

## Nr 148.

Av herr **Lübeck m. fl.**, om inrymmande åt hyresnämnd av befogenhet att höja hyresbelopp eller avtalat värmebidrag på sådant sätt, att husägares verkliga kostnader för uppvärmning därigenom bliva täckta.

De ekonomiska omvälvningar, som världskriget medfört, hava som bekant vållat en allmän stegring av prisnivån, vida högre än man före krigsutbrottet eller under krigets första tid med rimligt förutseende haft anledning räkna med. Prisstegringen har fortgått alltjämt, och såsom en följd härav hava på alla områden, där så kunnat ske, vid avtals ingående reservation gjorts för eventuellt nya prisstegringar och för andra omständigheter, ägnade att försvåra avtalets fullgörande. Att en leverantör på så sätt skyddar sig och i vissa fall på grund av force majeure befrias från skyldighet att fullgöra sin prestation, torde vara med allmänna rättsmedvetandet fullt överensstämmande.

Då emellertid lagstiftningen på ifrågavarande område är mycket knapphändig, är det ofta förenat med betydande svårighet att något så när säkert kunna fastställa, när nödläget bragt saken till en sådan punkt, att fog kan anses föreligga för hävande av ett bestående avtal.

För de ägare av fastigheter i städerna, som bundit sig genom mångåriga hyreskontrakt med fast värmeavgift, har genom de ständiga prisstegringarne på bränsle uppstått en synnerligen prekär situation; husägarens kostnad för värmealstringen har mångdubblats, men hyresgästens värmebidrag är konstant. Någon möjlighet för husägaren att genom uppköp av bränsle trygga sitt behov därav till ett rimligt pris har icke förefunnits, och sedan föregående höst äro fastighetsägarna icke i tillfälle att köpa bränsle i fri marknad, utan hänvisas till det bränsle, som statens bränslekommission tillhandahåller dem. Det synes icke vara mer än rättvist, att staten söker

såvitt möjligt skydda fastighetsägare mot sålunda uppkommande förluster. Visserligen är det icke tilltalande att genom dylika lagstiftningsåtgärder häva bestående avtal, men då en lag har stiftats, genom vilken avtalade hyror kunna nedsättas, där de anses vara för höga, torde det få anses vara rimligt att hyror — eller kanske rättare den del av avtalad hyra, som beräknats utgöra ersättning för värme — skola kunna höjas då densamma, på grund av sedermera inträffade abnorma kristidspriser å bränsle, befinnas vara för låga. Även fastighetsägare böra kunna påräkna det skydd staten kan giva dem mot kristidens svårartade ingrepp i deras ekonomi. Samtidigt torde böra erinras därom, att en reglering av hithörande förhållanden i stort sett endast torde drabba mera välsituerade medborgare.

Bilagda av konsulterande ingenjören F. Oscar Nilson på vår begäran för Stockholms fastighetsägareförening verkställda undersökning torde med önskvärd tydlighet klargöra det sakligt berättigade i förevarande framställning.

Samtidigt som rimliga åtgärder av här föreslagen art allmänt torde anses rättvisa, böra de väsentligt öka utsikterna att så vitt möjligt kunna stimulera den nu betänkligt minskade enskilda bostadsproduktionen.

Med hänsyn till den tillfälliga karaktären av här berörda svårigheter torde emellertid giltigheten av en bestämmelse i ämnet böra begränsas till samma tid som hyresnämnder komma att fungera på grund av lagen den 25 maj 1917 angående oskäligen hyresstegring. Det torde vara ett allmänt önskemål, att de för bostadsproduktionen utan tvivel mycket hinderliga hyresnämndernas verksamhet snarast möjligt måtte kunna upphöra och därmed även den här förordade krisbestämmelsen.

På grund av vad sålunda anförts hemställas,

att riksdagen måtte åt hyresnämnderna, så länge dessa under rådande krisförhållanden fungera, inrymma befogenhet att höja hyresbelopp eller avtalat värmebidrag på sådant sätt, att husägarens verkliga kostnader för uppvärmning därigenom bliva täckta.

Slutligen hemställas, att vederbörande utskott måtte formulera de lagändringar, som på grund av detta förslag erfordras.

Stockholm den 25 januari 1918.

*Sven Lübeck. Edvard Lithander. Nils Winkler. Ivar Svartling.*

*Bilaga.*

Avskrift.

Stockholms Fastighetsägareförening, *Stockholm.*

Genom Byrådirektör H. S. Kinmanson har undertecknad erhållit uppdrag att bearbeta för vissa fastigheter inom Stockholm inkomna uppgifter beträffande bränsleåtgången i och för fastslående av den förlust, som i allmänhet på grund av nu gällande högst onormala bränslepriser kan anses drabba husägare, vilken under tider med normala bränslepriser bundit sig för längre tids leverans av fri värme.

Bland de något över 80 inkomna uppgifterna äro endast 29 så fullständiga, att de kunna bearbetas för avsett ändamål. Detta antal synes likväl fullt tillräckligt för ernående av en tillförlitlig uppfattning. I bifogade tabell är en del av uppgifterna för de 29 fastigheterna införd. Kolumnerna angiva de hyror resp. fastigheter lämna, huru stor del därav, som beräknats för den fria värmen samt den verkliga koksåtgången uttryckt i hl. Vidare anges i en spalt byggnadens totalrymd samt rymden av den del, som uthyrts med fri värme på längre tid och till pris, som därför icke kan ställas i visst förhållande till gällande bränslepriser. Tvenne kolumner ange det beräknade priset för denna fria värme med ett antaget pris av 7 kr. för gasverks- och kr. 10.50 för gjuterikoks. Denna kostnad har beräknats efter förhållandet mellan lägenhetens och hela byggnadens rymd. Slutligen anger sista spalten såsom resultat av de övriga den merkostnad för uppvärmningen utöver den beräknade, som husägaren drabbas av på grund av de alltför höga bränslepriserna.

Av uppställningen framgår, att de 29 fastigheterna för de centralvärmda lägenheterna tillsammans lämna i hyror *kr. 734,450: —*, och att av dessa 66,579 kr. beräknats till bränslet. Den vid hyresavtalet beräknade kostnaden utgör således 9.06 % av hyran.

Den sista kolumnen visar emellertid en faktisk merkostnad om 248,725 kr. eller 33.8 % av hyran. Uppställningen visar sålunda, att under nuvarande tider en husägare utöver den till 9.06 % av hyran beräknade bränslekostnaden har all utsikt att få för fastighetens bränsle utge ytterligare 33.8 % av hyran, om han är bunden av kontrakt med fri värme, beräknad efter de före kriget gällande priserna.

Stockholm den 21 januari 1918.

*F. Oscar Nilson.*

N:o	Egendomens namn	Hyror	Därav för bränsle	Hela Åtgången		Kub.met.		Åtgången i uthyrda läg.		Kostnad öfver värmehyror	
				gas o. koks	gjuteri-koks	hela egen- domen	uthyrd uppvärmning	gas o. koks à 7 kr.	gjuteri-koks à 10,50		
1	Kammakareg. 9...	20 300	2 300	3 000	—	7 552	5 500	2 100	—	23 100	20 800
2	Högbergsg. 28 ...	4 100	600	—	1 725	9 783	1 255	—	216	2 268	1 668
3	Fridhemsg. 40 ...	12 525	1 010	4 900	3 800	11 258	3 059	1 365	1 010	20 160	19 150
4	Banérg. 51 .....	17 650	1 700	1 700	—	5 670	2 921	860	—	5 950	4 250
5	St. Bältg. 28 .....	30 650	3 000	900	1 100	7 630	5 670	675	825	13 387	10 387
6	Eriksbergsg. 9 ...	6 400	800	—	1 325	3 123	1 064	—	445	4 672	3 872
7	Kungsholmst. 3...	7 150	720	—	3 000	16 000	1 710	—	333	3 496	2 776
8	Birgerjarlsg 25 ...	17 000	2 650	—	3 000	10 000	4 570	—	1 371	14 395	11 745
9	Regeringsg. 5 o. 7	221 500	22 750	9 000	—	22 158	21 274	8 635	—	60 445	37 695
10	Hornsg. 33 .....	4 650	350	—	3 500	20 936	1 216	—	215	2 257	1 907
11	Karlavägen 85 ...	20 800	1 700	815	2 460	11 996	3 894	265	795	10 202	8 502
12	Grevg. 67 .....	3 800	300	—	1 450	4 225	625	—	210	2 205	1 955
13	Agneg. 14 .....	1 350	150	1 180	—	5 350	382	80	—	560	410
14	Karduansmakaregatan 9 .....	12 700	550	1 410	—	6 000	2 350	552	—	3 864	3 314
15	Drottningg. 92 ...	7 400	600	—	2 000	11 750	2 132	—	364	3 822	3 222
16	Hamng. 26 .....	8 900	730	1 025	110	4 800	1 541	332	34	2 681	1 951
17	Svartensg. 12 ...	2 900	270	600	1 200	5 650	717	76	152	2 128	1 858
18	St. Vattug. 9 ...	4 800	400	—	1 700	5 450	963	—	300	3 150	2 750
19	Drottningg. 71 C o. D .....	99 400	4 670	—	4 000	17 000	15 618	—	3 745	39 322	34 652
21	Hjorthagsväg. 11	53 850	—	—	2 000	10 132	9 908	—	1 955	20 527	20 527
54	Eriksbergg. 13 ...	12 600	1 350	—	3 800	12 297	2 843	—	943	9 901	8 551
55	Storavägen, Djurgården 6 .....	8 100	1 100	204	814	3 270	1,314	82	328	4 018	2 918
56	Kaptensg. 6 .....	15 000	1 500	450	1 165	—	—	971	—	6 316	5 297
57	Götgatan 7 .....	11 200	1 780	400	1 700	—	—	454	—	1 874	1 398
58	Svartensg. 16—18	13 450	3 145	700	3 200	—	—	—	—	8 482	5 337
59	Odeng. 17 .....	5 500	270	—	1 800	6 900	924	—	241	2 530	2 260
60	Smålandsg. 2 .....	38 675	4 973	—	1 804	—	—	—	1 804	9 291	13 969
61	Nybrogat. 7 .....	26 700	4 111	—	—	—	—	—	1 453	7 545	11 145
84	Kungsg. 19 o. 21	45 400	3 100	2 500	—	20 000	8 700	1 087	—	7 609	4 509
Summa										734 450	66 579
											246 725