

Nr 8

Utlåtande i anledning av väckta motioner angående hyresprissättningen i vissa äldre fastigheter.

I de likalydande, till allmänna beredningsutskottet hänvisade motionerna I: 106 av herr *Petersson, Bertil*, och II: 125 av herr *Svenning m. fl.* föreslås, att generell hyreshöjning icke skall utgå 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.

I motionen framhålles, att tillåten generell hyreshöjning i hus byggda före 1942 nu är 9—11 procent och den samlade generella höjningen för dessa fastigheter 29 procent i Stockholm och 39 procent i landsorten. Vid den senaste höjningen tog man hänsyn till en reparationsöverenskommelse mellan parterna på hyresmarknaden, vari framräknats att cirka 7 av de 11 procenten utgjorde ersättning för kommande yttre och inre reparationer. Emellertid finns det en grupp av fastigheter, nämligen äldre, av hälsovårdsnämnderna utdömda eller som utdömningsbara betraktade, fastigheter, där ägarna knappast kommer att utföra några reparationer eller förbättringar. Det synes orättvist, att hyresgästerna i dylika fastigheter skall betala samma generella hyreshöjning som andra utan att få kompensation. Det är dessutom angeläget att dessa typiska saneringsfastigheter icke genom alltför hög hyresavkastning skall försvåra eller fördyra nödvändig saneringsverksamhet. Hänsyn till avkastningen medför nämligen, att fastigheterna måste inlösas med för höga belopp, varför en felaktig hyresprissättning icke bör få bidra till att fastighetsvärdena drives i höjden. På grund av höga saneringskostnader bygger man i allmänhet i periferien, medan orternas centra alltmer förslummas.

Utskottet har inhämtat yttrande över motionerna från bostadsstyrelsen och hyresrådet samt berett Hyresgästernas riksförbund och Sveriges fastighetsägareförbund tillfälle att inkomma med yttrande.

Bostadsstyrelsen anför bl. a. att grundhyrorna i utdömda eller utdömningsbara fastigheter är relativt låga, varför den generella hyreshöjningen absolut sett är av ringa storlek. Även om den senaste generella hyreshöjningen medverkat till att höja värdet på saneringsmogna fastigheter torde det icke vara praktiskt möjligt att avgränsa dessa fastigheter från övriga fastigheter. Förslaget torde därför icke vara genomförbart. Styrelsen finner emellertid, att

frågan om hyressänkning i de avsedda fastigheterna torde kunna prövas från fall till fall jämlikt 3 § hyresregleringslagen, och erinrar om att denna paragraf nu innebär, att om lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts, nämnden på framställning av hyresgästen eller hyressökande äger nedsätta grundhyran till skäligt belopp.

Hyresrådets majoritet framhåller bl. a. att om en lägenhet utdömes av hälsovårdsnämnden, lägenheten ej vidare får uthyras, varför frågan om generell hyreshöjning i dessa fall blir inaktuell. Om en lägenhet utdömes med verkan från den tidpunkt, då nuvarande hyresgäst avflyttar, torde, liksom när det gäller lägenheter i s. k. saneringsmogna fastigheter, hyresvärden i princip ha att svara för underhållet enligt gällande bestämmelser, varför dessa lägenheter ej intaga någon särställning. Endast då underhållet verkligen eftersättes torde kunna ifrågasättas någon minskning av generell hyreshöjning. Hyresrådet hänvisar liksom bostadsstyrelsen till 3 § i hyresregleringslagen.

Hyresrådet anser vidare att införandet av en ordning, varigenom — utan samband med nedsättning av grundhyra — den generella hyreshöjningen kunde begränsas i det enskilda fallet, skulle medföra betydande praktiska olägenheter, varjämte förutsättningarna för överenskommelsen mellan parterna på hyresmarknaden om kompensation för ökade reparationskostnader skulle kunna rubbas. Hyresrådet kan därför ej tillstyrka förslaget.

En *minoritet inom hyresrådet* anser att en särbehandling av ifrågavarande fastigheter skulle vara förenad med vissa administrativa svårigheter men tillstyrker med hänsyn till motionernas syfte att utredning kommer till stånd.

Hyresgästernas riksförbund erinrar likaledes om 3 § hyresregleringslagen och påpekar att den hittills inte torde ha tillämpats i någon större utsträckning. Förbundet erinrar vidare om överenskommelsen med fastighetsägareförbundet om viss förskottsersättning för att möjliggöra ökning av reparationsvolymen. Det har icke varit möjligt att göra undantag för de av motionärerna åsyftade fallen, då det icke funnits någon säker norm för en avgränsning av detta fastighetsbestånd. Svårigheterna härvidlag torde framtvunga någon form av individuell prövning, varigenom skulle fastställas om fastigheten vore att klassificera som saneringsmogen och därför icke skulle komma i åtnjutande av den generella hyreshöjningen.

Förbundet tillstyrker en undersökning i syfte att få fram en lämplig metod för att komma till rätta med det påtalade missförhållandet.

Fastighetsägareförbundet framhåller, att fastigheter med högre hyresnivå i förhållande till medelvärdet får teoretiskt sett något bättre kompensation än fastigheter med lägre hyresnivå, till vilken grupp de i motionerna åsyftade fastigheterna hör. Man får heller icke bortse från att även enkla repa-

rationer i dessa ställer sig onormalt dyrbara. Många slags reparationer kan ägaren heller icke undgå att låta verkställa, även om fastighetens kvarvarande livslängd är begränsad, t. ex. fasadunderhåll, reparationer av rökkanaler, utbyte av stuprör och liknande. Förbundet gör vidare invändningar mot de i motionerna angivna procentsatserna. Det föreligger heller inga praktiska möjligheter att avgränsa den grupp av fastigheter, som står inför sanering. Enligt förbundet saknar också påståendet om hyreshöjningens betydelse för saneringsverksamheten all grund. Priset bestäms ej av avkastningen utan av värdet av byggnadsrätten å tomten. Att man bygger i orternas periferi beror heller icke på att saneringsverksamheten hindras genom den generella hyreshöjningens verkan på hyrorna i de inre delarna. Förbundet avstyrker motionerna.

Utskottet

Enligt 3 § hyresregleringslagen i dess sedan den 1 januari 1957 gällande lydelse äger hyresnämnd på framställning av hyresgäst eller hyressökande nedsätta hyran till skäligt belopp bl. a. därest lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts.

Utskottet finner det icke tillfredsställande att, som i motionerna framhållits, fall kan förekomma, där hyresgäster fått vidkännas höjning av hyran utan avsedda motprestationer från hyresvärdens sida. Hyreshöjningen kan även, som motionärerna påpekat, medföra att kostnaderna för inlösen av sådana i motionerna avsedda äldre fastigheter, som skall rivras för saneringsändamål, blir högre än de eljest skulle varit. Som framgår av ett flertal av de i ärendet avgivna yttrandena stöter emellertid de av motionärerna föreslagna åtgärderna på vissa praktiska svårigheter, främst när det gäller avgränsningen av det fastighetsbestånd, varom här är fråga. Man har på olika håll ansett en prövning av hyressättningen från fall till fall vara att föredraga framför generell verkande regler. Möjlighet till sådan individuell prövning har tillskapats genom 3 § hyresregleringslagen i dess ovan angivna lydelse.

Utskottet har erfarit att det i rådande bristläge på bostadsmarknaden förekommer att fastigheter, som utdömts, likväl är uthyrda. Utskottet finner tveksamt om reglering av hyran genom ovannämnda lagrum i dylika fall är praktiskt lämplig men vill i övrigt framhålla, att bestämmelsen varit gällande endast något över ett år. Det synes sålunda ännu vara för tidigt att uttala sig om huruvida stadgandet kan vara ägnat att effektivt råda bot på de missförhållanden som påtalas i motionerna. Man torde ytterligare någon tid böra avvakta verkningarna av bestämmelsens tillämpning. Det skulle därvid vara av särskilt värde om mål angående hyressättningen i de

äldre fastigheterna genom besvär underställdes hyresrådets prövning. Sålunda framkomna prejudikat torde kunna generellt påverka hyresvärdarnas inställning till frågor om hyresprissättning och reparation.

Utskottet delar motionärernas uppfattning men anser sig med hänsyn till det ovan anförda icke f. n. böra tillstyrka det framlagda förslaget. Därest erfarenheterna av tillämpningen av ifrågavarande bestämmelser i 3 § hyresregleringslagen icke skulle visa sig tillfredsställande, torde emellertid frågan behöva prövas på nytt. Utskottet får sålunda hemställa,

att de likalydande motionerna I:106 och II:125 icke må föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 11 mars 1958

På allmänna beredningsutskottets vägnar:

NANCY ERIKSSON

Närvarande:

från första kammaren: herr Wolgast, fru Wallentheim, herrar Nyström, Strandler, Ståhle*, Persson, Johan, Möller*, Åkesson, Kaijser och Edström;

från andra kammaren: fru Eriksson i Stockholm, fru Svedberg, herrar Nestrup, Bark, Dickson, Östrand, Nelander*, Björkänge, Ekström i Björkvik, Lundqvist, Carlsson i Huskvarna och Nyhage.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.