

## Nr 18

*Utlåtande i anledning av väckt motion om lagligt reparations-  
tvång beträffande flerfamiljs hyreshus.*

I en inom andra kammaren väckt och till allmänna beredningsutskottet hänvisad motion, II: 239, av herr *Senander m. fl.* hemställes, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t anhåller om tillsättande av en utredning av frågan om införande av lagligt reparations tvång för innehavare av flerfamiljs hyreshus och att Kungl. Maj:t till riksdagen inkommer med de förslag vartill utredningen kan föranleda.

I motionen framhålles, att många exempel kan anföras på att uteblivna reparationer lett till rena lägenhetsförfallet. Någon enighet mellan fastighetsägarna och hyresgästerna har icke kunnat nås om beräkningen av reparationskostnadernas stegring. Utredning om ett reparationsindex har emellertid tillsatts den 7 december 1956, vilken beräknas bli färdig under innevarande år. Vilket resultat denna än kommer till måste dock en tvingande lagstiftning tillskapas för att tillförsäkra hyresgästerna en rimlig minimistandard i fråga om lägenhetsunderhållet.

Beträffande motiveringen i övrigt får utskottet hänvisa till motionen.

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

*Bostadsstyrelsen* erinrar om att det enligt hyreslagen åligger "fastighetsägare att under hyrestiden hålla lägenheten i sådant skick som hyresgästen — — — äger fordra". Stadgandet innebär att i vissa fall hyresgäst kan utverka behövlig reparation genom hänvändelse till domstol. Bestämmelsen torde dock endast vara tillämplig vid grövre försummelser. Enligt lagen om hyresreglering äger hyresnämnd på framställning av hyresgäst nedsetta hyran därest lägenhetens skick avsevärt försämrats. Lagbestämmelser finnes således redan i princip. Styrelsen erinrar vidare om det mellan parterna på hyresmarknaden träffade avtalet i syfte att åstadkomma ett successivt förbättrat underhåll, vilket avtal avser hyresreglerade fastigheter, färdigställda före år 1948. I vart fall bör man avvakta resultatet av den träffade överenskommelsen, innan andra åtgärder från statens sida än de som redan vidtagits överväges.

*Hyresrådet* hänvisar likaledes till gällande bestämmelser och till den träffade överenskommelsen samt erinrar dessutom om att sakkunniga tillkallats för översyn av allmänna hyreslagen. Hyresrådet finner därför att behov f. n. icke föreligger av utredning i enlighet med motionens yrkande.

I de övriga yttrandena framföres samma synpunkter som i de ovan refererade. *Sabo* och *Hyresgästernas riksförbund* påpekar dessutom, att de årliga fastighetsomkostnadsundersökningarna, som verkställes av hyresrådet, avser förhållandena kalenderåret innan utredningarna göres. Överenskommelsen mellan parterna på hyresmarknaden är baserad på resultatet av dessa undersökningar. Då överenskommelsen gäller från den 1 oktober 1957, täcker den under år 1958 företagna undersökningen endast tre månader av tiden för överenskommelsen. Årets undersökning kommer därför att på ett bättre sätt klarlägga förändringarna i reparationsvolymen, eftersom denna undersökning avser hela året 1958. Överenskommelsens effekt kan alltså bedömas först då resultatet av undersökningen föreligger, vilket beräknas ske vid halvårsskiftet.

I samtliga yttranden avstyrkes motionen.

### Utskottet

Enligt 15 § hyreslagen åligger det hyresvärd att hålla uthyrd lägenhet i fullt brukbart skick. Jämlikt en i 3 § hyresregleringslagen intagen bestämmelse äger hyresnämnd på framställning av hyresgäst nedsätta grundhyran till skäligt belopp, därest lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts. Översyn av hyreslagstiftningen pågår nu genom hyreslagskommittén.

Mellan fastighetsägarnas och hyresgästernas huvudorganisationer har i juni 1957 träffats en överenskommelse beträffande underhållet av hyreslägenheter, gällande hyresåren 1957/58—1959/60. Avtalet syftar till att erinå ett förbättrat underhåll genom en ökning av underhållsvolymen.

Då sålunda det lagliga skyddet för hyresgästs rätt till reparationer förstärkts genom avtal mellan de berörda parterna och lagstiftningen på hyresområdet är föremål för prövning finner utskottet icke skäl att förorda den föreslagna utredningen utan hemställer,

att motion II: 239 icke må föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 1 april 1959

På allmänna beredningsutskottets vägnar:

NANCY ERIKSSON

---

*Närvarande:* se under utlåtande nr 17.

---