

Nr 727

Av herr Larsson i Umeå m.fl., angående prissättningen på bostadsrättslägenheter.

(Lika lydande med motion nr 593 i Första kammaren)

Enligt bostadsrättskontrollagen av år 1942 § 5 skall den som säljer en insatslägenhet inom 14 dagar efter försäljningen anmäla det till hyresnämnden med angivande av försäljningsvillkoren. Detta gäller inte bara andelar i s.k. bostadsrättsföreningar (bildade efter 1942) utan även för andelar i s.k. privata bostadsrättsföreningar (bildade före 1942), trots att i deras stadgar i allmänhet är intaget, att föreningens styrelse kan åta sig försäljningen och att den skall ske till högstbjudande. Dessa föreningar har i motsats till bostadsrättsföreningarna icke åtnjutit några räntesubventionerade lån. Hyresnämnden fastställer sedan grundhyra för lägenheten, om detta icke gjorts tidigare i samband med uthyrning i andra hand. Till grundhyran lägges de generella tilläggen och avdrages avgifter till föreningen samt skäligt belopp för inre underhåll, som i allmänhet ej ingår i föreningsavgiften.

Den så erhållna resten utgör räntan på lägenhetens kapitalvärde = tillåtet försäljningspris. Detta framräknas i regel genom att diskontera räntan över oändlig tid efter 8 % d.v.s. försäljningspriset =

0,08

Förfaringssättet innebär att man räknar med 8 % på ett i praktiken värdebeständigt placerat kapital. För en sådan placering är en ränta av 8 % orimligt hög. Då man här bör räkna med en realränta, borde den ej sättas högre än 3 %. En sådan beräkning skulle medföra ett mera realistiskt pris för lägenheterna.

Hyresnämnderna ger ingen annan motivering för sina beräkningar än att de följer ett exempel i en 20 år gammal handbok för hyresnämnder. I förväg lämnas inget besked om tillåtet pris, och om detta visar sig underskrida köpesumman, kan köpet visserligen återgå, men fullföljes ej köpet blir resultatet i många fall att lägenheten får stå outnyttjad. Som ett typfall för prissättning kan nämnas gjord värdering i en av våra större städer. En lägenhet om 75 m² i synnerligen gott skick och med ett centralt läge drar på sig en årsavgift till föreningen på 1 500 kr., vartill kommer ca 300 kr. årligt underhåll. Ett flertal köpare hade anmält sig med bud på 25 000 kr. för lä-

genheten. Om man räknar med denna köpesumma och en så hög realränta som 5 %, blir hyran per m² 40,70 kr.

$$\frac{1\,500 + 300 + 0,05 \times 25\,000}{75} = 40:70 \text{ kr.}$$

Enligt hyresnämndens prissättning blir priset endast ca 10 000 kr., och det är då rätt naturligt att ägaren ej avhänder sig lägenheten.

Under de 23 år som hyresregleringslagen funnits, kan man befara att åtskilliga lägenheter står outnyttjade beroende på att ägaren finner det oförmånligt att sälja lägenheten. Det gäller framför allt många dödsbon som ej reglerar sina lägenhetsinnehav på grund av det låga pris de åsättes. Då man med fog kan befara att många lägenheter står outnyttjade på grund av en alltför låg prissättning, vore det önskvärt att få en översyn av bestämmelserna för att få fram mera realistiska prissättningar för dessa lägenheter och därigenom få ut dem till hyresmarknaden.

Med åberopande av det anförda får vi hemställa,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om sådan ändring av anvisningarna till hyresnämnderna att bostadsrättsföreningar bildade före 1942 åsättes mera realistiska värden.

Stockholm den 26 januari 1966

Sigvard Larsson

Sven Wedén

Gösta Sterne