

Nr 143

Av herr **Lundberg**, *angående hyreshöjning på grund av standardförbättring, m. m.*

(Lika lydande med motion nr 126 i Andra kammaren)

När Kungl. Maj:ts proposition nr 141 med förslag till ny hyreslag vid riksdagsbehandlingen i december 1967 icke vann bifall bortföll en väsentlig del av det reformarbete inom bostadssektorn som tidigare betraktats som absolut nödvändig. De under förra våren antagna nya riktlinjerna för nyproduktionen av bostäder var en del av reformarbetet, och de förutsatte tillkomsten av en ny hyreslag. Den tänkta samordningen uteblir nu, och de negativa konsekvenserna av detta finns fylligt indirekt redovisade i den ovannämnda propositionen.

Ser man situationen från nationell ekonomisk synpunkt, framstår den fortgående värdeförstöringen av äldre och halvgamla fastigheter som en av de främsta nackdelarna med det fortsatta låsta läget på hyresmarknaden. Det är helt uppenbart och många gånger omvittnat att eftersatt underhåll successivt förslummar ett bostadsbestånd, som med marknadsmässiga hyror skulle blivit väl underhållet. I dag medför nu tillämpad praxis beträffande hyressättningen efter en större renovering eller ombyggnad icke ett tillräckligt incitament för fastighetsägaren att sätta i gång med sådana omfattande arbeten. Tyvärr har i många fall i stället fastighetsägaren av ekonomiskt nödtvång eller som en fullt medveten och planmässig åtgärd låtit fastigheten förslitas för att sedan efter rivning ge plats för ett nybygge. Den kritik som ofta riktas mot fastighetsägare för detta förfaringsätt riktar sig självfallet i sista hand mot dem som är ansvariga för utformningen av nuvarande bestämmelser. I detta sammanhang bör det också konstateras att under hela efterkrigstiden har punkt nr 20 i socialdemokraternas efterkrigsprogram legat som ett latent hot över alla fastighetsägare, och de som bedömt att realiserandet av denna punkt i efterkrigsprogrammet vore en realistisk möjlighet inom en överskådlig framtid har självfallet låtit sin långsiktiga ekonomiska planering påverkas av detta hot. I den nämnda programpunkten fastställes att tomtmarken och hyreshusen i städerna gradvis skall överföras i kommunernas ägo. Hur stor verkan detta haft kan endast bli en bedömningsfråga, men ett avlägsnande av hotet kommer att medföra en för samhället totalt sett bättre förvaltning av fastighetskapitalet.

Om man sätter den i dag rådande situationen på arbetsmarknaden i relation till läget på fastighetsmarknaden med dess alltför låga volym på under-

hållsarbeten och moderniseringar, så framstår klart den olyckliga följden av att den föreslagna nya hyreslagen icke blev antagen. I stället för det kraftiga incitament för fastighetsägaren att lägga ned mera pengar i sin fastighet till samhällets och hyresgästernas slutliga nytta, som ett antagande av lagen hade inneburit, så har vi nu fått en i varje fall på kort sikt ytterligare försämrad situation med ett för dagen högt ränteläge och en låsning av hyrorna för det äldre fastighetsbeståndet baserad på 1942 års nivå och detta för ett ovisst antal år.

Inom byggnadsfacket skulle en ökad sysselsättning med tonvikt på ombyggnads- och större reparationsarbeten i dagens konjunkturläge säkert vara mycket välkommen. Den skulle med god effekt kunna sysselsätta särskilt den något äldre arbetskraften som kanske i dag har vissa svårigheter att hänga med i den forcerade arbetstakten i nyproduktionen. Dessutom finns det en tendens till minskad sysselsättning för vissa kategorier inom byggnadsfacket genom den i och för sig helt riktiga rationaliseringsverksamheten med ökad användning av pre-fabricerade element och andra former för ett industrialiserat byggande. En ganska stor del av moderniseringsåtgärderna skulle säkert komma att bestå av installationer eller utbyte av sådana inventarier som kylskåp, spisar, hela köksinredningar, badrumsutrustningar, nya golvbeläggningar etc., allt arbete av den art att det positivt skulle förbättra sysselsättningsläget för denna del av den tillverkande industrin.

I dagens läge borde det stå klart att åtgärder omgående måste vidtagas. Det måste bli mer eller mindre ett slag i luften att ålägga fastighetsägaren underhållsskyldighet — reparationstvång — lagstiftningsvägen, om genom hyresnivåns låsning de ekonomiska resurserna för en nämnvärd ökning av underhållsvolymen helt enkelt saknas. Reaktionen blir då med all sannolikhet att fastighetsägarna ännu mer än tidigare rättar sig efter den miniminivå för underhållsarbeten som blir lagligen fastställd och som tidigare i praktiken etablerats genom hälsovårdsnämndernas bestämmelser och utbildad praxis, och det var ingalunda en sådan minimieffekt som i dag skulle eftersträvas.

Det måste finnas en formel som rimligen borde kunna tillgodose både fastighetsägarens intresse och hyresgästens intresse. Den realistiska bedömningen av hela problemet som dominerade i proposition nr 141 och den enighet som då fanns mellan parterna på hyresmarknaden borde kunna bilda en plattform där samma parter i dag skulle kunna mötas för nya diskussioner i det nya läget för att åstadkomma icke en helhetslösning men nödvändiga dellösningar med snabb verkan.

När en fastighetsägare vidtar standardhöjande förbättringsarbeten beviljas en höjning av grundhyran. Till grund för detta ligger anvisningar i ett cirkulär från statens hyresråd daterat i mars 1956. De anvisade procentalen varierar mellan 8—11 och avser totalhöjningen beräknad på fastighetsägarens kostnad, varvid dock montering, installationskostnader o. d.

endast berättigar till åtta procent. Omräkning sker sedan till grundhyreshöjning. Högre procenttillägg utgår endast för tvättmaskin och centrifug, men därvid skall förutom på sedvanligt sätt ränta, avskrivning, underhåll och driftkostnad även inkluderas viss servicekostnad. Dessa procenttillägg måste i dagsläget betraktas som alltför låga, och det förefaller också helt onödigt att ha en specificerad lista med 13 olika rubriker. Jag föreslår att ett enhetligt tillägg till hyran får göras för förbättringsarbeten uppgående till 15 % beräknat på den aktuella totala kostnaden för arbetet i fråga. Med dagens ränteläge kommer avskrivningstiden med variationer för olikheter i underhålls- och driftkostnader för olika typer av förbättringar att uppgå till mellan 15—20 år, vilket icke kan betraktas som för fastighetsägaren oskäligt gynnsamt. Handläggningen av ärenden av denna art skulle väsentligen kunna förenklas, dels genom att beräkningen standardiserades enligt förslaget, dels genom att i praktiken punkten sex i tidigare nämnda cirkulär från hyresrådet verkligen tillämpades. Denna punkt säker: »Om en omöden inredningsdetalj *utbytes* mot en modern anordning, bör som regel hela kostnaden för den moderna anordningen räknas som standardförbättring. Avdrag från kostnaden för den moderna anordningen bör sålunda icke ske annat än då hyresvärden genom utbytet gör en avsevärd inbesparing av kostnader som han eljest skulle ha haft.»

Enligt vad jag erfarit har tillämpningen ingalunda varit enhetlig, och många diskussioner har uppkommit beträffande fördelningen på standardförbättring och kostnad för löpande underhåll när ansökningar om höjning av grundhyra behandlas.

Vid större ombyggnadsarbeten och moderniseringar, till vilka skulle räknas i ett sammanhang på en fastighet utförda arbeten uppgående till minst 1/4 av taxeringsvärdet för byggnaden, skulle bindningen till grundhyran per den 1/1 1942 helt upphöra. När så omfattande arbeten utförs på äldre eller halvgamla fastigheter måste slutprodukten betraktas som en helt annan fastighet, »ny», även om det inte rör sig om en nybyggnad och hyressättningen utgår från ett fastställt bruksvärde enligt de principer som framlagts i propositionen nr 141/1967. Om en sådan generösare inställning till ombyggnadsarbeten omgående lagfästes och därmed successivt arbeten av denna art kunde komma i gång, skulle den övergång till fri marknadshushållning inom bostadssektorn som alla politiska partier utom vänsterpartiet kommunisterna sagt sig eftersträva kunna ske smidigare och den slutgiltiga lösningen uppnås snabbare.

Med stöd av ovanstående hemställas,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om förslag till sådan ändring i hyresregleringslagen

I. att kostnader för standardhöjande förbättringsarbeten får

kompenseras genom hyreshöjning med 15 % av den totala arbetskostnaden,

II. att ombyggnadsarbeten uppgående till minst 1/4 av taxeringsvärdet för byggnad skall för fastigheter med grundhyra fastställd per den 1/1 1942 medföra helt ny hyressättning baserad på bruksvärde, såsom det definierats i propositionen 141/1967, varvid utgångspunkten skulle vara hyrorna i den allmännyttiga nyproduktionen med skälig reducering och med hänsyn till den lägre standarden.

Stockholm den 18 januari 1968

Roland Lundberg (h)
