

Nr 239

Av herr **Senander m. fl.**, om lagligt reparationstvång beträffande flerfamiljs hyreshus.

Stark förbittring råder bland landets hyresgäster på grund av hyresvärdarnas nonchalans beträffande behovet av lägenhetsreparationer. Många exempel kan anföras på att uteblivna reparationer lett till rena lägenhetsförfallet. Oftast har varken enskilda hyresgäster eller hyresgästorganisationer lyckats komma till rätta med de många hyresvärdar som försummat lägenhetsunderhållet.

Även centrala förhandlingar har utan resultat förts mellan parterna i frågan. På grund av Sveriges fastighetsägareförbunds motstånd kunde inte ens överenskommelse uppnås om hur reparationskostnadernas stegring sedan år 1939 skulle beräknas. Tillgängliga officiella indexserier, som kunde läggas till grund för en bedömning, granskades av parterna under förhandlingarnas gång, men någon enighet om grunderna för beräkningarna kunde inte uppnås.

Parterna hemställde därför hos regeringen om en utredning beträffande möjligheterna att erhålla officiellt underlag för kostnadsbedömningen i form av en reparationsindex. Den 7 december 1956 tillsatte regeringen hovrättsrådet S. Y. Söderlund som utredningsman. Utredningen beräknas bli färdig under innevarande år.

Redan det förhållandet, att fastighetsägarnas organisation inte ens visat den grad av tillmötesgående i reparationsfrågan, att den accepterat en rimlig beräkningsgrund för reparationskostnadernas stegring, tyder på bristande vilja att bringa ordning i det oefterrätliga tillstånd, som existerar på området. Vi kan därjämte inte frigöra oss från misstanken, att fastighetsägarnas villighet att acceptera en utredning i frågan endast tillkommit för att vinna tid. Under tiden utredningen pågått har de utövat stark press på hyresrådet och regeringen i syfte att ernå tillstånd till hyreshöjningar. De har också lyckats. Regeringen har medgivit betydande hyreshöjningar från årsskiftet. Det förutsattes emellertid, att de beviljade höjningarna skulle stimulera till ökade reparationer. Hyresgästerna kan dock konstatera, att någon nämnvärd lust att öka reparationerna icke förmärkts hos de tredskande hyresvärdarna.

Det synes vara uppenbart, att kravet på att lägenheterna skall fylla rimliga anspråk på kvalitet icke går att realisera förhandlingsvägen. Utan tvivel ger de höga hyrorna en förräntning av fastigheterna, som har gott utrymme för reparationer. Det finns numera erforderlig tillgång på arbetskraft. Vad som saknas är viljan hos hyresvärdarna att tillhandahålla en

fullgod vara. Bostadsbristen ger dem en förmånsställning gentemot köparen-hyresgästen, som de hänsynslöst utnyttjar för att i många fall tillhandahålla en undermålig vara till ett högt pris.

Bostadsfrågan är en social angelägenhet. När det visat sig, att den svagare parten icke kan nå resultat hos den starkare, så bör lagligen fastställda regler införas. Vi anser att en tvingande lagstiftning måste tillskapas i syfte att tillförsäkra hyresgästerna en rimlig minimistandard i fråga om lägenhetsunderhållet.

I samband med diskussionerna kring det allt starkare kravet på lagligt reparationstvång har tanken på en reparationsklausul, till sina verkningar likartad med den nu gällande bränsleklausulen, förts fram. För vår del vill vi bestämt ta avstånd från denna tanke. En dylik klausul skulle säkerligen medföra en ständigt fortgående hyresstegring. Vårt land har bland de högsta hyrorna i världen, varför varje åtgärd som kan medföra ytterligare hyresstegringar måste bekämpas. En reparationsklausul medför en *automatisk* stegring och är därför förkastlig. Därtill kommer att den innesluter stora möjligheter för fastighetsägarna att tillgodogöra sig extra vinster. De stora oljerabatterna utanför bränsleklausulens ram gav goda extravinster åt fastighetsägarna. Ingenting motsäger, att liknande förhållanden kan uppstå i samband med en reparationsklausul.

Den av oss åberopade Söderlundska utredningen syftar, såsom nämnts, endast till att utreda frågan om kostnader för reparationer och underhåll för att »underlätta för hyresmarknadens parter att träffa överenskommelser i reparationsfrågan». Förutsättningen är följaktligen, att ingen ändring skall ske i den nuvarande ordningen, endast att söka få till stånd vissa kostnadsberäkningar som kan tjäna till underlag för förhandlingar i reparationsfrågor.

Det är inte svårt att inse, att detta på intet sätt kan lösa frågan. Hela reparationsspörsmålet blir, som hittills, beroende av fastighetsägarnas och deras organisationers vilja. Någon ändring i sak kan knappast komma att ske — om nu fastighetsägarna ens accepterar utredningens resultat. Vi anser att den enda effektiva utvägen i reparationsfrågan är en lagstiftning.

Med stöd av det anförda får vi hemställa,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t anhåller om tillsättande av en utredning av frågan om införande av lagligt reparationstvång för innehavare av flerfamiljs hyreshus och att Kungl. Maj:t till riksdagen inkommer med de förslag vartill utredningen kan föranleda.

Stockholm i januari 1959

Helmer Holmberg

Henning Nilsson

Knut Senander

H. Hagberg