3 vill hyresgästerna ha underhållet utfört. Hyrorna höjs igen till ursprungsnivån.

Fastighetens intäkter		1 000 000
Underhåll 100 000 + 200 000 = 300 000		
Övriga kostnader	800 000	<u>1 100 000</u>
Resultat	./.	100 000
Övriga inkomster		300 000
Besk.bar inkomst		191 000
Skatt		118 895
Summa skatt vid hyresgäststyrtd underhåll		524 965
Summa skatt om år 1:s resultat genomgående		<u>506 685</u>
Merkostnad		18 280

FÖRVALTNINGSENKÄT
OM
HYRESGÄSTSTYRT
LÄGENHETSUNDERHÅLL

DEL 1

BESVARAS AV SAMTLIGA
FÖRVALTNINGAR

ETT FORMULÄR PER
FÖRVALTNING

Motiv

Vem tog initiativ till införande av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll?

Hyresgästorganisationen

Förvaltningen

Ange gärna var i respektive organisation initiativet togs :

.....

.....

.....

Vilka motiv fanns inom förvaltningen för införandet av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll? Ange det viktigaste motivet som 1, det näst viktigaste som 2 osv.

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....

Vilka motiv fanns inom förvaltningen mot införandet av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll? Ange det viktigaste motivet som 1, det näst viktigaste som 2 osv

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....

Vilka överväganden gjordes vid val av modell för hyresgäststyrt underhåll? Ange punktvis de viktigaste fördelar och nackdelar med den modell ni valt.

Fördelar:

.....

.....

Nackdelar:

.....

.....

Hämtade ni erfarenheter från redan befintlig verksamhet?

J A

N E J

Om JA:

Ange vilka förvaltningar ni hämtade erfarenheter eller uppslag ifrån. Ange också på vilket sätt ni informerade er, tex genom konferenser, artiklar, besök etc,

Förvaltning:

Informationsväg:

.....

.....

.....

.....

Hur lång tid tog förberedelserna för att införa hyresgäststyrt underhåll?

.....

När startade ni
förberedelserna?.....

När informerades berörda hyresgäster om hyresgäststyrt

underhåll?.....

Hur informerades berörda

hyresgäster?.....

Arbetade bestämda personer med förberedelser för det hyresgäststyrda
underhållet?

J A

N E J

Om JA, Ange vilka

.....

.....

.....

Hur mycket arbetstid beräknas förberedelserna totalt ha tagit i anspråk

.....personmånader

Beskriv underlaget om lägenhetsbeståndets status

Före införandet av hyresgäststyrt underhåll

Fanns det

inga uppgifter.....

uppgifter på kortsystem eller annat.....
manuellt system

uppgifter på data.....

var uppgifterna

fullständiga.....

ofullständiga.....

Finns efter införandet av hyresgäststyrt underhåll

inga uppgifter.....

uppgifter på kortsystem eller annat manuellt system.....

uppgifter på data.....

är uppgifterna

fullständiga.....

ofullständiga.....

Genomfördes någon besiktning av lägenhetsbeståndet för att fastställa aktuell underhållsstandard

J A

NEJ

Om JA: Gällde det (sätt kryss för giltigt alternativ)

hela beståndet

större delar av beståndet

endast stickprov

Om NEJ: Fanns information tidigare

JA

NEJ

Ange hur arbetet har förändrats för olika personalkategorier inom förvaltningen

Ange personalkategori
har

Ange med 2-3 ord hur arbetet
förändrats

Vilka insatser görs för att få personalen att bättre klara eventuella nya arbetsuppgifter?

.....

Finns behov av rekrytering av nya yrksekategorier som inte finns inom förvaltningen idag? Om så är fallet ange vilka

.....

.....

Organisation

Har förvaltningens organisation förändrats i samband med införandet av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll?

J A

N E J

Om JA: Ange huvuddragen i förändringen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Marknadsstrategi

Svara på nedanstående frågor dels för tidpunkten vid införandet av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll och dels för nuläget

Vid införande Nu
av hyresgäst-
styrt under-
håll

Hur är tillgången på lägenheter
inom förvaltningens område?

Mycket stort överskott på lägenheter

Stort överskott på lägenheter

Balans på lägenheter

Stor brist på lägenheter

Mycket stor brist på lägenheter

Har förvaltningen jämfört med andra förvaltningar

Mycket efterfrågade lägenheter

Efterfrågade lägenheter

Genomsnittligt efterfrågade lägenheter

Lite efterfrågade lägenheter

Mycket lite efterfrågade lägenheter

Är konkurrenssituationen inom förvaltningens område

Mycket stor.....

Stor.....

Normal.....

Obetydlig.....

Ingen.....

Hur stor är omflyttningen per år bland hyresgästerna

förvaltningen ÅR	Totalt för förvaltningen		Därav inom	
	Antal	%	Antal	%
1981				
1982				
1983				
1984				
1985				
1986				

Har hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll någon marknadsstrategisk betydelse? I så fall vilken?

.....

.....

.....

.....

Bör hyresgästens inflytande över egen boendemiljö stärkas genom ytterligare lagstiftning?

JA

NEJ

VET EJ

Om JA: Beskriv hur och varför

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Om NEJ: Varför inte

.....

.....

.....

.....

.....

Vilka är de hittillsvarande erfarenheterna av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll?

.....

.....

.....

.....

.....

Tvister

Har det förekommit tvister med hyresgästerna i frågor som har med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll att göra

JA

NEJ

Om JA: Beskriv kortfattat vad det gällde/gäller

.....

.....

.....

.....

Ange tvisternas inriktning

Tillval.....JA NEJ

Utfört underhåll av hyresgäst.....JA NEJ

Annat (ange vad)

.....

.....

.....

Tvisten har förts till

hyresnämndJA NEJ

har handlagts i förhandling
med hyresgästföreningen.....JA NEJ

Annat (ange vad).....

FÖRVALTNINGSENKÄT

DEL 2

BESVARAS AV DE FÖRVALTNINGAR
SOM HAR RABATTMODELL

1. Hur många rumsenheter skulle, enligt nu gällande underhållsplaner, ha underhållits under vart och ett av de år som HLU har gällt? (Om underhåll antas utföras vid slutet av varje underhållsplaner).

År	År	År	År	År
.....

Målning

Golv

Vitvaror

Sanitet

2. Hur många rumsenheter skulle, enligt då gällande underhållsplaner, ha underhållits under vart och ett av de tre åren före införandet av HLU (Gäller endast det bestånd som omfattas av HLU)

År	År	År
.....

Målning

Golv

Vitvaror

Sanitet

3. Hur många rumsenheter har underhållits av bopstadsföretagets **egen** personal under vart och ett av de år som HLU har gällt?

År År År År År

.....

Målning

Golv

Vitvaror

Sanitet

4. Hur många rumsenheter har underhållits av bostadsföretagets **egen** personal under vart och ett av de tre åren före införandet av HLU? (Gäller endast det bestånd som omfattas av HLU)

År År År

.....

Målning

Golv

Vitvaror

Sanitet

5. Hur många rumsenheter har underhållits av **annat företag** under vart och ett av de tre åren **före** införandet av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet i förvaltningen ? (Gäller endast det bestånd som omfattas av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet)

År	År	År
.....

Målning

Golv

Vitvaror

Sanitet

6. Hur många rumsenheter har underhållits **totalt** under vart och ett av de tre åren före införandet av HLU? (Gäller endast det bestånd som omfattas av HLU).

År	År	År
.....

Målning

Golv

Vitvaror

Sanitet

7. Hur många rumsenheter har underhållits totalt under vart och ett av de år som HLU har gällt?

År	År	År
.....

Målning

Golv

Vitvaror

Sanitet

8. Hur stora var kostnaderna för det inre lägenhetsunderhållet under vart och ett av de tre åren före införandet av HLU (för det bestånd som nu omfattas av HLU)?

År kr

År kr

År kr

9. Hur stora var kostnaderna för det inre lägenhetsunderhållet under vart och ett av de år som HLU har gällt?

År kr

År kr

År kr

10. Har några förändringar i storleken och sammansättningen av det bestånd som nu omfattas av HLU gjorts sedan 1982?

J A

N E J

Om JA: Ange tidpunkt och vad förändringen innebar.

.....

.....

.....

.....

.....

11. Ange det antal hyreslägenheter och rumsenheter som omfattas av respektive underhållsåtgärder för vart och ett av de år som det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet har funnits i förvaltningen

	År	År	År

	Antal lägenheter	Antal rumsenheter	
Målning			
Golv			
Vitvaror			
Sanitet			

12. Ange hur långa underhållsperioder för respektive underhållsåtgärd man **kalkylerade** med **före** införandet av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet.

Antal år

Målning

Golv

Vitvaror

Sanitet

13. Ange för respektive underhållsåtgärd som utfördes under de närmaste åren före införandet av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet hur lång tid som **faktiskt** förflöt från föregående underhållsåtgärd.

Antal år

Målning

Golv

Vitvaror

Sanitet

14. Hur sker administrationen av hyresgästernas ställningstagande till reparation **varje år**? Sätt kryss för aktuellt alternativ.

Förvaltningen gör ingenting. Hyresgästen hör av sig om reparation behövs. **Rabatt utgår automatiskt**.....

Förvaltningen sänder ut förfrågningar. Hyresgästen måste svara om reparation skall utföras i annat fall **utgår rabatt**.....

Förvaltningen sänder ut förfrågningar. Hyresgästen måste svara om rabatt önskas, i annat fall **genomföres planerad reparation**.....

15. Hur betalas rabatten ut?

a) som en särskild utbetalning en gång per år.....

b) som en månatlig reduktion på hyran.....

c) annat (ange vad).....

Eventuella kommentarer

16. Om förvaltningen sänder ut förfrågan till hyresgästerna

Hur många svarade

1984% av de tillfrågade skickade in svar

1985% av de tillfrågade skickade in svar

1986% av de tillfrågade skickade in svar

1987% av de tillfrågade skickade in svar

17. Har hyresgästerna möjlighet att ändra sig under året?

J A

N E J

Om JA : Hur tillgår i så fall en ändring?

18. Hur stor andel ändrade sig under föregående år?

1986 ändrade% av hyresgästerna sitt beslut under året.

19. Hur stor avgift debiteras hyresgäst som ändrar sitt beslut?

.....kronor

20. Vilka problem följer av att ändringar sker under året?

21. Ange för respektive underhållsåtgärd den totala storleken för samtliga hyresgäster av den rabatt som betalats till hyresgäster som avstått från respektive underhållsåtgärd under vart och ett av de år som HLU har gällt.

	År	År	År

målning			
golvbeläggning			
vitvaror			
sanitet			

22. Ange för resp. underhållsåtgärd och år hur många rumsenheter rabatten (enligt 21) avser.

	År	År	År

målning			
golvbeläggning			
vitvaror			
sanitet			

23. Ange den totala storleken för samtliga hyresgäster av de avgifter som betalats från hyresgäster som tidigarelagt resp. underhållsåtgärder under vart och ett av de år som HLU har gällt.

	År	År	År

målning			
golvbeläggning			
vitvaror			
sanitet			

24. Ange för resp. underhållsåtgärd och år hur många rumsenheter avgifterna (enligt 23) avser.

	År	År	År

målning

golvbeläggning

vitvaror

sanitet

25. Ange i hur många rumsenheter resp. underhållsåtgärder har vidtagits under vart och ett av de år HLU har gällt.

	År	År	År

målning

golvbeläggning

vitvaror

sanitet

26. Ange i procent hur mycket rabattens storlek för en given rumsenhet har räknats upp för vart och ett av de år som HLU har gällt.

	År	År	År

måning

golvbeläggning

vitvaror

sanitet

27. Sker någon avsättning till gemensam fond för inre lägenhetsunderhåll?

J A Om JA: Besvara frågorna 28 och 29

NEJ

28. Ange stortleken av den gemensamma fonden för inre lägenhetsunderhåll för resp. underhållsåtgärd och vart och ett av de år som HLU har gällt.

	År	År	År

målning

golvbeläggning

vitvaror

sanitet

29. Ange kortfattat hur storleken av denna gemensamma fond beräknas.

a) Hur beräknas den årliga avsättningen?.....

.....

b) Hur beräknades fondens storlek då HLU infördes?.....

.....

c) Efter vilka regler används fonden?

.....

d) Sker årlig värdesäkring? Hur stor (i procent) har den varit för resp. underhållsåtgärd under vart och ett av de år som HLU har gällt?

År

År

År

.....

målning

golvbeläggning

vitvaror

sanitet

FÖRVALTNINGSENKÄT

DEL 2

BESVARAS AV DE FÖRVALTNINGAR
SOM HAR FOND- ELLER KONTOMODELL

1. Hur många rumsenheter skulle, enligt nu gällande underhållsplaner, ha underhållits under vart och ett av de år som HLU har gällt? (Om underhåll antas utföras vid slutet av varje underhållsplan).

År	År	År	År	År
.....

Målning

Golv

Vitvaror

Sanitet

2. Hur många rumsenheter skulle, enligt då gällande underhållsplaner, ha underhållits under vart och ett av de tre åren före införandet av HLU (Gäller endast det bestånd som omfattas av HLU)

År	År	År
.....

Målning

Golv

Vitvaror

Sanitet

3. Hur många rumsenheter har underhållits av bopstadsföretagets **egen** personal under vart och ett av de år som HLU har gällt?

År År År År År

.....

Målning

Golv

Vitvaror

Sanitet

4. Hur många rumsenheter har underhållits av bostadsföretagets **egen** personal under vart och ett av de tre åren före införandet av HLU? (Gäller endast det bestånd som omfattas av HLU)

År År År

.....

Målning

Golv

Vitvaror

Sanitet

5. Hur många rumsenheter har underhållits av **annat företag** under vart och ett av de tre åren **före** införandet av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet i förvaltningen ? (Gäller endast det bestånd som omfattas av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet)

År	År	År
.....

Målning

Golv

Vitvaror

Sanitet

6. Hur många rumsenheter har underhållits **totalt** under vart och ett av de tre åren före införandet av HLU? (Gäller endast det bestånd som omfattas av HLU).

År	År	År
.....

Målning

Golv

Vitvaror

Sanitet

7. Hur många rumsenheter har underhållits totalt under vart och ett av de år som HLU har gällt?

År	År	År
.....

Måining

Golv

Vitvaror

Sanitet

8. Hur stora var kostnaderna för det inre lägenhetsunderhållet under vart och ett av de tre åren före införandet av HLU (för det bestånd som nu omfattas av HLU)?

År kr

År kr

År kr

9. Hur stora var kostnaderna för det inre lägenhetsunderhållet under vart och ett av de år som HLU har gällt?

År kr

År kr

År kr

10. Har några förändringar i storleken och sammansättningen av det bestånd som nu omfattas av HLU gjorts sedan 1982?

J A

N E J

Om JA: Ange tidpunkt och vad förändringen innebar.

.....

.....

.....

.....

.....

11 Ange det antal hyreslägenheter och rumsenheter som omfattas av respektive underhållsåtgärder för vart och ett av de år som det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet har funnits i förvaltningen

	År	År	År

	Antal lägenheter	Antal rumsenheter	
Målning			
Golv			
Vitvaror			
Sanitet			

12. Ange hur långa underhållsperioder för respektive underhållsåtgärd man **kalkylerade** med **före** införandet av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet.

Antal år

Målning

Golv

Vitvaror

Sanitet

13. Ange för respektive underhållsåtgärd som utfördes under de närmaste åren före införandet av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet hur lång tid som **faktiskt** förflöt från föregående underhållsåtgärd.

Antal år

Målning

Golv

Vitvaror

Sanitet

14. Beträffande de till varje lägenhet särskilda fonder eller särskilda konton som kan utnyttjas av hyresgästen.

Ange den sammanlagda storleken av dessa fonder eller konton vid början av vart och ett av de år som HLU har gällt inom förvaltningen

År..... kr

År..... kr

År..... kr

15. Ange i procent hur stor den årliga värdesäkringsuppräknings har varit för vart och ett av de år som HLU har gällt i förvaltningen. (I förekommande fall uppdelat på målnings/tapetsering, golv, vitvaror, sanitet).

År..... %

År..... %

År..... %

16. Ange den sammanlagda storleken på utnyttjandet av fonderna eller kontona för vart och ett av de år som HLU gällt.

År..... kr

År..... kr

År..... kr

17. Ange för vart och ett av åren hur denna totalsumma (se 16) fördelas på:

- a) ersättning för materialkostnader som hyresgästerna haft vid underhållsåtgärder som de själva utfört,
- b) ersättning för underhållsåtgärder som utförts av bostadsföretaget egen personal,
- c) ersättning för underhållsåtgärder som utförts av annat företag,
- d) övrigt (ange vad)

(Om det inte är möjligt att dela upp beloppen i de delar som ovan anges - gör uppdelningen så långt som möjligt).

a b c d

År _____

År _____

År _____

18. Ange den totala summa som betalats in till fonderna eller kontona från hyran under vart och ett av de år som HLU har gällt.

År _____ kr

År _____ kr

År _____ kr

19. Dela upp summan enligt 18 i målning, golv, vitvaror och sanitet enligt den kalkylerade kostnad som ligger till grund för beräkningen.

	År	År	År
målning			
golv			
vitvaror			
sanitet			

20. Erhåller hyresgästen återbäring då kontot eller fonden uppgår till ett visst belopp?

JA Om Ja: besvara fråga 21

NEJ

21. Ange hur stor total återbäring som har betalats ut till hyresgästerna under vart och ett av de år som HLU har gällt.

År: kr

År: kr

År: kr

**ENKÄT
OM
HYRESGÄSTSTYRT
LÄGENHETSUNDERHÅLL**

**BESVARAS
AV
HYRESGÄSTFÖRENINGAR**

Vilka motiv fanns inom föreningen till att arbeta för hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll? Ange det viktigaste motivet som 1, det näst viktigaste som 2 osv.

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....

Vilka motiv fanns inom föreningen mot införandet av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll? Ange det viktigaste motivet som 1, det näst viktigaste som 2 osv

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....

Vilka överväganden gjordes vid val av modell för hyresgäststyrt underhåll? Ange punktvis de viktigaste fördelarna och nackdelarna med den modell ni valt.

Fördelar:.....

Nackdelar:.....

Har ni hämtat erfarenhet från redan pågående verksamhet?

J A

NEJ

Om JA:

Kan ni ange varifrån och hur ni inhämtat erfarenheter och uppslag.

Varifrån:

Hur:

t ex hyresgästför. X

t ex Studiebesök, konferens osv

.....

.....

.....

.....

.....

Omfattar individuellt boendeinflytande fler frågor än hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll? Ange i så fall vilka

.....

.....

.....

Vilken effekt på föreningens arbete har införandet av hyresgäststyrt underhåll haft?

.....

.....

.....

Bör hyresgästens inflytande över egen boendemiljö stärkas genom ytterligare lagstiftning?

J A

NEJ

VET EJ

Om JA: Beskriv hur och varför

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Om NEJ: Varför inte

.....

.....

.....

.....

.....

Vilka är de hittillsvarande erfarenheterna av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll?

.....

.....

.....

.....

.....

Vilka förväntade effekter har hyresgäststyrt underhåll på förhållanden inom bostadsområden?

Större Mindre Ingen förändring Vet ej

Kontakter mellan
grannar

Omsorg om egen
lägenhet

Omsorg om egen
"trappuppgång"

Omsorg om eget
bostadsområde

Intresse för
hyresvärderna

Intresse för
hyresgäströrelsen

Intresse att
engagera sig i
kontaktkomite

.....

.....

Har hyresgäster hört av sig med anledning av hyresgäststyrkt underhåll?

J A

N E J

Om JA , ange de vanligaste motiven till att man hör av sig

1.....

.....

2.....

.....

3.....

.....

4.....

.....

5.....

.....

6.....

.....

Har hyresgästernas reaktion varit övervägande

positiv

negativ

neutral

vet ej

Nämn någon (eller några) förvaltning (-ar) inom föreningens område där arbete med boendeinflytande varit framgångsrikt. (Ange också varför).

.....

.....

.....

.....

.....

Nämn speciellt någon eller några förvaltningar där arbetet med hyresgäststyrt underhåll varit framgångsrikt (Ange varför)

.....

.....
.....
Har hyresgäststyrt underhåll någon positiv effekt för övrigt arbete med boendeinflytande?

JÄ

NEJ

Om JÄ, ange på vilket sätt

.....
.....
.....

NÄmn några viktiga effekter av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

.....
.....
.....
.....

Tvister

Har det förekommit tvister med hyresvärdar i frågor som har med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll att göra

JA

NEJ

Om JA. Beskriv kortfattat vad det gällde/gäller

.....

.....

.....

.....

Ange tvisternas inriktning

Tillval.....JA NEJ

Utfört underhåll av hyresgäst.....JA NEJ

Annat (ange vad)

.....

.....

.....

Twisten har förts till

hyresnämndJA NEJ

har handlagts i förhandling
med hyresgästföreningen.....JA NEJ

Annat (ange vad).....

Underhålls cyklernas längd före respektive efter införandet av HLU.

Uppdelningen i "faktisk" och "kalkyl" avser skillnaden mellan å ena sidan den faktiska tid som i genomsnitt förflöt mellan respektive underhållsinsatser och å andra sidan den tid som gällde i planeringen.

ENKÄT NR		FÖRE		EFTER
		FAKTISK	KALKYL	
38)	Målning	10	10	10
	Golv	15-20	20-25	20
	Vitvaror	15-20	15-20	15
	Sanitet	30-35	30	30
28)	Målning	10-11	10	10
	Golv	31 mattor	30 mattor	20 mattor
		20-21 parkett	20 parkett	20 parkett
67)	Målning	11	11	12
	Vitvaror	15-19	15-19	17
27)	Målning	12-15	11	12
	Golv	17-27	17-23	20-24
	Vitvaror	17-20	17	17
49)	Målning	10	10	10
	Golv	20	20	20
51)	Målning	8-16	12 rum	12
			16 kök	
40)	Målning	11	11	11
	Golv	22	22	22
	Vitvaror	17-22	17-22	17-22
	Sanitet	30-35	30-35	30-35
46)	Målning	10-15	10	12
	Golv	20-25	20	24
47)	Målning	-	-	12
45)	Målning	7-12	10	10
	Golv	15-22 1)	15-20	15-20
	Vitvaror	15-20	15	15
	Sanitet	-	30	30

1) t ex linoleum 20, plast 17, parkett 15.

ENKÄT NR	FORE		EFTER	
	FAKTISK	KALKYL		
48)	Målning	-	12-14	12
50)	Målning	6	12-16	12
19)	Målning	10	10	10
25)	Målning	10	12	10
	Golv	15	17	17
26)	Målning	11-12	10	11
	Golv	18-21	20	20
3)	Målning	10-12	10-12	12
	Golv	25-30	25-30	24
	Vitvaror	18-20	18-20	18
6)	Målning	9-12	10	10
	Golv	16-18	18	18
	Vitvaror	15-17	15	15
	Sanitet	30-35	30	30
56)	Målning	12	12	12
	Golv	20	20	15 plastfilt
				20
	Vitvaror	16 spis	16 spis	16 spis
		15 kyl/frys	15 kyl/frys	14 kyl/frys
	Sanitet	30-35	30	30
58)	Målning	-	10	10
	Golv	-	20	20
62)	Målning	10-13	10	10
	Golv	20-22	20 mattor	20 mattor
			10 parkett	15 parkett
	Vitvaror	15-17	15	15
	Sanitet	-	30	30
14)	Målning	-	10	10
	Golv	-	15/25	15/25
	Vitvaror	-	15	15
	Sanitet	-	25	25

ENKÄT NR	FÖRE		EFTER	
	FAKTISK	KALKYL		
1)	Målning	10-11	10	10
	Golv	15 parkett	15 parkett	15 parkett
		20 mattor	20 mattor	20 mattor
	Vitvaror	17-18	17 spis	17 spis
			15 kyl	15 kyl
7)	Målning	11	11	11
	Golv	15	15	15
	Vitvaror	15	15	15
	Sanitet	25	25	25
13)	Målning	10	10	10
	Golv	15-20	15-20	15
	Vitvaror	12-13	12	15
	Sanitet	30-40	30	30
4)	Målning	11	-	13
	Golv	20	-	25
	Vitvaror	20 spis	-	20 spis
		15 kyl	-	16 kyl
12)	Målning	10	10	11
	Golv	20	20	20
	Vitvaror	15	15	15
	Sanitet	30	30	30
11)	Målning	10	10	10
	Golv	25	20 pl./park.	20 pl./park.
			25 linoleum	25 linoleum
	Vitvaror	15 kyl	15 kyl	15 kyl
		18 spis	18 spis	18 spis
10)	Målning	-	15	12
53)	Målning	11	11	11
57)	Målning	10	10	10
	Golv	-	20	20
	Vitvaror	12	12	12
60)	Målning	10	10	10
	Golv	15-19	15	15
	Vitvaror	15-16	15	15
	Sanitet	-	30	-

ENKÄT NR	FORE		EFTER
	FAKTISK	KALKYL	
66) Målning	-	12	12
Golv	-	20	20
Vitvaror	-	17/20	17/20
8) Målning	10	10	10
9) Målning	14	14	-

Det framgår att underhållscyklerna för målning varierar mellan 10-13 år, för golv mellan 15-25 år, för vitvaror 12-20 år samt för sanitet 25-30 år. Fyra bostadsföretag rapporterar ökning av underhållscyklerna i samband med införandet av HLU och lika många rapporterar en minskning. Två bostadsföretag rapporterar såväl ökning som minskningar.



**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 850826-7
från Statens råd för byggnadsforskning till Svenska Målareförbundet,
Stockholm.**

R72: 1989

ISBN 91-540-5078-2

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6709072

**Abonnemangsgrupp:
T. Fastighetsförvaltning**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst
171 88 Solna**

Cirkapris: 70 kr exkl moms