

## Motion till riksdagen 2011/12:C306

av **Jan Lindholm (MP)**

# Hemkänsla som ett bostadspolitiskt värde

## Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att utreda hur man kan värdesätta bovärdet och föra in det som en komponent på hyresmarknaden.

## 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 desto mer etableras en hemkänsla, inte bara till bostaden utan även till området, huset och människorna i dess omgivning. Den boende lägger även ned 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 bovärdet. 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.

Att ett högt "hemmahörandevärde" har ett företagsekonomiskt värde för fastighetsägaren återspeglas tydligt i hyresfastigheters värde vid försäljning. Hyresfastigheter med hög omsättning har ett betydligt lägre marknadsvärde

**Fel! Okänt namn på**

än hyresfastigheter med stabila hyresgäster. Detta gäller även affärsfastigheter.

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.

För hyresrättsinnehavaren finns idag ingen möjlighet att på legal väg få betalt för bovärdet under de år man bebor sin bostad eller vid en flytt. Med ett ökat inslag av marknadshyressättning riskerar hyresrättsinnehavaren i stället att få betala med ständigt stigande hyror för det bovärde han bidragit till att skapa, och själv är en del av.

## Förslag om att bovärdet bör synliggöras och hanteras

Ett hem i form av en hyresrätt är inte enbart en handelsvara i en marknadsekonomi utan just ett hem för någon eller några. En boende kan bidra till lika stora bovärden i en hyresrätt som i ett ägt boende.

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. 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 man kan värdesätta bovärdet och föra in det som en komponent på hyresmarknaden.

Stockholm den 3 oktober 2011

*Jan Lindholm (MP)*