

Motion till riksdagen 2005/06:Bo14

**av Ragnwi Marcelind m.fl. (kd)
med anledning av prop. 2005/06:80**

Reformerad hyressättning

1 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen begär att regeringen återkommer till riksdagen med förslag om hyressättningen i det befintliga lägenhetsbeståndet i enlighet med vad som anförs i motionen.
2. Riksdagen begär att regeringen återkommer till riksdagen med förslag om tillval och frånval i enlighet med vad som anförs i motionen.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att hyresnämnden skall ges möjlighet att fastställa en hyra med presumtionsverkan om det ej är möjligt att nå en förhandlingslösning.

2 Inledning

Parterna på hyresmarknaden – Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och SABO – har länge varit överens om att hyreslagstiftningen måste ändras för att få till stånd en bättre fungerande hyresmarknad. Samsynen har gällt att förbättra förutsättningarna för nyproduktion av hyresbostäder, att få en mer rättvis hyressättning i bostadsbeståndet och att bättre kunna tillgodose enskilda hyresgästers olika önskemål.

Regeringen har dock i föreliggande proposition valt att helt inrikta sig på hyrorna i nyproducerade lägenheter. Den samlade reform av hyressättnings-systemet, som de tre parternas överenskommelse från 2003 syftade till, uteblir därmed. Kristdemokraterna stöder huvuddragen i förslagen om hyressättningen i nyproducerade fastigheter, men efterfrågar därutöver förslag gällande befintliga lägenheter, i linje med vad parterna överenskommit och den statliga Hyressättningsutredningen föreslagit. Därigenom skulle det skapas bättre möjligheter att stärka och utveckla hyresrätten som boendeform.

Fel! Okänt namn på

3 Trepartsöverenskommelse och hyressättningsutredning

I januari 2003 träffade Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och SABO en överenskommelse om att tillsammans utveckla hyresrätten. I den så kallade trepartsöverenskommelsen, som överlämnades till dåvarande bostadsministern Lars-Erik Lövdén, anfördes:

Vi är överens om att Sverige behöver en väl fungerande hyresmarknad med regler som gör det möjligt att tillgodose enskilda hyresgästers efterfrågan. I det ligger att det skall finnas realistiska möjligheter att kunna bygga och hyra ut nya hyresbostäder. Det måste vidare vara möjligt att beakta enskilda hyresgästers varierande önskemål, både i det befintliga beståndet och vid ny- och ombyggnad. Hyresskillnaderna mellan lägenheter med skilda egenskaper skall också upplevas som rättvisa. På flera orter innebär detta att förändringar av nuvarande hyressättning måste ske. I de fall sådana förändringar innebär hyreshöjningar får dock inte dessa genomföras i snabbare takt än att befintliga hyresgäster ges rimlig tid för anpassning.

Överenskommelsen innehöll fyra delar: a) hyror i nyproduktion, b) hyrorna i det befintliga beståndet, c) tillval och frånval samt d) hyresnämndernas skälighetsprövning.

Överenskommelsen föranledde tillsättandet av en statlig utredning, som år 2004 lämnade förslag till ändringar i hyreslagen avseende såväl hyrorna i nyproduktion och det befintliga beståndet som regelverket för tillval och frånval.

4 Hyressättningen i beståndet

Kristdemokraterna beklagar att regeringen inte gjort mer för att tillmötesgå trepartsöverenskommelsen. Det är anmärkningsvärt att regeringen i propositionen lämnar förslag och bedömningar på tre av de områden som Hyressättningsutredningen berörde, men helt förbigår det fjärde – hyrorna i det befintliga beståndet. Regeringen redovisar inte ens någon bedömning av varför utredningens förslag inte ska genomföras.

Som regeringens utredare konstaterade, har det under de senaste åren allt oftare ifrågasatts om de hyresskillnader som finns mellan olika lägenheter alltid är rimliga ur bruksvärdessynpunkt. Synpunkten att hyran för en lägenhet kan vara för hög eller för låg i förhållande till lägenhetens bruksvärde har fått stöd i olika undersökningar. På vissa orter har detta lett till förändringar av hyresstrukturen inom ramen för de kollektiva förhandlingarna om hyran för allmännyttans lägenheter. Bruksvärdet för vissa lägenheter höjs då, medan bruksvärdet för andra ligger stilla eller sänks. Då bruksvärdet höjs tas på vissa orter, bl.a. i Malmö, den nya bruksvärdeshyran ut direkt av nya hyresgäster, medan befintliga hyresgäster i samma fastighet får en hyresrabatt och därmed en långsammare anpassning till den nya hyresnivån.

I syfte att sprida denna praxis till fler orter, föreslog utredaren regler som gör det möjligt att med giltig verkan sluta sådana förhandlingsöverenskommelser med differentierad hyror för nya och gamla kontrakt i samma hus. För att hindra att en ny högre bruksvärdeshyra vid en prövning i hyresnämnden läggs till grund för prövningen av hyran för alla hyresgäster, föreslogs en skyddsregel för befintliga hyresgäster.

Mot bakgrund av hyresmarknadens parter tydligt uttryckta önskan om en successiv anpassning av hyresnivåerna så att hyresdifferenserna upplevs rättvisa, är det angeläget att det kommer till stånd förändringar i linje med utredningens förslag.

Kristdemokraterna föreslår att riksdagen ska begära att regeringen återkommer med förslag till ändringar i hyreslagen som bemöter de problem vad gäller hyressättning i det befintliga beståndet som trepartsöverenskommelsen och Hyressättningsutredningen påtalat.

5 Bättre förutsättningar för tillval och frånval

Det är angeläget att det finns goda möjligheter för hyresgäster att på frivillig grund göra tillval och frånval, det vill säga individuella variationer när det gäller underhåll, utrustning m.m.

Regeringens utredare föreslog att det i hyreslagen ska införas en regel om att kostnaden för tillvalet respektive frånvalet ska beaktas när hyran bestäms. Tillval och frånval behandlas redan i dag i de flesta fall som en del av hyran. Utredaren föreslog dock en kostnadstäckningsregel som innebär att kostnaden för tillval och frånval ska beaktas vid en bruksvärdesprövning.

Trots att parterna på hyresmarknaden i sina remissvar tillstyrkt eller endast haft mindre invändningar mot utredningsförslaget, anförs i propositionen att nackdelarna med kostnadsbaserade tillval och frånval ”vid en samlad bedömning” väger tyngre än fördelarna. Regeringen väljer därmed att på ytterligare en punkt frångå trepartsöverenskommelsen.

Kristdemokraterna anser att det är viktigt att ta fasta på fördelarna, som också regeringen påtalar, och finna lösningar på de tekniska problem som utredningens förslag kan rymma. För att öka valfriheten och boendeflyttandet bör därför riksdagen begära att regeringen återkommer till riksdagen med förslag om ett kostnadsbaserat system för tillval och frånval.

6 Hyresnämnden bör kunna ge en hyra presumtionsverkan

Enligt propositionens förslag ska det införas ett nytt system för att bestämma hyran för nybyggda lägenheter. Om hyran för en planerad eller nybyggd lägenhet har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse, ska hyran presumteras vara skälig, det vill säga ha presumtionsverkan. Presumtionen ska gälla

Fel! Okänt namn på

under tio år. Därefter ska hyran bestämmas enligt de vanliga bruksvärdesreglerna.

En förutsättning för att en hyra i nyproduktion ska ges presumtionsverkan är att den är resultat av en förhandlingsöverenskommelse med en på orten etablerad hyresgästorganisation. Det kan otvivelaktigt uppkomma situationer där parterna inte når en förhandlingsöverenskommelse. I dessa fall är fastighetsägaren, enligt regeringens förslag, förhindrad att vända sig till hyresnämnden för att få en hyra med presumtionsverkan fastställd, utan hänvisas till det hittillsvarande systemet med bruksvärdesprövning, ett system som alla parter önskat komma bort ifrån för att skapa mer långsiktighet på hyresmarknaden.

Det är i dagsläget omöjligt att bedöma hur omfattande problemen att nå förhandlingslösningar kommer att bli i det nya systemet. Det är därför angeläget att tillskapa en ordning som garanterar långsiktigt förutsägbara villkor också i de lägen där förhandlingsöverenskommelser inte kan nås. Även ur ett principiellt perspektiv är det tvivelaktigt att ge en icke-offentlig organisation, i form av en hyresgästorganisation, något som liknar vetorätt och en myndighetsutövande funktion vad gäller fastställandet av hyrorna i nyproducerade lägenheter.

Kristdemokraterna föreslår, i likhet med ett flertal remissinstanser, att det i det nya hyressättningssystemet ska finnas möjlighet att få hyra med presumtionsverkan fastställd av hyresnämnden i de fall en förhandlingsöverenskommelse ej kan nås.

Stockholm den 27 februari 2006

Ragnwi Marcelind (kd)

Dan Kihlström (kd)

Johnny Gylling (kd)

Lars Gustafsson (kd)

Björn von der Esch (kd)

Sven Gunnar Persson (kd)

Annelie Enochson (kd)

Tuve Skånberg (kd)