

Nr 31

Utlåtande i anledning av väckt motion om motverkande av rivning av icke saneringsmogna bostadsfastigheter.

I en till allmänna beredningsutskottet hänvisad motion II:788 av herrar *Sjönell* och *Eliasson* i Sundborn hemställes, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om skyndsamt utredning samt förslag till innevarande års riksdag rörande åtgärder för motverkande av rivning av icke saneringsmogna bostadsfastigheter i enlighet med vad i motionen anföres.

I motionen framhålles att den särskilt i de större städerna pågående saneringen av äldre bebyggelse också omfattar bostadsfastigheter som borde kunna bibehållas ytterligare viss tid. Orsaken härtill torde enligt motionärerna få sökas i förhållandena på hyresmarknaden. De äldre husen, för vilka 1942 års grundhyror alltså gäller, lämnar en låg förräntning och synes inte innefatta tillräckliga incitament till reparationer och förbättringar. En ombyggnad eller förbättring ställer sig som alternativ till nybyggnad oviss eller direkt ofördelaktig från förräntningssynpunkt.

Enligt motionärerna är det uppenbart att ett anstånd med rivning av bostadshus, som ännu är funktionsdugliga, skulle vara till fördel för de bostadssökande. Kan förbättringar och ombyggnader komma till stånd i större utsträckning i det äldre bostadsbeståndet, kommer nämligen en större del av nyproduktionen att innebära nettotillskott och en större tillgång på bostäder.

Motionärerna anser inte, att orsakerna till det s. k. rivningsraseriet kan elimineras inom ramen för det nuvarande hyresreglerings-systemet. Ett lämpligt tillvägagångssätt synes dem vara att på ett tidigt stadium ta upp förhandlingar med vederbörande fastighetsägare om möjliga alternativ till rivning. Hyresgästerna torde som regel vara beredda att betala en sådan höjning av hyran som följer av en förbättring eller ombyggnad av det äldre huset. Vid den föreslagna utredningen bör enligt motionärerna de administrativa formerna och de åtgärder som kan erfordras på hyreslagstiftningens område närmare prövas. Utredningen bör bedrivas så skyndsamt att förslag i ärendet kan föreläggas innevarande års riksdag.

Beträffande motiveringen i övrigt får utskottet hänvisa till motionen.

Utskottet har inhämtat yttrande över motionen från bostadsstyrelsen, Hyresgästernas riksförbund och Sveriges fastighetsägareförbund.

Bostadsstyrelsen redovisar i sitt yttrande en sammanställning av vissa

statistiska uppgifter om den rivningsverksamhet som berör bostäder. Härav framgår enligt styrelsen bl. a. att rivningen av bostadslägenheter ökat successivt under den senaste tioårsperioden, att lägenheter utrustade med centralvärme, wc och badrum utgjort en ringa del av de genom rivning avgångna lägenheterna i såväl göteborgsregionen som i Malmö men mer omfattande, eller under åren 1961—1964 omkring 10 % av hela antalet rivna lägenheter, i Storstockholm samt att rivningsverksamheten under de senaste åren, relativt sett, ej varit större än i övriga städer. Viss rivning av modernt utrustade lägenheter i Storstockholm anges ha skett av kommersiella skäl, och med hänsyn härtill och till bostadssituationen i storstadsområdena anser styrelsen rivningsverksamheten böra följas med stor uppmärksamhet. Styrelsen framhåller också att den i olika sammanhang ställt sig positiv till åtgärder som syftar att underlätta ombyggnad av hus som alternativ till rivning och nybyggnad samt anför vidare:

Ett flertal statliga utredningar arbetar f. n. med frågor som har samband med ombyggnads- och saneringsverksamheten. Byggindustrialiseringsutredningen utreder sålunda byggnadstekniska och byggnadsekonomiska problemställningar. Hyreslagstiftningssakkunniga överväger frågan om en ny hyreslag, som bl. a. skall ersätta den nuvarande hyresregleringslagen. Till bostadspolitiska kommitténs uppgifter hör bl. a. att söka konstruera ett sådant system för finansiering av hus som tillkommer i framtiden att någon hyressplittring inte behöver uppkomma.

Såväl hyreslagstiftningssakkunniga som bostadspolitiska kommittén beräknas bli färdiga med sitt arbete i år. Vidare bör nämnas att statens hyresråd genom rundskrivelse den 18 januari 1965 har utfärdat anvisningar till hyresnämnderna angående handläggning av ärenden som rör uppsägning av hyresgäst vid planerad rivning. I cirkuläret fästes nämndernas uppmärksamhet på önskvärdheten av att hyresnämnderna vid prövning av sådana ärenden även beaktar om uppsägningen i belysning av bl. a. allmänna synpunkter kan anses vara obillig. Hyresrådet erinrar därvid bl. a. om att rivning även av yngre hus ibland kan vara oundgänglig med hänsyn till stadsplanens utformning eller trafiktekniska förhållanden. Hyresnämnderna uppmanas emellertid att särskilt uppmärksamma frågan huruvida byggnad, som skall rivras utan att nämnda speciella skäl föreligger, kan anses vara saneringsmogen. Vid bedömningen härav förutsättes nämnderna samråda med vederbörande kommunala myndigheter. Lägenheter utrustade med centralvärme, varmvatten och wc förutsättes därvid i allmänhet kunna anses fortfarande brukbara för bostadsändamål. Av betydelse för hyresnämndens bedömning bör även vara huruvida rivningen med hänsyn till planerad nybyggnad kommer att medföra ett tillskott eller en förlust i fråga om antalet bostadslägenheter i orten.

Innan erfarenheter vunnits av hyresnämndernas tillämpning av hyresrådets ovan nämnda anvisningar och innan pågående statliga utredningar slutförts, bör enligt bostadsstyrelsens mening ytterligare utredningar och åtgärder avseende rivningsverksamheten icke företagas.

Hyresgästernas riksförbund anför bl. a.:

De utredningar beträffande rivningsfrekvensen, som företagits av bl. a.

Stockholms stad, ger vid handen att grund helt saknas för talet om »rivningsraseri». Tvärtom torde saneringsverksamheten i förhållande till behovet ha haft en liten omfattning under hela efterkrigstiden. I den mån icke saneringsmogna hus drabbats av rivningar, har detta i många fall varit föranlett av kvarterssaneringar eller möjligheter till bättre utnyttjande av de stadsplanemässiga förutsättningarna för en ökad exploatering av tomtmarken. I vissa fall har rivning skett för att på tomten kunna inrymma en ökad andel kommersiella lokaler.

I enstaka fall synes rivning ha företagits utan att ovan nämnda skäl förelegat. Med hänsyn till bostadsbristen och möjligheterna att upprätthålla en tillräckligt omfattande bostadsbyggnadsverksamhet i Stockholmsområdet kan det självfallet ifrågasättas, om rivningar av relativt modern bebyggelse bör ske av kommersiella skäl.

Förbundet vill framhålla att av hyresreglerande myndighet tillämpade regler vid hyressättning i samband med ombyggnad och standardhöjning ingalunda, som motionärerna föreställt sig, medför en snäv hyressättning. I ett mycket stort antal fall kommer hyrorna efter ombyggnad att ligga högre än för nybyggda lägenheter — i varje fall där dessa prissättes på självkostnadsbas.

Förbundet erinrar vidare om det av bostadsstyrelsen omnämnda cirkuläret från statens hyresråd och finner det ändamålsenligt att avvakta den fortsatta verkan av cirkuläret, innan åtgärder av annan art tillgripes. I enlighet härmed hemställs, att motionen lämnas utan åtgärd.

Fastighetsägareförbundet anför:

Förbundet delar motionärernas uppfattning att den omständigheten, att fastighetsägarna icke erhåller tillfredsställande förräntning och kostnadsäckning vid reparationer och förbättringar i det äldre bostadsbeståndet, är en bidragande orsak till att rivning av vissa icke saneringsmogna bostadsfastigheter kommer till stånd. Förbundet är också av den uppfattningen, att det är angeläget att man inom den nuvarande hyresregleringens ram vidtager åtgärder för att tillförsäkra fastighetsägaren en skälig förräntning av det kapital som nedlägges vid genomförandet av standardförbättringsarbeten.

I hyresregleringslagen anges att hyresnämnden, när lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller för visst fall föreligger annat skäl av därmed jämförlig betydelse, på framställning av hyresvärden äger höja grundhyran till det belopp som därav föranledes (3 § andra stycket). Vid prövning av sådana framställningar har emellertid de hyresreglerande myndigheterna fäst stort avseende vid hyresgästernas intresse att inte behöva betala högre hyra för mera än vad moderniseringen verkligen kostat och därför i sådana ärenden ansett att lagen bör tillämpas restriktivt. Detta har bl. a. tagit sig uttryck i att åtgärder, som av hyresvärden utförts för att förbättra lägenhetens standard, i många fall inte ansetts utgöra sådant skäl för höjning av grundhyran som angivits i 3 § andra stycket, vilket lett till att hyresnämnden inte bifallit framställning om höjning av hyran.

Även om det för många fastighetsägare varit möjligt att med biträde av högt kvalificerad teknisk och juridisk sakkunskap komma till något så när

tillfredsställande resultat, torde situationen för det stora flertalet ägare av äldre fastigheter ha kommit att domineras av intrycket att modernisering av byggnader kräver en kapitalinsats, för vilken förräntningen är såväl osäker som otillräcklig.

Även om förbundet således i princip inte motsätter sig den av motionärerna föreslagna utredningen, vill förbundet framhålla, att en utredning av det aktuella slaget för närvarande icke torde vara aktuell, enär frågan kommer att behandlas av den av Kungl. Maj:t den 26 april 1963 tillsatta hyreslagstiftningskommittén.

Utskottet

I förevarande motion hemställs om skyndsamt utredning rörande åtgärder för motverkande av rivning av icke saneringsmogna bostadsfastigheter.

Motioner innefattande yrkande om åtgärder i samma hänseende har redan prövats av årets riksdag, därvid på förslag av statsutskottet motionerna lämnats utan bifall. I sitt av riksdagen godkända utlåtande (SU 1966:38) anförde utskottet allenast, att det inte blivit övertygat om att viss av motionärerna föreslagen ordning för saneringsverksamheten skulle främja ombyggnad framför totalsanering.

Beträffande nu ifrågavarande utredningskrav vill utskottet erinra om att frågan om rivning av bostadshus under slutet av år 1964 varit föremål för övervägande inom Kungl. Maj:ts kansli. Resultatet av verkställd undersökning redovisades i en inom inrikesdepartementet upprättad promemoria, vilken remissbehandlades. Statens hyresråd förklarade i remissyttrande att rådet vore berett att till hyresnämnderna utfärda anvisningar av innebörd att nämnderna vid prövning av giltigheten av uppsägning, som grundades på förestående rivning av fastighet, även skulle beakta huruvida godtagbara skäl förelåg för rivningen i fråga. Inrikesministern fann att den av hyresrådet anvisade utvägen borde prövas för att komma till rätta med de förtida rivningarna, varefter hyresrådet i januari 1965 tillställde hyresnämnderna det i bostadsstyrelsens och Hyresgästernas riksförbunds remissyttranden ovan omnämnda cirkuläret.

Utskottet vill vidare erinra om att hyreslagstiftningssakkunniga f. n. utreder frågan om en ny hyreslag, som bl. a. skall ersätta den nuvarande hyresregleringslagen. Enligt sina direktiv har de sakkunniga att undersöka, bland annat, vilka ändrade regler, som kan komma i fråga för att möjliggöra en erforderlig anpassning av hyrorna till lägenheternas brukvärde. Om en dylik anpassning av hyrorna kommer till stånd, torde överväganden av enbart ekonomisk natur mera sällan leda till rivning av icke saneringsmogna fastigheter.

Innan erfarenheter vunnits av hyresnämndernas tillämpning av hyresrådets ovan nämnda anvisningar och innan hyreslagstiftningssakkunniga slutfört sitt utredningsuppdrag, bör enligt utskottets mening någon utred-

ning rörande ifrågavarande rivningsverksamhet icke företagas.

Med åberopande av det anförda får utskottet hemställa,
att motion II:788 icke må föranleda någon riksdagens
åtgärd.

Stockholm den 14 april 1966

På allmänna beredningsutskottets vägnar:

NANCY ERIKSSON

Närvarande:

från första kammaren: herrar Möller*, Sörlin, Eric Gustaf Peterson, Enarsson, Hellebladh, Svanström, Hedlund, Nyman, fru Hultell samt herr Wååg;

från andra kammaren: fru Eriksson i Stockholm, fru Jäderberg, herrar Hamrin i Kalmar, Lundmark, Haglund, Rimås, Wikner, Nilsson i Bästekille, Johansson i Växjö, fru Ekroth samt herrar Thylén och Josefson i Arrie.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herrar *Svanström*, *Johansson* i Växjö och *Josefson* i Arrie, vilka ansett att utskottet bort anföra och hemställa följande.

Bostadsbristen är ett utomordentligt allvarligt socialt problem. Ansträngningarna att skapa utrymme för en ökande nyproduktion är betydande. Därvid kommer lätt andra faktorer som direkt påverkar antalet tillgängliga lägenheter i skymundan.

Den av motionärerna uppmärksammade rivningen av ur teknisk synpunkt icke saneringsmogna bostadsfastigheter är en sådan faktor, som allvarligt inskränker möjligheterna att snabbt öka det totala antalet lägenheter.

Förhållandena på hyresmarknaden är sådana, att den utgallring av det äldre bostadsbeståndet som sker inte längre är ett resultat av en standardbedömning. Den nu gällande prissättningen på hyresmarknaden leder till att den ekonomiska saneringsmognaden inträder före den tekniska. Dessa förhållanden är speciellt besvärliga i storstadsområdena, beroende på de möjligheter till högre exploateringsgrad, som öppnar sig vid rivning av relativt centralt belägna fastigheter.

De åtgärder som hittills vidtagits för att förhindra denna utveckling har tyvärr inte varit effektiva.

Utskottet anser det vara nödvändigt, att en utredning företages av dessa frågor. Förslag bör kunna föreläggas redan årets riksdag i enlighet med motionärernas önskemål.

Utskottet får således hemställa,

att riksdagen i anledning av motion II:788 måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om skyndsamt utredning samt förslag till innevarande års riksdag rörande åtgärder för motverkande av rivning av icke saneringsmogna bostadsfastigheter.

Särskilt yttrande

av herr *Enarsson*, fru *Hultell* samt herrar *Nilsson* i Bästekille och *Thylén*.

Motionens yrkande överensstämmer med de synpunkter som vid tidigare riksdagar framförts från vårt håll. Då vi trots detta icke yrkat bifall till motionen får detta ses mot bakgrund av att den begärda utredningen ändå torde komma till stånd inom ramen för andra arbetande utredningar.