

Motion till riksdagen

1987/88:Bo52

av Erling Bager m. fl. (fp)

med anledning av prop. 1987/88:162 om hyran vid andrahandsupplåtelse av bostadslägenheter m. m.

I propositionen föreslås att hyresnämnden skall kunna pröva förstagångshyran vid upplåtelse av lägenheter i andra hand samt av möblerade eller omöblerade rum i första hand. Om hyran anses överstiga vad som anses skäligt med hänsyn till bruksvärdesprincipen skall hyresnämnden kunna ålägga hyresvärden återbetalningsskyldighet.

Bakgrunden till propositionen är ett utslag i högsta domstolen där det konstaterades att förstagångshyran inte omfattas av de regler om andrahandsuthyrning som infördes den 1 januari 1985. En bostadsrättshavare skulle därmed ha möjlighet att få t.ex. sina räntekostnader täckta vid andrahandsuthyrning. Denna ordning vill regeringen nu ändra.

Bristen på rörlighet är ett grundläggande problem på dagens bostadsmarknad. När utbudet av lägenheter av olika typer och storlekar sjunker minskar också människors möjlighet att finna en bostad som passar just deras behov.

För åtskilliga boende, särskilt ungdomar som är på väg att skaffa sig sin första bostad, är andrahandsmarknaden av stor betydelse.

Erfarenheten av regleringar på bostadsmarknaden är nedslående. Den stela tillämpningen av bruksvärdesprincipen på förstahandsmarknaden har t.ex. lett till minskat utbud, låg rörlighet och en utbredd svart handel med hyreslägenheter. Regeringen har nu – trots dessa dåliga erfarenheter – för avsikt att ytterligare reglera bostadsmarknaden i det uppgivna syftet att stärka hyresgästernas ställning.

Det är betydligt mer sannolikt att förslaget leder till minskat utbud av lägenheter på andrahandsmarknaden och därmed ökade svårigheter för åtskilliga, inte minst ungdomar, att skaffa sig en bostad. Det är mycket anmärkningsvärt att detta förslag läggs fram i ett läge där brist på lägenheter är ett av de mest påfallande bostadspolitiska problemen.

Därtill kommer att det för den enskilde bostadsrättshavaren måste te sig orimligt att det inte ens är tillåtet att kompensera sig för räntekostnader – som ju är en oskiljaktig del av de egna boendekostnaderna – vid andrahandsuthyrning.

Man kan förutse betydande svårigheter för den som vill hyra ut sin bostadsrättslägenhet i andra hand att ta reda på vad som skall anses vara bruksvärdeshyra för den egna lägenheten. Bostadsministern för på denna punkt ett utförligt resonemang i specialmotiveringen. Han har flera råd till hyresvärden men det framgår att processen är komplicerad och att åtskillig

osäkerhet kan uppstå. Detta kommer i vart fall inte att öka intresset för lagliga andrahandsupplåtelse.

Mot. 1987/88
Bo52

Regeringens förslag omfattar även förstahandsuthyrning av möblerade och omöblerade rum. I dessa fall kommer problemen för hyresvärden att vara utomordentligt besvärliga. Bostadsministern har på denna punkt i stort sett kapitulerat och konstaterar att hyresnämnden får göra en ren "skälighetsbedömning". Den enda vägledning som ges är den bruksvärdeshyra per kvadratmeter som gäller för hela lägenheten. För den som avser att hyra ut rum i en villa eller bostadsrätt är detta en klen tröst.

Mot denna bakgrund bör propositionen avslås i sin helhet.

Även om högsta domstolens utslag skapat klarhet i vad som för närvarande gäller i fråga om förstagångshyror är det angeläget att rättsläget i fråga om andrahandsuthyrning av bostadsrätter blir tydligare. Ett skydd mot oskäligen hyror bör givetvis finnas - både för dessa och andra kategorier av andrahandshyresgäster. Det bör dock framgå av lagstiftningen att en bostadsrättsinnehavare har möjlighet att få ersättning för faktiska kostnader när hyran fastställs. En utredning bör tillsättas med uppgift att lägga fram förslag på denna punkt.

Hemställen

Med hänvisning till vad som ovan anförts hemställer vi

1. att riksdagen avslår proposition 1987/88:162,
2. att riksdagen hos regeringen begär en utredning om andrahandsuthyrning av bostadsrätter i enlighet med vad som anförs i motionen.

Stockholm den 19 april 1988

Erling Bager (fp)

Karl-Göran Biörsmark (fp)

Siw Persson (fp)

Ingrid Hasselström Nyvall (fp)