

## Nr 666

Av herr **Bengtson** i Solna, *angående möjlighet till hyreshöjning i samband med ombyggnad.*

Den utpräglad kvantitativa värdering av produktionen som hittills präglad bostadspolitiken kan visserligen vara motiverad i en akut bristsituation men resulterar, om den får härska under en lång följd av år, i allvarliga standardklyftor inom bostadsbeståndet samt i ett accelererat behov av dyrbar rivningssanering. 1960 års bostadsräkning har klarlagt, att en betydande del av våra bostäder fortfarande har en bristfällig teknisk utrustning och låg sanitär standard, varigenom de blir svårarbetade för husmödrarna. Lika väl som man ställer höga kvalitativa krav på de bostäder som byggs i dag bör man från statens sida stimulera och understödja en modernisering av det äldre bostadsbeståndet. Förutom att det från humanitär synpunkt är uppenbart angeläget att moderniseringsarbeten kontinuerligt kommer till stånd i de äldre fastigheterna är dessutom investeringar i ombyggnadsverksamhet merendels nationalekonomiskt mer lönsamma än i nybyggnader. Genom ombyggnadsarbetena kan det betydande kapital, som redan är investerat i äldre byggnader, tillvaratagas och reaktiveras. Om förbättringsarbeten däremot inte företas går detta kapital så småningom helt förlorat.

Moderniseringsarbeten kan därtill bevara uppskattade stadsbilder och värdefulla miljöer. De kan företas elastiskt, vilket är till uppenbar fördel särskilt på mindre orter, där stora relativa svängningar i nyproduktionen ofta uppstår och förorsakar ojämn sysselsättning för byggnadsarbetarna. Ytterligare fördelar erbjuder de, drivna parallellt med nybyggnation, genom att de är avgjort mindre säsongberoende än denna, kräver ringa insats av våra hårt ansträngda planerings- och projekteringsresurser samt ökar fastighetsbeståndets värde utan att kräva kommunala investeringar i bl. a. vägar och vatten och avlopp.

En vidgad moderniseringsverksamhet kommer dessutom att avgörande förbättra sysselsättningsmöjligheterna för de äldre byggnadsarbetarna. Dessa har i regel en vidare hantverksskicklighet än de mer specialiserade yngre arbetarna, vilket gör dem särskilt lämpade för ombyggnadsföretag. Samtidigt blir det allt svårare att erbjuda dem lämpliga arbetsuppgifter i den på nyproduktion inställda hårt rationaliserade byggnadsindustrin. Ombyggnadsverksamhet erbjuder sålunda den äldre arbetskraften uppgifter som bättre passar dennas erfarenhet och yrkesskicklighet, samtidigt som den ger den möjligheter att begagna en för den bättre avpassad arbetstakt. Det aktualiserade problemet med den äldre arbetskraften har större räckvidd inom byggnadsindustrin än inom andra sektorer, då genomsnittsåldern är högre inom denna gren än inom den fasta industrien, samtidigt som byggnadsarbetarna har ett av de allra tyngsta yrkena.

Med hänsyn till de uppenbara fördelar som en vidgad ombyggnadsverksamhet vid sidan av nyproduktionen erbjuder är den hittillsvarande negativa inställningen härtill svårbegriplig. Först under 1962 borttogs den uppenbara diskrimineringen av ombyggnadsinvesteringar beträffande möjligheterna att erhålla statliga lån. Man kan förutsätta att de förbättrade lånemöjligheterna kommer att leda till en viss ökning av moderniseringsarbetena. Emellertid kommer säkerligen allt framgent en betydande del av ombyggnadsverksamheten inte att uppfylla kraven för statliga lån, varför finansiering i andra former blir nödvändig. Fastighetsägarnas möjlighet att erhålla en skäligen förräntning av ombyggnadskapitalet blir härvid avgörande för om någon modernisering kommer till stånd.

Enligt hyresregleringslagstiftningen äger fastighetsägaren erhålla en höjning av grundhyran för utförda förbättringsarbeten, men däremot inte för reparations- och underhållsarbeten. Det är emellertid ofta svårt att bedöma vilka åtgärder som skall räknas till den ena eller andra kategorien, varför fastighetsägaren inte i förväg med säkerhet kan kalkylera, om en viss åtgärd är ekonomiskt motiverad eller ej. Än värre är måhända, att mer genomgripande moderniseringsarbeten drar med sig en rad underhållsarbeten, som utan moderniseringen inte på länge skulle ha aktualiserats men som fastighetsägaren trots att de äger intimt samband med moderniseringen inte kan erhålla hyreshöjning för. Härigenom blir många planerade moderniseringsarbeten direkt olönsamma och kommer således inte till stånd. Ifrågavarande hinder för en angelägen ökning av ombyggnadsverksamheten torde endast kunna undanröjas genom att hyresvärd och hyresgäst ges möjlighet att i samband med väsentligare ombyggnadsarbeten överenskomma om ny hyra.

Med hänvisning till ovanstående hemställer jag,

att riksdagen måtte besluta att § 2 i lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. får följande lydelse:

§ 2. För lägenhet som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och ej uthyres i möblerat skick, *eller efter den 1 juli 1963 undergått ombyggnad, varigenom dess värde väsentligt ökats*, regleras hyran enligt bestämmelserna i 3—5 §§. Samma lag — — — skilda tider.

[Denna lag träder i kraft den 1 juli 1963.]

Stockholm den 26 januari 1963

Bengt Bengtson  
i Solna

## Nr 667

Av herr Bengtson i Solna m. fl., om skyldighet för bilförare att utsätta reflekterande varningstrianglar på körbanan.

(Lika lydande med motion nr 456 i Första kammaren)

Stockholm den 26 januari 1963

Bengt Bengtson

Alf Wennerfors

Hans Nordgren