

Motion

1984/85:2154

Lennart Pettersson m. fl.
Ändring i jordabalken

Enligt 12 kap. 65 § jordabalken (hyreslagen) är det förbjudet att ta ut ersättning för överlåtelse av bostadslägenhet. För att detta förbud inte skall kunna kringgå har i 65 a § införts ett förbud mot att utta ersättning för förmedling av bostadslägenhet. Dock får detta ske vid yrkesmässig bostadsförmedling i enlighet med en taxa som kommerskollegium fastställer.

Med bostadslägenhet avses i jordabalken såväl permanent- som fritidsbostad. Detta innebär att kommerskollegiums taxa enligt lagens ordalydelse måste anses omfatta även korttidsuthyrning av fritidsbostäder.

Var och en som kommit i närmare kontakt med stuguthyrningsbranschen måste emellertid säga sig att ett försök att taxemässigt reglera denna verksamhet skulle leda till en orimligt krånglig reglering (eller en intill meningslöshet urvattnad sådan), som skulle slå snett i stora delar av branschen, leda till tolkningstvister och där möjligheterna att upprätthålla efterlevnaden skulle vara mycket små. När samtidigt det sociala skyddsbehovet på det här förmedlingsområdet knappast är särskilt framträdande, förefaller en ändring av hyreslagen, så att i varje fall korttidsuthyrda fritidslägenheter undantas, vara den enda rimliga åtgärden.

Såväl Svenska resebranschens förening som Sveriges turistråd är starkt kritiska till den utvidgning av den reglerande verksamheten som nu är på gång på detta område. Turistrådet konstaterar att det förslag till förändrad tolkning av vad taxan vid yrkesmässig förmedling av bostadslägenheter skall omfatta inte har remitterats för yttrande. Enligt turistrådet är det angeläget att den enskilde konsumenten på ett betryggande sätt skall kunna köpa en semestervistelse, t. ex. i en stuga. Att här arbeta med schablonmässigt fastställda taxor är till nackdel för konsumenten.

Det är angeläget att uthyrning sker på ett effektivt sätt, så att den totala kostnaden blir lägsta möjliga. I allt väsentligt styrs dessa förhållanden av gällande regler för marknadsföring och försäljning i kombination med en hård konkurrens mellan olika företag och former att sälja semestervistelse i lägenheter för fritidsboende. Förändringar som f. n. sker är till övervägande del till fördel för konsumenten. Information om olika semesteralternativ i olika prisklasser har förbättrats väsentligt och ytterligare sådana är att vänta de närmaste två-tre åren. Datoriserad informations- och bokningsteknik ger säkrare hantering och ökar tillgängligheten för konsumenten.

Den försäljning som sker inom resebranschen kan alltså inte jämföras med den förmedling av lägenheter som kommerskollegiums taxa i övrigt reglerar. Semestervistelse i "lägenhet för fritidsboende" kan i dag köpas direkt från

enskild stugägare, hos lokala turistbyråer, lokala, regionala resp. rikstäckande arrangörer och resebyråer. Den verksamhet de bedriver kännetecknas av väsentligt skilda förutsättningar. I det enklaste fallet ringer kunden direkt till en stugägare eller lokal turistbyrå som han känner och når en överenskommelse. För en arrangör som arbetar på den lokala svenska marknaden ingår omfattande åtaganden mot ägarna av lägenheterna och gentemot konsumenten. Den produkt som erbjudits är vanligtvis "paketerad" och innehåller serviceåtaganden, såsom transporter, försäkringar m. m. För att något belysa innebörden i denna arrangörsverksamhet ges nedan några exempel på vad den kan omfatta för åtaganden/kostnader som är inkluderade i det påslag som arrangören gör.

- Stugor och lägenheter besiktigas av arrangören i samband med kontraktsskrivning, bl. a. som underlag för prissättning och information till konsumenten. Efter varje uthyrning, som ofta sker veckovis eller för weekend besiktigas stugan - detta för att skydda såväl ägare som nästkommande gäst.
- En omfattande dokumentation om lägenheten, transportvägar, aktivitetsutbud i omgivningen m. m. samlas in som underlag för marknadsföring och övrig information till konsument.
- Marknadsföringen är i dag en kostnadskrävande del, i synnerhet för de arrangörer som bearbetar hela eller större delen av den svenska marknaden. (Kostnaderna för utlandsbearbetning är ännu högre, men denna försäljning omfattas enligt uppgift inte av den aktuella taxan.) Där ingår kataloger, annonser, bearbetning av säljled m. m.
- Arrangörens försäljning sker direkt till konsument eller via resebyråledet. I det senare fallet erlägger arrangören provision på ca 10 %.
- Uppgörelserna med stugägarna varierar, men i vissa fall garanterar arrangören en viss minimiförsäljning, för vilken han ikläder sig en risk.
- I den produkt som tillhandahålls kunden kan ingå även annat än själva bostaden, som transporter, liftkort, försäkringar, uthyrning av cyklar, kanoter m. m. Produkten kan dels vara förpaketerad av arrangören med ett bestämt pris för en sådansammansatt produkt, dels kan paketeringen göras individuellt i enlighet med kundens önskemål.
- Prisnivån anpassas av arrangören till säsong. Det innebär att samma lägenhet kan variera starkt i pris, vilket inte nödvändigtvis innebär att lägenhetens ägare får ersättning på samma differentierade sätt. Priset kan t. ex. ändras på kort varsel vid svag försäljning, exempelvis som följd av snöbrist eller dåligt väder.
- I de administrativa kostnaderna ingår förutom relativt höga lönekostnader för den service som erbjuds konsumenten vid dessa korttidsförhyrningar också ökade datorkostnader. Datorisering är nödvändig för en rationell hantering men också för ett effektivt samspel med resebyråledet.

Med dessa exempel i minnet torde det visa sig minst sagt svårt att finna väl avvägda regler för taxesättning vid förmedling av korttidsuthyrda fritidsbostäder. Exempelen talar i stället för att man avstår från en reglering på detta område. Eventuella statliga regler kan dessutom få icke tänkt effekt genom att organisationer/företag som ger en lägre servicenivå får legaliserat ett högre procentuellt påslag. Dessutom leder den tänkta taxesättningen sannolikt till att arrangören tvingas debitera lägenhetsägarna för vissa av de tjänster de utför, vilket enbart ger en mer krånglig administration och högre omkostnader.

Den uthyrningsverksamhet som f. n. bedrivs är viktig för att kunna erbjuda ett rikt utbud av semesteralternativ. Svårigheterna att utveckla denna verksamhet har varit betydande, bl. a. på grund av en svag lönsamhet. Försäljningen av utlandsresor har haft bättre lönsamhet som en följd av högre pris per produkt och enklare hantering. För svensk turisms framtida utveckling, som riksdag och regering under våren 1984 fattat principiella beslut om, är det angeläget att finna effektiva former för försäljning av semesterpaket som inkluderar uthyrning av fritidsbostäder. Detta gagnas inte av den statliga taxereglering som nu är på gång.

Mot bakgrund av vad som anförts i motionen hemställs

att riksdagen beslutar om sådan ändring i 12 kap. 65 § jordabalken (hyreslagen) att skyldigheten upphör för kommerskollegium att fastställa taxa vid förmedling av korttidsuthyrning av stugor och lägenheter för fritidsändamål.

Stockholm den 25 januari 1985

LENNART PETTERSSON (s)

NILS T. SVENSSON (s)

OLLE GÖRANSSON (s)