

Motion till riksdagen

1986/87:Bo420

Karin Ahrland (fp)

Ersättning för faktiska kostnader vid uthyrning av bostadsrätt

I en nyligen avkunnad dom har en tingsrätt slagit fast att det inte är tillåtet att ta ut ersättning för de faktiska kostnaderna vid uthyrning av bostadsrätt. I korthet gällde målet följande.

En bostadsrättsinnehavare hade lånat pengar för att kunna köpa den tvårumslägenhet hon bodde i då hyresgästerna i fastigheten gick samman för att bilda en bostadsrättsförening. Av olika skäl hade hon sedan inte råd att själv bo kvar i lägenheten utan hyrde ut den mot en månadshyra på 2 500 kr. Köpeskillingen för bostadsrätten hade varit 133 000 kr. och månadsavgiften var 575 kr. Ägaren ville således ha betalt för både avgiften och sina kapitalkostnader.

Tingsrätten har emellertid i domen ansett att hyran hade bort sättas med hänsyn till bruksvärdet – som baseras på hyran i de allmännyttiga bostadsföretagen – och att hyran därför borde ha legat på ungefär 1400 kr./månad. Tingsrätten har därvid stött sig på bestämmelserna i jordabalken 12 kap. 65a § fjärde stycket. Denna bestämmelse har tillkommit för att stärka andrahandshyresgästens ställning och handlar om andrahandsuthyrning utan rätt till förlängning av "bostadslägenhet". Tingsrätten har alltså med hänvisning till lagens förarbeten ansett att lagen är tillämplig även på bostadsrättslägenheter.

Oavsett om detta varit lagstiftarens avsikt eller inte kan det inte vara rimligt att den som hyr ut en bostadsrättslägenhet inte skall kunna få ta betalt för sina verkliga kostnader dvs. även för ränta på insatt kapital. Rent ekonomiskt är ett sådant synsätt orimligt. Därtill kommer att mångas intresse av att hyra ut lägenheter, som de av en eller annan anledning har bostadsrätt i men inte bebor, måste minska om de inte får betalt för sina kostnader. Det måste anses mycket olyckligt i en tid då bostadsbristen är skrämmande stor.

Målet är ännu inte lagakraftvunnet och naturligtvis kan möjligen en annan instans komma till en annan slutsats. Emellertid talar allt för att lagtexten måste revideras så att den som hyr ut sin bostadsrättslägenhet får möjlighet att åtminstone täcka sina egna kostnader för bostaden. Även om högre instans skulle komma till en annan slutsats än tingsrätten synes det vara viktigt att ändra lagtexten i förtydligande syfte.

Hemställen

Mot. 1986/87

Bo420

Med stöd av det anförda yrkar jag

att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändringar i jordabalken i enlighet med vad som ovan angivits.

Stockholm den 27 januari 1987

Karin Ahrlund (fp)