

Motion

1980/81:1458

av Lars Werner m. fl.
om ändring av bruksvärdesbestämmelserna i hyreslagen

De nuvarande bruksvärdesbestämmelserna i hyreslagen har ensidigt gynnat de privata fastighetsägarna under hela 1970-talet, då de utan att behöva redovisa sina egna kostnader kunnat tillgodoräkna sig stora vinster genom jämförelser med hyrorerna hos allmännyttiga bostadsföretag.

Grundtanken i 1968 års hyreslagstiftning var att hyresregleringen successivt skulle avvecklas och hyrorerna "anpassas" – dvs. höjas – till ett marknadsvärde med begränsat inflytande för s. k. enskilt vinstintresse. Det sker genom en hyressättning enligt *bruksvärdesmetoden*, där en flexibel hyresspärri uppnås genom en viss koppling till de allmännyttiga bostadsföretagens hyror. Med flexibilitet menas här en hyressättning som "inte hindrar de ekonomiska faktorerna att förskjuta hyresnivån uppåt" (prop. 1967:141 s. 50) i enlighet med "önskemålet att skapa de nödvändiga förutsättningarna för rörlighet på hyresmarknaden" (prop. 1974:150 s. 473).

Reglerna om bruksvärdeshyran står i hyreslagen 48 §. Huvudprincipen är att den hyra som hyresvärden fordrar skall godtas, om den inte är *oskäligen* och att en hyra skall anses som oskäligen om den är *påtagligt högre än* hyran för lägenheter som med hänsyn till *bruksvärdet* är *likvärdiga*. Då denna regel infördes sades ett primärt syfte vara att stärka besittningsskyddet och få en spärr mot oskäligen hyror. Bruksvärdesmetoden har emellertid inte tjänat som någon spärr mot omotiverade och oskäligen hyreshöjningar. Bestämmelserna förutsätter och befrämjar nämligen ständigen hyreshöjningar och leder till att hyresnivån hela tiden skruvas upp.

Principen att, sedan ej representativa hyror uteslutits ur jämförelsematerialet, hyresnivån för lägenheter med de *högsta* hyrorerna skall vara riktpunkten för bedömningen har hjälpt till att pressa upp hyrorerna. Hyreshöjningar har kunnat ske med hänvisning till de högsta hyrorerna i ett jämförelsematerial, och de har även kunnat överskridas, bara de inte varit "påtagligt högre".

En ny diskussion om bruksvärdesmetoden har sedan en tid pågått mot bakgrund av att de allmännyttiga bostadsföretagen har betydande merkostnader jämfört med privata och att privata hyresvärdar kan utnyttja detta till extravinster. Diskussionen gäller också förhållandet att allmännyttiga bostadsföretag under senare år i viss utsträckning erhållit kommunala bidrag för en del av de sociala och allmänna merkostnader som de har genom sina bestämda uppgifter och som instrument för en *social bostadspolitik*. Allt flera politiker har blivit klara över att allmännyttan snarast också måste erhålla ett riktat statligt stöd för att klara sina ökade kostnader och för att inte

riskera en tillbakagång och nedskrotning. Ett statligt stöd är nödvändigt för att minska orättvisorna mellan privata och kommunala bostadsföretag. Det är nödvändigt för att minska orättvisorna mellan dem som bor med skilda upplåtelseformer. Det är nödvändigt för att begränsa effekten av de senaste årens reallönesänkningar och hyreshöjningar.

Ett ekonomiskt stöd till enbart allmännyttan innebär att en kraftfull hyresgästopinion kan utnyttja bruksvärdesreglerna mot privatvärdarna. Fastighetsägarnas vinster minskar och det privata fastighetsägandet blir mindre intressant. Inför dessa utsikter har det blivit oro bland fastighetsägare och borgerliga politiker i och utanför regeringen. Olika företrädare för privata fastighetsägarintressen har nu börjat kräva slopande och ändring av bruksvärdesbestämmelserna och att dessa skall ersättas med en fri hyresmarknad, där tillgång och efterfrågan helt skall bestämma hyrorna.

Vänsterpartiet kommunisterna har, alltsedan 48 § i hyreslagen i dess nuvarande form tillkom, kritiserat brister i lagen och bl. a. hävdad att gällande bestämmelser vid prövning och bestämmande av hyra skall ändras så att den hyra som prövas *inte får vara högre* än hyran för likvärdiga lägenheter. Vi upprepar nu detta krav och begär en sådan förändring.

Med hänvisning till det anförda föreslås

att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att förslag snarast bör föreläggas riksdagen om ändring av 12 kap. 48 § första stycket jordabalken (hyreslagen) om att hyran vid förlängning av hyresavtal inte får vara högre än hyran för likvärdiga lägenheter.

Stockholm den 26 januari 1981

LARS WERNER (vpk)

EIVOR MARKLUND (vpk)

NILS BERNDTSON (vpk)

EVA HJELMSTRÖM (vpk)

C.-H. HERMANSSON (vpk)

BERTIL MÅBRINK (vpk)

TORE CLAESON (vpk)