

Nr 788

Av herrar **Sjönell** och **Eliasson** i Sundborn, *om motverkande av rivning av icke saneringsmogna bostadsfastigheter.*

Särskilt i de större städerna pågår en omfattande sanering av äldre bebyggelse. Till betydande del får saneringsverksamheten anses väl motiverad. Sålunda är det viktigt att äldre, omoderna och uttjänta bostäder, som inte kan iståndsättas, ersättas av tidsenliga, kvalitativt goda bostäder. Vidare kan det i en del fall vara nödvändigt att även byggnader som inte är fullt uttjänta rives, nämligen då sanering genomföres av ett större område av t. ex. trafiktekniska eller liknande skäl. Det har dock alltmer uppmärksamats och framhållits att saneringsverksamheten inte omfattar enbart bebyggelse av nämnt slag utan också bostadsfastigheter, som borde kunna bibehållas ytterligare viss tid. Med hänsyn till den bostadsbrist som råder i storstäderna måste en dylik utveckling beklagas.

Orsaken till att icke saneringsmogna hus rives torde få sökas i förhållandena på hyresmarknaden. För de äldre husen gäller alltjämt 1942 års grundhyror. Jämfört med alternativ användning av det insatta kapitalet lämnar dessa en låg förräntning och synes inte innefatta tillräckliga incitament till reparationer och förbättringar i det äldre bostadsbeståndet. En ombyggnad eller förbättring av betydenhet ställer sig som alternativ till nybyggnad oviss eller direkt ofördelaktig ur förräntningssynpunkt, trots att den med hänsyn till förhållandena på bostadsmarknaden och ur samhällsekonomisk synpunkt ofta torde vara att föredra framför nybyggnad. För nybyggda hus gäller sådana regler för hyressättningen att de lämnar en mera tillfredsställande förräntning och kostnadstäckning för båda husen — det rivna och det nybyggda — än som erhålles för det äldre huset, därest detta moderniseras. Här nämnda förhållanden accentueras, därest ett nytt hus kan uppföras enligt en stadsplan som medger hårdare exploatering än den stadsplan enligt vilken den äldre bebyggelsen uppförts.

Det har ifrågasatts att rivning av icke saneringsmogna bostadsfastigheter skulle kunna förhindras genom vidgad tillämpning av lagen om igångsättningstillstånd för byggnadsarbete, enligt vilken Kungl. Maj:t har fullmakt att vid allvarlig brist på arbetskraft inom byggnadsindustrien eller vid annat avsevärt hinder förordna om igångsättningstillstånd för vissa byggnadsarbeten. Det inger dock stora betänkligheter att tillämpa denna omdiskuterade lagstiftning på det bostadspolitiska området. Härtill kommer svårig-

heterna att åstadkomma ett invändningsfritt eller objektivt mått på huruvida en bostadsfastighet är saneringsmogen eller ej. På en bostadsmarknad med god tillgång kan således en sanering vara önskvärd på ett betydligt tidigare stadium än på en bostadsmarknad som karakteriseras av brist. Även om det inte är möjligt att fastställa kriterier för de enskilda fallen, är det dock uppenbart att ett anstånd eller uppskjutande av 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.

Orsakerna till det s. k. rivningsraseriet torde inte kunna elimineras inom ramen för nuvarande hyresregleringssystem. En successiv avveckling av regleringen har visserligen påbörjats, men det är ännu ovisst när denna kommer att leda till fullständig avveckling. Med hänsyn härtill synes det angeläget att inom det nuvarande systemets ram vidta åtgärder i syfte att motverka en överdriven rivningsverksamhet.

Ett lämpligt tillvägagångssätt synes vara att på ett tidigt stadium uppta överläggningar med vederbörande fastighetsägare om möjligheterna till alternativ till rivning. Därvid bör prövas om det finns möjlighet att genom förbättring eller ombyggnad kunna trygga fastighetens bestånd ytterligare en tid. Om ett dylikt alternativ skall kunna förverkligas, torde man få utgå från att förräntningen av det kapital som den alternativa åtgärden fordrar bör vara jämförlig med den förräntning som skulle ha erhållits på det för rivning jämte nybyggnad erforderliga kapitalet. Med en ordning baserad på sådana utgångspunkter bör det vara möjligt att dämpa rivningsraseriet och åstadkomma ett bättre tillvaratagande av det äldre bostadsbeståndet.

Det bör uppmärksammas att de hyresgäster som beröres av rivningarna som regel önskar bo kvar i sina lägenheter. Vanligen innebär flyttningen från rivningshusen att de får flytta till annan stadsdel, varigenom bl. a. kontakter med den gamla miljön och dess människor bryts. Läget i förhållande till arbetsplats m. m. brukar också vara sämre. Därjämte brukar hyran för den nya bostaden vara avsevärt högre än hyran för den gamla. Hyresgästerna torde därför som regel vara beredda att betala en sådan höjning av hyran som följer av en förbättring eller ombyggnad av det äldre huset, emedan detta skulle vara betydligt förmånligare för dem än att flytta till ny bostad.

Vi förordar att en skyndsam utredning företages i enlighet med de riktlinjer som här angivits. De administrativa formerna och de åtgärder som kan erfordras på hyreslagstiftningens område bör därvid prövas närmare. Utredningen bör bedrivas så skyndsamt att förslag i ärendet kan föreläggas innevarande års riksdag.

Med hänvisning till det ovan anförda hemställas,

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 anförts.

Stockholm den 26 januari 1966

Bengt Sjönell

Lars Eliasson
i Sundborn