

Nr 17

Utlåtande i anledning av väckt motion om möjligheter för hyresgäster att få insyn i hyresfastigheters förvaltning.

I en inom andra kammaren väckt och till allmänna beredningsutskottet hänvisad motion, II: 238, av herr *Senander m. fl.* hemställes, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t anhåller om förslag till åtgärder i syfte att möjliggöra för hyresgästerna och deras organisationer att få insyn i hyresfastigheternas förvaltning.

I motionen anföres, att det finns mycket små möjligheter för hyresgästerna och deras organisationer att få reda på grunderna för fastighetsägarnas krav på kompensation för kostnader av olika slag. Hyresgästerna har med höjda hyror fått betala räntekompensation även i de fall, där kompensation ej var befogad. Bränsleklausulernas tillämpning har givit fastighetsägarna oberättigade vinster på hyresgästernas bekostnad. Reparationskostnaderna har det ej varit möjligt för hyresgästerna att kontrollera. Genom företagsnämnderna har viss insyn i företagets affärer möjliggjorts. Liknande insyn bör möjliggöras för hyresgäster beträffande fastigheternas affärer.

Beträffande motiveringen i övrigt får utskottet hänvisa till motionen.

Utskottet har inhämtat yttranden över motionen från bostadsstyrelsen, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (Sabo) och Hyresgästernas riksförbund.

Bostadsstyrelsen anför, att hyra och ersättning för bränslekostnader i privatägda flerfamiljshus, som tillkommit med stöd av statliga lån, icke får uttagas med högre belopp eller beräknas efter andra grunder än det lånebeviljande organet för varje tid godkänner. Kungl. Maj:ts beslut om generell hyreshöjning grundar sig bl. a. på uppgifter om kostnadsutvecklingen, inhämtade av hyresrådet, och om ränteutvecklingen för inteckningslån. Det senaste beslutet om generell hyreshöjning grundar sig dels på ett avtal mellan hyresgästernas och fastighetsägarnas organisationer om ökad underhållsvolym och om skälig ersättning härför, dels på ett av hyresmarknadens parter godtaget förslag till kompensation för ökade räntekostnader. Styrelsen erinrar vidare om att hyresgäst kan göra framställning till hyresnämnd om nedsättning av grundhyran, om lägenhetens skick avsevärt försämras, och att hyresnämnd kan förordna om grunderna för beräkning av ersättning för bränslekostnader.

Att föreskriva rätt för hyresgäst till insyn i förvaltningen torde bli föga meningsfullt, om icke fastighetsägarna ålägges bokföringsplikt, varvid bokföringen måste läggas upp enligt vissa bestämda principer.

Om en hyresgäst skulle medges rätt att få generell hyreshöjning justerad, måste rimligtvis även hyresvärden få samma rätt. Det skulle kunna medföra så avsevärt merarbete, att berörda myndigheter icke är rustade härför.

Fastighetsägareförbundet erinrar om att hyresgästernas representanter i hyresrådet har full insyn över tillkomsten av det statistiska utredningsmaterialet och att 1958 års förslag till hyreshöjningar enhälligt tillstyrktes av hyresgästernas representanter. Förbundet bestrider, att bränsleklausulernas tillämpning medfört oskäliga vinster för fastighetsägarna. Varmvattenförbrukningens kontinuerliga ökning har verkat i annan riktning.

Sabo framhåller, att samhället genom de hyresreglerande myndigheterna har möjlighet att få del av kostnaderna för de privatägda flerfamiljshusen. Fastighetsägarna har skyldighet att redovisa de kostnader, som ligger till grund för faktureringen av bränsletilläggen. Vidare hänvisas till överenskommelsen mellan Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund i denna fråga.

Hyresgästernas riksförbund framhåller, att besluten om generella hyreshöjningar grundar sig på de undersökningar, som hyresrådet årligen verkställer. Att övergå till mätning av kostnadsförändringar på sådant sätt, att en rent individuell hyressättning skulle bli möjlig, anser förbundet praktiskt utförbart.

Utskottet

Utskottet delar icke motionärernas uppfattning att hyresgästerna och deras organisationer endast skulle äga obetydliga möjligheter att få kännedom om grunderna för fastighetsägarnas krav på kompensation för ökade kostnader. Till grund för de generella hyreshöjningarna ligger av statens hyresråd företagna årliga statistiska undersökningar av kapital- och driftkostnadernas förändringar för hyreshusen på orter, som omfattas av hyresregleringen. Enligt instruktionen för rådet skall hyresgästernas representanter delta i handläggningen av frågor om hyreshöjning. Den senast företagna hyreshöjningen tillstyrktes enhälligt av dessa. För flertalet bränsleklausuler föreligger skyldighet för fastighetsägarna att redovisa bränslekostnaderna. Beträffande vad motionärerna anfört om fastighetsägarnas särskilda oljerabatter vill utskottet erinra om att i december 1958 träffats avtal mellan fastighetsägarnas och hyresgästernas organisationer av innebörd att rabatterna skall komma även hyresgästerna till godo.

Utskottet får under återopande av vad sålunda anförts hemställa,

att motion II: 238 icke må föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 1 april 1959

På allmänna beredningsutskottets vägnar:

NANCY ERIKSSON

Närvarande:

från första kammaren: herrar Wolgast, Nyström, Strandler, Johan Persson, Gustaf Henry Hansson, Nestrup, Möller*, Sörlin, Jacobsson, Jonasson, Lars Larsson och Tage Johansson;

från andra kammaren: fru Eriksson i Stockholm, herrar Königson, Ekström i Björkvik, Björkänge, fru Jäderberg*, herrar Nelander, Svensson i Kungälv, fru Thunvall, fru Wallerius-Gunne, herrar Börjesson, Haglund och Lothigius*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.