

Nr 17

Utlåtande i anledning av väckta motioner angående ändrad lydelse av 4 § lagen om hyresreglering m. m.

Tredje lagutskottet har behandlat två inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nr 63 i första kammaren av herr *Lindblom m. fl.* samt nr 100 i andra kammaren av herr *Boija m. fl.*

I motionerna, vilka är likalydande, hemställes

»att riksdagen måtte besluta att 4 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. erhåller följande ändrade lydelse:

§ 4.

Utöver grundhyran må hyresvärden träffa avtal om skälig ersättning dels för efter den 1/7 1955 ökade avgifter för vatten och avlopp, dels ock för lägenhets uppvärmning — — — åsamkas hyresvärden.

Hyresnämnden äger — — — dylik ersättning.

Konungen eller, — — — stycket sägs.»

Beträffande motiveringen får utskottet, i den mån redogörelse därför ej lämnas här nedan, hänvisa till motionen I: 63.

Över motionerna har i den ordning § 46 riksdagsordningen föreskriver yttranden inhämtats från statens hyresråd, bostadsstyrelsen, överståthållarämbetet och länsstyrelsen i Malmöhus län. Vid överståthållarämbetets utlåtande var fogade yttranden från flertalet hyresnämndsdistriktsordförande i Stockholm. Länsstyrelsen i Malmöhus län har bifogat yttranden från stadskollegiet och fastighetsägareföreningen i Hälsingborg samt från hyresgästföreningarna i Malmö och Hälsingborg. På begäran av utskottet har yttranden över motionerna därjämte avgivits av Svenska stadsförbundet, Handelskamrarnas nämnd, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas riksförbund samt stadskollegiet i Stockholm och stadsfullmäktige i Malmö och Östersund.

Motionerna

Till stöd för sitt yrkande anför motionärerna bl. a.

Genom lagen den 3 juni 1955 om allmänna vatten- och avloppsanläggningar, som trätt i kraft den 1 juli 1955, ha vissa betydelsefulla ändringar skett i fråga om kommunernas rätt att genom avgifter från fastighetsägarna täcka kostnaderna för dessa anläggningar. Lagstiftningen utgår sålunda från att

avgifter av anslutna fastigheter i princip få uttagas till *hela* det belopp, som motsvarar kommunens självkostnader för anläggningarna.

Ehuru fastighetsägarna debiteras ifrågavarande avgifter, torde det vara helt klart att det icke varit lagstiftarens mening att dessa skulle stanna på fastighetsägarna, utan att möjligheter skulle beredas för täckning av utgifterna i hyrorna. Hittills ha prishöjningar i de kommunala taxorna medräknats vid bedömning av den generella hyreshöjningen, varvid samtliga sådana utgiftsökningar i de hyresreglerade orterna sammanvägts till ett gemensamt procenttal för hela landet. För Stockholm har ett särskilt tal dock framräknats. Ett sådant system kan beträffande de nu aktuella höjningarna för vatten- och avloppsavgifter icke medföra ett för fastighetsägarna rimligt resultat på de orter, där de nya avgifterna efter hand införs. Eftersom dessa orter under de första åren endast komma att vara ett fåtal i förhållande till samtliga hyresreglerade orter — mellan 500 och 600 stycken — komma höjningarna icke att i nämnvärd utsträckning påverka det för samtliga orter framräknade gemensamma procenttalet.

Det synes ur rättvisesynpunkt för såväl fastighetsägare som hyresgäster vara lämpligast, att fastighetsägarna i fortsättningen tillåtas uttaga de efter den 1 juli 1955 ökade vattenavgifterna vid sidan av grundhyran på samma sätt som för närvarande gäller beträffande bränslekostnaderna. Åt statens hyresråd bör uppdragas att utfärda anvisningar till nämnderna rörande principerna för den lämpligaste fördelningen inom fastigheterna av ifrågavarande kostnader. Uppgifter rörande avgifternas storlek kunna nämnderna erhålla från vattenverken.

Gällande rätt m. m.

Enligt 14 § *lagen den 3 juni 1955 om allmänna vatten- och avloppsanläggningar* må till täckande av nödiga kostnader för utförande samt underhåll och drift av allmän vatten- och avloppsanläggning uttagas avgifter av de fastigheter, vilka anknytits till anläggningen. Avgifter skall alltså i princip få uttagas till hela det belopp, som motsvarar kommunens självkostnader för anläggningarna. Före nämnda lags ikraftträdande, den 1 juli 1955, hade rätten att uttaga avgifter för leverans av vatten fastslagits i rättspraxis med den begränsningen, att avgifterna icke fick uppgå till så högt belopp, att de kunde betecknas som en i förtäckt form upptagen beskattning för kommunens allmänna ändamål. Rätten att uttaga avgifter för nyttjandet av avloppsanordning var däremot snävare avgränsad och kunde aldrig avse kostnaderna för underhåll, drift och förnyelse.

Till grund för äldre rättsuppfattning på området torde ha legat tanken att en kommunal avloppsanläggning inom ett område med tätare bebyggelse i princip var att anse som en sådan anordning till invånarnas gemensamma

gagn, till vilken samtliga skattskyldiga inom kommunen hade att i vanlig ordning bidra. Med denna uppfattning ansågs hinder möta mot att kommunen av fastighetsägarna uttog avgifter för nyttjande av kommunal avloppsanläggning. Regeln var dock behäftad med flera undantag, varibland här särskilt må nämnas, att möjlighet genom 1931 års stadsplanelag bereddes för stadsplanesamhällena att genom antagande av gatukostnadsbestämmelser i viss omfattning uttaga ersättning för anläggande av gata, inklusive avloppsanordningar, av tomtägarna. Bestämmelserna härom överfördes med vissa mindre jämkningar till 67—69 §§ byggnadslagen den 30 juni 1947 (se även 73 §). Fastighetsägare eller annan kunde även genom avtal åtaga sig att i en eller annan form bidra till samhällets avloppskostnader.

Inom områden under stadsplan kunde kommunerna alltså bereda sig ersättning för anläggningskostnaden (men däremot icke för kostnader som avsåg underhåll, drift och förnyelse) genom att antaga bestämmelser om gatubyggnadskostnad med stöd av därom givna bestämmelser i byggnadslagen. Beträffande områden utom stadsplan reglerades avgiftsskyldigheten av stadgandena i 8 kap. vattenlagen, enligt vilka fastighetsägarna i princip kunde förpliktas att bidra till kostnaderna för avlopp, dock att vid kostnadsfördelningen hänsyn skulle tagas till kommunens skyldighet att svara för allmänna sanitära intressen. Hithörande bestämmelser i byggnadslagen och vattenlagen upphävdes samtidigt med tillkomsten av lagen om vatten och avlopp såvitt angick allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Avgifter får alltså därefter uttagas enligt reglerna i sistnämnda lag, oavsett om bebyggelsen ligger under stadsplan eller icke. I denna huvudregel har dock gjorts den inskränkningen, att kommunen icke får retroaktivt uttaga ersättning för kostnad, som nedlagts på avloppsanläggning före nya lagens tillkomst och som icke kunnat uttagas enligt äldre rätt. För sådana fall, då bestämmelser om gatubyggnadskostnad var gällande vid lagens tillkomst eller då dessförinnan inom kommunen väckts fråga om antagande av dylika bestämmelser, ges detaljerade regler, hur det äldre avgiftssystemet skall avskrivas.

Frågan om avgiftsskyldigheten till allmän vatten- och avloppsanläggning innefattar, sådan den reglerats i lagen om vatten och avlopp, tre olika spörsmål, nämligen för det första hur stort belopp huvudmannen totalt får uttaga genom avgifter, för det andra hur avgiftsskyldigheten skall fördelas mellan de anslutna fastigheterna samt för det tredje när och hur avgiftsskyldigheten skall fullgöras.

I 14 § behandlas frågan om avgifternas totalbelopp samt i anslutning därtill frågan, vilka fastigheter avgiftsskyldigheten åvilar. Enligt stadgandet i första stycket skall avgifternas totalbelopp bestämmas enligt *självkostnadsprincipen*. Denna innebär att sammanlagda beloppet av de avgifter, som

uttages, icke får överstiga vad anläggningen kostar huvudmannen. En viss begränsning av huvudmannens rätt att bereda sig ersättning för kostnader, som han nedlagt på anläggningen, är ytterligare stadgad på det sättet, att avgifter enligt lagen blott får uttagas till täckande av *nödiga* kostnader. Ägarna av de anslutna fastigheterna har anspråk på att företagens angelägenheter skötes på ett tillfredsställande sätt.

Reglerna om fördelningen av avgiftsskyldigheten mellan de fastigheter, vilka anslutits till en allmän vatten- och avloppsanläggning, återfinnes i 15 §. Såsom dessa regler utformats i lagen om vatten och avlopp, har huvudmannen erhållit ett icke obetydligt mått av frihet att anpassa avgifterna efter förhållandena i det särskilda fallet. Vid lagens tillkomst framhölls, att vattentaxorna inom städer och stadsliknande samhällen alltid företett mycket stora olikheter, utan att det med fog kunnat påstås, att tillämpningen annat än möjligen i rena undantagsfall givit oskäligt resultat. Lagbestämmelserna i ämnet går i enlighet härmed snarast ut på att lagfästa äldre praxis och därvid söka angiva vissa riktlinjer för avgiftsbestämningen. Å andra sidan har varje fastighetsägare ett verkligt rättsanspråk på att hans avgiftsskyldighet skall bestämmas efter de i lagen angivna principerna, och han kan göra gällande denna sin rätt i process mot huvudmannen vid domstol (23 §).

Avgiftsbördan för en fastighet får icke överstiga vad som kan anses svara mot samma fastighets nytta av anläggningen. En sådan regel kan tillämpas antingen på det sättet att en fastighet, som anslutes till företaget, skall efter sin nytta bidra till kostnaderna för alla däri ingående ledningar och andra anordningar (den *sociala fördelningsregeln*) eller så, att dess bidragsskyldighet begränsas att avse endast de delar av anläggningen, vilka är av omedelbar betydelse för fastighetens behov (den *privaträttsliga fördelningsregeln*). Lagen om vatten och avlopp ansluter sig i princip till förstnämnda regel.

Helt utan undantag har dock den sociala kostnadsfördelningsregeln icke genomförts. Konsekvent tillämpad innebär denna regel, att kostnadsfördelningen helt frigöres från hänsyn till vad de olika delarna av anläggningen kostar huvudmannen. Bebyggelsen inom de delar av verksamhetsområdet, där kostnaderna ställer sig lägst, får således genom sina avgifter subventionera de dyrare delarna av anläggningen. En viss differentiering kan någon gång vara lämplig och rent av nödvändig. Om t. ex. kostnaderna för vattenförsörjning och avlopp inom ett visst bebyggelseområde ställer sig osedvanligt höga, kan det bl. a. ur markpolitisk synpunkt vara lämpligt att ägarna av fastigheter inom området själva fullt ut bekostar erforderliga vatten- och avloppsanläggningar. Såsom exempel kan nämnas det fall, att en enskild markexploatör vill för villabebyggelse utnyttja ett markområde, som är så högt beläget, att särskilda åtgärder måste vidtagas för att till-

handahålla vatten med erforderligt tryck. Ett annat fall är att ett antal byggnader förlägges på sådant avstånd från annan bebyggelse, att kostnaderna för ledningar avsevärt ökas. För sådana fall som de nu nämnda ger stadgandena i andra stycket anläggningens huvudman möjlighet att i erforderlig mån jämka avgifterna för viss eller vissa fastigheter i riktning mot självkostnaden. Förutsättning för att så skall få ske är att skillnaden mellan resultatet av de olika beräkningssätten blir avsevärd.

I tredje stycket av 15 § angives vissa fall, då avvikelser från den sociala kostnadsfördelningsregeln kan vara påkallad i särskilt hög grad. Så har ansetts vara fallet, då fråga är om en ledningsdel eller annan anordning, t. ex. ett reningsverk, som är behövlig blott med hänsyn till en enda fastighet. I detta fall är det alltid tillåtet för huvudmannen att låta fastigheten ensam betala kostnaden för anordningen. Speciell betydelse får bestämmelsen i tredje stycket beträffande *servisledningar*, eftersom sådana ju i regel erfordras för alla anslutna fastigheter. En jämförelse med 7 § ger vid handen, att huvudmannen i fråga om servisledning kan förfara på tre olika sätt. Han kan för det första förklara, att servisledningar icke skall inräknas i anläggningen utan ombesörjas och bekostas av vederbörande fastighetsägare. Han kan för det andra låta servisledningarna ingå i anläggningen men tillämpa en privaträttslig kostnadsfördelningsregel, med påföljd att varje fastighetsägare får utöver andra avgifter betala kostnaden för sin servisledning. Han kan för det tredje låta servisledningarna ingå i anläggningen samt slå ut kostnaderna för servisledningarna på samtliga fastigheter efter den sociala kostnadsfördelningsregeln. Den sistnämnda metoden har i lagmotiven rekommenderats med hänsyn till att den avsevärt förenklar avgiftssystemet och den administrativa apparaten samt innebär fördelar även ur de anslutna fastigheternas synpunkt, t. ex. vid skador på servisledningarna.

I 16 § regleras frågan, på vad sätt och vid vilka tidpunkter avgiftsskyldighet för ägare av fastighet, som anslutits till allmän vatten- och avloppsanläggning, skall fullgöras. Enligt första stycket ankommer det på anläggningens huvudman att i form av taxa meddela närmare bestämmelser angående avgiftsskyldigheten, d. v. s. efter en plan, i vilken avgifterna i förväg bestämmas i förhållande till förbrukad vattenmängd, rumsantal, antal tappställen eller andra omständigheter på sådant sätt, att man med kännedom om dessa omständigheter kan uträkna avgiften till visst belopp i penningar. Det är däremot icke medgivet att bestämma avgiftsskyldigheten för fastighet till viss procent av den faktiska kostnaden (andeistal). Avgiftsskyldigheten får uppdelas att avse dels engångsavgift och dels årliga eller på annat sätt periodiska avgifter. Huvudmannens handlingsfrihet har dock begränsats, i det att engångsavgift icke för någon fastighet får sättas högre än till vad som svarar mot fastighetens andel i kostnaden för anlägg-

ningens utförande. För att täcka kostnaderna för anläggningens underhåll och drift får sålunda endast periodiska avgifter uttagas.

Twist om avgift — inbegripet frågan om rätt till anstånd med betalning av engångsavgift — skall jämlikt 23 § upptagas och prövas av allmän underrätt i den ort, där anläggningen huvudsakligen har sitt verksamhetsområde.

Vid ökade omkostnader för fastighet, beträffande vilken hyran regleras enligt *lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering* m. m., kan hyreshöjning under vissa förutsättningar medges jämlikt någon av lagens 3—5 §§.

Enligt 3 § äger hyresnämnden, då lägenhetsvärde avsevärt ökats genom *ombyggnads- eller ändringsarbete* eller då för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse föreligger, på framställning av hyresvärden höja grundhyran till det belopp förbättrandet föranleder. Sådan höjning av grundhyran medför dock ej ändring av gällande hyresavtal. Som exempel på den standardhöjning paragrafen avser nämnes i motiven inledande av värmeledning, omläggning av golvbeklädnad och inredande av badrum eller w. c. Till förklaring av uttrycket »annat skäl av jämförlig betydelse» uttalas i motiven bl. a., att det i regel ej bör ifrågakomma att med stöd av stadgandet höja en viss grundhyra, därför att omkostnaderna för fastigheten ökats. Sådana kostnadsstegringar skall i stället kunna medföra generellt medgivande till hyreshöjning enligt 5 §. I speciella undantagsfall kan dock ökade omkostnader föranleda individuell hyreshöjning. Om en grundhyra är så bestämd, att däri icke ingår någon ersättning för en viss omkostnadspost, t. ex. för vattenförbrukning, utan hyresvärden i stället har uttagit en särskild gottgörelse härför av hyresgästerna, lär det icke finnas något hinder mot en höjning av gottgörelsen, som svarar mot uppkommen stegring av kostnaden.

Utöver grundhyran må hyresvärden enligt 4 § avtala om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, för den ökade kostnad, som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden. Det i 3 § stadgade förbudet för hyresvärden att överskrida grundhyran utgör alltså icke något hinder för honom att träffa avtal om skälig *ersättning för värme och varmvatten*. I detta hänseende har således avtalsfriheten bibehållits. Detta undantag har motiverats därav, att bränslepriserna efter krigsutbrottet undergick en stegring, som var väsentligt större än för övriga omkostnader i fastighetsförvaltningen. Eftersom bränslekostnaderna är en relativt stor post, kan en prisstegring härvidlag i väsentlig grad påverka fastighetsekonomien. — Ansökan om att hyresnämnden skall pröva en fråga rörande tillämpning av bränsleklausul kan göras av hyresvärd, hyresgäst eller hyresspekulant. Därjämte kan nämnden på eget initiativ upptaga en dylik fråga.

I 5 § ges bestämmelser, som reglerar Kungl. Maj:ts rätt att tillåta *generell hyreshöjning*. Förutsättningen är att detta finnes påkallat till följd av *ökade omkostnader för fastighetsförvaltning* i viss kommun. Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd äger då medge, att avtal må för tid som anges i beslutet träffas om hyreshöjning utöver grundhyran. Medgivandet kan enligt paragrafens andra stycke differentieras, så att särskilda procenttal fastställas för olika slag av lägenheter. I motiven anges som exempel på prisstegringar, vartill hänsyn skall tagas vid prövning av hyresnivåns skälighet enligt detta lagrum, utgifter för vatten, gaturenhållning, sotning, elektricitet m. m. — Gällande hyresavtal beröres icke direkt av ett generellt medgivande till hyreshöjning, men förbehåll i hyreskontrakten om rätt att omedelbart tillämpa Kungl. Maj:ts tillstånd till generell hyreshöjning har numera blivit vanliga.

Prövning av frågan om tillstånd till generell hyreshöjning företages tid efter annan, varefter beslut i regel meddelas för ett år i taget. Kungl. Maj:t har sålunda senast den 27 juni 1957 meddelat beslut angående hyreshöjning för hyresåret den 1 oktober 1957—30 september 1958. Beslutet avser dels lägenheter i Stockholm och ett flertal orter omkring Stockholm, dels lägenheter i övriga orter där grundhyran är anknuten till hyran den 1 januari 1942 eller den 1 januari 1948.

Yttranden

Så gott som samtliga remissorgan är ense om att utgiftsökningar för fastighetsägare på grund av tillämpning av den nya lagen om vatten och avlopp slutligen bör bäras av hyresgästerna. Meningarna delar sig däremot om hur en dylik kompensation bör beredas fastighetsägarna.

I flertalet remissyttranden förordas en differentierad tillämpning av reglerna om generell hyreshöjning i 5 § hyresregleringslagen. Sådan uppfattning framföres av *statens hyresråd, bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Malmöhus län, stadskollegiet i Stockholm och stadsfullmäktige i Malmö, ordförandena i Stockholms tredje, femte och sjunde hyresnämndsdistrikt, Hyresgästernas riksförbund, hyresgästföreningarna i Malmö och Hälsingborg samt Handelskamrarnas nämnd.*

Ordföranden i Stockholms nionde hyresnämndsdistrikt uttalar tveksamhet om vilken kompensationsmetod som är lämpligast men synes företrädesvis anse att frågan bör lösas genom generell hyreshöjning. Han anför dock om denna metod, att olägenheten därvid är att hyresökningen skulle beräknas oberoende av den faktiska ökningen för den särskilda fastigheten men att metoden torde vara försvarlig, om kostnadsökningen per lägenhet blir relativt obetydlig. Även *Svenska stadsförbundet* synes med åtskilliga för-

behåll ge ett visst företräde åt att frågan löses genom generell hyreshöjning.

Under hänvisning till att enligt ett av Stockholms stads gatukontor upprättat förslag till avloppstaxa kostnadsökningen kan uppskattas till 18—25 kronor per år för en lägenhet i hyreshus och att det endast är i fråga om avloppsledningar, som 1955 års lag innebär en utvidgning av rätten att uttaga avgifter, förklarar *överståthållarämbetet*, att tillräckliga skäl icke föreligger att i annan ordning än som f. n. sker bereda fastighetsägarna kompensation för de efter den 1 juli 1955 ökade avgifterna för vatten och avlopp.

Motionerna tillstyrkes av *Sveriges fastighetsägareförbund, Hälsingborgs allmänna fastighetsägareförening, ordföranden i Stockholms andra hyresnämndsdistrikt och stadsfullmäktige i Östersund*. Fastighetsägareförbundet anför.

Eftersom taxan är utformad med hänsyn till lägenheternas utrustning i fråga om tappställen, badrum och w. c. kunna vidare inom en och samma fastighet höjningarna för de olika lägenheterna variera mellan 0,6 och 33 procent av grundhyrorna. Även om taxehöjningarna i andra nu berörda orter, bl. a. Norrköping, Västerås, Eskilstuna, Mariefred och Vaxholm, äro av lägre storleksordning förete de dock liknande variationer till sina verkningar.

Med hänsyn till det anförda torde den lösning motionärerna föreslagit vara den mest rättvisa, eftersom vederbörande förbrukare därigenom själf får bära den på honom belöpande merkostnaden.

För sådana fall då debiteringen från kommunens sida verkställes per lägenhet uppstå inga svårigheter för parterna att bestämma ersättningens storlek. För sådana fall åter då debiteringen av avgifterna helt sker med hänsyn till fastigheternas förbrukning kunna själfvallet ibland svårigheter uppstå vid fördelningen av beloppet mellan de olika hyresgästerna. Liksom för närvarande sker beträffande tvister i bränslefrågor kan hyresnämnden emellertid förordna om skäligen grunder för fördelningen.

Om det i motionen föreslagna systemet icke anses kunna genomföras utan ytterligare utredning vill förbundet understryka, att ifrågavarande avgiftshöjningar, som i vissa fall införts för mer än ett år sedan, äro av sådan storlek att frågan om kompensation för dem oundgängligen under tiden måste lösas på annat sätt. En form för en omedelbar sådan lösning, som i någon mån skulle tillgodose rättvisekravet, erbjuder sig genom en differentiering av den generella hyreshöjningen.

Mot motionärernas förslag åberopas väsentligen två skäl, dels att ett bifall ibland skulle betyda dubbelkompensation och dels att nya avtal om ersättning för taxeökning beträffande ett större antal hyresgäster i vissa orter kan tänkas medföra betydande praktiska olägenheter för parterna och en avsevärd ökning av de hyresreglerande myndigheternas arbetsbörda.

Statens hyresråd anför sålunda.

Såvitt framgår av motionerna skulle detta system tillämpas icke blott i

orter, varest allmänna vatten- och avloppsanläggningar inrättats, utan även i sådana orter, där vattentaxorna ändrats utan samband med inrättande av dylik anläggning. Då taxehöjningar av sistnämnda slag äro mycket vanliga skulle ett genomförande av motionärernas förslag medföra att nytt avtal om ersättning för taxeökning måste träffas för alla hyresgäster så gott som årligen i ett mycket stort antal orter. Det synes ofrånkomligt att ett sådant system skulle medföra betydande praktiska olägenheter för parterna på hyresmarknaden. Då tvistefrågor enligt förslaget skulle kunna hänskjutas till hyresnämnden och därefter besvärsvägen komma under hyresrådets prövning kan de hyresreglerande myndigheternas arbetsbörda väntas bli avsevärt ökad, därest förslaget genomföres.

Liknande synpunkter anlägges av *bostadsstyrelsen*, som förklarar att om motionsförslaget genomföres resultatet skulle kunna bli, att fastighetsägaren icke endast får täckning för de verkliga merkostnaderna för vattenförbrukningen utan även en generell höjning motsvarande det höjda genomsnittet av vattenavgifternas höjning i landet. Även *stadskollegiet i Stockholm*, som hänför sig till yttrande av stadens fastighetskontor, enligt vilket det icke är befogat med alltför mycket administrativt besvär för de relativt små avgiftsbelopp varom fråga är, samt *överståthållarämbetet, Handelskamrarnas nämnd, Svenska stadsförbundet* och *Hyresgästernas riksförbund* uttalar sig i samma riktning som hyresrådet. Sistnämnda riksförbund anför bl. a.

Även om dessa extra tillägg icke skulle behöva ge anledning till tvister på samma sätt och i samma utsträckning som bränsleklausulerna, framstår det för hyresgästerna som en påtaglig fördel att kompensationen fixeras av myndigheterna, varigenom man slipper all kontroll och irriterande diskussioner med hyresvärdarna. Rent psykologiskt skulle det också vara olämpligt att utöka det nuvarande systemet med grundhyra, generell hyreshöjning och bränsletillägg med ett särskilt tillägg för vatten och avlopp. För att kunna uttaga detta nya tillägg skulle fastighetsägarna bli nödsakade att med hyresgästerna träffa nya avtal eller uppsäga de gällande kontrakten för införande av bestämmelse om rätt att uttaga den extra ersättningen. En sådan omgång förefaller tämligen onödig och synes dessutom vara förbunden med vissa olägenheter för fastighetsägarna, exempelvis svårigheten att kunna uttaga avsett tillägg av hyresgäster med långtidskontrakt.

Olika uppfattningar föreligger bland remissinstanserna om storleken av de avgiftsökningar, som kan uppkomma för fastighetsägarna, och om deras behov av kompensation.

Statens hyresråd, som lagit del av vissa av bostadsstyrelsen utförda undersökningar rörande förändringar under år 1957 av kommunala taxor för bl. a. vatten och avlopp, förklarar att dylika avgifter kunnat medföra kännbara utgiftsökningar för fastighetsägarna. Liknande uppfattning uttalas av *stadskollegiet i Hälsingborg, Hälsingborgs allmänna fastighetsägareförening* och *länsstyrelsen i Malmöhus län*, vilken anför.

Av ett vid drätselkammarens i Malmö yttrande fogat utlåtande av gatunämnden i staden framgår, att nytillkommande avgifter för vatten och avlopp beräknas sammanlagt komma att uppgå till ej fullt samma belopp som de nuvarande vattenavgifterna. För ett bostadshus skulle man förden skull kunna räkna med en ökad årskostnad på ca 50 à 100 kronor per lägenhet.

Av vad sålunda anförts framgår, att de med motionerna avsedda kostnaderna icke är obetydliga. Å andra sidan måste beaktas, att kostnaderna är av sådant slag att de, när de väl en gång bestämts, kommer att utgå med relativt oförändrade belopp.

Sveriges fastighetsägareförbund menar att utgiftshöjningarna är högst avsevärda och att det därför torde vara ofrånkomligt, att en form av direkt kompensation skapas. Som exempel på taxehöjningarnas verkan nämner förbundet, att vattentaxan i Lysekil höjts med inemot 450 procent och att den hyreshöjning, som erfordras för att täcka höjningen i fastigheter färdigställda före år 1942, uppgår till omkring 15 procent av grundhyrorna, medan den i senare färdigställda ligger lägre.

Fastighetskontoret i Stockholm, vars yttrande återopas av stadsfullmäktige, hävdar, som ovan redan berörts, att genomförandet av ett av gatukontoret upprättat taxeförslag icke medför större kostnadsökning för en lägenhet i hyreshus än cirka 18—25 kronor. *Överståthållarämbetet* anför även denna ringa utgiftshöjning som skäl för att icke biträda motionärernas förslag.

Andra skäl för avstyrkande har också återopats. Sålunda anför *stadskollegiet i Hälsingborg*.

Hyresregleringslagen utgår ifrån, att de ökade kostnaderna för fastighetsförvaltningen skulle helt kompenseras genom generella hyreshöjningar. Redan vid lagstiftningens tillkomst gjordes dock undantag för bränslekostnaderna. Anledningen till detta undantag torde ha varit storleken av kostnadsposten och den ovisshet i fråga om kostnadsutvecklingen som då och för övrigt alltjämt råder. Det finnes enligt kollegiets mening en bestämd skillnad mellan bränslekostnader och övriga omkostnader. Utvecklingen av de sistnämnda är mera jämn och det torde icke vara lätt att bland dessa peka på någon som på sådant sätt skiljer sig från de övriga, att en särställning skulle kunna vara motiverad. Det är därför att befara, att vid ett bifall till motionen skulle kunna skapas ett förhållande, som lätt kan återopas för anspråk på att bryta ut jämväl andra omkostnadsposter.

Flera remissorgan har påvisat, att variationer i vatten- och avloppstaxornas uppbyggnad kan föranleda vissa praktiska svårigheter och orättvisor, när det gäller att utforma en differentierad generell hyreshöjning. Uttalanden i denna riktning göres av bl. a. *statens hyresråd* och *överståthållarämbetet*, vilket anför.

I den generella hyreshöjningens natur ligger givetvis, att compensationen ej kan bli rättvist avvägd för de individuella fastigheterna. Däremot kan å

densamma ställas anspråket att den skall träffa ett genomsnitt för varje särskild ort, och ordalydelsen av 5 § hyresregleringslagen förutsätter såsom redan nämnts denna möjlighet. Att denna möjlighet i praktiken begagnats endast i fråga om Stockholm kan antagas bero på praktiskt administrativa svårigheter. Om höjning visst är av sotningstaxan i tio städer och elektricitetstaxan i tio andra städer skulle föranleda bestämmandet av särskild generell hyreshöjning i dessa städer, måhända i ett stort antal varianter, skulle resultatet onekligen bli mera rättvist än om, såsom nu sker, taxehöjningarna vägas in i ett totalsammanhang. Men variationerna skulle till slut bli så många att överblicken förlorades.

Sveriges fastighetsägareförbund erinrar om att erforderlig hyreshöjning i Lysekil kan beräknas uppgå till omkring 15 procent av grundhyrorna och att inom en och samma fastighet där höjningarna för de olika lägenheterna kan variera mellan 0,6 och 33 procent av grundhyrorna.

Sedan *Svenska stadsförbundet* omnämnt att kommunaltekniska föreningens gatukostnadskommitté uppgjort en promemoria med riktlinjer för kommunala vatten- och avloppstaxor och att kommittén på grundval därav färdigställt ett normalförslag till taxa, yttrar förbundet följande.

Utformningen av va-taxorna inom de olika kommunerna är emellertid givetvis icke enbart en taxeteknisk fråga. Avgörande blir i sista hand vederbörande kommuns bedömande om det kan anses lämpligt att utnyttja den i lagen medgivna avgiftsrätten och om så sker hur en rimlig kostnadsfördelning mellan olika fastigheter och fastighetstyper skall åstadkommas.

Trots den angivna promemorian och normalförslaget torde man således få räkna med att de kommunala besluten om va-taxor kommer att få ett mycket olika innehåll. Med hänsyn härtill och till att taxorna — såsom motionärerna också påpekat — endast stegvis torde komma att införas i de olika kommunerna lär bestämmelserna i hyresregleringslagens 5 § om generell hyreshöjning måhända endast i begränsad mån kunna bli tillämpliga.

I några av remissyttrandena har ifrågasatts, om icke hyreshöjning borde kunna medges enligt 3 § hyresregleringslagen.

Länsstyrelsen i Malmöhus län anför.

Det kan emellertid ifrågasättas om icke en kostnadsstegring som den ifrågavarande borde inrymmas under stadgandet i 3 § andra stycket hyresregleringslagen om individuell höjning av grundhyran. En dylik kostnadsstegring synes enligt motiven till lagen blott i undantagsfall för närvarande kunna föranleda individuell hyreshöjning enligt detta lagrum.

Ordföranden i Stockholms sjunde hyresnämndsdistrikt uttalar sig på följande sätt.

Om icke en tillfredställande lösning kan nås genom generell hyreshöjning enligt 5 § återstår endast hyreshöjning enligt 3 § — »annat skäl av jämförlik betydelse». Möjligen erfordras för sistnämnda författningsrums tillämplighet i fråga om avgifterna att orden »för visst fall», som f. n. synes begränsa stadgandets användbarhet, får utgå.

Även ordföranden i nionde hyresnämndsdistriktet gör ett liknande uttalande.

Svenska stadsförbundet anför i denna del.

I huvudsak synes man vid bedömandet av hithörande frågor kunna koncentrera sig på den belastning av fastighetsekonomin som nya eller höjda brukningsavgifter kan komma att medföra. Anslutnings- eller engångsavgift torde komma att uttagas allenast då en fastighet första gången anslutes till en allmän va-anläggning. För sådant fall lär anslutningsavgiften kunna påverka bedömningen av grundhyran enligt 3 § hyresregleringslagen. Så blir förhållandet antingen grundhyra fastställes i samband med nybebyggelse eller omprövas vid anslutning av redan bebyggd fastighet till va-nätet. I sistnämnda fall torde som regel inträda en sådan standardhöjning av lägenheterna i den berörda fastigheten att höjning av grundhyran medges.

Utskottet

Utskottet är helt överens med motionärerna om att vatten- och avloppsavgifterna i och för sig är av sådan natur, att höjningar därav i princip skall slutligen bäras av hyresgästerna och icke av fastighetsägarna. Fråga kan emellertid uppstå dels om dessa höjningar är så stora, att de bör ersättas i annan form än som nu sker — alltså inom ramen för generell hyreshöjning lika för praktiskt taget hela landet — dels hur en kompensation lämpligast och mest rättvist bör ordnas.

Med hänsyn till vad som uppgivits i flera remissyttranden om beslutade eller väntade avgiftshöjningar på en del håll med anledning av tillkomsten av 1955 års lag om allmänna vatten- och avloppsanläggningar utgår utskottet från att dessa ökningar åtminstone ibland blir av sådan storleksordning, att den gottgörelse, som kan erhållas vid en sammanvägning till ett gemensamt procenttal av ökade förvaltningskostnader i alla hyresreglerade orter, kommer att framstå som klart otillräcklig. Utskottet hyser därför den uppfattningen, att fastighetsägarna, där utgiftsökningarna i förevarande avseende blir mera betydande, måste ersättas i differentierad form. Det finns särskild anledning att ur rättvisans synpunkt tillgodose detta intresse, som de s. k. allmännyttiga bostadsföretagen fr. o. m. den 1 januari 1958 undantagits från hyreskontroll och alltså utan svårighet kan bereda sig ersättning av sina hyresgäster för stigande förvaltningsomkostnader o. d. I samband härmed vill utskottet erinra om sitt uttalande (utl. nr 20 s. 23) vid tillblivelsen år 1957 av denna undantagsbestämmelse, att i samma mån som hyreshöjning befinner sig nödvändig i dessa bostadsföretags fastigheter Kungl. Maj:t måste förutsättas genom medgivande till generell hyreshöjning tillåta andra företagsformer motsvarande möjlighet till kompensation. Vidare är att beakta att icke heller statligt belånade fastigheter, för vilka

lånet slutligt beviljats efter den 31 december 1956, faller under annan allmän hyreskontroll än den som utövas av bostadsstyrelsen.

Den av motionärerna anvisade vägen att lösa frågan genom ett tillägg till 4 § hyresregleringslagen, som jämställer ifrågavarande utgifter med värme- och bränslekostnader, synes utskottet av flera skäl ej vara framkomlig, främst därför att detta vid tillämpningen skulle åsamka både hyresmarknadens parter och de hyresreglerande myndigheterna stora besvärligheter. Det stora flertalet hyreskontrakt måste först uppsägas för hyresreglering, och hyresgästerna saknar i stor utsträckning förutsättning att själva kunna kontrollera, att begärd hyreshöjning verkligen motsvarar avgiftshöjningen. Vidare skulle det bereda fastighetsägarna möjlighet till överkompensation i sådana fall, då ökade vatten- och avloppsavgifter samtidigt beaktats vid ett medgivande till generell hyreshöjning, för vilket ett sammanvägt tal för stegrade förvaltningsomkostnader avseende hela riket ligger till grund. Det synes vara förenat med stora praktiska svårigheter att vid en särbehandling enligt 4 § hyresregleringslagen av de fall, där vatten- och avloppskostnader bestämmes med tillämpning av 1955 års lag, utskilja de vatten- och avloppsavgifter, som täcks av redan utgående grundhyror.

Ej heller torde det av ett par remissorgan framförda förslaget att ändra 3 § andra stycket hyresregleringslagen — vilket bl. a. handlar om hyreshöjning vid ökat lägenhetsvärde på grund av ombyggnadsarbeten o. d. — så att det icke bara som nu i enskilda undantagsfall skall kunna åberopas för hyreshöjning på grund av ökade fastighetsomkostnader, vara ägnat att åstadkomma en lämplig lösning. Även detta skulle nämligen kunna medföra svåra belastningar på hyresmarknaden med en mångfald individuella tvister om höjningarnas storlek och större arbetsbörda för hyresnämnderna. En annan sak är att, som Svenska stadsförbundet påpekat, en särskild engångsavgift, som uttages, då en fastighet första gången anslutes till en allmän vatten- och avloppsanläggning, med den nuvarande lydelsen av 3 § kan påverka bedömningen av grundhyran.

Så mycket mindre finner utskottet anledning föreligga att nu förorda en lagändring, som hyresregleringslagen redan medger att en generell hyreshöjning differentieras mellan olika orter, må vara att denna möjlighet i praktiken hittills föga tillämpats. Det stora flertalet remissinstanser har också anvisat denna metod att lösa frågan, och utskottet vill för sin del helt ansluta sig till denna uppfattning. Utskottet är emellertid medvetet om att åtskilliga svårigheter är förenade också med en sådan lösning. Lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar ger nämligen möjlighet till så många variationer i avgifternas utformning och även till så stor skillnad i avgifternas storlek inom samma ort samt till och med stundom i samma fastighet, att en fullkomlig, individuell rättvisa är svår att uppnå.

Redan att skapa en rättvis differentiering mellan skilda orter synes icke vara någon lätt uppgift, men detta önskemål borde kunna uppfyllas på ett godtagbart sätt, såvida myndigheterna i de hyresreglerade orter, som skall tillämpa den nya lagen, kan komma överens om någorlunda enhetliga riktlinjer för sin taxesättning. Vad vidare gäller en rättvis differentiering mellan olika fastigheter inom en och samma ort torde detta icke alltid kunna åstadkommas enbart genom generell hyreshöjning i hittills praktiserade former. Det synes emellertid vara värt att överväga, om icke ett smidigare förfarande skulle kunna ernås, därest Kungl. Maj:t överläte till hyresrådet att beträffande skilda lägenhetstyper och under hänsynstagande till olika slag av taxor meddela sådana tillstånd enligt 5 § hyresregleringslagen, som fordras för att skapa största möjliga rättvisa för de särskilda kostnader varom nu är fråga.

Utskottet anser sig med hänsyn till det sagda icke kunna biträda motionärernas förslag, såvitt detta går ut på ändring av hyresregleringslagen, men förutsätter, att Kungl. Maj:t vid sitt övervägande av de tillstånd till generell hyreshöjning enligt 5 § hyresregleringslagen, som årligen brukar meddelas, kommer att utnyttja alla möjligheter till differentiering av tilläggen för att täcka berörda meravgifter genom 1955 års lag om allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att riksdagen i anledning av motionerna I: 63 och II: 100 måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t såsom sin mening giva till känna vad utskottet anført.

Stockholm den 10 april 1958

På tredje lagutskottets vägnar:

HUGO OSVALD

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från f ö r s t a kammaren: herrar Osvald, Lindahl, Grym, Axel Jansson*, Ebbe Ohlsson, Kristiansson, Gustafsson och Johansson*;

från a n d r a kammaren: herrar Levin, Johansson i Torp, von Seth, Johnsson i Kastanjegården, Bengtsson i Halmstad, Carlsson i Stockholm och Svenning.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.