

Motion till riksdagen 2005/06:Bo13

**av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m)
med anledning av prop. 2005/06:80**

Reformerad hyressättning

Förslag till riksdagsbeslut

1. 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. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av att regeringen återkommer med lösningar om det uppstår problem med att inte låta hyresrätter med presumtionsverkan ingå i jämförelseunderlaget vid en bruksvärdesprövning.
3. Riksdagen begär att regeringen snarast återkommer med förslag om tillval och frånval i enlighet med vad som anförs i motionen.

Inledning

Nyproduktionen av bostäder har under lång tid varit på en alltför låg nivå för att möta behoven. Vad gäller den eftersatta produktionen av hyresrätter har det ofta framhållits att den hyra som bestäms vid hyresprövningar för nybyggda lägenheter inte alltid täcker produktionskostnaderna och att det hämmar nyproduktionen av hyreslägenheter. Därtill finns också möjlighet att överklaga hyran sex månader efter inflyttning, vilket lett till betydande osäkerhet för fastighetsägare om de kan ta ut den hyra som krävs för att nybyggnationen skall vara ekonomiskt bärkraftig.

Som en följd härav föreslår regeringen att ett nytt system för att bestämma hyran för nybyggda lägenheter skall införas. Enligt förslaget skall fastighetsägare få förhandla fram hyror för nyproducerade bostäder med hyresgästorganisationer. De framförhandlade hyrorna är undantagna från bruksvärdesprövning under tio år. Förslaget härrör från den så kallade trepartsöverenskommelsen mellan Fastighetsägarna Sverige, SABO och hyresgästföreningen.

Vi delar i allt väsentligt regeringens problembeskrivning och välkomnar förslaget som ökar förutsebarheten och möjligheten att frånga begränsningen med kommunala bostadsbolag som jämförelseunderlag vid hyresprövningar.

Fel! Okänt namn på

Det är också principiellt viktigt att avtalsmöjligheten utökas på bostadsmarknaden.

Vi har länge drivit frågan om att förändringar måste ske och därför är det anmärkningsvärt hur lång tid det tagit för regeringen att hörsamma detta. Nu kommer äntligen förslag som leder till ökad bostadsproduktion.

Det är bra om nyproduktionen av hyresbostäder ökar där det behövs fler hyresbostäder. En ökad tillgång till bostäder kommer att leda till att arbetsmarknaden fungerar bättre, eftersom det blir det lättare för företagen att rekrytera personal från andra orter.

Förslaget kan leda till att hyrorna i en del av det nybyggda beståndet blir något högre jämfört med om förslaget inte genomförs. Men detta skall sättas i relation till att då hade bostäderna i fråga inte byggts överhuvudtaget. Förslaget är bra för hyresgästernas del eftersom det leder till fler bostäder och ökad förutsägbarhet i hyressättningen. Förslaget är också positivt för hyresvärdar och byggföretag, eftersom det leder till större förutsägbarhet.

Det blir tydligare att det är möjligt att förhandla om och träffa förhandlingsöverenskommelse om hyran för planerade och påbörjade lägenheter.

Förhandlingsöverenskommelser bör ges presumtionsverkan

Regeringen föreslår att hyran i nyproduktion enbart skall ges presumtionsverkan om den träffas inom ramen för en förhandlingsöverenskommelse. Det innebär att det kan uppkomma situationer där parterna inte når en förhandlingsöverenskommelse. Då är fastighetsägaren förhindrad, enligt regeringens förslag, att vända sig till hyresnämnden för att få en hyra med presumtionsverkan fastställd. Fastighetsägaren är i detta fall hänvisad till bruksvärdesprovning, vilket kan leda till lägre hyror än övrig nyproduktion.

Vi har ingen anledning att ifrågasätta hyresgästorganisationernas vilja att nå förhandlingslösningar i syfte att öka nybyggnationen. Men ur ett principiellt perspektiv anser vi att det vore felaktigt att ge en icke-offentlig organisation en vetorätt som närmast kan sägas tänga myndighetsutövning vad gäller fastställandet av hyra i nyproduktion. Därför anser vi, i likhet med många remissinstanser, att det bör införas en möjlighet att få hyra med presumtionsverkan fastställd av hyresnämnden i de fall en förhandlingsöverenskommelse ej kan nås.

Nyproduktionshyror ingår ej i jämförelseunderlaget vid hyrestvister

Det är inte oproblematiskt att regeringens förslag undantar de framförhandlade hyrorna från jämförelseunderlaget vid en bruksvärdesprövning vid en hyrestvist.

För det första kan det föreslagna systemet leda till att hyresmarknaden får två parallella hyressättningsystem. När de tio åren är till ända skall fastighetens hyror sammanfalla med det övriga beståndet.

Om samtliga nyproducerade hyresrätter hyressätts efter förhandlingar med presumptionsregel på en ort kan det leda till att jämförelseunderlaget blir skevt. Detta är särskilt fallet om det inte finns några jämförelseobjekt i övriga beståndet. Det leder till att socialdemokraterna snävar in jämförelseunderlaget då nyproduktionen undantas.

Vi förutsätter att regeringen noga följer utvecklingen och återkommer med en redovisning för hyresutvecklingen för nyproduktion och lösningar för att motverka eventuella problem.

Tillval och frånval

Regeringen anser ”vid en samlad bedömning” att nackdelarna med kostnadsbaserade tillval och frånval ”väger tyngre än fördelarna”. Regeringen frångår därför den utredning som ligger till grund för förslagen i propositionen och väljer att inte föreslå detta.

En lägenhet måste, förutom att uppfylla de krav som lägsta godtagbara standard innebär, vara i sådant skick att den är fullt användbar för det avsedda ändamålet. Hyresgäster erbjuds inte sällan olika valmöjligheter beträffande lägenhetens standard. Valmöjligheter ges i form av tillval och frånval. Med tillval menas valet av en högre standard än den normala. I allmänhet fastställs hyrestillägg för tillval i förhandlingsöverenskommelser. Sådana förhandlingsöverenskommelser sluts innan hyresgästerna gör tillvalen. Med frånval menas att hyresgästen väljer en enklare standard än den normala, till exempel genom att senarelägga ommålning eller utbyte av kylskåp eller spis.

En fastighetsägare får ersättning för ett tillval endast i den utsträckning som det höjer lägenhetens bruksvärde och kan därför inte vara säker på att få kompensation för den kostnad som tillvalet medför. En hyresgäst som har avstått från till exempel en uppdatering av inredning mot en lägre hyra kan inte heller vara säker på att få behålla den lägre hyran.

Det finns i dag inte något hinder mot att en hyresvärd och en hyresgäst träffar en överenskommelse om tillval. Men det förutsätter att så kallade prislistor upprättats genom förhandlingar, och att de offentligt ägda bostadsbolagen erbjuder dessa. Privata fastighetsägare kan exempelvis inte upprätta prislistor och ta en högre hyra för tillval om det inte finns motsvarande avtal på den offentliga sidan. Detta även om de boende så önskar.

Fel! Okänt namn på

Vi anser att det är bra om boendeinflytandet ökar. Vi anser därför att hyresgäster och fastighetsägare skall ges möjlighet att på enskild grund komma överens om kostnadsbaserade tillval och frånval. Regeringen anför svårigheter för att inte lägga fram förslag för detta. Vi anser dock att det måste gå att nå en lösning för hur kostnadsbaserade tillval och frånval på enskild grund skall kunna rymmas inom bruksvärdessystemet, och därför anmodar vi regeringen att snarast återkomma till riksdagen med förslag om detta.

Stockholm den 27 februari 2006

Marietta de Pourbaix-Lundin (m)

Ewa Thalén Finné (m)

Carl-Erik Skårman (m)

Göran Lindblad (m)

Carl-Axel Roslund (m)

Gunnar Axén (m)