

Nr 125

Av herr **Svenning m. fl.**, *angående hyresprissättningen i vissa äldre fastigheter.*

Från den 1 oktober 1957 blev det en generell hyreshöjning i hus byggda före 1942 med 9—11 %.

Det innebär att den samlade generella hyreshöjningen numera är 29 % i Stockholm och 39 % i landsorten för ovan nämnda fastigheter.

I samband med den senaste höjningen tog man hänsyn till en reparationsöverenskommelse mellan parterna på hyresmarknaden, Fastighetsägarnas riksförbund och Hyresgästernas riksförbund, vari hade framräknats att cirka 7 % av den hyreshöjning som bestämts till 11 % utgjorde ersättning för kommande reparationer såväl yttre som inre.

Samtidigt överenskomms parterna emellan och godkändes av hyresrådet att i fortsättningen skulle prövning ske utvisande om den överenskomna reparationsvolymen i stort sett har beaktats.

Med hänsyn tagen till denna överenskommelse och dess tillämpning kan ifrågasättas om inte en viss grupp av äldre fastigheter borde haft en mindre höjning och om man inte i fortsättningen måste beakta att dessa fastigheter får bedömas särskilt vid kommande generella hyreshöjningar. Det gäller äldre av hälsovårdsnämnden utdömda eller som utdömningsbara betraktade fastigheter, då man kan utgå ifrån att fastighetsägarna i dessa fastigheter knappast kommer att utföra några reparationer eller förbättringar i fastigheter, som inom den närmaste tiden kommer att saneras. Hälsovårdsnämnden brukar beträffande sådana fastigheter inte giva några särskilda ålägganden om reparationer utan sträcker sig högst till ålägganden beträffande uppvärmning av lägenheten samt reparationer av taket.

Det måste vara uppenbart orättvist att hyresgästerna i dessa fastigheter skall betala samma generella hyreshöjning som andra hyresgäster utan att ha motsvarande kompensation i form av lägenhetsförbättringar och reparationer. Detta måste beaktas vid en kommande bedömning av behovet av generella hyreshöjningar.

Ur samhällssynpunkt är det också angeläget att dessa typiska saneringsfastigheter inte genom en alltför hög hyresavkastning och en oriktig sådan skall försvåra eller fördyra en nödvändig saneringsverksamhet. Vid försäljning av sådana fastigheter tar man alltid hänsyn till den avkastning, som fastigheten ger, och blir denna alltför felaktig och missvisande, så kommer fastigheten att betinga ett pris, som inte svarar mot dess egentliga

värde. Det finns åtskilliga exempel på att både kommuner och enskilda byggmästare vid förhandlingar om inköp av saneringsfastigheter har nödgats att taga stor hänsyn till de hyresinkomster och den avkastning, som fastigheten ger, och att man därigenom har tvingats att inlösa fastigheterna till för höga belopp. Dessa kostnader belastar sedan tomten och kommande hyresprissättning.

Med hänsyn till angelägenheten av en vidgad saneringsverksamhet i såväl städer som tätbebyggda samhällen så borde det vara angeläget att förhindra att fastighetsvärdena drives i höjden och att en felaktig och orättvis hyresprissättning skall medverka härtill. På grund av de alltför höga saneringskostnaderna bygger man i allmänhet i periferien, medan orternas centrum alltmer förslummas.

Givetvis kan inte enbart en ändring av hyresprissättningen medverka till en rimlig ordning på denna front, men det kommer utan tvivel att medverka till ett bättre förhandlingsläge vid inköp av saneringsfastigheter.

Ur både samhällets och hyresgästernas intressen är det av betydelse att man genomför en rättvisare tillämpning av den generella hyreshöjningen.

Med hänsyn till ovanstående föreslår vi,

att generell hyreshöjning icke utgår med samma belopp i saneringsmogna eller utdömda fastigheter som i övriga fastigheter och

att det uppdrages åt hyresrådet eller annan myndighet eller utredning att snarast möjligt inkomma med förslag till särskild bedömning och hyresprissättning i dessa fastigheter.

Stockholm den 21 januari 1958

Eric Svenning

Einar Henningsson

Hugo Bengtsson

i Landskrona

P. A. Sköldin

Rune Johansson

i Norrköping