

# Motion till riksdagen

1987/88:Bo53

av Rolf Dahlberg m. fl. (m)

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

---

Hyrorna på den svenska bostadsmarknaden är inte fria utan regleras enligt principen om det s. k. bruksvärdet. Det innebär att hyresnivåerna fastställs genom förhandlingar och administrativa regleringar i stället för på en marknad.

Konsekvensen av detta system är att det varken finns någon direkt koppling mellan hyresnivån och hyresgästernas preferenser, eller med hyresvärdens verkliga kostnader.

De problem detta medför är välkända. Ligger hyresnivån över konsumenternas värdering av bostaden blir den närmast omöjlig att hyra ut. Ligger den under uppstår köer, dvs. bostadsbrist, och en svart marknad där hyresrätter överlåts mot betalning.

Ligger hyresnivån dessutom under fastighetsägarnas och byggarnas bedömning av vad som är rimligt så minskar också utbudet av bostäder. Denna situation är inte ovanlig i Sverige i dag. På många orter byggs hyreshus i stort sett endast av bolag som är uppbackade med skattepengar, dvs. de kommunala bostadsbolagen. De företag som är helt beroende av hyresintäkterna kan oftast inte bygga nytt längre.

Självfallet är det bostadskonsumenter som drabbas av detta.

Resultatet av den socialdemokratiska bostadspolitiken har på många orter blivit en stor konstgjord bostadsbrist. Många utnyttjar därför det andningshål som trots allt finns, nämligen möjligheten att hyra in sig hos andra som har en bostad i det område där man önskar bo.

Hittills har det varit så att det har varit tillåtet för parterna att själva komma överens om hyran i dessa fall. Det är ju i dessa fall inte fråga om någon yrkesmässig uthyrningsverksamhet utan det handlar om vanliga privatpersoner som hyr ut sin lägenhet under en begränsad tid, eller om människor som hyr ut delar av den lägenhet de själva bor i.

Att hyra ut ett rum, möblerat eller omöblerat, i den egna bostaden är en uppoffring som kräver en motprestation för att komma till stånd. Bara om hyran är tillräckligt hög är det intressant att över huvud taget hyra ut rummet.

Regeringen föreslår nu att frivilliga överenskommelser som har träffats skall kunna rivas upp. T. o. m. när det är fråga om ett möblerat rum i någons bostad skall hyresnämnden kunna fastställa en annan hyra än den man frivilligt kommit överens om, och uthyraren kan bli tvungen att betala tillbaka delar av hyran för de senaste två åren. Dessutom skall han kunna

tingas hyra ut en del av sin bostad till en hyra han inte är beredd att acceptera.

Mot. 1987/88  
Bo53

Vi kan inte se det rimliga i att en person som frivilligt ingått en överenskommelse i efterhand skall kunna få den ändrad med retroaktiv verkan. En person som varit fullt nöjd med förhållandena kommer att kunna gå till hyresnämnden vid avflyttningen och få tillbaka delar av hyran för de senaste två åren. Det hela blir inte bättre av att det närmast är omöjligt för den som hyr ut ett rum i sin bostad att i förväg bedöma vilken hyra som kommer att accepteras av hyresnämnden. I propositionen framhålls att i sådana situationer "torde hyresnämnden vara hänvisad till att göra en ren skälighetsbedömning". Risken för godtycke och rättsosäkerhet är uppenbar när man först i efterhand kan få veta vad som bedöms som skäligt.

En sådan lag är närmast omoralisk eftersom den inbjuder till missbruk. Den som söker en bostad kan erbjuda sig att betala tillräckligt för att få tillträde till en del av någons hem, och därefter gå till hyresnämnden och få hyran sänkt. Risken för att människor skall bli lurade och utnyttjade är uppenbar om lagen skulle antagas.

Denna risk kommer sannolikt att medföra att privatpersoners vilja att hyra ut delar av sina bostäder kommer att minska påtagligt. Därmed kommer propositionens främsta resultat att bli att utbudet av bostäder minskar, och förslaget kommer således att förvärra situationen för de bostadssökande.

I propositionen föreslås också att den som hyr ut sin bostadsrättslägenhet i andra hand inte skall ha rätt att ta ut en hyra som täcker ägarens egna kostnader, även om hyresgästen är villig att betala lika mycket som ägaren själv måste göra.

Förslaget visar hur långt från människors egna värderingar bruksvärdesystemet har kommit. En kostnad som betraktas som fullt acceptabel av både bostadsrättsinnehavaren och hans hyresgäst skall kunna underkännas av hyresnämnden, dessutom med retroaktiv verkan och återbetalningsskyldighet.

HSB har påpekat att det är rimligt att bostadsrättshavaren åtminstone får tackning för månadsavgiften till bostadsrättsföreningen. I föreningar som äger nybyggda fastigheter eller fastigheter som nyligen genomgått en större ombyggnad kan enbart månadsavgiften, utan att bostadsrättshavarens kapitalkostnader beaktas, överstiga bruksvärdeshyran. Inte ens detta måttliga önskemål från HSB är regeringen beredd acceptera.

Därutöver strider förslaget mot den urgamla principen om att avtal skall hållas. Tanken att frivilliga avtal skall respekteras har starkt stöd i de flesta samhällen, inte bara det svenska.

## Hemställan

Mot. 1987/88

Bo53

Med anledning av det anförda hemställs  
att riksdagen beslutar avslå propositionen.

Stockholm den 20 april 1988

*Rolf Dahlberg (m)*

*Knut Billing (m)*

*Margareta Gard (m)*

*Ingela Gardner (m)*

*Jan Sandberg (m)*

*Göte Jonsson (m)*