

Motion till riksdagen 2005/06:Bo12

**av Rigmor Stenmark m.fl. (c)
med anledning av prop. 2005/06:80**

Reformerad hyressättning

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om ett hyressättningsystem för nybyggda lägenheter med fri hyressättning kombinerat med ett starkt besittningsskydd som en viktig väg att stimulera nybyggnation.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om hyresnämndens möjlighet att fastställa hyra som har presumtionsverkan om förhandlingsöverenskommelse ej kan komma till stånd.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om hyresavtal med presumtionsverkan baserade på enskilda avtal.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om att hyror med presumtionsverkan, bestämda genom förhandlingsöverenskommelse, även skall ingå i jämförelseunderlaget vid hyrestvist.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om möjligheten att indexreglera hyror med presumtionsverkan.
6. Riksdagen begär att regeringen snarast återkommer med ett förslag om tillval och frånval som en del av bruksvärdessystemet.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om behovet av en reform av hyressättningen för det befintliga beståndet.

Bakgrund

I april 2003 tillsatte regeringen en särskild utredare med uppdrag att se över möjliga reformer av hyressättningsystemet. I augusti 2005 överlämnade denna hyressättningsutredning sitt betänkande *Reformerad hyressättning* (SOU 2004:91).

Fel! Okänt namn på

Utredningen innehöll flera förslag för att reformera hyresmarknaden i en riktning där den bättre skulle motsvara de boendes egna önskemål och värderingar vad det gäller boende. Det är med besvikelse vi konstaterar att regeringen endast i begränsad mån nu går vidare för att reformera hyressättningen.

Sverige har idag en hyresmarknad i obalans som kännetecknas av att stora grupper inte har möjlighet till det boende de önskar samtidigt som en stor svart bostadsmarknad växer obehindrat. Detta är inget nytt, utan den negativa utvecklingen har pågått under en längre tid. Rösterna för aktiva åtgärder har blivit alltfler och samstämmiga och efterfrågan på handling från regeringens sida är stor. Framförallt innebär dagens system att hyresrätten är på tillbakagång. Alltfler privata fastighetsägare väljer att sälja sina fastigheter istället för att förvalta dem då de inte ser någon framtid med dagens system. Centerpartiet anser att hyresrätten är viktig och behövs. Därför vill vi se en reform av bostadsmarknaden.

Centerpartiet har sedan tidigare föreslagit ett system med vad vi kallar fria avtalshyror för nyproduktionen där en i grund och botten fri avtalsrätt råder mellan hyresgäst och hyresvärd, kombinerad med ett starkt besittningsskydd för hyresgästen. Vi ser detta som en nödvändig reform för att nybyggnationen av hyresrätter skall komma igång. Detta bör ges regeringen till känna.

Hyrer i nyproduktion

Regeringens förslag om reformerad hyressättning innebär att särskilda regler införs för att bestämma hyran för nybyggda lägenheter. Hyran skulle då få en presumtionsverkan och gälla i tio år, utan att kunna överklagas, vilket skulle ge en ökad långsiktighet och säkerhet för hyresvärdar och fastighetsägare. Detta är ett lovvärt förslag och en fråga som Centerpartiet drivit sedan tidigare. Tyvärr innehåller regeringens förslag flera begränsningar som gör att reformen inte får fullt genomslag.

Förslaget innebär att hyra med presumtionsverkan endast kan åstadkommas inom ramen för en förhandlingsöverenskommelse där en hyresgästsorganisation ingår. Detta ger hyresgästföreningen ett mycket stort inflytande och i princip en vetorätt mot nyproduktion. Det borde därför vara möjligt för hyresnämnden att fastställa en hyra med presumtionsverkan, om en förhandlingsöverenskommelse ej kan komma till stånd. Detta bör ges regeringen till känna.

Centerpartiet vill se en modell där avtalsfrihet råder. Varför skall inte var och en själv klara av att bedöma hur hög hyra man har råd med? Hyror på nybyggda lägenheter skall inte kunna omprövas i efterhand, utan ingångna avtal skall gälla. Detta bör ges regeringen till känna.

Jämförelseunderlag

Vid en hyrestvist skall, enligt regeringens förslag, lägenheter vars hyra har presumtionsverkan inte ingå i jämförelseunderlaget. Regeringens skäl härtill är att hyror med presumtionsverkan skulle vara baserade på byggkostnader och inte baserade på bruksvärdesprincipen. Att undanta lägenheter med hyror med presumtionsverkan skulle bidra till att försämra jämförelseunderlaget. Detta inte minst då en stor del av nybyggda lägenheter troligtvis kommer att omfattas av hyror med presumtionsverkan. I dagsläget är de kommunala allmännyttiga bostadsbolagens hyra baserad på en självkostnadsprincip som blivit alltmer kritiserad under senare år. Om en hyresgästorganisation, i enlighet med regeringens förslag, är med och förhandlar fram en hyra med presumtionsverkan, borde den också anses som godtagen av parterna. Vi kan då inte se något skäl till att hyror med presumtionsverkan skall undantas från jämförelseunderlaget. Om i stället ett system för hyror med presumtionsverkan vore baserat på individuella avtal skulle ett sådant avsteg från jämförelseunderlaget vara befogat. Detta bör ges regeringen till känna.

Hyran under presumptionstiden

Om ett hyresavtal med presumtionsverkan uppnås för en lägenhet skall presumptionstiden gälla i tio år. Under en så lång tid är det naturligt att hyresnivån kan behöva anpassas efter ändrade kostnadsnivåer. Regeringens förslag innebär att hyran endast får ändras i den mån det är skäligt, med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Detta innebär en oförutsägbarhet och osäkerhet för hyresvärdar, då hyresutvecklingen lokalt är beroende av utfallet i lokala hyresförhandlingar, och inte nödvändigtvis är kopplad till den faktiska kostnadsutvecklingen. Vi vill se en möjlighet att använda ett bostadsrelaterat prisindex som skulle kunna ligga till grund för senare hyresregleringar av hyror med presumtionsverkan. Detta bör ges regeringen till känna.

Tillval och frånval

Hyressättningsutredningen lade även ett förslag om införandet av ett system för tillval och frånval. Tanken är att hyresgästerna själva skulle kunna påverka sin boendesituation genom frivilliga och aktiva val när det gäller till exempel utrustning i lägenheten och underhållsintervall. Utredningens förslag innebär att tillval och frånval skulle kunna fastställas som en del av bruksvärdesbestämmelserna.

Ett system med tillval och frånval skulle innebära stora fördelar för en hyresgäst. Att själv kunna välja en lägre hyra genom att välja en enklare standard skulle kunna öka marginalerna för många som ej har så stora krav och knappa resurser. Genom tillval och frånval skulle en hyresgäst kunna påverka

Fel! Okänt namn på

såväl hyra som boendekvalitet beroende på sina egna önskemål och preferenser. Det är därför beklagligt att regeringen väljer att inte lägga fram ett system för tillval och frånval i enlighet med vad Hyressättningsutredningen föreslagit. Riksdagen bör därför begära att regeringen snarast återkommer med ett förslag om tillval och frånval som en del av bruksvärdessystemet.

Hyrorna i det befintliga beståndet

Den svenska hyresmarknaden är unik i sin utformning, liksom den är unik i sina problem. Det överreglerade hyressättningssystemet har gett oss stora skevheter på bostadsmarknaden, skevheter som lett till en ombildning från hyresrätter till bostadsrätter i rekordfart och en svart bostadsmarknad som blivit alltmer accepterad. Hyresrätten är på tillbakagång och detta är en utveckling vi ser på med oro. Centerpartiet tror att en reform av hyressättningssystemet där den enskilda hyresgästens önskemål och värderingar bättre återspeglas skulle kunna motverka den negativa utvecklingen på bostadsmarknaden.

Det är därför mycket beklagligt att regeringen visat en sådan ovilja mot att förändra nuvarande förhållanden på bostadsmarknaden. Regeringen talar om att bostadspolitiken skall motverka segregation och bristen på bostäder, samtidigt som just segregering och bostadsbrist är vad som i mångt och mycket kännetecknar dagens bostadsmarknad. Istället för att komma med konkreta åtgärder för att skapa långsiktiga och goda förutsättningar för boende och byggande tillsätter regeringen nya utredningar.

Ett förslag från regeringen om hyressättningen har varit aviserat under en lång tid. Därför är det nu slående hur regeringens förslag undviker den mest väsentliga frågan i bostadspolitiken – hur hyressättningen för det befintliga beståndet skall kunna reformeras.

Att en reform är nödvändig råder det ingen tvekan om. Dagens hyressättning återspeglar inte de värderingar som finns hos hyresgästerna. Parterna på bostadsmarknaden har tidigare föreslagit en översyn av hyressättningen, liksom uttryckt önskemål i frågan om frånval och tillval. Även regeringens egen hyressättningsutredning har ett förslag om hur hyressättningen i det befintliga beståndet skulle kunna reformeras. Likväl väljer regeringen att avstå från några större förändringar.

Centerpartiet har i sin bostadsmotion föreslagit en reform av bruksvärdessystemet där lägesfaktorn ges en större roll för att bättre återspegla de värderingar som hyresgästerna har. Kombinerat med nya hyressättningsregler för nybyggda lägenheter i linje med vad som tidigare anförts skulle detta vara ett steg bort från en bostadsmarknad som under alltför lång tid dominerats av gunstlingssystem, bostadsbrist och otrygghet. Detta bör ges regeringen till känna.

Fel! Okänt namn på

Stockholm den 21 februari 2006

Rigmor Stenmark (c)

Jörgen Johansson (c)

Åsa Torstensson (c)

Roger Tiefensee (c)

Sven Bergström (c)