

Nr 1151

Av fröken **Ljungberg**, i anledning av *Kungl. Maj:ts proposition nr 91, med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen, m. m.*

(Lika lydande med motion nr 893 i Första kammaren)

I proposition nr 91/1968 framlägges bl. a. vissa förslag till ändringar av hyresregleringslagen. Bland annat föreslås möjligheter till hyreshöjning på grund av utförda underhållsarbeten i lägenheter eller beträffande fastigheten. Syftet med reglerna är att skapa förutsättningar för ett ökat fastighetsunderhåll. Det torde inte råda någon tvekan om att det är ytterst angeläget att det skapas möjligheter till vissa hyreshöjningar i det äldre fastighetsbeståndet så att man därigenom ökar det ekonomiska utrymmet för förbättrings- och underhållsarbeten. De hittills gällande reglerna har medfört en avsevärd kapitalförstöring genom att ett stort antal fastigheter gått mot en alltför tidig förslumning på grund av det låsta hyresläget och de synnerligen snäva regler för hyreshöjning som de hyresreglerande myndigheterna tillämpat. Eftersom det är stora värden som står på spel framstår det såsom nödvändigt att de nuvarande reglerna snarast avskaffas. Även ur marknadssynpunkt måste det vara av största betydelse att en anpassning av hyresnivån kommer till stånd för de goda lägenheterna i det äldre beståndet.

Enligt min mening är de nu föreslagna ändringarna av hyresregleringslagen emellertid icke tillräckligt långtgående ur vare sig fastighetsekonomisk eller marknadsmässig synpunkt.

Den fördröjning av en friare hyresprisbildning som blivit följden av att proposition 141/1967 tillbakadrogs bör i görligaste mån motverkas. Detta kan ske om man inom hyresregleringens ram medger en justering av låga grundhyror eller bashyror. Hyreshöjningen borde därvid inte vara beroende av huruvida förbättringsarbeten utförts före den 1 januari 1969 eller tidigare. Det avgörande för höjningen borde i stället vara lägenhetens hyra samt dess skick och belägenhet. Man skulle därmed bl. a. undvika den orättvisa det enligt förslaget innebär att istandsättningsarbeten i lägenheter under år 1968 eller tidigare inte får föranleda att hyran höjs, medan senare utförda förbättringar ger möjligheter till höjning.

Bihang till riksdagens protokoll 1968. 4 saml. Nr 1151—1164

För att undvika olikheter av nu angivet slag föreslår jag att ändringarna i hyresregleringslagen utformas så som statens hyresråd vid två tillfällen föreslagit. Dessa förslag innebär att 3—5 §§ i hyresregleringslagen upphäves och att hyreskontrollen sker enligt 6 § i lagen, d. v. s. enligt det system som nu gäller för möblerade rum. Självfallet bör den begränsade avtalsfrihet som sålunda infördes fördes med sådana spärrar, att riskerna för s. k. chockhöjningar helt eliminerades. Syftet skulle vara att mjukt anpassa hyrorna så att en kommande slutlig avveckling av hyresregleringen skulle underlättas. Jag erinrar om att hyresrådet i sitt yttrande den 6 oktober 1966 över hyreslagstiftningssakkunnigas betänkande, efter att ha pläderat för en 6 §-prövning, anförde följande:

Med det förordade tillvägagångssättet kommer anpassningen av hyresstrukturen att ske under medverkan av hyresnämnderna, som har betydande erfarenhet av bedömningar av detta slag, samt under hyresrådets kontroll. Rådet har anledning förutsätta att organisationerna på hyresmarknaden genom att verka för frivilliga uppgörelser mellan hyresvärdar och hyresgäster om ny hyressättning kommer att bidra till att den föreslagna regleringen tillämpas på ett smidigt och ändamålsenligt sätt.

Det finns enligt min mening utöver vad ovan anförts ytterligare ett skäl av stor tyngd som talar för att ett 6 §-system införes. Det förhåller sig nämligen så, att det på en hel del orter i det äldre fastighetsbeståndet förekommer vad man brukar beteckna som moderna lägenheter (med parkettgolv och badrum), vilkas grundhyror ligger mellan 10 och 15 kr./m². Trots att hyresregleringslagen innehåller en bestämmelse om att höjning av grundhyra skall kunna ske, om hyran för en lägenhet understiger hyran för jämförbara lägenheter, har det i praxis visat sig omöjligt att få någon ändring till stånd. Det kan enligt min uppfattning inte vara riktigt att dessa lägenheter under ytterligare en oviss tid skall betinga sådana hyresbelopp som omöjliggör en normal fastighetsförvaltning. De föreslagna reglerna om viss ersättning för förbättringsarbeten är för fastigheter tillhörande denna kategori helt otillräckliga. Det måste åstadkommas regler som medför möjlighet att lyfta dessa fastigheter ur »hyresgropen». Det föreslagna 6 §-systemet synes därvid vara den lättast framkomliga vägen.

Med hänvisning till det anförda hemställes,

att riksdagen måtte besluta om en sådan utformning av bestämmelserna i hyresregleringslagen att 3—5 §§ upphäves och att hyreskontrollen i stället sker enligt 6 §, samt

att vederbörande utskott måtte utarbeta härför erforderliga författningsändringar.

Stockholm den 23 april 1968

Blenda Ljungberg (h)