

## Motion

**1982/83: 2099**

**Kerstin Ekman och Olle Grahn**

### **Översyn av bruksvärdessystemets funktion och tillämpning**

Bruksvärdesprincipen vid hyressättning innebär i princip att hyran vid förlängning av hyresavtalet skall utgå med skäligt belopp. En jämförelse sker därför med andra lägenheter – i första hand med lägenheter i hus som tillhör allmännyttiga bostadsföretag.

Hyran bestäms i princip så att den skall täcka företagets självkostnader, och den bestäms efter förhandlingar mellan företaget och en organisation av hyresgäster, oftast tillhörig Hyresgästernas Riksförbund. Sedan hyresförhandlingslagens tillkomst 1978 kan organisationer av hyresgäster som ej tillhör Hyresgästernas Riksförbund förhandla om hyran.

Hyresrättsutredningen har i sitt betänkande Hyresrätt 3 utvärderat bruksvärdessystemet, och vi delar utredningens slutsatser att bruksvärdesprincipen är överlägsen det system med hyresreglering som tidigare tillämpades i Sverige.

Det är dock uppenbart att den utvärdering som hyresrättsutredningen gjort av bruksvärdessystemet är mycket översiktlig och formell och starkt betingad av de förhållanden som rådde när utredningen tillsattes. I dag råder delvis andra förhållanden på bostadsmarknaden, och det står klart för allt fler att bruksvärdessystemet inte på ett tillfredsställande sätt speglar situationen och förändringarna på bostadsmarknaden. Denna kritik drabbar delvis också hyresrättsutredningens utvärdering.

De ändrade faktorer som vi menar föreligger och som gjort bristerna i bruksvärdessystemet tydligare är bl. a.:

- att det nu råder balans på bostadsmarknaden och på många orter ett överskott av lägenheter
- att nyproduktionen av lägenheter nu spelar en mer underordnad roll i bostadsproduktionen
- att ombyggnadsverksamheten ökar snabbt till i huvudsak nybyggnadsstandard men att variationen i standard är betydligt större än i nyproduktionen.

De allmänt omfattade önskemålen om ökad ombyggnads- och förnyelseverksamhet kommer att accentuera kraven på en översyn av bruksvärdessystemet. Vi menar att hyressättningsystemet måste göras mer flexibelt och ge utrymme för lokala variationer. I vissa situationer kan det finnas behov av att frigöra bruksvärdesnivån från bindningen till det allmännyttiga företagets kostnadsprissättning.

Denna möjlighet bör finnas när exempelvis en kommun ger ett direkt bidrag till ett företag som ägs av kommunen, eller ett lån med så gynnsamma

villkor att det direkt fungerar som ett stöd med likvida medel. Det sänker företagets kostnadsnivå och därigenom sänks hyreskravsnivån och på sikt sänks bruksvärdet. Detta får till följd att de företag, konkurrerande allmännyttiga och privata, som ej får detta stöd får en lägre hyra än vad kostnadsutvecklingen i dessa företag motiverar. På sikt undergräver man en effektiv och seriös fastighetsförvaltning genom att manipulera med sambandet förvaltning – kostnadsutveckling.

Ombyggnationen som i ökande omfattning kommer att sätta sin prägel på bostadsbyggandet kommer att omfatta – förutom det äldsta beståndet i städernas centrala delar – halvgamla områden i de närmaste omgivningarna (1930—1940-talsbeståndet). Fastigheterna är huvudsakligen i enskild ägo med en splittrad ägarbild. Antalet jämförelseobjekt i allmännyttig ägo är begränsat.

För att förnyelsebehovet i denna del av bostadsbeståndet skall kunna förverkligas måste skäliga avkastningskrav kunna tillgodoses, vilket också understryks i direktiven till den nyss tillkallade bostadspolitiska utredningen. I dag kan ombyggda lägenheter i mycket centrala lägen ha lägre hyra än nybyggda lägenheter i förorter. Stadsförnyelsekommittén hade enligt sina direktiv i uppgift att fundera på detta problem i den andra etappen. Kommittén är nu entledigad och den nya bostadspolitiska kommittén tycks inte ha till uppgift att lösa detta problem. Mot den bakgrunden bör en översyn ske av bruksvärdessystemet med särskild betoning på stadsförnyelseaspekten. I en sådan översyn bör också beaktas de problem som lokalhyresgästerna får när deras hyror höjs mycket kraftigt i samband med ombyggnad. Det vore olyckligt om våra stadsdelar skulle tömmas på småföretag och -hantverk i samband med stadsförnyelsearbetet. Vi vill inte förorda någon form av hyresreglering i detta sammanhang. En reglering löser aldrig detta problem, den skapar däremot nya problem. Andra vägar bör prövas som möjliggör att de stadsdelar som förnyas får behålla sina affärer och småindustri- och hantverkslokaler.

*Sammanfattningsvis* vill vi förorda en översyn av bruksvärdessystemets funktion och tillämpning så att förslag kan läggas som motverkar den tendens vi f. n. upplever – att bruksvärdessystemet inte fungerar på det sätt det var tänkt att fungera på grund av ändrade förhållanden på bostadsmarknaden.

Med hänvisning till vad i motionen anförts hemställs

att riksdagen beslutar som sin mening ge regeringen till känna vad i motionen anförts om en översyn av bruksvärdessystemet.

Stockholm den 25 januari 1983

KERSTIN EKMAN (fp)

OLLE GRAHN (fp)