

## Motion till riksdagen 2012/13:C349

av **Jan Lindholm (MP)**

# Hemkänsla ett bostadspolitiskt värde

## Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att utreda hur hyresgästens bidrag till utvecklingen av hyresfastighetens värde kan hanteras som en komponent vid hyressättning.

## Tidigare behandling

Motion med snarligt förslag har behandlats tidigare av civilutskottet. I betänkandet 2011/12:CU13 redovisas motionens förslag och avstyrks sedan i klump tillsammans med flera andra motionsförslag. Något mer än en redovisning av motionens förslag är svårt att hitta i betänkandet. Varför utskottet väljer att avstyrka motionen framgår inte. Motivering saknas enligt min mening trots att det inte är fråga om en förenklad behandling. Motiv för avslag av övriga motioner i samma kläm är, om inte tydliga, så i alla fall möjliga att utläsa.

För att göra förslaget mer tillgängligt görs här ett försök till förenkling av såväl hemställanspunkten som bakgrundsbeskrivning och motivering till förslag.

## Bakgrund

En bostad är ett hem, ett hem där någon eller några, för egen del eller tillsammans med andra, har möjlighet att vara privat, koppla av och forma sin egen livsstil. Förhoppningsvis möter människor varandra i hemmets närområde och i bästa fall utvecklas även olika typer av närservice och samverkan med utgångspunkt från de boendes preferenser.

Ju längre någon bor på en och samma plats dess mer etableras en hemkänsla, inte bara till bostaden utan även till området, huset och människorna i

## Fel! Okänt namn på

dess omgivning. Den boende lägger även ner tid och pengar på att forma sin egen bostad, även i de fall man inte själv äger bostaden.

Med åren kommer hemmets värde inte bara att bestå av ett fastighetsvärde utan även av många andra värden som kan kallas för "hemmahörandevärden" eller bovärden. Detta är värden som skapas av de boende själva, var för sig, men i första hand tillsammans, genom en växande trygghet och hemkänsla och alla de olika former av relationer som växer fram. Dessa värden kan omöjligt få ligga till grund för fastighetsägarens hyressättning eftersom det inte är fastighetsägaren som skapar dem. Tvärt om leder höga "hemmahörandevärden" troligen till lägre driftskostnader eftersom hemkänsla och gemenskap föder ett spontant ansvarstagande och minskar skadegörelsen.

Hyresvärdar som "av misstag" råkar få in hyresgäster i sitt bestånd som drar med sig problem med alkohol eller droger, problem med våld och kriminalitet eller bara en massa skrotbilar och andra prylar, vet vad som händer med fastighetsvärdet när ett område får dåligt rykte. Det är inte alltid så enkelt att bli av med den sortens hyresgäster eftersom problem inte alltid betyder tillräckligt dålig betalningsförmåga. Har hyresvärderna otur kan negativa spiraler vara svåra att bromsa och omöjliga att vända.

Att ett högt "hemmahörandevärde" har ett företagsekonomiskt värde för fastighetsägaren återspeglas tydligt i hyresfastigheters värde vid försäljning. Hyresfastigheter med olika sorters problem har ett betydligt lägre marknadsvärde än hyresfastigheter i områden med höga bovärden.

För den ägda bostaden, en villa, ett radhus eller en bostadsrätt, är det naturligt att vid en försäljning framhålla sociala värden i närmiljön som argument för ett högt försäljningspris. Vid ägarbyten i en bostadsrättsförening är detta extra tydligt eftersom en försäljning kan stoppas av de övriga ägarna i föreningen om de anser att deras kapital eller bovärde på något sätt hotas av den tilltänkte köparen. Omvänt kan "rätt" köpare höja värdet avsevärt. Ägarbytet blir en angelägenhet för alla delägarna i föreningen.

För hyresrättsinnehavaren finns idag ingen möjlighet att på legal väg tillgodoräkna sig bovärdet under de år hen bebor sin bostad eller vid en flytt. Med ett ökat inslag av marknadshyressättning riskerar hyresrättsinnehavaren i stället att få betala med stigande hyror för det bovärde hen bidrar till att skapa, och själv även är en del av. Krasst kan man hävda att en hyresgäst med dagens hyressättningsystem helt saknar motiv till att vara en bra hyresgäst. Den smarta hyresgästen sprider illasinnade rykten om fastigheten så att ingen söker sig dit samtidigt som hen gör allt för att minimera underhålls- och driftkostnaderna. På så vis motverkas att hyrorna går upp på grund av högt bovärde.

## Förslag att utreda bovärdets roll

Det sätt på vilket en hyresrätt utvecklas och förändras, förädlas skulle en investerare säga, påverkas högst avsevärt av de boende. De olika aktörerna på bostadsområdet väljer att lyfta fram olika komponenter av bostäderna som

## Fel! Okänt namn på

värdefulla. Begrepp som fastighetsvärde är vanligt bland fastighetsägare, marknadsvärde föredras av aktiespekulanter på bostadsmarknaden och även av många som spekulerar i bostadsrätter. Politiker ser arbetsmarknadsvärden i flyttkedjor och rörlighet som ett värde särskilt tydligt i hyresrätter, och för bankerna representerar en bostad oftast en säkerhet. Det märkliga är att väldigt få talar om bostaden ur det självklara perspektivet, som just en bostad, och inget annat. Det mest centrala värdet en bostad har, bovärdet, förutan vilket bostaden inte skulle ha vare sig något fastighetsvärde, marknadsvärde eller utgöra någon tillgång för arbetsmarknaden eller någon säkerhet för banken, det värdet har ingen talan eller funktion på den marknad man ändå påstår existerar. Det är detta problem motionen försöker belysa.

Att villkoren för ägarna till fastigheter med olika upplåtelseformer är mycket olika och därför till viss del även kan betraktas som orättvisa är förmodligen samtliga partier i riksdagen överens om. Den frågan har regeringen utlovat att man skall ta tag i, åtminstone vad gäller orättvisor mellan de olika upplåtelseformerna när det gäller beskattning.

Huruvida villkoren är orättvisa för de boende diskuteras inte särskilt ofta. Att den som gör en bostadskarriär på en mindre ort aldrig kan skapa det fastighetskapital som krävs för att kunna bosätta sig på pendelavstånd från Stockholm är i första hand ett hinder för kompetensförsörjningen av Stockholmsområdet men även till viss del en fråga om rättvisa och orättvisa. I vilken grad bovärden som skapas av de boende och som automatiskt idag tillfaller fastighetsägarna utgör någon form av orättvisa diskuteras aldrig.

Mot bakgrund av det ovan anförda är det önskvärt att regeringen låter utreda hur hemmahörandevärden kan hanteras som en komponent i hyressättningen så att hyresgästens incitament att bidra till en positiv utveckling av bovärden i bostadsområden med hyresrätter värderas och uppmuntras.

Stockholm den 4 oktober 2012

*Jan Lindholm (MP)*