

Motion till riksdagen 2008/09:C471

av **Hans Rothenberg och Ulrika Karlsson i Uppsala (m)**

Reformering av bruksvärdessystemet

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att reformera bruksvärdessystemet.

Motivering

Hyresrätten är en betydelsefull boendeform vid sidan av bostadsrätter, egenägda hus och lägenheter. Hyresrätten bidrar till en flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden då den boende relativt snabbt kan byta bostad utan att behöva beakta eventuella pris- eller ränteförluster. Utbudet av hyresrätter och en väl fungerande marknad för desamma är därför av godo.

Bruksvärdessystemet tillkom för runt fyrtio år sedan då den dåvarande hyresregleringen från krigstiden avvecklades. Det primära syftet var att skapa ett hållbart besittningsskydd för hyresgästerna och motverka kraftiga hyreshöjningar på bostadsmarknader där brist på bostäder rådde. Genom hyresregleringen har Hyresgästföreningen fått en särställning inom bostadspolitik, genom att man medverkar i övervakningen av att regleringen efterlevs. Man har bland annat speciella funktioner genom bostadsförvaltnings- och hyresförhandlingslagen. Bruksvärdeshyran förhandlas efter självkostnadsprincipen mellan Hyresgästföreningen och de allmännyttiga, kommunala bostadsföretagen. En lägenhets bruksvärde bedöms med hänsyn till dess beskaffenhet och andra faktorer i förhållande till likvärdiga lägenheter på orten, främst lägenheter ägda av allmännyttan.

Hyresintäkterna ska motsvara företagens kostnader. De totala hyresintäkterna fördelas sedan på företagets olika lägenheter efter deras bruksvärden, vilka beror på lägenheternas storlek och standard, boendemiljö, belägenhet etcetera. Avsikten var att hyresskillnaderna skulle reduceras genom att utgå

Fel! Okänt namn på

ifrån en genomsnittlig hyresgästs bedömningar av bruksvärdet för olika lägenheter. Genom den förändring i systemet som beslutades år 1974 har förhandlingarna avseende allmännyttan fått en styrande effekt också på resten av hyresmarknaden.

Bruksvärdessystemet skulle bland annat uppnå det så kallade fördelningsmålet med avsikten att försöka utjämna skillnaderna mellan olika inkomstgruppers boendestandard. Vidare syftar integrationsmålet till att varje bostadsområde skall få en blandad sammansättning gällande invånarnas inkomster, etnicitet med mera. Slutligen handlar inkomstmålet om att hyran för en normallägenhet inte skall överstiga 20 procent av en genomsnittlig industriarbetarlön.

Dessa målsättningar till trots har systemet med bruksvärdeshyror visat sig omfatta väsentliga brister.

I och med att den så kallade lägesfaktorn inte tillämpas blir många attraktiva och centralt belägna lägenheter underprissatta, samtidigt som hyran blir högre än vad en marknadsbedömning skulle leda till för mindre attraktiva lägenheter. Med andra ord subventionerar hyresgäster i vad som kan betecknas som mindre attraktiva områden boendet för dem i mer attraktiva områden.

Bruksvärdessystemet bidrar vidare till att minska andelen hyresbostäder i attraktiva delar av våra tätorter, eftersom det stimulerar ombildning till bostadsrätt och ger förutsättningar för olaglig handel med hyreskontrakt. Svårigheterna att åtnjuta kontrakt på hyreslägenheter förstärks således. Trots att förändringsförslag förs fram i SOU 2008:38 som säger att hyrespriset för lägenheter som möter stor efterfrågan kan komma att höjas medan de som möter låg efterfrågan kan sänkas, så begränsas fortfarande regleringsmekanismen genom att priset kan stiga med högst 5 procent årligen. Problemet som beskrivs ovan kommer därför att bestå på grund av den relativt svaga möjligheten att justera priset efter efterfrågan.

Hyresskillnaderna mellan olika lägenheter har överlämnats till parterna på hyresmarknaden att besluta om inom ramen för förhandlingssystemet. Dessa har samtidigt i förhandlingarna att ta hänsyn till den normgivande allmännyttans självkostnadsbestämda hyror. Detta får till följd att bruksvärdessystemet befäster svårigheterna att bygga nya hyresfastigheter med tillräcklig lönsamhet, då allmännyttans låga hyror i den begränsade nyproduktionen leder till att många privata investerare i stället väljer att satsa på bostadsrätter.

En av de orimliga effekterna är att hyresgäster betalar lägre hyra för en lägenhet i ett hus från 1920-talet – som ofta är väldigt eftertraktad – än i ett hus byggt under de så kallade miljonprogramsåren på 1960–70-talen. Dessa problem märks tydligast i storstäderna där bristen på bostäder är stor. Idag har hyresgästerna i exempelvis Stockholms innerstad en i viss mån oskäligt låg hyra jämfört med grannarna som bor i bostadsrätter.

Det minskade utbudet av attraktiva hyreslägenheter leder till en orörlig hyresmarknad med orimligt långa bostadsköer. Detta leder till att människor ofrivilligt hänvisas till en svart marknad eller osäkra andrahandskontrakt med begränsat besittningsskydd. Inte minst försvåras det för många ungdomar att starta sin boendekarriär på ett tryggt sätt. Många tvingas hyra lägenhet på den otrygga andrahandsmarknaden där man sällan får längre kontrakt än sex må-

Fel! Okänt namn på

nader och hyrorna är betydligt högre än vad som är gängse på övriga bostadsmarknaden.

Sammantaget har bruksvärdessystemet inneburit att obalanserna på bostadsmarknaden med åren blivit allt tydligare. Att reformera systemet med bruksvärdeshyror öppnar för en mer effektiv och rättvis fördelning av det befintliga beståndet av hyresrätter. Dessutom stimuleras byggherrar att bygga fler hyreslägenheter, underhålla dem väl och inte minst dämpa drivkrafterna att omvandla dem till bostadsrätter.

Bruksvärdessystemet är inte tillräckligt anpassat efter dagens bostadsmarknad då det leder till segregation, marknadsmässigt orättvisa hyror där förortslägenheter subventionerar innerstadslägenheter samt försvårar nybyggnation och skapar inlåsning på bostadsmarknaden. Därtill kvarstår en allt för låg rörlighet på bostadsmarknaden vilket motverkar arbetslinjen. Utöver det betänkande som presenterades 18 april 2008 behöver en översyn av bruksvärdessystemet göras, där faktorer som bostadens läge, attraktivitet och mer flexibel hyressättning får en större påverkan.

Stockholm den 25 september 2008

Hans Rothenberg (m)

Ulrika Karlsson i Uppsala (m)