

Motion till riksdagen

1989/90:Bo409

av Håkan Strömberg m.fl. (s)

Bruksvärdesregeln

Om hyresvärd och hyresgäst tvistar om hyrans storlek skall hyran fastställas till skäligt belopp. Enligt den s.k. bruksvärdesregeln, jordabalken 12:55, är en hyra som hyresvärden fordrar att anse som oskäligen hög om den påtagligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Därvid skall hyran i första hand jämföras med hyran för lägenheter inom det allmännyttiga bostadsbeståndet på orten. En hyresvärd kan således alltid räkna med att få en högre hyra än vad som gäller för jämförelseobjekten godkänd under förutsättning att den inte är påtagligt högre. En sådan ordning måste anses vara oacceptabel. Det kan inte finnas några hållbara skäl till att hyror över huvud taget skall ligga högre än för lägenheter som till bruksvärdet är likvärdiga. Påtaglighetsrekvisitet i 12 kap. 55 §, första stycket jordabalken bör därför tas bort. Det förekommer ofta att lägenheter som med hänsyn till storlek, läge, utrustning och planlösning är likvärdiga ändå borde åsättas olika bruksvärdeshyra. Lägenheternas underhållsskick kan vara helt olika med olika långa underhållsintervaller. Detsamma gäller givetvis även fastighetens service och underhåll av gemensamhetsutrymmen, grönområden m.m. Detta är givetvis av avgörande intresse för hyresgästerna och bör avspeglas i de hyror som åsätts lägenheterna.

Vid bedömningen om lägenheter är likvärdiga bör därför särskild hänsyn tas till underhållsskick och fastighetsservice.

Hemställan

Med hänvisning till det anförda hemställs

att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan lagändring beträffande bruksvärdesregeln i 12 kap. 55 § jordabalken att flexibilitet medges.

Stockholm den 24 januari 1990

Håkan Strömberg (s)

Jan Fransson (s)

Christina Pettersson (s)