

Nr 21

Utlåtande i anledning av väckta motioner angående generell hyreshöjning i saneringsmogna eller utdömda fastigheter.

I de likalydande, till allmänna beredningsutskottet hänvisade motionerna I: 45 av herr *Petersson, Bertil, m. fl.* och II: 59 av herr *Svenning m. fl.* föreslås, att generell hyreshöjning icke skall utgå med samma belopp i saneringsmogna eller utdömda fastigheter som i övriga fastigheter.

I motionen anföres bl. a. att en generell hyreshöjning från den 1 januari 1959 kommer att medföra, att hyresprissättningen, speciellt i fastigheter byggda före 1942, blir ytterst kännbar. Inberäknat eventuell tilläggskompensation kan höjningen i Stockholm komma att uppgå till 44,9 % och i landsorten till 57,7 %. Det kan emellertid ifrågasättas, om icke en viss grupp äldre fastigheter borde haft en mindre höjning, och att man framdeles bör bedöma dem särskilt. Det gäller äldre, av hälsovårdsnämnden utdömda eller som utdömningsbara betraktade fastigheter, enär dessa näppeligen kommer att repareras eller förbättras. Om en generell hyreshöjning omfattar även dylika fastigheter, medför det en stegring av priset, vilket försvårar en sanering i orternas centra och föranleder spridning av bebyggelsen till periferien.

Beträffande motiveringen i övrigt får utskottet hänvisa till motion II: 59.

Utskottet har inhämtat yttranden över motionerna från bostadsstyrelsen, statens hyresråd, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas riksförbund och Stockholms stads fastighetsnämnd.

Bostadsstyrelsen hänvisar i fråga om motionärernas första skäl — nämligen att det i saneringsmogna fastigheter icke kommer att utföras några nämnvärda reparationer — till den träffade överenskommelsen mellan parterna på hyresmarknaden och anser, att även frågan om hyreshöjning i dessa fastigheter bör överlätas åt dessa parter.

Styrelsen påpekar även, att den procentuella hyreshöjningen icke medför så stor ökning av hyran för ifrågavarande fastigheter, eftersom grundhyran är låg. Dessutom har hyresgäst möjlighet att med hyresnämndens hjälp få nedsättning i grundhyran i de fall då "lägenheten har avsevärt försämrats eller hyresgästs förmåner påtagligt inskränkts".

I fråga om motionärernas andra skäl, att hyreshöjning i saneringsmogna fastigheter skulle verka försvårande för önskvärd sanering, anför styrelsen, att en uppdelning av bostadsbeståndet i saneringsmogna fastigheter och andra torde vara mycket svår att genomföra. Däremot skulle det icke möta något större hinder att undantaga hus, som av hälsovårdsnämnd ut-

dömts för bostadsändamål. Emellertid skulle en ökad utdömning av lägenheter och därav följande sänkning av taxeringsvärdena vara en naturligare väg än den av motionärerna förordade, om man vill underlätta sanering.

Hyresrådet hänvisar till sitt yttrande över de vid 1958 års A-riksdag väckta motionerna I: 106 och II: 125, vilka var av i allt väsentligt samma innehåll. I detta yttrande anfördes, att för av hälsovårdsnämnd med omedelbar verkan utdömd lägenhet frågan icke blir aktuell. I fråga om lägenhet, som utdömes från den tidpunkt, då nuvarande hyresgäst avflyttar, liksom i fråga om lägenheter i s. k. saneringsmogna fastigheter har hyresvärden i princip att svara för underhållet i enlighet med hyreslagens och kontraktets bestämmelser. I fall av underlåtet underhåll vore enda utvägen nedsättning av grundhyran, vilket enligt hyresregleringslagens § 3 är möjligt. Rådet hänvisade dessutom till den mellan parterna på hyresmarknaden träffade överenskommelsen.

De anförda skälen äger enligt rådet allttjämt giltighet och motionerna avstyrkes.

Två ledamöter reserverar sig och anför bl. a., att Kungl. Maj:t vid framtida beslut om generell hyreshöjning kunde föreskriva att höjningen icke finge uttagas i fråga om lägenheter för vilka föreligger lagakraftvunnet beslut av hyresnämnd om utdömning.

Fastighetsägareförbundet hänvisar likaledes till sitt förra året avgivna yttrande. Bl. a. anfördes då, att det vore orimligt att avskilja "rivningshusen" i den mån den generella hyreshöjningen utgör ersättning för faktiskt inträdda omkostnadsökningar. Principiellt är det visserligen riktigt, att det ej föreligger skäl att öka reparationerna i hus, som står inför sin omedelbart rivning, men det föreligger icke praktiska möjligheter att avgränsa dessa hus från andra. Slutligen framhåller förbundet, att expropriationspris bestämmes från helt andra utgångspunkter än avkastningen av den gamla byggnaden. Förbundet avstyrker motionerna.

Hyresgästernas riksförbund anser, att det i och för sig vore riktigt att ytterligare differentiera den generella hyreshöjningen, så att den icke komme att gälla fastigheter, som inom kort skall skatta åt förgängelsen, men frågan är hur begreppet saneringsmogen i praktiken skall definieras. I många fall kan det av olika anledningar dröja ganska länge, innan en sanering blir aktuell, och hyresgästerna i dylika hus skulle få sämre möjligheter att erhålla en fullgod reparationsstandard, om fastighetsägaren berövades den fortsatta generella hyreshöjningen. Däremot borde det icke möta hinder att undantaga lägenheter, som av hälsovårdsnämnd utdömts från den tidpunkt, då nuvarande innehavare av lägenheten avflyttar. Förbundet föreslår därför att motionerna på så sätt bifalles, att det blir möjligt vid framtida beslut enligt 5 § hyresregleringslagen att från den ytterligare ökningen

av den generella hyreshöjningen undanta lägenheter, för vilka föreligger lagakraftvunnet beslut av hälsovårdsnämnd, att lägenheten icke får nyttjas som bostad sedan nuvarande hyresgäst avflyttat.

Stockholms stads fastighetsnämnd åberopar i huvudsak ett av fastighetskontoret i ärendet avgivet tjänsteutlåtande, vari anföres bl. a. följande:

De i motionerna anförda synpunkterna synas inrymma tankegångar, som i och för sig äro värda beaktande. Att hyresgästerna i äldre hus, i vilka man i avvaktan på en rivning underlåter att verkställa några reparationer, icke heller böra belastas med kostnader, som avse att möjliggöra ett förbättrat underhåll, torde vara uppenbart. Frågan är då, om man, såsom motionärerna mena, lämpligen och på ett entydigt sätt i praktiken kan särskilja dylika fastigheter från andra. Bortsett från de rent praktiska vanskligheterna härutinnan bör observeras, att ett särskiljande i sådant hänseende av en särskild husgrupp på många håll torde komma att uppfattas såsom en offentlig sanktion på att underhållet av fastigheter, som nått saneringsmognad, i än högre grad än hittills varit fallet kan eftersättas.

Med hänsyn till att förhållandena i berört avseende i de skilda tätortssamhällena äro mycket olika skulle det givetvis ställa sig synnerligen svårt att finna allmänna normer för en begränsning av de generella hyreshöjningarna ifråga om saneringsfastigheter. Endast i en del samhällen torde sålunda den saneringsmogna bebyggelsen kunna hänföras till vissa begränsade områden. I andra och kanske de flesta samhällen kan denna bebyggelse icke geografiskt begränsas utan finnes uppblandad med annan och ännu ej uttjänt bebyggelse. Så är bland annat förhållandena i Stockholm. Den sanering, som nu sker där, framför allt i stadens centrum, genomföres också med andra utgångspunkter än de befintliga byggnadernas ålder och beskaffenhet. Främst är det trafikens krav på ökat utrymme samt utbyggnaden av ett efter moderna krav utbildat och dimensionerat storstadscentrum, som påkallar saneringarna. Norrmalmsregleringen medför visserligen, att ett stort antal fastigheter av sådan karaktär, att de kunna betecknas såsom saneringsmogna, försvinner, men därjämte rives ett antal hus, mot vars beskaffenhet i och för sig icke kan riktas någon invändning. De försvinna sålunda långt tidigare än mera saneringsmogna hus på andra håll. Saneringen följer med andra ord icke annat än i stort bebyggelsens saneringsmognad och de saneringsmogna husen kunna icke geografiskt inringas.

De "punktsaneringar", som företagas inom andra stadsdelar än Nedre Norrmalm, torde däremot i huvudsak gå ut över byggnader, som nått saneringsmognad. Det bör emellertid beaktas, att saneringsmognaden i mycket hög grad kan bero av husens planlösningar och härmed sammanhängande ekonomiska faktorer. Åtskilliga östermalmshus torde sålunda vara saneringsmogna mindre på grund av dåligt skick och eftersatt underhåll än till följd av att en nybebyggelse på grundval av en modern stadsplaneutformning kan väntas ge bättre ekonomiskt utbyte.

Aven om fastighetskontoret i princip delar den av motionärerna uttalade uppfattningen, att hyrestilläggen böra begränsas i rivningshusen, finner kontoret det angeläget framhålla, att denna begränsning då endast borde gälla beträffande hus, som med visshet och inom en nära framtid skola saneras. Så länge husen alltjämt skola utnyttjas under obestämd tid —

detta gäller framför allt bostadshus — synes intet avkall böra göras på att de skola hållas i användbart skick, och det synes då naturligt att medgivna generella hyrestillägg få uttagas. Särskilda skäl kunna åberopas härför. Ej sällan inträffar i äldre byggnader, att vitala delar måste utbytas. Det kan gälla skorstensstockar, rörstammar, värmeledningspannor och dylikt. Det kan också bli fråga om hastigt påkommande grundförstärkningar, beroende av rivningar och sprängningar i grannskapet. Kostnaderna härför måste som regel slås ut på ett flertal år och avhjälpandet av dylika skador kan ofta gå ut över lägenhetsunderhållet. Det kan i dylika fall icke vara rimligt att beröva fastighetsägaren det tillskott, som han erhåller genom det generella tillägget.

Hyrorna i äldre hus äro i allmänhet avsevärt lägre än i senare tillkomna. Då de generella tilläggen äro proportionella, följer härav, att även tilläggen i pengar räknat är mindre. Reparationer av viss typ, exempelvis målning och tapetsering, kosta emellertid lika mycket vare sig de utföras i äldre hus eller i nyare. I Stockholm föreligger även andra speciella skäl för att medgiva vederbörande fastighetsägare att uttaga generella hyrestillägg, även om deras fastigheter äro saneringsmogna. Det må sålunda erinras om att stora delar av staden i avvaktan på fastställande av nya stadsplaner äro belagda med byggnadsförbud. Då fastighetsägarna härigenom hindras att bygga nytt, vore det knappast riktigt att förmena dem hyresmedel för nödvändigt underhåll under den tid, fastigheterna på grund av stadsplanehinder måste bibehållas.

I fråga om Stockholms stads egna hus har ett begränsat antal undantagits från generell hyreshöjning. Fråga har härvid varit om byggnader med kort livslängd, där tidpunkten för rivning närmast är beroende av hyresgästernas placering på annat håll. Flertalet av de byggnader, som den 1 oktober 1957 undantogs från då beslutad hyreshöjning, äro sålunda numera rivna. Begränsningen av hyrestilläggen har här skett i visst samråd med hyresgästorganisationen.

En alltför hög hyresavkastning och en oriktigt baserad sådan skulle enligt motionärerna försvåra eller fördyra en nödvändig saneringsverksamhet därigenom, att fastigheterna komma att betinga ett pris, som icke svarar emot deras egentliga värde. Fastighetskontoret anser, att detta knappast har allmän giltighet, åtminstone med utgångspunkt från förhållandena i Stockholm. Det torde snarare förhålla sig så, att värdet av en fastighet bestämmas av vad en spekulant räknar med att få ut i form av hyror eller annan avkastning vid nybebyggelse på tomten. Härvid bör dock icke förbises, att, i den mån avkastningsvärdet på den befintliga fastigheten genom generella hyreshöjningar bringas i höjden, tidpunkten för saneringsmognadens inträdande kan komma att uppskjutas.

Ehuru starka skäl kunna åberopas för att de generella hyreshöjningarna i princip icke böra i obegränsad omfattning medgivas beträffande fastigheter, som på grund av förestående snar rivning icke bli föremål för sedvanliga underhållsåtgärder, torde det med hänsyn till vad kontoret ovan anfört innebära betydande svårigheter att finna allmängiltiga normer för att särskilja de fastigheter, som böra undantagas från rätten att uttaga sådana hyreshöjningar. Motionärernas förslag torde därför knappast — åtminstone vad beträffar Stockholm — vara praktiskt realiserbart. Därtill kommer att förslaget är helt knutet till nu gällande hyresreglering och

de fördelar, som med hänsyn till den önskvärda saneringen av den äldre bebyggelsen ansetts kunna vinnas genom åtgärden, skulle sålunda endast kunna säkras, så länge hyresregleringslagen är gällande. Vill man därför motverka att fortlöpande hyreshöjningar skola försvåra och försena erforderliga saneringsåtgärder inom stadssamhälleas äldre och omoderna bebyggelse, torde det icke vara tillräckligt att endast vidtaga en begränsning av rätten att uttaga generella hyrestillägg. Det torde härvid i stället erfordras en prövning på längre sikt av hyressättningen i de saneringsmogna fastigheterna från fall till fall. Med hänsyn till den korta tid, som stått till förfogande för fastighetskontoret vid övervägande av de i motionerna berörda spörsmålen och de skilda intressen, som härav beröras, har kontoret icke haft möjlighet att närmare undersöka de vägar, som härvid kunna komma ifråga. En tänkbar möjlighet vore dock enligt kontorets mening att hyresregleringen bibehölles för sådana fastigheter, där sanering enligt uppgjorda stadsplaner skall genomföras. Intill dess skulle sålunda samma regler ifråga om hyressättningen gälla för alla fastigheter. Det skulle då ankomma på kommunen att uppgöra ny stadsplan för de kvarter, som ansåges behöva saneras. I och med att sådan stadsplan fastställdes skulle hyresreglering gälla för samtliga av saneringen berörda fastigheter, och det skulle då ankomma på vederbörande hyresnämnd att från fall till fall pröva om och i vad mån respektive fastigheter skulle äga uttaga högre hyror under tiden till dess saneringen genomfördes. Genom sådana bestämmelser skulle samhället få ett medel att stimulera till önskvärda saneringar av det äldre, uttjänta fastighetsbeståndet, och förnyelsen av bebyggelsen skulle kunna komma till stånd utan att det allmänna behövde i lika hög grad som eljest ekonomiskt engagera sig härför.

Fastighetsnämnden understryker för egen del vikten av att generell hyreshöjning icke uttages i fastigheter, vilkas rivning är nära förestående.

En reservant framhåller, att bestämmelser borde införas av innebörd att i fastigheter, som av hälsovårdsmyndighet blivit utdömda, Kungl. Maj:ts medgivande om rätt för hyresvärd att uttaga generell hyreshöjning icke skulle gälla. En annan reservant anser att nämnden icke bort ansluta sig till vad fastighetskontoret anfört om möjligheterna att på längre sikt pröva hyressättningen i de saneringsmogna fastigheterna från fall till fall.

Utskottet

I allmänna beredningsutskottets utlåtande nr 8 till 1958 års A-riksdag över motioner med i huvudsak samma yrkande som de här föreliggande anfördes bl. a., att utskottet icke fann det tillfredsställande att fall kunde förekomma, där hyresgäster fått vidkännas höjning av hyran utan avsedda motprestationer från hyresvärdens sida. Utskottet fann emellertid att de av motionärerna föreslagna åtgärderna stötte på vissa praktiska svårigheter, främst vad gällde avgränsningen av det fastighetsbestånd, varom här vore fråga. På grund härav och med hänvisning till möjligheten att erhålla rättelse genom stadgandet i 3 § hyresregleringslagen att hyran kan nedsättas om lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst till-

kommande förmåner påtagligt inskränkts, vilken bestämmelse då varit gällande endast något över ett år, avstyrkte utskottet motionerna. Utskottet framhöll emellertid, att, därest erfarenheterna av tillämpningen av nyssnämnda lagrum icke skulle visa sig tillfredsställande, frågan kunde behöva prövas på nytt. Utskottets hemställan bifölls av riksdagen.

Utskottet vidhåller sin uppfattning om den rätt som i här avsedda fall bör tillkomma hyresgästen och har vid sina förnyade överväganden i frågan funnit det kunna ifrågasättas, om icke vissa generellt verkande åtgärder vore lämpliga. Invändningen om svårigheten att avgränsa fastighetsbeståndet kvarstår emellertid. Åtgärderna torde därför bära av praktiska skäl begränsas till fastigheter, som utdömts av hälsovårdsnämnd. Utskottet finner det sålunda vid kommande generella hyreshöjningar bära övervägas att undantaga dylika fastigheter från höjningen eller i vart fall den del av höjningen som föranledes av reparationskostnaderna. Möjlighet bör emellertid öppnas att i de särskilda fall, där reparation i utdömd fastighet likväl kommer till stånd och överenskommelse om kostnaderna icke kan träffas mellan hyresgästen och hyresvärderna eller deras organisationer, få frågan om en härav föranledd hyreshöjning underställd prövning av hyresnämnd.

Motionärerna har i sitt yrkande hemställt att generell hyreshöjning icke skall utgå med samma belopp i saneringsmogna eller utdömda fastigheter som i övriga fastigheter. Då riksdagen icke torde äga befogenhet att fatta beslut härom, kan utskottet redan på denna grund icke tillstyrka yrkandet i dess helhet. Med hänsyn härtill och till den begränsning i övrigt av de föreslagna åtgärderna som utskottet ansett nödvändig har utskottet funnit motionerna endast bära föranleda en hemställan,

att riksdagen i anledning av de likalydande motionerna
I: 45 och II: 59 i skrivelse till Kungl. Maj:t som sin mening
giver till känna vad utskottet ovan anfört.

Stockholm den 14 april 1959

På allmänna beredningsutskottets vägnar:

NANCY ERIKSSON

Närvarande:

från första kammaren: herrar Wolgast*, Nyström, Gustaf Henry Hansson, Nestrup, Sörlin*, Jonasson och Tage Johansson;

från andra kammaren: herrar Dickson, Königson*, Ekström i Björkvik, Björkänge, Nelander, fru Thunvall, herrar Lundmark, Börjesson, Haglund, Setterberg i Vilske-Kleva* och Lundkvist i Eskilstuna.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.