

# Motion till riksdagen

1988/89:Bo413

av Bengt Silfverstrand och Johnny Ahlqvist (båda s)  
Reglerna om byte av hyreslägenhet mot villa eller  
bostadsrätt

---

Uppfinningsrikedomen är stor då det gäller att kringgå gällande lagstiftning vid lägenhetsaffärer. Ett allt vanligare sätt är att säljaren reducerar priset på sin villa eller bostadsrätt mot att han förvärvar en hyresrätt av köparen.

I och för sig uppstår ju en fördel för den hyresgäst som förvärvar en villafastighet och utnyttjar den situation som erbjuder sig genom att lämna sin lägenhet i utbyte. Förfarandet borde kanske inte heller föranleda någon kritik, om inte hyresrätten tillmätas något värde i pengar räknat. Utgår man emellertid från att hyresrätten kan värderas vid dylika byten, föreligger en lagenlig möjlighet att utnyttja värdet av själva hyresrätten. En klar ekonomisk vinning uppstår följaktligen vid bytet.

Detta måste anses strida mot intentionerna i hyreslagstiftningen i flera avseenden. I första hand torde byten av denna typ stå i motsatsställning till stadgandet att man inte får ta betalt för en hyresrätt.

Det finns ett klart samband mellan problemen med svart lägenhetshandel och bruksvärdessystemet i fråga om hyror. Systemet har ju också utsatts för en omfattande kritik i massmedia. Krav har rests från flera håll på att möjligheten att ta betalt för en hyresrätt skall släppas fri. Erfarenheter från bl. a. Malmö-Lundområdet visar att bytesaffärer mellan hyresrätter och villor bedöms på olika sätt i både tingsrätt och hyresnämnder. Det måste anses som djupt otillfredsställande att gällande rätt på detta område är oklar.

Ur rättvisesynpunkt är det också förkastligt att det är svaga grupper bland de boende som drabbas av den låsning som nu blir alltmer påtaglig i omsättningen av lediga, attraktiva lägenheter. Den som råkar ha tillgång till en lägenhet avhänder sig knappt denna, om det finns möjlighet till ekonomisk vinning vid en flyttning.

Den som däremot inte har något att erbjuda i utbyte har ingen möjlighet att tillgodose sina bostadsbehov.

För att kunna driva en ansvarsfull och rättvis bostadspolitik är det mycket angeläget att undanröja denna marknad av kortsiktiga ekonomiska privatin-tressen.

Därför behövs en översyn av nuvarande förhållanden vid nämnda typ av bytesaffärer. Översynen bör omfatta frågeställningar som: Vad är gällande rätt på området? Är det i enlighet med lagstiftarens intentioner att man skall kunna tillgodogöra sig värdet av en hyresrätt till en bostadslägenhet genom att byta till sig en villa mot att man betalar underpris? Var förekommer s.k. blandade byten? Är det i första hand ett storstadsproblem, eller förekommer problemet även på mindre orter? Hur ser prisbildningen ut och hur

genomföres bytena? Förekommer skenbyten ofta? I vems intressen driver vissa fastighetsmäklare frågan om att fritt få sälja hyresrätter? Är det för att förbättra kundernas situation eller är det för att vända en vikande försäljningsmarknad?

Mot. 1988/89  
Bo413

## Hemställan

Med hänvisning till det ovan anförda hemställs  
att riksdagen hos regeringen begär en översyn av reglerna vid  
bytesaffärer mellan villor/bostadsrätter och hyresrätter.

Stockholm den 25 januari 1989

*Bengt Silfverstrand (s)*

*Johnny Ahlqvist (s)*