

En sammanfattning av Bruksvärde från Sveriges Domstolar

Källa:

<https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/skalig-hyra/bruksvarde/>

Bruksvärde

En lägenhets bruksvärde är det praktiska värde den har ur hyresgästens synvinkel. En lägenhet med en planlösning som gör den lätt att möblera har exempelvis ett högre bruksvärde än en i övrigt likvärdig lägenhet, men med en sämre planlösning.

Det är hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenhetens egenskaper som bestämmer dess bruksvärde. Olika individers skilda värderingar och behov påverkar inte bruksvärdet.

Om till exempel hyresgästerna i ett hus har tillgång till goda lekplatser, innebär detta inte att bruksvärdet är högre för de hyresgäster som har barn och lägre för de som inte har barn. Lägenhetens bruksvärde är alltså oberoende av vem som för tillfället bor i den.

Så bestäms bruksvärdet

De egenskaper som bestämmer en lägenhets bruksvärde är bland annat dessa:

- storlek
- grad av modernitet
- planlösning
- läge inom huset
- reparationsstandard
- ljudisolering

Förmåner som är knutna till lägenheten kan också inverka på bruksvärdet, till exempel:

- hiss
- tvättstuga
- sopnedkast
- särskilda förvaringsutrymmen
- god fastighetsservice
- garage och biluppställningsplats

Faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar också bruksvärdet.

Eftersatt underhåll kan ha betydelse för bruksvärdet. Däremot inte den försämring i lägenhetens skick som normalt uppkommer mellan två ordinarie underhållstillfällen.

Har fastighetsägarens kostnader betydelse för bruksvärdet?

Hyresnämnden ska bestämma bruksvärdet utan att ta hänsyn till kostnader för produktion, drift och förvaltning.

Inte heller i det enskilda fallet har kostnaderna någon betydelse. En hyresvärd kan alltså inte få högre hyra än vad som följer av hyressättningsreglerna genom att visa på att han eller hon har haft extra höga kostnader för det standardhöjande ingrepp som ligger till grund för den begärda hyreshöjningen.

Det är inte heller möjligt för en hyresgäst att få hyran sänkt med motiveringen att han eller hon efter en tid via den höjda hyran har betalt igen vad det faktiskt har kostat hyresvärden att till exempel utrusta lägenheten med ett frysskåp.

Tillval och frånval

Hyresvärden och hyresgästen kan komma överens om tillägg och frånval i lägenhetens inredning. Dessa avvikelser undantas vid en bruksvärdesbedömning.

Överenskommelsen måste uppfylla vissa villkor för att vara giltig. Bestämmelser om detta finns i 12 kap 55 d § jordabalken

- Hyresvärden och hyresgästen kan träffa en överenskommelse om tillägg eller avdrag på hyran
- Tillägget får avse max en tredjedel av hyran, ex. om hyran är 6 000 kr kan den genom tillägg höjas till max 9 000 kr
- Det ska finnas en skriftlig överenskommelse som är undertecknad av hyresgästen och som anger att 12 kap 55 d § ska tillämpas
- Avtalet får gälla högst tio år
- Det får inte finnas synnerliga skäl mot avtalet

Det svenska systemet: bruksvärdesprincipen och förhandlade hyror

Källa:

<https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/om-oss/vart-uppdrag/hyressattningssystemet.pdf>

Bruksvärdessystemet

Någonstans mitt emellan marknadshyra systemet och hyresregleringen finner vi det svenska systemet – bruksvärdessystemet. Bruksvärdeshyra innebär att hyran för en lägenhet ska motsvara den hyra som andra likadana lägenheter har. Syftet med bruksvärdesprincipen är ytterst att ge hyresgästerna ett besittningsskydd.

Besittningsskyddet ska skydda hyresgästerna från obefogade uppsägningar. Eftersom hyresgästerna har ett så kallat direkt besittningsskydd, dvs en principiell rätt till förlängning av hyresavtalet, har lagstiftaren också angett en övre gräns för de hyreshöjningar en hyresvärd kan begära. Om en sådan gräns inte fanns skulle hyresvärderna enkelt kunna kringgå besittningsskyddet genom att kräva en oskäligt hög hyra som skulle tvinga hyresgästen att flytta därför att han inte skulle ha råd att betala hyran.

Den övre gränsen bestäms i bruksvärdesregeln som lyder: "Om hyresvärderna och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp" Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden".

Grundprincipen är alltså att hyran vid en prövning i hyresnämnden ska bestämmas till skäligt belopp. Regeln säger inte vilken hyresnivå som ska finnas på en ort eller vilka hyresskillnader som ska finnas mellan olika lägenheter. Andemeningen i systemet är att hyran ska återspegla de "allmänna värderingar" som hyresgästerna har på en ort.

Bruksvärdessystemet innehåller marknadsinslag genom att man i hyressättningen ska ta hänsyn till lägenheternas läge och standard vid hyressättningen. Men samtidigt finns en spärr mot oskäliga hyror. Tanken med systemet är att det ska efterlikna en marknad i balans, men med en spärr mot oskäliga hyresförändringar som kan uppkomma vid bostadsbrist.

Den övre gränsen - Påtaglighetsrequisitet

Den övre gränsen för vad en hyresvärd kan kräva är alltså en hyra som inte är "påtagligt högre" än hyran för likvärdiga lägenheter på orten. Detta är "påtaglighetsrequisitet". Det innebär i princip att en hyra som en hyresvärd begär av en hyresgäst är oskälig om den överstiger en likvärdig lägenhet med cirka 5 procent. Denna spärr garanterar att en hyresvärd inte kan kräva oskäliga hyreshöjningar för att t ex bli av med en hyresgäst.

Jämförelse med lägenheter på orten

55 § hyreslagen innehåller dessutom ett krav att hyran ska bestämmas efter en de förhållanden som gäller lokalt och jämförelse ska ske med hyran för andra lägenheter "på orten". Det är detta som brukar kallas "ortsbegreppet". Det innebär att man ska jämföra med hyran för andra lägenheter i samma kommun.

Vad är då bakgrunden till att hyran bör bestämmas med hänsyn till förhållandena på orten? Det finns flera skäl till det, juridiska, historiska, rationella, ekonomiska- och rättviseskäl. De årliga förhandlingarna har sedan förhandlingssystemet etablerades på 1950-talet förts med de kommunala bostadsföretagen och med privata företag på kommunal nivå. Utgångspunkten i förhandlingarna är och har alltid varit de förhållanden som gäller i den kommunen som företaget verkar och på basis av de värderingar som hyresgästerna på just den orten har av boendet.

De årliga förhandlingarna som sker i kommunerna avser att fånga in kostnaderna för att äga och förvalta hyresfastigheter i just den kommunen. Helt centrala inslag i bolagens kostnader utgörs av kommunala taxor och avgifter och dessa kostnader varierar betydligt mellan kommuner. Det givna sambandet är att ju högre kostnaderna är för kommunala taxor och avgifter, desto högre blir hyrorna.

Historiska skillnader i bolagens kostnader för taxor och avgifter har lett till att hyresnivåerna idag kan variera avsevärt mellan grannkommuner. Det är helt naturligt eftersom hyresnivåerna idag är en produkt av att det under många år har varit skillnader i bolagens kostnader för kommunala avgifter och taxor.

Att hyran ska knytas till förhållandena i orten ifrågasätts ibland. Det har ansetts orimligt att två lägenheter som ligger nära varandra har olika hyra bara för att de ligger i olika kommuner. Detta används som argument för att hyran i de kommuner som har lägre hyresnivåer ska höjas.

Men egentligen är det fullt logiskt att hyran ska bestämmas efter förhållandena och värderingarna i den kommun där företaget verkar och utifrån de kostnader som bolaget faktiskt har i form av t ex kommunala taxor och avgifter.

Regeringen har i vidare framhållit de exempel på systematiskt hyressättning som förekommer på en lång rad platser i landet, t ex Malmö, Göteborg, Umeå, Linköping m fl platser. Samtliga dessa system för hyressättning har sin självklara utgångspunkt i de förhållanden som gäller i respektive kommun, och med utgångspunkt i hyressättningen i det allmännyttiga bostadsföretaget på den orten. Om kommunen och det kommunala

bostadsföretagets verksamhetsområde inte skulle utgöra basen för det systematiska hyressättning arbetet, skulle möjligheten att bedriva detta arbete nästan vara omöjligt

Förhandlingssystemet

Samtidigt som frågan utreddes under 50-60-talet om vilket system för hyressättning vi skulle ha i Sverige, utvecklades det frivilliga förhandlingssystemet. 1957 enades SABO och Hyresgästernas Riksförbund om en gemensam förhandlingsordning och att inrätta Hyresmarknadskommittén.

Det lokala förhandlingsarbetet mellan de kommunala bostadsföretagen och hyresgästföreningarna kom då igång i enhetliga former. 1970 träffades en överenskommelse mellan Hyresgästernas Riksförbund och Fastighetsägarförbundet om en gemensam förhandlingsordning och att inrätta Bostadsmarknadskommittén.

Snart omfattades i princip hela hyresmarknaden av kollektivt förhandlade hyror. Detta frivilliga förhandlingssystem kom senare att stå som förebild när hyresförhandlingslagen kom 1979. När bestämmelserna infördes erinrade departementschefen om att utformningen av lagstiftningen byggde på förekomsten av starka lokala partsorganisationer.

De årliga förhandlingarna sker formellt på basis av ett avtal om förhandlingsordning. Förhandlingsordningen träffas mellan å ena sidan en organisation av hyresgäster (normalt Hyresgästföreningen), och å andra sidan en hyresvärd eller en hyresvärd och en organisation av fastighetsägare. På basis av en träffad förhandlingsordning förhandlar därefter parterna om t ex hyreshöjningar i bostadsföretaget. Om de når enighet i förhandlingarna träffar de förhandlingsöverenskommelser om t ex höjning av hyror. Dessa överenskommelser binder därefter de hyresgäster som har en förhandlingsklausul i sitt hyresavtal.

Den hyresgäst som vill kan avtala bort sin förhandlingsklausul och ställa sig utanför systemet. I det fallet förhandlar hyresgästen själv med hyresvärden. Vidare kan den hyresgäst som är missnöjd med överenskommelsen klandra den för egen del och få sin hyra prövad i hyresnämnden.

Den självklara utgångspunkten i förhandlingarna är att de förhandlande parterna har motstående intressen. Hyresvärden vill i allmänhet höja hyrorna så mycket som möjligt, medan Hyresgästföreningen har det motsatta intresset, dvs att hålla hyrorna nere eller till och med sänka dem. Förhandlingarna går ut på att hitta den gyllene medelvägen där båda parter är lika nöjda eller lika missnöjda.

Som redan nämnts sker de årliga hyresförhandlingarna i kommunerna och avser att fånga in hur kostnaderna för att förvalta hyresfastigheter i just den kommunen har förändrats. Centrala inslag i de årliga förhandlingarna är hur bolagens kostnader för kommunala taxor och avgifter har förändrats.

Idag bestäms i princip alla landets hyror efter kollektiva förhandlingar. Bara en bråkdel av alla hyror fastställs av hyresnämnderna. Som regel är det Hyresgästföreningen som företräder hyresgästerna i förhandlingarna. Årligen förhandlar Hyresgästföreningen för cirka 1,5 milj lägenheter eller cirka 3 miljoner hyresgäster.

Förhandlingssystemet har en central plats i den svenska modellen, och detta är i internationellt perspektiv en helt unik lösning, som kombinerar ett starkt konsumentinflytande med en rimlig hyresutveckling som knyts till kostnadsutvecklingen både nationellt och lokalt.

Förhandlingssystemet har dessutom stärkts genom förändringarna i hyreslagen den 1 januari 2011, då förhandlade hyror gavs en normerande roll vid prövningar i hyresnämnden (OKLART HUR DETTA KAN ANSES STÄRKA FÖRHANDLINGSSYSTEMET).

En förutsättning för att förhandlingssystemet ska fungera är dock att förhandlingarna baserar sig på de förutsättningar som gäller i kommunen och de värderingar som hyresgästerna har där.

En sammanfattning / översikt över olika slags förhandlingar utgivet av Fastighetsägarna, se framförallt på delen om hyressättning i befintligt bestånd:
<https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyrer-och-faktablad/ovrigt/sa-bestams-hyran.pdf>