

Nr 10*Utlåtande i anledning av väckta motioner om laglig reparationsplikt beträffande flerfamiljshus.*

I de likalydande, till allmänna beredningsutskottet hänvisade motionerna I: 60 av herrar *Adolfsson* och *Lager* samt II: 74 av herr *Nilsson* i Gävle och fru *Ryding* föreslås, att riksdagen måtte uttala sig för att ägare av flerfamiljshyreshus ålägges reparationsplikt i enlighet med vad i motionerna anförts och till Kungl. Maj:t hemställa om utarbetandet av förslag i överensstämmelse härmed.

I motionerna framhålles, att en betydande del av bostadsbeståndet allmänt befinner sig i enskild ägo och att frågan, hur denna egendom skötes och underhålles, inte kan betraktas som fastighetsägarnas privatsak. Det är ett samhällsintresse att fastigheterna inte nedslits i förtid på grund av bristande underhåll, men tyvärr förhåller det sig i stor utsträckning så, att lägenheterna förblir utan tillbörligt underhåll. I en år 1959 väckt motion påtalades förhållandet, men denna motion avvisades med hänvisning till bestämmelserna i hyresregleringslagen och till en mellan fastighetsägarnas organisation och Hyresgästernas riksförbund ingången överenskommelse om ökad reparation. Hyresregleringslagen har emellertid nu upphört att gälla på en rad platser och det ingångna avtalet har ej visat sig effektivt. Det effektivaste är därför att en reparationsplikt lagfästes.

Beträffande motiveringen i övrigt får utskottet hänvisa till motion II: 74.

Utskottet har inhämtat yttrande över motionerna från bostadsstyrelsen, statens hyresråd, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas riksförbund och Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO).

Bostadsstyrelsen hänvisar till de bestämmelser som gäller enligt allmänna hyreslagen och lagen om hyresreglering. Styrelsen anför vidare, att det skulle innebära en väsentlig förbättring om innehållet i reparationsplikten kunde angivas mera detaljerat men att det skulle vara svårt att formulera de lämpliga normerna och, om man kunde göra det, svårt att infoga dem i deras rätta sammanhang. Rätta platsen torde vara som klausul i hyresavtalen. Två utredningar, hyresregleringskommittén (SOU 1954: 34) och hyreslagskommittén (SOU 1961: 47) har under senare år haft frågan uppe utan att komma fram till positivt resultat. Motionärerna har ej heller anvisat någon framkomlig väg.

Statens hyresråd hänvisar likaledes till att hyreslagskommittén diskuterat problemet men icke ansett sig böra framlägga något förslag. Rådet erinrar vidare om att överenskommelsen mellan riksorganisationerna på hyresmarknaden förlängts. Erfarenheterna av överenskommelsen torde hittills ha varit relativt gynnsamma och rådet anser det finnas anledning antaga, att frågan

om tillbörligt underhåll i de flesta fall kan lösas genom organisationernas medverkan. Rådet avstyrker motionerna.

Fastighetsägareförbundet hänvisar likaledes till gällande bestämmelser och till att hyreslagskommittén ej funnit anledning föreslå lagändring. Vidare förklarar förbundet att den ingångna överenskommelsen med hyresgästorganisationen fungerat tillfredsställande. I den mån hyresregleringen avvecklas kommer dessutom konkurrensen att medföra att frågan om tvångsåtgärder får en alltmer undanskymd plats. Förbundet avstyrker motionerna.

Hyresgästernas riksförbund hänvisar också till gällande bestämmelser och den ingångna överenskommelsen och anser att en förbättring av lägenhetsunderhållet uppnåtts, även om man alltjämt kan påträffa fastigheter, i vilka underhållet är otillfredsställande. Förbundet anser det lämpligast, att ytterligare erfarenheter av partsöverenskommelsen vinnes, innan ytterligare åtgärder vidtages.

SABO framhåller, att motionerna berör ett område som ligger utanför dess erfarenhetsfält, varför *SABO* saknar påtagligt underlag för ett ställningstagande.

Utskottet

Utskottet behandlade vid 1959 års riksdag en motion, i vilken yrkades utredning av frågan om införande av lagligt reparationstvång för innehavare av flerfamiljshus. I utlåtande (nr 18/1959) över motionen avstyrkte utskottet motionen under hänvisning bl. a. till att det lagliga skyddet för hyresgästs rätt till reparationer förstärkts genom avtal mellan berörda parter och till att lagstiftningen på hyresområdet vore under prövning. Riksdagen avslog motionen.

Frågan om förhyrd lägenhets skick har diskuterats inom hyreslagskommittén som emellertid icke funnit anledning att i sitt betänkande (SOU 1961: 47) framlägga något reformförslag i ämnet. I de av utskottet införskaffade remissyttrandena över motionerna avstyrkes dessa samstämmigt med hänvisning huvudsakligen till att frågor om lägenheternas underhåll som icke vore reglerade i lag lämpligen borde lösas genom förhandlingar och avtal mellan parternas organisationer. Utskottet vill särskilt framhålla vad Hyresgästernas riksförbund anfört om att ytterligare erfarenheter av nu gällande partsöverenskommelse borde avvaktas innan åtgärder av annan art vidtages.

Utskottet får för egen del under hänvisning till det ovan anförda hemställa, att de likalydande motionerna I: 60 och II: 74 icke må föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 6 mars 1963

På allmänna beredningsutskottets vägnar:

NANCY ERIKSSON

Närvarande:

från f ö r s t a kammaren: herrar Schött, Sörlin, Jonasson, Hedström, Eric Gustaf Peterson, Enarsson, Hellebladh, Ernst Olsson, Tage Johansson och fru Hamrin-Thorell;

från a n d r a kammaren: fru Eriksson i Stockholm, herrar Jacobsson i Sala, Hamrin i Jönköping, Dickson,* fru Jäderberg, herrar Svensson i Kungälv, Carlsson i Huskvarna, Lundmark, fru Gunne, herrar Andersson i Billingsfors,* Larsson i Borrby* och Magnusson i Nennesholm.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.