

Nr 59

Av herr **Svenning m. fl.**, *angående generell hyreshöjning i saneringsmogna eller utdömda fastigheter.*

En generell hyreshöjning från den 1 januari 1959 kommer att medföra att hyresprissättningen, speciellt i fastigheter byggda före 1942, blir ytterst kännbar. Den samlade generella hyreshöjningen i dessa fastigheter blir i Stockholm 33 % och i landsorten 44 %. Härtill kommer möjlighet till en tilläggskompensation efter särskild prövning av hyresnämnderna, som ger fastighetsägarna möjlighet uttaga upp till 11,9 % ytterligare ökning i Stockholm och 13,7 % i landsorten. Sammanlagt betyder detta i 1942 års fastigheter 44,9 % i Stockholm och 57,7 % i landsorten.

I samband med dessa hyreshöjningar har man tagit hänsyn till en reparationsöverenskommelse mellan parterna på hyresmarknaden, Fastighetsägarnas riksförbund och Hyresgästernas riksförbund, vari har framräknats att mellan 11 och 12 % utgjorde ersättning för kommande reparationer såväl yttre som inre. Parterna träffade överenskommelse, och denna godkändes av hyresrådet. I fortsättningen skulle prövning ske utvisande om den överenskomna reparationsvolymen i stort sett har beaktats. Med hänsyn till denna överenskommelse och dess tillämpning under den gångna tiden kan ifrågasättas om inte en viss grupp av äldre fastigheter borde haft en mindre höjning och om man inte i fortsättningen måste beakta att dessa fastigheter får bedömas särskilt vid kommande såväl generella som individuella hyreshöjningar. Det gäller äldre, av hälsovårdsnämnden utdömda eller som utdömningsbara betraktade fastigheter, då man kan utgå ifrån att fastighetsägarna i dessa fastigheter knappast kommer att utföra några reparationer eller förbättringar genom att de inom den närmaste tiden kommer att saneras. Hälsovårdsnämnderna brukar beträffande dylika fastigheter inte giva några särskilda ålägganden om reparationer, utan nämnderna sträcker sig högst till ett åläggande beträffande uppvärmning av lägenheterna samt befogade reparationer av fastigheternas yttertak. Därför är det uppenbart orättvist att hyresgästerna i dessa fastigheter skall betala samma generella hyreshöjning som andra hyresgäster utan att komma i åtnjutande av motsvarande kompensation i form av lägenhetsförbättringar och reparationer. Detta måste beaktas vid en kommande bedömning av behovet av generella hyreshöjningar. Ur samhällssynpunkt är det också angeläget att dessa saneringsfastigheter inte genom en alltför hög hyresavkastning och en oriktigt baserad sådan skall försvåra eller fördyra en nödvändig saneringsverksamhet. Vid försäljning av sådana fastigheter tar

man alltid hänsyn till den avkastning som fastigheten ger, och blir denna alltför felaktig och missvisande, så kommer fastigheten att betinga ett pris, som inte svarar mot dess egentliga värde. Det finns åtskilliga exempel på att både kommuner och enskilda byggmästare vid förhandlingar om inköp av saneringsfastigheter har nödgats att taga stor hänsyn till de hyresinkomster och den avkastning, som fastigheten ger, och att man därigenom har tvingats att inlösa fastigheterna till för höga belopp. Dessa kostnader belastar sedan tomten och kommande hyresprissättning.

Med hänsyn till angelägenheten av en vidgad saneringsverksamhet i såväl städer som tätbebyggda samhällen borde det vara angeläget att förhindra att fastighetsvärdena drives i höjden och att en felaktig och orättvis hyresprissättning skall medverka här till. På grund av de alltför höga saneringskostnaderna bygger man i allmänhet i periferien, medan orternas centrum alltmer förslummas.

Givetvis kan inte enbart en ändring av hyresprissättningen leda till en rimlig ordning på denna front, men den kommer utan tvivel att medverka till ett bättre förhandlingsläge vid inköp av saneringsfastigheter.

Ur både samhällets och hyresgästernas intressen är det av betydelse att man genomför en rättvisare tillämpning av den generella hyreshöjningen.

Med hänsyn till ovanstående föreslår vi,

att generell hyreshöjning icke utgår med samma belopp i saneringsmogna eller utdömda fastigheter som i övriga fastigheter.

Stockholm den 21 januari 1959

Eric Svenning

Hugo Bengtsson

Rune Johansson

i Norrköping

Einar Henningsson

Gunbjörg Thunvall

Anders Haglund