



**National Library  
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

EX. A

S. O. U.  
o

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1954:34

*Justitiedepartementet*



---

# HYRAN FÖR OMÖBLERADE LÄGENHETER

*Hysesregleringskommitténs betänkande*

III

---

*Stockholm 1954*

# Statens offentliga utredningar 1954

## Kronologisk förteckning

1. Svensk namnbok 1954. Statens Reproduktionsanstalt. 224 s. **Fl.**
2. Musikliv i Sverige. Betänkande med förslag till åtgärder för att främja det svenska musiklivets utveckling. Idun. 447 s. **E.**
3. Kollektivhus. Victor Petterson. 116 s., 20 pl. **S.**
4. Moderskapsförsäkring m. m. Idun. 154 s. **S.**
5. Vården vid ungdomsvårdsskolorna. Victor Petterson. 138 s. **S.**
6. Ärvdabak. Norstedt. 257 s. **Ju.**
7. Nordisk passfrihet. Del III. Upphävande av all passkontroll vid gränserna mellan de nordiska länderna. Gernandt. 39 s. **U.**
8. Nordisk kontakt. Betänkande om utgivande av en nordisk parlamentarisk tidskriftspublikation. Gummesson. 14 s. **Ju.**
9. Betänkande angående instansordningen i vattenmål m. m. Gummesson. 90 s. **Ju.**
10. Förslag till lag om sparbanker m. m. Victor Petterson. 330 s. **Fl.**
11. Yrkesutbildningen. Haggström. 467 s., 2 kartor. **E.**
12. Elkraftförsörjningen. Kihlström. 473 s. **K.**
13. En gemensam nordisk marknad. Victor Petterson. 120 s. **H.**
14. Betänkande med utredning och förslag rörande hörselvården. Norstedt. 165 + VI s. **S.**
15. Om kompetenskrav. Betänkande avgivet av kompetensutredningen. Gernandt. 55 s. **C.**
16. Förslag till jordrationaliseringslag m. m. Katalog och Tidskriftstryck. 130 s. **Jo.**
17. Om proportionella val inom kommunala representationer m. m. 1950 Års folkomröstnings- och valsättsutrednings betänkande. 6. Kihlström. 72 s. **Ju.**
18. Förslag till förenkling av vissa beskattningsregler. Egnellska. 80 s. **Fl.**
19. Förslag till ändrad företagsbeskattning. Idun. 418 s. **Fl.**
20. Nordiska post- och teletaxor. Gummesson. 33 s. **U.**
21. Inrättande av ett sjöfartsverk. Gummesson. 112 s. **H.**
22. Ny arbetstidslagstiftning och partiell arbetstidsförkortning. 5. Beckman. 499 s. **S.**
23. Ny arbetstidslagstiftning och partiell arbetstidsförkortning. 5. Bilagor. Beckman. 234 s. **S.**
24. Förslag till effektivare taxering. Idun. 190 s. **Fl.**
25. Friluftsbad, simhallar, bastur. Gummesson. 292 s. **L.**
26. Landsantikvarieorganisationen. Gummesson. 124 s. **E.**
27. Tjänstebostäder för folkskolans lärare. Kihlström. 106 s. **E.**
28. Vanförestalterna och Eugeniahemmet. Beckman. 340 + VI s. **L.**
29. Klenvirke. Användningen av barkklenvirke, lövvirke och sågverksavfall. Idun. 156 s. **H.**
30. Högertrafik. Victor Petterson. 141 s. **K.**
31. Saneringsfrågan. Victor Petterson. 183 s. + 24 pl. **K.**
32. Televisionen i Sverige. Idun. 213 s. + 4 pl. **K.**
33. Folkpensionering och sjukförsäkring. Vissa samordningsfrågor. Victor Petterson. 116 s. **S.**
34. Hyran för omöblerade lägenheter. Victor Petterson. 146 s. **Ju.**

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1954:34

*Justitiedepartementet*



# HYRAN FÖR OMÖBLERADE LÄGENHETER

*Hysesregleringskommitténs betänkande*

III

VICTOR PETTERSONS BOKINDUSTRI AKTIEBOLAG

STOCKHOLM 1954



STATENS ÖFRYKTHA TRYCKERIET 1880

INSTITUTIONEN



# HYRAN FÖR OMÖBLERADE LÄGENHETER

Hyreregleringens omfattning bestämdes

III

VICTOR BERTH & SÖN, KÖNIGL. TRYCKERIET  
STOCKHOLM 1880



Olika möjligheter att påverka underhållet .. .. .	63
Överenskommelser mellan partsorganisationerna .. .. .	64
Allmänna hyreslagens bestämmelser om lägenhetsunderhåll .. .. .	66
Reparationsklausuler .. .. .	67
Sanktioner .. .. .	69
Möjligheter att finansiera lägenhetsreparationer .. .. .	73
Möjligheter att erhålla arbetskraft och material för lägenhetsreparationer .. .. .	73
Kommitténs eget ställningstagande .. .. .	76
Sammanfattning .. .. .	84
Reservation av herr Ekdahl m. fl. .. .. .	92
Reservation av herr Henrikson .. .. .	100
Reservation av fru Johansson och herr Järtelius .. .. .	101
Reservation av herr Ståhl .. .. .	103
Reservation av herr Wiman .. .. .	106
Särskilt yttrande av fru Johansson .. .. .	116
Bilagor	
A. Förslag till lag om ändring i vissa delar av hyresregleringslagen .. .. .	117
B. P.M. ang. hyresprissättningen i vissa främmande länder .. .. .	121
C. Bostadslägenheternas underhållsskick .. .. .	140

*Till Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Justitiedepartementet.*

Genom Kungl. brev den 12 juni 1953 (socialdepartementet) har hyresregleringskommittén erhållit uppdrag att till särskild prövning skyndsamt upptaga frågan om anpassande av hyran efter lägenhetens skick. Kommittén har funnit, att med utredningen av nämnda fråga bör kombineras utredning av de spörsmål rörande hyrans storlek, som behandlas i 3 och 5 §§ hyresregleringslagen, samt att i samband därmed översyn bör ske av övriga i berörda lagrum meddelade bestämmelser. Sedan kommitténs överväganden i dessa hänseenden slutförts, får kommittén härmed vördsamt överlämna betänkande i hithörande ämnen.

Till ytterligare ledamot i kommittén har den 26 november 1953 förordnats kanslirådet Gunnar Ekdahl.

Civilingenjören Allan Rosén har förordnats att från och med den 12 september 1953 stå till kommitténs förfogande såsom expert. Vid utarbetandet av detta betänkande har även medverkat pol. mag. Stina Thornell, vilken tidigare förordnats att biträda kommittén såsom expert.

Mot betänkandet avgivna reservationer ävensom ett till detsamma fogat särskilt yttrande biläggas.

Stockholm den 23 oktober 1954.

*Martin Wahlbäck*

*Gunnar Ekdahl*

*Torsten Henrikson*

*Elsa Johansson*

*Gösta Järtelius*

*Hans-Fr. Ringdén*

*Manne Ståhl*

*Hans Wiman*

*/ Y. Linder*



## Inledning

Hyresregleringskommitténs uppdrag, såvitt det berör lagstiftningen om hyresreglering, omfattar dels översyn av hyresregleringslagen och därtill anslutande författningar i deras helhet med ledning av de gångna årens erfarenheter dels ock utarbetande av regler för en avveckling av hyresregleringen.

Det kan synas naturligt att angripa dessa båda problem i den ordning de här nämnts, dvs. så, att först framläggas förslag om det eventuellt ändrade innehåll som hyresregleringen bör få under den tid den fortfarande består och att avvecklingsfrågorna tagas upp till behandling efter det resultatet av kommitténs översyn av lagen blivit färdigt.

Vägande skäl kunna dock anföras mot en sådan disposition av kommitténs arbete. Väl är det den juridiskt-tekniska sidan av hyresregleringens avveckling som det är kommitténs egentliga uppgift att befatta sig med. Men det torde dock ej vara möjligt att behandla denna sida av avvecklingen utan att alls komma in på eller bilda sig någon uppfattning om i vilka lägen exempelvis en efter vissa angivna riktlinjer skisserad partiell avveckling skall effektueras. Tidsmomentet kan med andra ord icke helt hållas utanför diskussionen. Men tidsfaktorn har betydelse även för de överväganden som påkallas i anslutning till den materiella översynen av lagen. Ju närmare i tiden en väsentlig avveckling av reglerings-

systemet bedömes ligga, dess mindre anledning förefinnes uppenbarligen att vidtaga genomgripande ändringar i systemet. Från denna utgångspunkt bör man därför, då översynen företages, taga hänsyn till de förslag som framläggas och de uttalanden som göras i avvecklingsfrågorna. Resonemanget leder fram till att översynen och avvecklingen av hyresregleringen böra behandlas och redovisas samtidigt; här bortses då från att avgränsade problem kunna behandlas separat, såsom ock skett genom det av kommittén framlagda förslaget rörande förfarandet vid hyressättningen i nybyggda hus.

Att den här angivna planläggningen icke fullföljts beror på det läge, vari frågan om fastigheternas inre underhåll kommit. Denna fråga erhöll särskild aktualitet i samband med bestämmandet av generell hyreshöjning för hyresåret 1953—1954. Genom Kungl. brev den 12 juni 1953 — utfärdat på föredragning av chefen för socialdepartementet — erhöll hyresregleringskommittén uppdrag att till särskild prövning skyndsamt upptaga frågan, i vad mån genom ändringar i hyresregleringslagen garantier kunde skapas för att hyran för lägenhet, vars underhåll vore eftersatt, ej komme att överstiga ett med hänsyn till bland annat lägenhetens skick såsom skäligt bedömt belopp.

Då det sålunda erhållna utredningsuppdraget angivits såsom brådskande,

har det ansetts böra ges prioritet framför övriga arbetsuppgifter. Å andra sidan förefinnes så starkt sakligt sammanhang mellan den fråga som beröres i Kungl. brevet den 12 juni 1953 och de regler som innehållas i 3 och 5 §§ hyresregleringslagen att kommittén ansett sig böra med det nya utredningsuppdraget kombinera översynen av nämnda båda paragrafer i hyresregleringslagen. Under dessa omständigheter ha frågorna om översyn av övriga bestämmelser i hyresregleringslagen och om hyresregleringens avveckling måst stå tillbaka. Förevarande betänkande omfattar alltså översyn av 3 och 5 §§ hyresregleringslagen, vari ingår prövning av frågan om tillskapandet av garantier för skälig hyra i lägenhet, vars underhåll är eftersatt.

Såsom av det anförda framgår har kommittén genom den uppläggning dess arbete erhållit kommit att sakna den önskvärda bakgrunden för bedömande av huruvida även genomgripande ändringar av den nuvarande hyresregleringen borde tagas upp till diskussion. Utan att ha tagit någon ställning till frågan om takten beträffande hyresregleringens avveckling har kommittén emellertid ansett sig vid den nu framlagda översynen av hyresregleringslagen icke böra ifrågasätta andra ändringar än sådana som gå att förena med de nu gällande huvudlinjerna för hyresregleringen. En given följd av denna kommitténs inställning är att den faktiskt utgående hyran alltjämt kan vara — och i flertalet fall även blir — bestående av tre komponenter, nämligen grundhyra, bränsleersättning och generell hyreshöjning. Kommittén har vidare — med hänsyn till de för kommittén meddelade direktiven — ej heller ansett sig böra överväga frågor av innebörd att med hyresregleringslagen såsom instrument skulle tillgodoses

andra syften än det, för vilket den nuvarande lagen är tillkommen. Detta har angivits vara att hindra en av bostadsbristen betingad allmän höjning av hyresnivån med därav följande risker för inflatoriska verkningar samt sociala och ekonomiska olägenheter i övrigt.

Kommittén vill i detta sammanhang lämna en kort orientering om hur den nuvarande hyresregleringen — sådan den kommit till uttryck i 2—6 §§ hyresregleringslagen — är uppbyggd.

I 2 § uppdrages gränsen mellan två kategorier av lägenheter, av vilka den ena kan sägas vara direkt och den andra indirekt underkastad reglering. Den förra kategorien omfattar omöblerade bostadslägenheter ävensom andra lägenheter, vilkas hyra den 1 januari 1942 icke var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider. Den senare kategorin utgöres av övriga lägenheter.

Den *direkta regleringen* av hyrespri-serna, som behandlas i 3—5 §§, är uppbyggd efter följande riktlinjer.

För varje enskild lägenhet skall finnas ett maximipris, *grundhyran*, som i princip icke får överskridas men väl underskridas (3 §). Särskild *ersättning utöver grundhyran* kan emellertid utgå i två fall. Parterna i ett hyresförhållande äro berättigade att träffa avtal om sådan ersättning *dels* för lägenhetens förseende med värme och varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, för den ökade kostnad, som för dylikt ändamål åsamkas hyresvärden (4 §), *dels* för ökade kostnader för fastighetsförvaltningen (5 §).

Grunderna för beräkning av den särskilda ersättningen för bränslekostnad få parterna i princip bestämma själva. Hyresnämnden kan dock, även om andra grunder avtalats, fastställa skäliga sådana. Därjämte har hyresnämnden tillagts befogenhet att avgöra hur

stor del av viss hyra, som skall anses utgöra ersättning för värme och varmvatten.

Den särskilda ersättningen för ökade omkostnader för fastighetsförvaltningen skall genom myndighets beslut maximeras till viss procent av grundhyran (däri eventuellt ingående ersättning för bränsle frånräknad). Beslutet om denna ersättning, den s. k. generella hyreshöjningen, kan upptaga särskilda procenttal för olika orter och olika slag av lägenheter samt skall gälla för viss, i beslutet angiven tid.

*Grundhyrans bestämmande* (3 §) sker efter skilda principer allt efter som det gäller lägenheter, vilka voro färdigställda den 1 januari 1942 eller ej.<sup>1</sup> För lägenhet, som var färdig nämnda dag, är den då utgående hyran grundhyra; var lägenheten icke uttyrd vid den avgörande tidpunkten, skall hyresnämnden fastställa grundhyra till belopp, som överensstämmer med hyresläget vid nämnda tid. I fråga om lägenhet, som färdigställdts efter den 1 januari 1942, skall grundhyra fastställas till belopp, som finnes skäligt med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter. Denna föreskrift tillämpas så, att sammanlagda grundhyresbeloppet i en nybyggd fastighet beräknas täcka dels kostnaderna för amortering och förräntning av det i fastigheten nedlagda kapitalet, dels de löpande utgifterna för fastighetens drift.

*Ändring av grundhyra* (3 §) kan i vissa angivna fall beslutas av hyresnämnd. Grundhyra kan höjas eller sänkas, om den avsevärt avviker från grundhyran för jämförliga lägenheter. Vidare kan grundhyran höjas, om lägenhetens värde avsevärt ökats genom om-

<sup>1</sup> I fortsättningen betecknas de båda lägenhetsgrupperna gamla resp. nya lägenheter.

byggnads- eller ändringsarbete eller om för visst fall föreligger annat skäl av därmed jämförlig betydelse. Har grundhyra ändrats, beräknas den generella hyreshöjningen på det nya beloppet. Nedsättning av grundhyra får omedelbar verkan i hyresförhållandet mellan parterna så till vida som högre ersättning än det i beslutet angivna beloppet icke får uttagas från och med den dag, då beslutet skall tillämpas. Höjning av grundhyra medför däremot ingen ändring av det gällande hyresavtalet. Höjd grundhyra kan således — såvida icke hyresgästen frivilligt medger det — ej uttagas förrän kontraktet uppsagts och den löpande hyresperioden utgått.

Systemet innehåller slutligen *förbud mot vissa sidoavtal* till hyresavtalet, tillkomna i anslutning till dettas ingående (3 §).

Den *indirekta regleringen* behandlas i 6 §. För denna reglering gäller i princip, att parterna äga fritt avtala om hyrans storlek men att avtalad hyra, som befinnes vara högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleda, av hyresnämnden kan nedsättas till skäligt belopp. I samband med nedsättning av en lägenhets hyra enligt denna paragraf kan nämnden med verkan för framtiden överföra lägenheten till att lyda under den direkta hyresregleringen enligt 3—5 §§. Nämnden kan även meddela bestämmelser om grunderna för beräkning av bränsleersättning och om hur stor del av viss hyra som skall anses belöpa på sådan ersättning.

Till grund för kommitténs överväganden i förevarande del ha legat dels ett antal till kommittén överlämnade framställningar och förslag från kom-

<sup>1</sup> Givetvis med tillägg för eventuellt förekommande generell hyreshöjning.



## FÖRSTA KAPITLET

### Översyn av 3 § hyresregleringslagen

#### *Förbud att mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än den tillåtna grundhyran*

3 § första stycket första punkten: *Hyresvärden må icke mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten till-*

*låtna grundhyran, där ej annat föranledes av vad nedan sägs.*

Kommittén finner ej anledning att föreslå någon ändring i denna del av 3 §.

#### *Bestämmande av grundhyra*

##### **Grundhyra för gamla lägenheter**

3 § första stycket andra och tredje punkterna: *Såsom grundhyra anses det hyresbelopp, som lägenheten betingade den 1 januari 1942. Var lägenheten då ej uthyrd, fastställes grundhyran av den i 13 § omnämnda hyresnämnden efter hyresläget vid nämnda tid.*

Under de första åren efter hyresregleringens ikraftträdande erbjöd det i allmänhet inga svårigheter att avgöra vilken hyra en viss lägenhet betingat den 1 januari 1942. Oftast torde då ha kunnat företes det hyreskontrakt, som gällde nämnda dag, eller kunde annan utredning om lägenhetens dåvarande hyra utan större svårigheter förbringas. Hyresnämnderna fingo relativt snart god kännedom om det allmänna hyresläget vid tiden för regleringens början. Naturligt nog ha under årens lopp uppstått svårigheter för hyresnämnderna såväl att utreda vad som är gällande grundhyra i ett aktuellt fall som att bilda sig en uppfattning

om det allmänna hyresläget den 1 januari 1942. Det torde numera vara tämligen vanligt att hyreskontrakt från nämnda tid icke finnas i behåll och relativt ofta torde det förekomma, att tillräcklig kännedom om 1942 års hyresläge icke är representerad i hyresnämnden. Endast i undantagsfall torde nämnden, såsom fallet är i Stockholm,<sup>1</sup> ha tillgång till material, varigenom viss möjlighet att klarlägga ovannämnda förhållanden finnes. Därtill kommer, att det, allt efter som man avlägsnar sig från 1942, ter sig mer och mer konstlat att verkställa ett bedömande på grundval av hyresläget vid nämnda års ingång.

<sup>1</sup> Hos Stockholms hyresnämnder förvaras huvudförteckningarna till mantalskrivningen för år 1942. Dessa förteckningar, som upprättats på särskilt formulär, upptaga bl. a. samtliga uthyrda lägenheters innehavare ävensom de hyresbelopp som utgingo vid förteckningens upprättande. Även senare huvudförteckningar finnas tillgängliga för nämnderna. I enstaka fall saknas emellertid förteckning och ibland har det visat sig svårt att identifiera den lägenhet, varom fråga är.

En tänkbar utväg att med bibehållande av principen om grundhyrans anknytning till ett faktiskt hyresläge avhjälpa nyssnämnda olägenheter skulle vara att anknyta grundhyrorna för gamla lägenheter till ett *aktuellare basår* än 1942. En sådan reform har ifrågasatts från olika håll.

Grundhyrornas anknytning till en annan tidpunkt än den 1 januari 1942 skulle i princip innebära, att de hyror, som faktiskt utginge vid den valda tidpunkten — i fortsättningen betecknad som utgångsdagen — bleve legala grundhyror och att hyresläget vid samma tidpunkt skulle bli avgörande i de fall, då grundhyra skulle bestämmas eller ändras med hänsyn till hyresläget för jämförliga lägenheter. Genomförandet av den angivna principen kunde ske antingen så, att den vid tidpunkten för övergången medgivna generella hyreshöjningen inräknades i den nya grundhyran, eller så att denna endast motsvarade den dåvarande grundhyran.

Vid en närmare undersökning av reformens innebörd och praktiska konsekvenser finner man att den har flera nackdelar.

Under tiden efter den 1 januari 1942 har det i många fall förekommit, att grundhyran för en gammal lägenhet ändrats med tillämpning av de särskilda bestämmelserna i 3 § hyresregleringslagen. Dels kan grundhyran ha höjts eller sänkts emedan den ansetts avvika från 1942 års allmänna hyresläge, dels kan höjning ha skett på grund av standardförbättring av lägenheten eller av annat därmed jämförligt skäl. Enligt verkställda undersökningar har i vissa större och medelstora städer (utom Stockholm) hyresnivån för gamla lägenheter under perioden 1939—1951 stigit med 5—10 procent, vilket till stor del är att till-

skriva de hyreshöjningar, som företagits i anledning av standardförbättringar.<sup>1</sup> Om ett nytt basår för grundhyran antages, torde det vara ofrånkomligt, att man får acceptera det valda årets allmänna hyresläge såsom jämförelsenorm vid tillämpningen av bestämmelserna om ändring av grundhyra på grund av avsevärd avvikelse från det allmänna hyresläget. Detta kan medföra en ökning av antalet fall, i vilka ansökan om höjning av grundhyra jämlikt nyssnämnda bestämmelse bör bifallas, och en minskning av de fall där en hyressänkning av motsvarande anledning kan komma i fråga.

Principen att den hyra, vilken faktiskt utgår den dag, som väljes till utgångsdag, skall vara grundhyra, medför att de olägliga hyror, som då tillämpas, bli legaliserade. Detta kan uppenbarligen icke godtagas. Man måste därför införa en undantagsbestämmelse, som stadgar, att i sådana fall den gamla grundhyran alltjämt skall gälla. Då emellertid fördelen med reformen skulle omintetgöras, därest hyresnämnderna ålades att i varje fall, som komme under bedömande, efterforska huruvida den nya grundhyran överensstämde med den förut gällande, kunde undantagsbestämmelsen blott tillämpas, där det av särskild anledning framkom att olaga hyreshöjning skett. Detta skulle förmodligen leda till att många fall av olaga hyreshöjning aldrig bleve uppmärksammade.

De nya reglerna skulle tydligen icke kunna gälla för sådana lägenheter, som fått sina hyror bestämda enligt reglerna för nybyggda fastigheter. I annat fall bleve det allmänna hyresläge, som skulle ligga till grund för hyresnämndernas bedömning vid fastställande och i vissa fall vid ändring av

<sup>1</sup>Se 1951 års bostadsutrednings betänkande sid. 166—167.

grundhyra, förskjutet uppåt med hänsyn till att hyresnivån för flertalet av de nämnda lägenheterna är högre än nivån för det äldre fastighetsbeståndet.

Kommittén finner, att de betänkligheter mot införande av ett nytt basår, som här redovisats, äro av så allvarlig art, att de icke uppvägas av de fördelar, som reformen kan väntas medföra. Kommittén kan följaktligen icke tillstyrka, att reformen genomföres.

### Grundhyra för nya lägenheter

3 § första stycket sista punkten: För lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställt senare än den 1 januari 1942, fastställer nämnden grundhyran till det belopp, som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter finnes skäligt.

Motsvarande lagrum enligt kommitténs förslag i (stencilerat) betänkande angående förfarandet vid hyressättning i nybyggda hus, avgivet med skrivelse den 24 september 1953: För lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställt senare än den 1 januari 1942 men före den 1 juli 1954, fastställer nämnden grundhyran till det belopp, som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter finnes skäligt. För lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställt efter den 30 juni 1954, fastställles grundhyra i den ordning, varom i lagen om fastställande av grundhyra för nybyggd fastighet stadgas.

Kommitténs förslag till lag om fastställande av grundhyra i nybyggd fastighet 4 § första stycket: Grundhyra eller sammanlagt grundhyresbelopp skall av bostadsstyrelsen fastställas till vad som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter finnes skäligt.

Det gällande systemet för bestämmande av grundhyror för nya lägenheter innebär, som tidigare delvis berörts, att för en nybyggd fastighet bestämmas en sammanlagd hyressumma, beräknad så, att den möjliggör förräntning och skälig avskrivning av det i fastigheten nedlagda kapitalet samt täcker de löpande driftskostnaderna, varefter denna hyressumma fördelas på fastighetens lägenheter. De frågor, som kunna bli föremål för kommitténs överväganden, äro dels huru de yttre formerna för förfarandet skola anordnas, dels ock efter vilka principer beräkningen av den sammanlagda hyressumman och fördelningen av densamma bör ske.

### Förfarandet

Frågan om hur förfarandet vid hyressättningen i nybyggda hus lämpligen bör anordnas har av kommittén behandlats i ovannämnda med skrivelse den 24 september 1953 avgivna betänkande. I propositionen nr 83 till 1954 års vårriksdag har Kungl. Maj:t på anförda skäl förklarar, att med det slutliga ställningstagandet till de i betänkandet framlagda förslagen bör tills vidare anstå.

### Beräkning av nybyggd fastighets hyressumma och dennas fördelning på fastighetens lägenheter

Hyresregleringslagens förarbeten innehålla inga andra uttalanden, som kunna vara till ledning för tillämpningen av ovan återgivna bestämmelse om principerna för hyressättningen i nybyggda hus än departementschefens,<sup>1</sup> av andra lagutskottet utan erinran lämnade<sup>2</sup> anvisning, att det finge ankomma

<sup>1</sup> Se Kungl. Maj:ts proposition 301/1942 sid. 56.

<sup>2</sup> Se Andra lagutskottets utlåtande 42/1942 sid. 29—30.

på hyresnämnderna att efter prövning i varje särskilt fall bestämma grundhyran för nybyggda hus, därvid hänsyn borde tagas till de under kristiden starkt ökade byggnadskostnaderna. Närmare anvisningar om bestämmelsens tillämpning ha emellertid lämnats av statens hyresråd, som i sin instruktion bemyndigats att meddela föreskrifter angående lagens tillämpning. Anvisningarna äro givna i cirkulär nr 36 (den 14 februari 1946) och nr 75 (den 15 november 1952). De viktigaste återfinnas i förstnämnda cirkulär, vars huvudsakliga innehåll återgivits i kommitténs nyssnämnda betänkande sid. 11—18 och 20—22. Cirkuläret finnes i sin helhet intaget i arbetet: *Zetterberg-Hedfeldt: Hyresregleringen* (2 omarb. uppl. med suppl.) sid. 327 ff. I cirkulär 75 anmodas hyresnämnderna att beräkna en nybyggd fastighets årliga omkostnader på grundval av uppgifter om dessas storlek den 1 januari det år lägenheterna i fastigheten färdigställdes. Syftet med denna föreskrift är att samordna hyressättningen med den generella hyreshöjningen. Denna fråga kommer att närmare behandlas nedan.

De huvudsakliga principerna för bestämmande av en nybyggd fastighets hyressumma böra enligt cirkulär 36 vara följande.

Till en början bestämmes fastighetens *anskaffningskostnad*<sup>1</sup>, vilken uppdelas i tomtkostnad och byggnadskostnad.

Fastighetsägaren bör specificera de av honom uppgivna kostnaderna. Om specificerad kostnad är onormalt hög, bör endast skäligt belopp godkännas som underlag för den följande beräk-

<sup>1</sup> Begreppet anskaffningskostnad motsvarar vad som numera brukar benämnas produktionskostnad. För undvikande av missförstånd användes dock i fortsättningen cirkulärets terminologi.

ningen. Den, som t. ex. betalt ett orimligt högt pris för tomten, kan sålunda icke räkna med att hålla sig skadeslös härför genom höga hyror. Nämnden bör även reducera en byggnadskostnad, som är mycket högre än vad erfarenheten utvisar som normal för en fastighet av ifrågavarande beskaffenhet. Reduktion bör ske såväl då den höga kostnaden beror på dålig planering eller underhålligt utförande av byggnadsföretaget eller olyckshändelse under arbetet som då påtaglig orsak icke kan konstateras. Vid sin bedömning av uppgivna kostnadsposters skälighet bör nämnden anlita byggnadsteknisk sakkunskap.

Har fastighetsägaren icke specificerat uppgiven anskaffningskostnad, får nämnden, eventuellt med hjälp av anlitate sakkunniga, uppskatta densamma. Några normer för denna uppskattning anges icke i cirkuläret.

Härefter skola fastighetens *årliga kostnader* beräknas. Summan av de årliga kostnaderna motsvarar den för fastigheten erforderliga hyressumman. Även i fråga om dessa kostnader gäller, att de skola beräknas till skäliga belopp. För vinnande av likformighet och ett förenklat förfarande bör nämnden uppgöra en s. k. normalberäkning, som upptager de för orten normala årskostnaderna för ett hyreshus. Normalberäkningen bör tillämpas, såvida det icke styrkes eller göres sannolikt eller nämnden själv finner, att viss kostnadspost för den fastighet, varom fråga är, kommer att avvika från normalberäkningens värde.

De skilda kostnadsposterna beräknas på olika sätt. Vissa erhållas genom att fastighetens anskaffnings- eller byggnadskostnad, eventuellt taxeringsvärde multipliceras med olika koefficienter, andra bestämmas med ledning av löneavtal eller i orten gällande taxor,

andra åter, vilka falla utanför den egentliga normalberäkningen, måste uppskattas särskilt för varje fall.

Nedan lämnas en schematisk uppställning över de poster, som enligt cirkulär 36 böra ingå i en normalberäkning, samt hur de beräknas.

Sammanfattningsvis torde man kunna säga, att principen för hyressättningen i nybyggda hus sådan den ut-

formats i lagen och de ovan återgivna tillämpningsföreskrifterna är den, att de verkliga kostnaderna skola läggas till grund för hyresberäkningen, såvida dessa kostnader icke vid jämförelse med vad som är normalt befinnas vara oskäligt höga, i vilket fall de skola reduceras till skäligt belopp. Denna princip för hyressättningen har betecknats som *självkostnadsprincipen*.

---

#### Kostnadspost

A. Räntor.

B. Värdeinsknning.

C. Beräknad kostnad för bränsle enligt 1939 års priser.

D. Beräknade årliga kostnader i övrigt.

1. Skatter
2. Avlöning till gårdskarll eller portvakt
3. Vatten
4. Elektrisk ström
5. Renhållning
6. Sotning
7. Försäkringspremier (brand, vattenledningsskada, ansvar, glas, ohyra)

8. Reparationer och underhåll

E. Förvaltningskostnad och oförutsedda utgifter (häri bl. a. hyresförluster)

F. Eventuellt tillkommande

1. tomträttsavgäld
2. underhåll av trädgård eller plantering

#### Beräkning

Enligt i ortens kreditinstitut gällande villkor för primär- och sekundärlån.

Allt kapital ovanför övre gränsen för sekundärlån beräknas förräntat efter 5 % oavsett om och till vilken ränta det lånats.

Grundval för beräkningarna är ett verkligt eller uppskattat taxeringsvärde.

Hus av tegel eller betong: 0,75 % av byggnadskostnaden;  
trähus: 1 % av byggnadskostnaden.

Normalförbrukningen av bränsle multipliceras med förkrigspriset.

90 % av fastighetsskatten.

enligt kollektivavtal.

enligt taxeuppgifter.

enligt taxeuppgifter.

enligt taxeuppgifter.

enligt taxeuppgifter.

enligt premieuppgifter (även om fastighetsägaren i vissa hänseenden står självrisk).

hus av fasadtegel 0,60 %,

hus av vanligt tegel 0,65 %,

hus av gasbetong 0,70 %,

hus av reveterat trä 0,75 %,

hus av panelat trä 0,80 %,

av byggnadskostnaden.

2-familjshus: 0

4-familjshus: 0,1 % av anskaffningskostnaden

större hus: 0,3 % av anskaffningskostnaden.

beräknas särskilt för varje fall.

d:o

Förfarandet med kostnadsberäkning enligt nyss angivna metoder kommer till användning huvudsakligen i fråga om fastigheter, vilka uppförts utan statligt eller kommunalt lån. Har för en fastighet sökts eller erhållits statligt lån (enligt Kungl. kungörelsen den 30 juni 1948 om tertiärlån och tilläggs-lån för flerfamiljshus; senaste lydelse, se SFS 487/53), fastställer den lånebeviljande myndigheten en högsta tilllåten hyressumma för fastigheten, vilken hyressumma icke får överskridas vid äventyr att det statliga lånet uppsäges. Den lånebeviljande myndigheten (bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd) beräknar hyressumman efter grunder, som äro i huvudsak överensstämmande med dem, för vilka ovan redogjorts. I cirkulär 36 framhålles, att hyresnämnden i ett sådant fall i regel bör godtaga lånemyndighetens hyressumma utan att göra några självständiga beräkningar. Cirkuläret upptager dock även anvisningar hur nämnden skall förfara om den vid tillämpning av sin normalberäkning skulle komma fram till en hyressumma, som är betydligt lägre än den lånebeviljande myndighetens. Dessa anvisningar äro emellertid givna med hänsyn till de tidigare gällande bestämmelserna för lånemyndighetens hyresberäkning. Sedan berörda bestämmelser numera ändrats så, att lånemyndigheten liksom hyresnämnden skall bestämma hyressumman efter självkostnadsprincipen, ha sistnämnda anvisningar icke längre samma betydelse.

Beträffande fastigheter, som uppförts med stöd av kommunalt lån, framhålles i cirkulär 36, att hyresnämnden icke bör fastställa högre hyressumma än den, som vederbörande kommunala myndighet kan ha fixerat som villkor för lånet, men väl lägre om normalberäkningen föranleder detta.

Enligt kommitténs uppfattning finnes ej anledning att göra några principiella erinringar mot de ovan återgivna grundsatserna för hyressättningen i olika fall. Att ingå på rena detaljspörsmål anser kommittén icke heller påkallat, då sådana spørsmål bäst torde vara ägnade att lösas i praxis. Kommittén avser därför endast att till granskning upptaga frågor av större intresse, vilka antingen äro av den art, att det kan ifrågasättas, om de icke borde regleras i lagen, eller berörts i något av de till kommittén inkomna yttrandena.

#### *Nybyggnadskalkyleringens tillämpningsområde*

Då ett hus ombyggs, skola hyror efter ombyggnaden enligt 3 § andra stycket bestämmas till belopp, som för anledes av det ökade värde lägenheterna erhållit genom det utförda arbetet. Enligt hyresrådets nuvarande praxis behandlas emellertid ombyggnadsföretag i vissa fall efter samma principer som dem, vilka gälla för hyressättningen i nyuppförda hus. Så sker då ombyggnadsarbetet varit så genomgripande, att detsamma praktiskt taget motsvarar en nybyggnad. Det finnes starka skäl för denna praxis och det kan ifrågasättas, om den icke borde lagfästas.

Emellertid torde det vara svårt att i lagen ge en definition, som från varandra klart avgränsar de ombyggnadsföretag, vilka skola behandlas som nybyggen, och de, som skola följa de vanliga reglerna. Med hänsyn till att omständigheterna i hithörande fall kunna vara synnerligen skiftande är det fara värt, att införande av en regel i förevarande hänseende skulle kunna på ett olämpligt sätt inskränka de hyresreglerande myndigheternas handlingsfrihet. Kommittén finner med hänsyn

till det anförda, att lagen icke bör upptaga bestämmelser av nyss angivet innehåll.

### *Kostnadsberäkningen*

Hyrorna i ett nybyggt hus äro i hög grad beroende av *kostnaderna för fastighetens anskaffning*. Regleringen av hyrorna för nyproducerade fastigheter måste därför i första hand gå ut på en bestämning av anskaffningskostnads storlek. Ett önskemål är emellertid, att regleringssystemet är så anordnat, att rationalisering och skicklighet vid byggnadsverksamheten icke motverkas.

I yttrande till kommittén har hyresrådet anført, att hyresrådet vid beräkning av byggnadskostnaderna för en nybyggd fastighet i princip utgår från den uppskattade faktiska kostnaden men att det kan ifrågasättas, om man icke till främjande av rationaliseringar borde grunda hyresberäkningen på *den i orten normala byggnadskostnaden* för ett hus av den storlek och kvalitet, varom fråga vore.

Cirkulär 36 förutsätter, att anskaffningskostnaden för en nybyggd fastighet skall uppges och styrkas, då ansökan göres om fastställande av grundhyror. Om så ej sker, skall hyresnämnden uppskatta kostnaden. I praktiken lär det vara sällsynt att sökanden verifierar sina byggnadskostnader. Tomtkostnaderna torde däremot vanligen styrkas. Hyresnämndens bestämmande av tomtkostnad och byggnadskostnad torde i regel gestalta sig på följande sätt.

Då det gäller hyressättning i ett *med stöd av stalliga lån uppfört hus*, d. v. s. det vanligast förekommande fallet,<sup>1</sup> god-

<sup>1</sup> Enligt beräkningar, som redovisats i kommitténs betänkande II sid. 30 ff. utgjordes år 1952 cirka 85 procent av bostadsproduktionen av lägenheter i hus, som uppförts med stöd av statliga lån.

tager hyresnämnden regelmässigt den hyressättning, som utförts av det lånebeviljande organet. Denna hyressättning är emellertid grundad på en inom bostadsstyrelsen utarbetad metod, som förutsätter beräkning av "normala" kostnaden för tomt och byggnad.

I fråga om *byggnadskostnaden* innebär metoden i stort sett följande. Först bestämmas den aktuella byggnadens s. k. *stompris*, vilket motsvarar kostnaden för uppförandet av byggnaden inklusive installation av gas, vatten, elektricitet och värme men exklusive sådana detaljer, som kunna variera mellan olika hus. Man utgår därvid från ett med ledning av kända förhållanden beräknat normalt stompris för ifrågavarande ort, vilket pris genom procentuella tillägg eller avdrag justeras efter byggnadens beskaffenhet (husbredd, våningsantal m. m.) och det rådande byggnadskostnadsläget. Stompri-set ökas därefter med s. k. standardtillägg, vilka äro beroende av förekomsten i byggnaden av de variabla detaljerna (golvbeläggningar, badrumsinredningar, köksinredningar, trappor m. m.). Även för standardtilläggen finnas normalbelopp uträknade. Vidare kan tillägg göras för den fördyring, som inträder om byggnadsarbetet måste utföras på vintern. Summan av stompris och tillägg ger nettobyggnadskostnaden. Denna ökas slutligen med ett procentuellt arvodestillägg, omfattande byggmästararvode, kostnader för ritningar, kontroll m. m.

*Tomtkostnaden* fastställs i regel efter värdering i samråd med ortens läneförmedlingsorgan (drätselkammaren eller kommunalnämnden).

Det underlag, som beräkningarna av byggnadskostnaderna bygga på, justeras med hänsyn till de nya arbets- och materialbesparande metoder, som efter hand framkomma.

Genom ifrågavarande system bestämes den godtagbara byggnadskostnaden oberoende av företagarens verkliga kostnader. Om dessa överstiga den framräknade "normalkostnaden", riskerar företagaren att ej få dem helt täckta. En företagare, som bygger billigare än normalkostnaden, har däremot möjlighet till ökad vinst.

I den mån underlaget för beräkningarna anpassas efter de byggnadstekniska framstegen, har systemet den förtjänsten, att rationalisering och förbilligande av byggnadsverksamheten framvingas.

Vid hyressättning i *hus, som uppförts utan stöd av statliga lån*, torde hyresnämnden ofta låta av byggnadsföretagaren lämna uppgifter om byggnadskostnaderna granskas av någon byggnadstekniskt sakkunnig. Det är icke möjligt att utan ingående undersökningar bilda sig en uppfattning om efter vilka principer de sålunda anlåtade sakkunniga i allmänhet arbeta. Ej sällan torde det förekomma, att den sakkunnige efter besiktning av byggnaden inskränker sig till att ange, huruvida han funnit den av sökanden uppgivna kostnaden skälig eller ej.

Kommittén anser, att det system för fastställande av anskaffningskostnaden, som i praktiken tillämpas vid hyressättningen i nybyggda, med stöd av statliga lån uppförda hus, fyller rimliga anspråk såväl ur den synpunkten att byggnadskostnadernas storlek måste kontrolleras som med hänsyn till önskvärldheten av att rationalisering och förbilligande av byggnadsverksamheten främjas.

I vissa främmande länder, t. ex. i Västtyskland, har man enligt uppgift vid hyressättningen i en del av nyproduktionen använt ett system, som inneburit att hyran maximerats till visst belopp per kvadratmeter lägenhetsyta

utan direkt anknytning till lägenhetens ytstorlek eller utrustningsstandard. Ett sådant system måste inbjuda till en sänkning av bostädernas kvalitet och en ökning av lägenhetsytorna. Erfarenheten har också visat, att byggnadsföretagarna utnyttjat dessa möjligheter. Man torde numera överväga att frångå systemet. I andra länder, t. ex. England, har man ett system med normalkostnader för olika hustyper, varvid lämnas subventioner med fasta belopp, vilka, oberoende av lägenhetens ytstorlek och standard, variera med rumsantalet. Vid ett sådant system kan företagaren skaffa sig ekonomiska fördelar genom att minska lägenhetsytan eller sänka standarden. Avhjälpande av de anmärkta bristerna torde icke kunna ske utan att man uppställer ett detaljerat och därmed svårtillämpat system av normalhyror för en mängd olika hustyper och lägenheter. Båda systemen torde föranleda till en uniformering av lägenhetsbeståndet och i mindre grad än det svenska främja intresset hos företagarna för rationaliseringar. Med hänsyn till det anförda kan kommittén icke rekommendera något av dessa system.

I fråga om de statligt belånade husen finner kommittén således, att ändring ej bör göras i de lånebeviljande organens — och därmed hyresregleringsmyndigheternas — sätt att beräkna de nybyggda husens anskaffningskostnad.

Vad angår de hus, som uppföras utan stöd av statliga lån, är det givetvis önskvärt, att enhetliga normer för anskaffningskostnadens, särskilt byggnadskostnadens, beräkning tillämpas. Enligt kommitténs mening böra för dessa hus i ifrågavarande hänseende gälla samma principer som för de statligt belånade husen.

Därest kommitténs tidigare avgivna

förslag om överförande till bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna av bestämmandet av sammanlagd hyressumma för samtliga nybyggda fastigheter<sup>1</sup> vinner beaktande, blir detta önskemål uppfyllt.

*Bestämmande av den i anskaffningskostnaden ingående tomtkostnaden* kan ibland erbjuda svårlösta problem. Ett mera speciellt sådant har påvisats av Stockholms stads fastighetskontor, som i skrivelse den 27 juli 1953 till kommittén framhållit, att hyressättningen i de fastigheter, som i samband med tunnelbanans utbyggnad och regleringen av stadsplanen skola uppföras i vissa kvarter å Nedre Norrmalm, torde komma att erbjuda svårigheter. I skrivelsen anföres:

Som ett led i åtgärderna för tunnelbanans utbyggnad genom Nedre Norrmalm har Stockholms stad vidtagit åtgärder för uppförande av vissa nybyggnader för evakueringsändamål. Sådana byggnader avses skola komma till stånd bland annat inom norra delen av kvarteret Beridarebanan (omedelbart söder om Hötorgshallen), i kvarteret Grytgjutaren (omedelbart söder om Konserthuset) samt i det mellan Klarabergsgatan och Klara kyrkogård belägna kvarteret Orgelpipan. Samtliga evakueringshus äro av typisk citykaraktär och inrymma, förutom bostäder för fastighets-skötare, endast kontor och butikslokaler, vilka i viss utsträckning komma att förläggas även till det översta källarplanet. Övriga källarutrymmen avses skola utnyttjas för lager- och garageändamål.

Den planerade bebyggelsen utgöres i kvarteret Beridarebanan av ett tvåvåningshus och i kvarteret Grytgjutaren av ett höghus i aderton våningar. Båda byggnaderna ha projekterats med tre källarvåningar, vilka anslutas till tre underjordiska plan, med vilka gatorna avses bli underbyggda. Byggnadskostnaderna för ifrågavarande bebyggelse jämte vissa arbeten på gatumark m. m. ha beräknats till runt 24 000 000 kronor.

Inom kvarteret Orgelpipan avses skola

<sup>1</sup> Se kommitténs betänkande II.

uppföras en fyrvåningsbyggnad med dubbla källare, varjämte Klarabergsgatan i viss utsträckning skall underbyggas. Byggnadskostnaderna, inklusive kostnaden för de utanför huskroppen och under gatuplanet belägna delarna, ha uppskattats till 4 200 000 kronor.

Med hänsyn till den speciella utformning, som här ifrågavarande område kommer att få, torde hyressättningen för de blivande evakueringsbyggnaderna komma att erbjuda betydande svårigheter, vilka särskilt komma att göra sig gällande beträffande affärslokalerna. Det torde sålunda vara synnerligen vanskligt att draga gränsen mellan de kostnader, som under alla förhållanden blivit erforderliga för uppförande av byggnader av denna art, och sådana kostnader, som föranledas av nödvändigheten att genomföra regleringen av Nedre Norrmalm i enlighet med uppgjorda planer, varigenom det icke blir möjligt att lägga uteslutande fastighets-ekonomiska synpunkter på arbetenas bedrivande. För att syftet med regleringen inom ett större område skall vinnas blir det exempelvis i vissa fall nödvändigt att riva fastigheter, som ännu icke äro rivningsmogna. Merkostnaderna härför böra givetvis påverka markvärdena och därigenom även hyressättningen för samtliga byggnader inom regleringsområdet, men det är synnerligen svårt att åstadkomma en rättvis fördelning med hänsyn till att regleringen fortskrider successivt och att regleringsområdets storlek icke från början är fixerad.

Om hyrorna för här ifrågavarande byggnader bestämmas på sedvanligt sätt, dvs. uteslutande med hänsyn till kostnaderna för bebyggelsen, kunna hyresbeloppen bli så höga, att de överstiga de blivande hyresgästernas betalningsförmåga, åtminstone under den tid stadsplaneområdet är under utbyggnad och fördelarna av det goda affärsläget ännu icke till fullo inträtt. På grund av sin skyldighet att iakttaga kommunens ekonomiska intressen torde staden icke kunna utan redovisade skäl uttaga lägre hyror än de av hyresregleringsmyndigheterna fastställda.

Under nuvarande förhållanden med en reglerad hyresmarknad är det icke möjligt att erhålla någon klar uppfattning om hur höga hyror företag av olika kategorier kunna bära. Detta gäller självfallet i särskilt hög grad i fråga om områden,

som i likhet med trakten kring Hötorget äro nyplanerade och beträffande vilka möjligheterna att verkställa jämförelser med hyror för likartade lokaler äro mycket begränsade. Om de hyror, som fastställas för de nu aktuella evakueringsbyggnaderna, bli mycket höga, och dessa hyror komma att tagas såsom uttryck för hyresnivån på längre sikt inom Nedre Norrmalmområdet, torde detta ge upphov till falskt grundade förväntningsvärden beträffande de där belägna fastigheterna vilket givetvis är ur stadens synpunkt olägligt.

Med hänsyn till vad ovan anförts har fastighetskontoret kommit till den uppfattningen, att det torde vara mycket svårt att nå fram till en lämplig hyresättning för affärslokalerna inom den här aktuella bebyggelsen, därest man icke gör hyresbeloppet beroende av omsättningens storlek. Det har därför ifrågasatts, att hyran skulle utgå med ett fast belopp jämte ett tillägg, uppgående till viss för respektive företag avpassad procent på dess omsättning. Genom att tillämpa denna form av hyressättning skulle staden få närmare kännedom om rörelsernas lönsamhet och därigenom underlag för ett bedömande av frågan, vilken hyresnivå som bör gälla för området sedan detsamma blivit helt utbyggt.

Skulle de enligt ovan föreslagna hyrorna få lov att maximeras, bör ingen maximigräns sättas för varje butikslokal för sig. Maximigränsen bör i stället gälla för den sammanlagda butikshyran inom fastighetsbeståndet.

Här förevarande problem synes huvudsakligen kunna bli aktuellt under de särskilda förhållanden, för vilka fastighetskontoret redogjort i sin ovan intagna skrivelse. Problemet rör, såsom av skrivelsen framgår, i främsta rummet affärslägenheter, kontor och liknande för kommersiella ändamål avsedda lokaler.

I vissa av de yttranden rörande önskvärda reformer av hyresregleringen, som ingivits till kommittén, har ifrågasatts, att hyresregleringen skulle kunna successivt avvecklas på så sätt, att regleringen uppmjukades eller upphävdes

beträffande särskilda lägenhetskategorier. Bland de kategorier, som därvidlag skulle kunna komma i fråga, ha nämnts affärs- och liknande lägenheter. Tänkbart är måhända också, att en avveckling av regleringen skulle kunna inledas med att nybyggda fastigheter undantoges eller överfördes till den indirekta regleringen enligt 6 §.

Om något av nämnda alternativ genomfördes, skulle uppenbarligen här förevarande problem bortfalla. Med hänsyn härtill och då kommittén avser att under den närmast följande etappen av sitt arbete taga ställning bl. a. till frågan om hyresregleringens avveckling, finner kommittén det icke vara anledning att överväga några ändringar i hyresregleringslagen av den innebörd som fastighetskontoret ifrågasatt. Det må påpekas, att något hinder icke torde föreligga att låta hyran stå i viss relation till omsättningen hos ett företag som hyr en affärslokal, därest anordningen kombineras med en maximering av hyran till den efter vanliga regler bestämda grundhyran.

Då byggnadsföretagare uppför mer än ett hus samtidigt, uppkommer fråga om *fördelning av företagarens byggnadskostnader* mellan de särskilda husen. Om det enda samband som råder mellan dessa är, att de uppföras av samma företagare, uppkomma väl i allmänhet inga svårare fördelningsproblem, såvida företagaren i sina resp. ansökningar om fastställande av grundhyror uppger, vilka kostnader han anser belöpa på de olika byggnaderna. Om den av hyresregleringsmyndigheterna anlidade sakkunskapen icke finner anledning till anmärkning mot kostnaderna i och för sig torde det endast i undantagsfall kunna bli fråga om någon granskning av företagarens fördelning.

Motsvarande fördelningsproblem ak-

tualiseras, då en byggnadsföretagare arbetar med ett projekt, som omfattar ett flertal byggnader med vissa anordningar, såsom värmecentral, maskintvättstuga m. m., gemensamma, och de olika byggnaderna icke färdigställas samtidigt utan vid olika tidpunkter. Man har för dylika projekt använt be-teckningen etappbebyggelse. Vid sådan bebyggelse kan frågan om byggnads-kostnadernas fördelning mellan olika etapper få betydelse om dessa kostna-der undergått förändringar medan byggnadsprojektets genomförande på-gått. I så fall blir kostnaden för upp-förande av ett hus under en senare etapp icke densamma som kostnaden för mot-svarande hus under den tidigare delen av arbetet. I denna situation måste man taga ställning till frågan om byggnads-företaget vid hyressättningen skall be-handlas som en enhet eller om de totala kostnaderna för företaget böra fördelas mellan de olika etapperna med hänsyn-tagande till byggnadskostnadernas änd-ringar under arbetets fortgång. Om företaget behandlas som en enhet och sålunda en kostnadsutjämning sker mel-lan de särskilda etapperna, blir följden att lägenheter, som byggts under tid, då kostnaderna varit lägst, få en högre hyra än de skulle fått om kostnaderna icke utjämnats och vice versa.

Flera skäl finnas, som tala för att byggnadskostnaderna för hela företa-get böra fördelas på samtliga etapper. Till en början kan anföras, att det torde erbjuda stora svårigheter att i förväg rättvist fördela kostnaderna för etappbebyggelsens gemensamma an-läggningar mellan de olika etapperna. Även den omständigheten, att de kost-nadsbesparingar, som äro en följd av byggnadsverksamhet i förevarande form, komma samtliga lägenheter till godo, talar för att kostnaderna böra fördelas på samtliga lägenheter.

För den etappbyggande företagaren är det likgiltigt huruvida man vid hyres-sättningen räknar med kostnadsutjäm-ning eller ej. Han får ut samma totala hyresbelopp i båda fallen.<sup>1</sup> För hyres-gästerna inom och utom etappbebyg-gelsen blir det däremot olika allt efter som den ena eller andra principen till-lämpas. Vid kostnadsutjämning inom ett etappbyggnadsföretag inträffar det vid stigande byggnadskostnader, att hy-resgästerna inom de första etapperna få betala något högre hyror än de hy-resgäster, som bebo lägenheter i mot-svarande vid samma tidpunkt färdig-ställda hus. Om byggnadskostnaderna sjunka då de senare etapperna byggas inträffar motsatsen. Här bortses givet-vis från den kostnadssänkande effekt, som kan föreligga på grund av att etapp-bebyggelsen bedrivs i form av stor-drift.

Kommittén finner, att det ej är an-ledning att förorda någon ändring i den hittills tillämpade principen, att etapp-byggnadsföretag behandlas som enhet-liga objekt i vad angår bestämmandet av anskaffningskostnaden för de olika i företaget ingående etapperna. Beträf-fande frågan hur driftkostnaderna böra beräknas vid etappbebyggelse vill kom-mittén återkomma nedan.

Såsom den föregående framställning-en utvisar beräknas en fastighets *årliga kostnader* i huvudsak efter två metoder: antingen direkt med ledning av gällande taxor, löneavtal, premietariffer etc. eller indirekt på det sätt, att fastighetens an-skaffnings- eller byggnadskostnad mul-tiplieras med en viss koefficient. (Från beräkningen av fredsbränslekostnaden och de kostnadsposter, som egentligen

<sup>1</sup>Här bortses från den skillnad som kan förorsakas därav, att generell hyreshöj-ning utgår med högre procent för tidi-gare färdigställda hus än för senare färdigställda.

ej ingå i normalberäkningen, bortses här.)

Enligt kommitténs mening är den direkta metoden att beräkna kostnaderna att föredraga framför den indirekta, enär den förra torde ge ett säkrare resultat. Visserligen är den något mera arbetskrävande än den indirekta metoden, men skillnaden därvidlag synes icke vara så stor, att den spelar någon avgörande roll. Såvitt kommittén kan finna är det ej möjligt att utsträcka användningen av den direkta metoden längre än som skett i cirkulär 36.

Tydligt är att de vid den indirekta metoden brukade koefficienterna tid efter annan böra underkastas översyn allt efter som erfarenheterna om deras överensstämmelse med de verkliga kostnaderna vidgas. För en sådan översyn fordras granskning av ett mycket stort antal fastighetsförvaltningar. Kommittén anser det uteslutet att inom rimlig tid för egen del kunna verkställa en dylik översyn och är därjämte av den meningen, att denna uppgift lämpligast bör handhavas av de myndigheter, som fortgående syssla med fastighetsekonomiska och byggnadstekniska beräkningar, alltså hyresrådet och bostadsstyrelsen.

En fråga, som får särskild aktualitet, då kostnaderna för fastighetsdriften sliga, är spörsmålet om driftkostnadsberäkningens samordning med den generella hyreshöjningen.

Vid fastställande av grundhyror i nybyggda hus har hyresrådet tidigare beräknat flertalet av de årliga utgifter, vilka skola täckas av hyror, efter de vid beslutets fattande rådande förhållandena, dvs. på grundval av då gällande skattesats, kollektivavtal för portvakt, taxor m. m. Såsom ovan anförts ha de hyresreglerande myndigheterna vid hyressättningen i nybyggda hus för vinnande av likformighet och ett förenklat

förfarande följt en s. k. normalberäkning för orten. Enligt cirkulär 36 skall emellertid normalberäkningen ändras, då någon förändring av betydelse inträffat i de förutsättningar, på vilka densamma bygger. Skulle sådana förändringar ha inträffat utan att detta kommit till uttryck i själva normalberäkningen, ha de hyresreglerande myndigheterna ändock tagit hänsyn därtill vid sina avgöranden av enskilda fall.

Ett beslut om generell hyreshöjning måste, då flera år förflutit, under vilka driftkostnaderna stegrats fortlöpande, indela fastigheterna i olika årsklasser, så att de fastigheter, vilkas driftkostnader beräknats efter ett lägre kostnadsläge, få högre hyreshöjning än de, som fått sina hyror fastställda under en tid med ett högre kostnadsläge. Vid de hittills meddelade besluten om generell hyreshöjning ha fastigheterna indelats efter året för deras färdigställande. Det är tydligt, att detta kunnat föranleda för hög kompensation i vissa fall, nämligen då lång tid förflutit mellan fastighetens färdigställande och den tidpunkt då dess grundhyror fastställts samt en driftkostnadsstegring inträtt under mellantiden och beaktats i grundhyresbeslutet. Det sagda gäller fastigheter, som uppförts utan stöd av statliga lån. Även i fråga om statsbelånade fastigheter har emellertid motsvarande överkompensation kunnat uppkomma, enär den högsta tillåtna hyressumman, som sedermera i enlighet med anvisningarna i cirkulär 36 godtagits av hyresnämnden, beräknats så att den innefattat de driftkostnader, som voro aktuella vid beslutets meddelande.

Ett fall där ovannämnda felaktigheter i hyressättningen skulle kunna framträda med särskild styrka är givetvis då beslut meddelas om grundhyror för ett i etapper uppfört fastighetskomplex. Här är det ju regel, att tämligen lång tid

förflyter mellan färdigställandet av de första och de sista fastigheterna. Om driftkostnaderna stigit under hela byggnadstiden, skulle tydligen i de först uppförda husen kunna fastställas hyror, som inkludera driftkostnadsstegring under flera år.

Nu berörda missförhållanden ha på senare tid föranlett vissa åtgärder. Enligt det förut nämnda cirkulär 75 böra hyresnämnderna beräkna en nybyggd fastighets årliga omkostnader på grundval av uppgifter om dessas storlek den 1 januari det år lägenheterna i fastigheten färdigställts. I fråga om fastigheter, som uppföras med statliga lån, har Kungl. Maj:t den 10 april 1953 förordnat, att vid bestämmande av högsta tillåtna hyressumma för byggnad, som tillkommit, ombyggt eller förvärvat med stöd av lån enligt tertiärlånekungörelsen, beräkningen av förvaltningsutgifterna skall grundas på uppgifter om ifrågavarande utgifters storlek den 1 januari det år fastigheten färdigställs. Genom iakttagande av de angivna föreskrifterna förhindras, att driftkostnadsstegring, som inträtt från och med det år, under vilket fastigheten färdigställts, inräknas i grundhyrorna. I konsekvens härmed har den generella hyreshöjningen bestämts så, att den under ett visst år inträdda driftkostnadsökningen tillgodoräknas de fastigheter, som färdigställts under nämnda år eller tidigare.

Ett fastställande av grundhyrorna strikt efter hyresrådets direktiv innebär att grundhyran för lägenheterna skall bestämmas med utgångspunkt från de förvaltningsomkostnader, som gällde den 1 januari det år lägenheten färdigställs. Om på en tomt uppföras två byggnader, anordnas i regel en gemensam pann- och tvättanläggning, som förlägges till en av byggnadernas källarvåning. Resten av utrymmet i källaren er-

fordras normalt för bostädernas behov. I den andra byggnadens källare, som således saknar pann- och tvättanläggning, uppkommer i regel överskottsutrymmen, som kunna användas för uthyrning, vilket oftast har hyressänkande effekt på bostadshyrorna. Med hänsyn till svårigheten att på förhand rättvist fördela dels uppkomna hyresöverskott på butiker och källarlokalerna och dels pann- och tvättanläggningskostnaden på de olika byggnaderna, bruka hyresnämnderna regelmässigt fastställa grundhyrorna först sedan fastigheten färdigställts i sin helhet. Om de båda byggnaderna icke färdigställts samma år kan det med nu tillämpade system inträffa att lika lägenheter i de båda byggnaderna få olika hyror. Detta anser kommittén icke lämpligt; särskilt i de fall, där tidsskillnaden mellan de båda husens färdigställande är obetydlig, framträder olägenheten skarpt. Då byggnaderna enligt antagandet icke färdigställts samma år kan även den generella hyreshöjningen bli olika för de båda byggnaderna. Det torde vara ogörligt att på förhand bestämma grundhyrorna för de båda byggnaderna på ett sådant sätt att grundhyran jämte en generell hyreshöjning alltid blir lika för lika lägenheter i de båda byggnaderna.

För undvikande av nämnda olägenheter föreslår kommittén att följande principer tillämpas. Hyresnämnden beräknar förvaltningsomkostnaderna på grundval av dessas storlek den 1 januari det år den sista byggnaden färdigställs och fastställer grundhyrorna för *hela fastighetskomplexet* med hänsyn härtill. En byggnad bör i enlighet med de av bostadsstyrelsen nu tillämpade principerna anses färdigställd, när inflyttning ägt rum i minst 75 procent av lägenheterna. I beslutet om grundhyrornas storlek anges vilket år lägenheterna anses färdigställda. Ha

förvaltningsomkostnaderna undergått ändringar från tidpunkten för den första till tidpunkten för den sista byggnadens färdigställande, bör hyresnämnden fastställa lägre grundhyror för den tidigare färdigställda byggnaden att gälla under viss tid. Ett exempel må belysa förslaget.

Om det ena huset (A) färdigställdes den 15 oktober 1950 medan det andra huset (B) färdigställdes den 15 mars 1951, skulle förvaltningsomkostnaderna beräknas för hela fastigheten efter kostnadsläget den 1 januari 1951. Den på detta sätt beräknade hyressumman skulle fördelas på de olika lägenheterna efter dessas storlek, läge och utrustning. Hyrorerna för de olika lägenheterna skulle utgöra definitiva grundhyror och gälla från och med inflyttningsdagen i hus B och från och med den 1 januari 1951 i hus A. Från inflyttningsdagen och fram till den 1 januari 1951 skulle för lägenheterna i hus A fastställas reducerade grundhyror, beräknade efter de lägre förvaltningsomkostnaderna under år 1950.

Vad nu sagts om två byggnader på samma tomt bör även gälla förvaltningsenheter med flera fastigheter, som bebyggas i etapper. I fråga om sådan bebyggelse fastställer hyresnämnden regelmässigt de definitiva grundhyrorerna först sedan komplexet färdigställts i sin helhet. Kommittén finner det därför mest praktiskt, att grundhyrorerna i dylika fall bestämmas efter förvaltningsomkostnadernas läge den 1 januari det år den sista byggnaden i den sista etappen färdigställdes med föreskrift, att de fastställda grundhyrorerna skola gälla från och med den 1 januari samma år.

För tidigare färdigställda byggnader fastställas vid behov andra grundhyror, reducerade enligt ovan, att gälla fram till nämnda tidpunkt.

De föreslagna principerna kunna genomföras på så sätt, att hyresrådet utfärdar erforderliga direktiv till hyresnämnderna. Någon lagändring synes icke behöva företagas. Givetvis bör även bostadsstyrelsens och länsbostadsnämndernas hyressättning för statligt belånade flerfamiljshus anpassas efter de angivna principerna. Ej heller detta torde kräva någon ändring i gällande författningar.

#### *Hyressummans fördelning på lägenheterna*

Hyresregleringslagen lämnar ingen ledning för avgörande av frågan efter vilka principer den fastställda sammanlagda hyressumman för en fastighet bör fördelas på fastighetens särskilda lägenheter. I cirkulär 36 ges blott den anvisningen, att summan skall "uppdelas på de särskilda lägenheterna efter deras inbördes hyresvärde med hänsyn till belägenhet i huset, våningsyta, planlösning, utrustning osv."

Det synes kommittén uppenbart, att man icke kan i lagen intaga några föreskrifter om de principer, som böra tillämpas, då en fastighets sammanlagda hyresbelopp skall fördelas mellan lägenheterna. Med hänsyn till de mycket skiftande förhållanden, som olika fastigheter förete, skulle några verkligt användbara riktlinjer icke kunna uppdragas. Mot de anvisningar, som givits i cirkulär 36, torde i stort sett intet vara att invända.

## *Skyldighet att ansöka om fastställande av grundhyra*

I hyresregleringslagen finnes icke någon bestämmelse, som ålägger hyresvärden att sörja för att grundhyra blir fastställd för alla uthyrda lägenheter. Detta är utan tvivel en brist särskilt vad angår lägenheter, vilkas grundhyra skall fastställas enligt reglerna för gamla lägenheter. Här kan det ofta vara så, att en lägenhet, som haft en viss grundhyra, därefter utökats eller minskats, vilket haft till följd att grundhyran icke längre kan anses gälla. Det kan även inträffa, att en lägenhet saknar grundhyra på grund av att den icke var uthyrd vid den tidpunkt, som är avgörande för grundhyrans bestämmande. I dessa fall kan hyresvärden avtala om och uttaga vilket hyresbelopp som helst utan annan påföljd än att detsamma nedsättes, om förhållandet kommer till hyresnämndens kännedom. I fråga om nyuppförda lägenheter torde den nämnda bristen i lagen icke vara lika starkt framträdande. Visserligen kan det ligga i en byggherres intresse att så länge som möjligt få uttaga de hyror, som han preliminärt avtalat, men om han icke själv skall behålla den nybyggda fastigheten måste han med hänsyn till möjligheterna att kunna sälja densamma i allmänhet se till att grundhyror bli fastställda. Då det gäller nya fastigheter är det också möjligt för hyresnämnderna att effektivt övervaka att grundhyror bli fastställda, vilket icke är fallet beträffande gamla lägenheter.

Oaktat lagen icke berör förhållandet ha de hyresreglerande myndigheterna ansett sig behöriga att utan ansökan till behandling upptaga frågor om fastställande av grundhyra i fall där sådan saknas. Denna praxis är enligt kommitténs förmenande riktig. Det torde dock med hänsyn till de nyss berörda situationerna i fråga om gamla lägenheter

föreligga ett behov av att skyldighet stadgas för den som hyr ut lägenhet, vilken saknar grundhyra, att göra ansökan om fastställande av sådan.<sup>1</sup> Införes nyss angivna skyldighet beträffande gamla lägenheter, bör den givetvis även införas för nya lägenheter.

Skyldighet att ansöka om fastställande av grundhyra bör åligga den, som uthyr lägenheten. Innan hyresavtal träffats torde skyldigheten ej böra inträda. Det synes lämpligt med en föreskrift av innehåll, att det åligger hyresvärd, som uthyr gammal lägenhet, vilken saknar grundhyra, att senast viss tid efter det hyresgästen inflyttat i lägenheten hos hyresnämnden göra framställning om grundhyras fastställande. Tidsfristen bör vara tämligen kort, förslagsvis fjorton dagar. I fråga om nybyggda fastigheter anser kommittén, på sätt i kommitténs betänkande II (s. 52) angivits, att ansökningsskyldigheten bör inträda sex månader efter fastighetens färdigställande.

Särskilda föreskrifter om ansökans innehåll äro ej erforderliga. Med stöd av 11 § Kungl. kungörelsen den 19 juni 1942 med särskilda föreskrifter angående hyresnämndernas verksamhet kan hyresnämnden från sökanden infordra de uppgifter, som befinnas påkallade.

I samma lagrum stadgas, att ärende, som återkallas eller som icke kompletteras i de hänseenden hyresnämnden påfordrar, skall avskrivas. Med hänsyn härtill kunde ifrågasättas att i lagen intaga erinran om att hyresnämnden är skyldig att ex officio fastställa grundhyra för lägenhet, som saknar sådan.

<sup>1</sup> En lägenhet torde icke böra anses sakna grundhyra blott därför, att man icke vet eller kan utreda grundhyrans storlek. Någon skyldighet att i ett sådant fall ansöka om grundhyras fastställande torde ej böra åligga hyresvärden.

Då emellertid nyssnämnda praxis be-  
träffande ingripanden utan ansökan tor-  
de ha vunnit tillräcklig fasthet, kan  
kommittén icke finna det erforderligt  
att belasta lagtexten med en sådan före-  
skrift.

Kommittén har icke funnit sig böra  
föreslå straffpåföljd för underlåtenhet  
att söka fastställande av grundhyra. Om  
hyresnämnden i ett mål angående be-  
stämmande av grundhyra för lägenhet,

som saknar sådan, konstaterar, att hy-  
resvärden gjort sig skyldig till sådan  
underlåtenhet, torde det ofta vara an-  
ledning för nämnden att meddela be-  
slut med retroaktiv verkan.

Genom särskilda bestämmelser bör  
även införas skyldighet att ansöka om  
fastställande av grundhyra för lägenhet,  
som saknar sådan vid lagändringens  
ikraftträdande.

### *Individuell ändring av grundhyra*

3 § *andra stycket*: *Var hyran för viss  
lägenhet den 1 januari 1942 avsevärt  
lägre än hyran för jämförliga lägenhe-  
ter eller har lägenhetens värde avse-  
värt ökats genom ombyggnads- eller  
ändringsarbete eller föreligger för visst  
fall annat skäl av därmed jämförlig be-  
tydelse, äger nämnden på framställning  
av hyresvärden höja grundhyran till  
det belopp, som därav föranledes. Be-  
tingade lägenheten den 1 januari 1942  
en hyra, som i avsevärd mån översteg  
hyran för därmed jämförliga lägenhe-  
ter, äger nämnden på framställning av  
hyresgästen eller hyressökande ned-  
sätta grundhyran till skäligt belopp.*

#### **Ändring av grundhyra, som avviker från det allmänna hyresläget**

Med den princip, som vid hyresregle-  
ringens införande antogs för bestäm-  
mande av grundhyror för de då utyrda  
lägenheterna, måste det i fråga om en-  
skilda lägenheter inträffa, att hyra,  
som vid den aktuella tidpunkten ut-  
gick och sålunda blev grundhyra, av  
särskild anledning var lägre eller högre  
än genomsnittshyran för liknande lä-  
genheter. Osedvanligt låg hyra kunde  
bero på att lägenheten innehades av

någon fastighetsägaren närstående eller  
att denne icke velat höja en hyra, som  
gällt i ett långvarigt hyresförhållande.  
Ovanligt hög hyra kunde föreligga om  
t. ex. den begynnande bostadsbristen  
kunnat av fastighetsägaren före den 1  
januari 1942 utnyttjas till att genomföra  
en hyreshöjning. Som naturligt är beak-  
tades berörda förhållanden i lagstift-  
ningen, vilket skedde genom införande  
av möjlighet till höjning eller sänkning  
av grundhyra, som avsevärt avviker  
från hyran för jämförliga lägenheter.

Det kan synas som om den tid, som  
förflutit från hyresregleringens början,  
bort medge, att samtliga fall av här ifrå-  
gavarande avvikelser hunnit rättas till.  
Under återopande av att så måste anses  
ha skett har också i yttranden till kom-  
mittén framställts förslag, att föreva-  
rande bestämmelser skola utgå ur la-  
gen. Sålunda har Sveriges fastighets-  
ägareförbund förordat att sänkings-  
möjligheten bör borttagas, medan Hy-  
resgästernas riksförbund ansett, att  
även bestämmelsen om höjning bör  
upphävas.

Utän tvivel torde de allra flesta av de  
individuella orättvisor, som ifrågava-  
rande stadganden avse att avlägsna, nu-  
mera, tolv år efter hyresregleringens

införande, ha rättats till. Det finns därför icke nu längre lika starka motiv för bestämmelserna som vid hyresregleringens början. Därtill kommer, att hyresnämnderna, enligt vad erfarenheten från praxis visar, i vissa fall torde — möjligen omedvetet — låtit sin tillämpning av ifrågavarande bestämmelse om höjning av grundhyra påverkas av vad hyresvärden kan ha anfört därom, att fastighetens ekonomi icke går ihop med mindre hyrorna höjas.

Å andra sidan läser icke kunna förnekas, att alltjämt fall kunna finnas, i vilka en höjning eller sänkning kan vara befogad med hänsyn till att hyran är avsevärt lägre eller högre än 1942 års hyresläge. Erfarenheten i varje fall från senare år ger vid handen att hyresmyndigheternas befattning med mål om ändring av hyror, som avvikit från det allmänna hyresläget, till helt övervägande del avsett ansökningar om höjning av grundhyror. Vid avvägande av skälen för och emot bibehållande av nu förevarande bestämmelse, blir därför — vid ett bedömande av frågan ur enbart principiell synpunkt — huvudsynpunkten den, huruvida hyresvärdensintresset på denna punkt har den tyngd att bestämmelsen bör bibehållas. Härom råda inom kommittén delade meningar. Det synes dock ej erforderligt för kommittén att ge tillkänna någon principuppfattning, enär kommitténs slutliga ståndpunkt — vilken går ut på att ett upphävande av bestämmelsen icke kan tillstyrkas — i avgörande grad betingas av de praktiskt-administrativa övergångssvårigheter som skulle följa av ett upphävande. Man måste nämligen allvarligt räkna med den möjligheten att en ström av ansökningar om höjning av grundhyra skulle göras under tiden mellan framläggandet av ett förslag om borttagande av ändringsmöjligheten och förslagets eventuella lagfästande; det är ju

förklarligt om många ville gripa vad de uppfattade som den sista chansen att få till stånd ändring av en hyressättning, som för dem tedde sig såsom alltför litet tillgodoseende deras berättigade anspråk. Med hyresnämndernas nuvarande arbetsbelastning — vilken genom andra kommitténs förslag kan bli ytterligare tyngande — är att befara att till men för handläggningen av andra slag av mål stockningar skulle uppkomma om därtill ansökningar om grundhyresändringar i stort antal skulle föreläggas hyresnämnderna.

Kommittén har övervägt, huruvida förutsättningarna för bestämmelsernas tillämpning på något sätt skulle kunna skärpas. Man skulle kunna tänka sig att det krävdes, att part, som gjorde framställning om ändring av grundhyran, skulle vara skyldig att visa godtagbar anledning till att han icke tidigare inkommit med den ifrågavarande framställningen. Denna förutsättning skulle dock icke kunna användas i de fall, där ansökan gjorts av en nybliven fastighetsägare eller hyresgäst, vilket skulle bringa dessa i en förmånligare ställning. Det skulle tydligen icke heller bli lätt att bestämma vad som borde anses vara godtagbar anledning till att ansökan fördröjts. Man torde kunna förutse, att sökanden alltid skulle kunna konstruera fram ett skäl, som hyresnämnden måste godtaga, och att bestämmelsen sålunda i de flesta fall skulle bli helt verkningslös.

Hyresrådet, som ehuru med viss tvekan ansett ifrågavarande bestämmelser om ändring av grundhyra böra bibehållas, har föreslagit, att desamma borde tillämpas restriktivt och att detta borde utmärkas i lagtexten genom att där infördes ett krav på att särskilda skäl måste föreligga för att ändring skulle få ske. Det synes emellertid svårt att närmare ange arten av de särskilda skäl,

som skulle fordras. Kommittén är ense med hyresrådet därom, att förevarande bestämmelser böra tillämpas med försiktighet, men finner det icke möjligt att i lagen införa någon ytterligare inskränkande förutsättning.

Emot den gällande ordningen, att det skall fordras "avsevärd" avvikelse från det allmänna hyresläget, vilket i praxis anses motsvara tio procent, har kommittén ingen erinran att göra. Ej heller mot bestämmelsernas allmänna utformning i övrigt synes vara något att erinra.

### **Ändring av grundhyra med hänsyn till förändring i lägenhetens standard**

#### *Höjning av grundhyra*

Enligt här förevarande bestämmelse kan grundhyran, om lägenhetens värde genom ombyggnads- eller ändringsarbete avsevärt ökats, höjas till det belopp, som därav föranledes. Innebörden härav är i korthet följande.<sup>1</sup> Ombyggnads- eller ändringsarbetet skall medföra en standardhöjning. Grundhyran får icke höjas med anledning av arbete, som är att hänföra till löpande underhåll. Om arbetet avser upprustning av en äldre vanvårdad fastighet skall dock enligt förarbetena hyreshöjning kunna ske, om hyrorna förut på grund av fastighetens dåliga beskaffenhet befunno sig på en särskilt låg nivå. Standardförbättringen skall vidare medföra en avsevärd höjning av lägenhetens värde. Något krav på att värdeökningen skall uppgå till viss procent av grundhyran uppställes dock ej i detta fall. Enligt hyresrådets praxis bör hyreshöjningen beräknas så, att den motsvarar skäligen förräntning och amortering av det på förbätt-

ringsarbetet nedlagda kapitalet. Räntefoten beräknas av hyresrådet till fem procent. Amorteringstiden är olika allt efter arbetets art.

Tillämpningen av denna bestämmelse torde i visst hänseende vara ganska växlande. En del hyresnämnder göra vid hyreshöjningens beräkning avdrag med visst belopp från uppgiven kostnad för standardförbättring under motivering, att vad sålunda avdrages bör betraktas som underhåll; andra nämnder äro härutinnan mera generösa mot fastighetsägaren. Hyresrådets praxis torde vara något osäker, vilket kanske delvis beror därpå, att utredningen i målen ofta ej är så fullständig att ett tillförlitligt bedömande av frågan om kostnadsuppdelningen kan göras. I denna fråga har Hyresgästernas riksförbund i yttrande till kommittén gjort gällande, att i praxis alltför liten hänsyn tages till att viss del av ett standardförbättrande arbete bör anses motsvara underhållskostnad. Förbundet anser det viktigt, att vederbörligt avdrag göres för vad som är sådan kostnad.

En icke obetydlig del av de bostadslägenheter, som tillkommit före år 1942, ha en med hänsyn till nuvarande standard otidsenlig utrustning, såsom omoderna spisar, köksskåp av äldre typ, diskbänksbeslag av zink, fönster med enkla bågar, brädgolv etc. Åtskilliga av dessa lägenheter inrymmas i hus, som ännu under många år kunna beräknas bli använda för bostadsändamål. Det kan vara fråga om hus, av vilkas livslängd kan anses återstå ytterligare ett par årtionden, eller hus, som visserligen äro byggnadstekniskt bristfälliga men som med hänsyn till de begränsade möjligheterna att ersätta dem med nybyggda, under motsvarande tid måste utnyttjas till bostäder. Under sådana förhållanden har man att överväga vad

<sup>1</sup> Se Kungl. Maj:ts proposition 301/1942 sid. 53 och Andra lagutskottets utlåtande 42/1942 sid. 28—29.

som kan och bör göras för att förbättra ifrågavarande lägenheters utrustning.

En önskvärd standardförbättring av ifrågavarande lägenheter torde emellertid i icke ringa utsträckning ha motverkats av fastighetsägarens ovisshet om storleken av den hyreshöjning, som myndigheterna kunna komma att godkänna. Hyresnämnden reducerar nämligen såsom förut berörts ofta fastighetsägarens kostnader för upprustningen genom att göra avdrag icke endast för arbeten, som nämnden anser höra till underhållet, utan även för rent standardhöjande detaljer med belopp, som nämnden anser motsvara eftersatt underhåll på den detalj, som blivit utbytt. Om till exempel en äldre vedspis blivit utbytt mot en ny elspis eller om enkla fönsterbågar ersatts med kopplade sådana, reducerar nämnden ofta fastighetsägarens kostnader för utbytet, så att till grund för hyreshöjningen lägges endast skillnaden mellan de totala kostnaderna och ett belopp motsvarande vedspisens respektive de enkla fönsterbågarnas reparationsbehov. En dylik reduktion måste ofta mer eller mindre grundas på en subjektiv uppfattning och ej sällan kan fastighetsägaren anse sig missgynnad, vilket givetvis icke stimulerar honom till fortsatt upprustning.

Skall man söka uppmuntra till en standardhöjning av undermåligt utrustade lägenheter, synes det vara nödvändigt att uppställa klarare och enklare regler för beräkningen av hyreskompensationen ävensom att bygga en sådan beräkning på lämpligare avvägda grunder än de nuvarande.

I första hand synes därvid den principen böra gälla, att, då en verklig standardförbättring kommer till stånd, även kostnaden för sådana arbeten, som stå i direkt samband med förbättringsarbetet, bör läggas till grund för beräk-

ningen av hyreshöjningen. Så till exempel bör avdrag ej göras för slipning av golv, då parkettgolv eller linoleummatta inlägges. Ej heller bör avdrag ske för eventuellt bristfälliga tapeter, då fastighetsägaren för att förbättra värmeisoleringen bekläder ytterväggarna i ett rum med träfiberplattor eller liknande material. Till standardförbättring bör i dylikt fall räknas hela utrymmets omtäpsetsring. Isoleringen innebär nämligen regelmässigt en påtaglig förmån för hyresgästen. Icke sällan förekommer, att ett omodernt kök genomgår så genomgripande upprustning, att en ommålning av de delar, som icke beröras av arbetet, utgör en oväsentlig del av den totala kostnaden. I ett sådant fall bör icke heller något avdrag göras för eventuellt eftersatt underhåll av målningen.

I andra hand bör, om viss omodern inredningsdetalj ersättes med en modern anordning, hela kostnaden för utbytet räknas som standardförbättring. Såsom exempel på hithörande fall kunna nämnas utbyte av vedspis mot modern el- eller gasspis, utbyte av enkla fönsterbågar mot kopplade dylika, insättande av diskbänksbeslag av rostfri plåt i stället för befintlig zinkplåt, utbyte av äldre köksskåpsinredning mot sådan av modern typ.

Däremot bör kostnaden för utbyte av en bristfällig utrustningsdetalj mot ny sådan av väsentligen samma eller likartad beskaffenhet men kanske av bättre kvalitet icke räknas som standardförbättring i sin helhet. Ersättes exempelvis en äldre elspis med en ny modernare sådan, bör som standardförbättring räknas endast prisskillnaden mellan de båda typerna, givetvis med tillägg för kostnaden för installationen.

Det torde böra ankomma på hyresrådet att genom anvisningar till hyresnämnderna genomföra här förordade

principer för tillämpningen av förevarande bestämmelse.

Frågorna om *räntefot och amorteringstid* måste tydligen lösas i praxis.

Från olika håll ha uttalats önskemål om att *fastare regler* måtte ges för beräkning av hyreshöjning enligt förevarande bestämmelse. Det synes kommittén önskvärt att dessa framställningar tiilmöttesgås. Detta torde böra ske genom att hyresrådet utfärdar såvitt möjligt detaljerade anvisningar härutinnan.

Hyresgästernas riksförbund har anför, att det ej vore orimligt att tänka sig, att hyresvärden, innan han vidtog förändringar i fastigheten, inhämtade *samttycke av åtminstone flertalet hyresgäster*. För närvarande hände det icke sällan, att hyresgästerna finge finna sig i att betala kraftigt höjda hyror till följd av förändringar i lägenheten, som de ej önskat och som icke vore ekonomiskt försvarbara.

Enligt kommitténs mening måste det få ankomma på fastighetsägaren att bestämma om han vill förbättra standarden i fastigheten. Hyresgästerna skulle häremot möjligen kunna anföra, att det icke är rimligt, att hyror under den rådande bostadsbristen skola kunna höjas i sådan utsträckning, att hyresgästerna vållas ekonomiska svårigheter. Det torde dock endast i undantagsfall behöva förekomma, att en av standardhöjande arbeten föranledd hyreshöjning skulle kunna taga sådana proportioner, att detta bleve fallet. Kommittén finner sålunda ej anledning att föreslå någon ändring i den på denna punkt gällande praxis, som innebär, att hänsyn icke kan tagas till den omständigheten, att hyresgästerna motsätta sig en ifrågasatt standardhöjning.

Vad angår frågan, huruvida ett visst arbete är ekonomiskt försvarbart eller ej, synes den gällande bestämmelsen tillgodose hyresgästernas berättigade

intresse av att ej få vidkännas hyreshöjning för ekonomiskt okloka arrangemang. Detta sker genom att hyreshöjningen gjorts beroende av att lägenhetens värde ökar. Med värde måste här avses hyresvärde. Det torde även vara hyresnämnden obetaget att reducera en kostnad för standardförbättring, om den ej står i rimligt förhållande till arbetsresultatet.

Hyresrådet har ansett det böra utredas vad verkan en *av hyresgäst utförd standardförbättring* bör ha beträffande grundhyrans storlek.

Det är, särskilt vad gäller affärslägenheter och kontor, icke ovanligt, att hyresgästen efter avtal med värden utför ett standardhöjande inredningsarbete i lägenheten. Ofta avtalas därvid, att den av hyresgästen bekostade inredningen vid hyresförhållandets upphörande skall tillfalla fastighetsägaren-hyresvärden. I hithörande fall torde väl hyresgästen oftast ha tillförsäkrat sig ett så långvarigt hyresförhållande, att han anser sig få tillräcklig valuta för de av honom nedlagda kostnaderna. Det kan emellertid tänkas, att hyresvärden, sedan en sådan standardförbättring kommit till stånd, med åberopande därav gör ansökan om höjning av lägenhetens grundhyra. Huruvida en sådan ansökan bör bifallas, synes vara något tveksamt.

Å ena sidan kan det sägas, att grundhyran, som är ett maximipris, skall bestämmas utan hänsyn till vad parterna avtalat i det särskilda fallet. I enlighet härmed borde grundhyreshöjning alltid ske, så snart lägenhetens standard förbättrats. Å andra sidan synes det obilligt, om en hyresgäst, som själv bekostat en standardförbättring i sin lägenhet, på grund därav skulle nödgas utge en högre hyra. Om däremot den hyresgäst, som gjort standardförbättringen, redan avflyttat, då hyreshöjning begäres, synes det i allmänhet

naturligt att ny hyresgäst — som icke inlöst förbättringen av den flyttande hyresgästen — bör betala den hyra som kan vara påkallad med hänsyn till lägenhetens hyresvärde.

Lagens förarbeten innehålla icke några uttalanden, som kunna vara till ledning vid avgörande av nu angivna fråga. Även om en hyresgäst, som bekostat en standardförbättring, skulle kunna vägra att betala en på grund därav höjd grundhyra och vid företagens uppsägning kunde påräkna hyresnämndens stöd, anser kommittén det böra komma till uttryck i lagen, att ovan angivna billighetssynpunkter skola gälla i fråga om grundhyreshöjning i hithörande fall. Detta synes kunna ske genom att som förutsättning för grundhyreshöjning vid standardförbättring införes den bestämningen, att arbetet icke får ha bekostats av lägenhetens innehavare. Härunder bör komma även det ovan förutsatta fallet, att hyresgäst löser in en förbättring av en föregående hyresgäst. Även om den angivna förutsättningen ej är förhanden, bör hinder icke föreligga mot beslut om grundhyreshöjning därest beslutets ikraftträdande framflyttas till tidpunkt då lägenheten fått ny innehavare, som ej erlagt något lösenbelopp.

#### *Sänkning av grundhyra*

Enligt allmänna hyreslagen råder i princip avtalsfrihet beträffande vilka prestationer parterna i ett hyresförhållande kunna åtaga sig. I hyresavtalet bruka — åtminstone om detta uppräntas skriftligen — fixeras de viktigaste skyldigheterna och rättigheterna på ömse sidor. Sälunda anges i allmänhet hyran, hyres- och uppsägningstiden, den upplåtna lägenhetens storlek och tillhörande biutrymmen, i vad mån lägenheten skall av värden hållas uppvärmd, vem underhållsskyldigheten

åligger samt hyresgästens rätt att få tillgång till fastighetens gemensamma anordningar, såsom tvättstuga, mangel och strykrum etc. Ofta finnas även bestämmelser om det skick, i vilket lägenheten skall tillhandahållas. I den mån uttryckliga bestämmelser icke meddelas i avtalet träda lagens föreskrifter i allmänhet i tillämpning. Lagen reglerar även de rättsverkningar, som skola inträda, om någondera parten ej uppfyller vad som enligt avtal eller lagbestämelse åligger honom. Härutinnan gäller i princip, att ett väsentligt eftersättande av någon skyldighet medför rätt för motparten att uppsäga avtalet och erhålla skadestånd, vilket för hyresgästens del oftast framträder som hyresnedsättning.

Genom hyresregleringslagen har införts maximering av den ena prestationen i hyresförhållandet, i det förbud meddelats att utan myndighets tillstånd överskrida den för varje lägenhet individuellt bestämda maximihyran. Frågan om grundhyrans motprestation — tillhandahållandet av lägenheten med tillhörande förmåner — är i det väsentliga oreglerad i lagen. Denna innehåller inga föreskrifter för det fall, att hyresvärdens prestation försämras, men beaktar den omständigheten, att densamma utvidgas. Detta sker genom bestämmelsen, att grundhyran kan höjas, om lägenhetens hyresvärde efter det grundhyra blivit gällande avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete. Det är dock uppenbart, att lagen räknar med att grundhyran motsvaras av de förmåner, som gällde vid tidpunkten för grundhyrans bestämmande.

I praxis ha yppats svårigheter vid behandlingen av vissa fall, där hyresvärdens prestation minskats efter grundhyrans fastställande. Det har därvid varit fråga om att hyresvärden icke fullgjort den honom åliggande

skyldigheten att underhålla lägenheten. Hyresrådet har, då en lägenhets underhåll eftersatts i mycket hög grad, nedsett gällande grundhyra med den motiveringen, att denna med hänsyn till lägenhetens skick i avsevärd mån överstigit hyran den 1 januari 1942 för jämförliga lägenheter.<sup>1</sup> Det torde emellertid vara tveksamt, om hyressänkning i ett sådant fall är i överensstämmelse med hyresregleringslagen. Frågan är för närvarande underställd JO:s prövning.

Oavsett huruvida denna hyresrådets rättstillämpning är riktig eller ej, synes det böra övervägas att i lagen införa möjlighet till nedsättning av grundhyran vid en minskning av i densamma ingående väsentliga förmåner. Det förefaller icke rimligt, att en priskontrollerad nyttighet skall kunna obegränsat minskas med avseende å kvantitet eller kvalitet utan att detta får verkningar i fråga om maximiprisets storlek. Om ej denna grundsats upprätthålles, blir priskontrollen reellt sett ofullständig. Vad nu sagts har avseende ej blott å situationer, i vilka vad som hör till lägenhetens utrustning borttagits utan även å fall, där lägenhetens underhåll eftersatts.

Det skulle möjligen kunna invändas, att vad hyresförhållandena angår finnes möjlighet att genom anlitan­de av allmänna hyreslagens till hyresgästens skydd meddelade bestämmelser fram­tinga en sänkning av den avtalade hyran, därest hyresvärdens motprestation icke uppgår till vad som överenskommits. Detta må vara riktigt för de fall, i vilka de avtalade hyresförmåner­na överensstämma med dem, som få anses ingå i grundhyran. Utvägen står dock icke till buds, om hyresavtalet ej tillförsäkrar hyresgästen nyss-

nämnda förmåner. Dessutom synes domstolsproceduren alltför tungrodd då det gäller avarbetning i större skala av tvister mellan hyresgäst och hyresvärd om hyrans storlek.

I vissa av de nämnda fallen är givetvis stadgandet i 27 § hyresregleringslagen tillämpligt. Enligt sagda lagrum likställas med hyra varje annan gottgörelse, som måste antagas utgöra vederlag för upplåtelse av lägenhet till nyttjande, ändå att gottgörelsen givits annan beteckning. Förarbetena till denna bestämmelse hänvisa till sådana fall som att hyresvärderna säljer möbler till hyresgästen mot oskäligt hög köpeskilling eller betingar sig för hög ersättning för värme och varmvatten. Enligt det förut nämnda arbetet *Zetterberg-Hedfeldt: Hyresregleringen* torde stadgandet vara tillämpligt på det fall, att hyresvärderna avtalar med hyresgästen att denne skall övertaga hans skyldighet enligt 15 § allmänna hyreslagen att hålla lägenheten i sådant skick, att den enligt allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det med förhyrningen avsedda ändamålet. Här skulle enligt nämnda lagkommentar föreligga en sådan förtäckt hyreshöjning som avses med ifrågavarande paragraf. Sagda tolkning torde kunna avse även det fall, att mellan parterna avtalats, att annan till lägenheten tidigare hörande förmån icke vidare skall tillkomma hyresgästen.

Till en början må anmärkas, att frågan om tolkningens riktighet, såvitt för kommittén är känt, icke varit föremål för domstols prövning och att det torde vara i viss mån tvivelaktigt om straff och skadestånd skulle kunna ådömas i det tänkta fallet, detta med hänsyn till att hyresregleringslagen icke preciserat den prestation, som grund-

<sup>1</sup> Se hyresrådets utslag nr 2 F 263 den 26 juni 1952.

<sup>1</sup> Se Statens off. utredningar 1942: 14 sid. 45.

hyran skall motsvara. Oavsett huru härmed må förhålla sig förefaller det sannolikt, att bestämmelsen har föga verkan då det gäller att avhålla från förfaranden av här avsedd art. Om en minskning av de till en lägenhet hörande förmånerna vidtages, då lägenheten uthyres till ny hyresgäst, torde parterna knappast — i varje fall icke hyresgästen — ha klart för sig att däri ligger något otillåtet. Hyresgästen saknar väl för övrigt oftast vetskap om att ändring vidtages. Under sådana omständigheter förefaller det föga sannolikt, att dylika förfaranden till någon nämnvärd del komma att underställas myndighets prövning. Härtill kommer slutligen, att det numera ofta nog torde vara omöjligt att utreda, vilka förmåner som rätteligen böra anses ingå i en viss grundhyra. I sådana fall kan det angivna förfarandet icke medföra någon påföljd.

Med hänsyn till det ovan anförda finner kommittén, att behov föreligger av bestämmelser, vilka under vissa betingelser medgiva sänkning av en grundhyra, då hyresgästen till följd av eftersatt underhåll eller på grund av att lägenheten tillhörande förmåner minskats blivit frånhänd en avsevärd del av den ursprungliga motprestationen till hyran. Den disproportion som härigenom skall ha uppkommit mellan hyra och hyresförmåner bör vara tydligt framträdande. En mindre snäv bestämmelse skulle kunna föranleda, att grundhyresnedsättning påkallades i ett mycket stort antal fall. Då ärenden av denna art icke kunna behandlas schablonmässigt, skulle hyresnämndsorganisationen kunna utsättas för påfrestningar, som den icke skulle vara i stånd att bemästra.

Kommittén vill för sin del begränsa sänkingsmöjligheten vid eftersatt underhåll till fall då lägenheten sjunkit

ned i en lägre klass på hyresmarknaden. Vid eftersatt underhåll synes denna situation icke vara för handen förrän förfallet fortskridit långt och blivit genomgående för hela lägenheten.

Vad angår fall då lägenhetens förmåner minskats kan uppenbarligen icke vara tal om sänkning av grundhyran, därest den indragna förmånen är utan större betydelse.

Lagtekniskt torde man dock icke kunna använda någon bestämmelse, som förutsätter indelning av lägenheterna i olika klasser. Ej heller torde man genom användande av begreppet jämförliga lägenheter kunna täcka den åsyftade situationen. I stället vill kommittén föreslå, att sänkingsmöjligheten anknytes till att lägenhetens beskaffenhet så förändrats, att gällande grundhyra avsevärt överstiger vad som motsvarar lägenhetens genom förändringen minskade värde. Hyresnämnden har således att uppskatta hur stor del av grundhyran som kan anses svara mot vad hyresgästen kvalitativt eller kvantitativt gått förlustig i fråga om motprestation till hyran. Är skillnaden mellan grundhyran och den med nämnda delbelopp reducerade grundhyran avsevärd, kan grundhyran nedsättas. På samma sätt som skett beträffande tolkningen av det i andra sammanhang i 3 § andra stycket hyresregleringslagen förekommande begreppet avsevärd bör även i förevarande hänseende få genom praxis utkristallisera sig en allmän riktlinje för vilka avvikelser som i olika fall skola anses vara avsevärda.

Det måste uppenbarligen krävas *ansökan från hyresgästen* för att stadgan skall tillämpas.

I mål om hyresnedsättning kan hyresvärden ofta väntas *invända*, att lägenhetens beskaffenhet beror på hyresgästen eller på omständighet, varöver hyresvärden eljest saknat kontroll. Det

kan exempelvis göras gällande, att hyresgästen vanvårdat lägenheten. Då det i överensstämmelse med hyresregleringslagens allmänna konstruktion bör ligga i nämndens hand att bestämma huruvida sänkingsmöjligheten bör utnyttjas, har nämnden tillfälle att beakta invändningar av nu nämnt slag. Så bör dock icke ske annat än i uppenbara fall. I fråga om de övriga bör hyresvärden hänvisas att i föreskriven ordning göra gällande den rätt till skadestånd, som enligt allmänna hyreslagen må tillkomma honom. En invändning, att det på grund av brist på arbetskraft eller material varit hyresvärden omöjligt att utföra erforderliga reparationer eller att behövt kapital icke kunnat anskaffas, bör icke leda till att yrkandet om nedsättning ogillas.

Vad angår *tidpunkten för nedsättningens inträde* torde med hänsyn till att prövningen gjorts beroende av ansökan från hyresgästen och till att det oftast lär bli svårt att utreda huru länge påtalad brist varit för handen i regel icke böra meddelas beslut som avse tiden före ansökningens ingivande till hyresnämnden. Att särskilt utmärka detta i lagen synes dock vara överflödigt.

Det synes naturligt, att grundhyra, som nedsatts med stöd av den föreslagna bestämmelsen, ånyo skall kunna *höjas*, om rättelse åvägabringas i de förhållanden, vilka föranlett nedsättning. Därvid är det tydligen ej alltid anledning att höjning sker till det förut gällande beloppet. Om nedsättningen grundats på flera brister i lägenheten och endast vissa av dem avhjälpes, bör höjningen avpassas därefter. För tydlighetens skull torde särskild bestämmelse om möjligheten till höjning böra upptagas i lagen.

## Ändring av grundhyra av annat skäl

Grundhyran kan slutligen enligt gällande lag höjas, om för visst fall föreligger annat skäl, som till sin betydelse är jämförligt med någon av de förut angivna förutsättningarna för höjning. I förarbetena<sup>1</sup> anges två exempel på fall, där denna bestämmelse kan tillämpas. Sålunda kan höjning av en lägenhets hyra ske, om lägenheten utrustats med nya tillbehör, såsom kylskåp, hushållsmaskiner e. d. Något krav på att ökningen skall motsvara viss procent av grundhyran uppställs ej i dessa fall. Vidare anföres i förarbetena det fall, att hyran i fastighet, som är uppförd med stöd av allmänna medel eller av industriföretag för dess personal eller som äges av en stiftelse, kan vara bestämd efter självkostnaderna eller till lägre belopp än dessa föranleda. Om fastighetsomkostnaderna stiga, utgör detta enligt förarbetena skäl att i ett sådant fall höja hyran med belopp, som erfordras för att täcka stegringen. Det betonas vidare, att skäl som skall kunna föranleda hyreshöjning enligt denna bestämmelse alltid måste vara av avsevärd vikt.

Emot de sålunda refererade principerna för bestämmelsens innebörd synes icke vara något att erinra. Det kan emellertid övervägas, huruvida icke ytterligare fall borde kunna hänföras till bestämmelsens tillämpningsområde.

Hyresrådet har i detta hänseende i sitt yttrande till kommittén anfört:

Sålunda kunde tänkas att stadga rätt till grundhyrehöjning för täckande av normala omkostnader för fastighetsförvaltningen. En fastighetsägare, som visade att grundhyrorna med de generella tilläggen icke täckte de normala fastighetsomkost-

<sup>1</sup> Se Statens off. utredn. 1942: 14 sid. 36—37, Kungl. Maj:ts proposition 301/1942 sid. 55 och Andra lagutskottets utlåtande 42/1942 sid. 32.

naderna, skulle därvid kunna tillerkännas rätt till grundhyrehöjning efter en fastighetsekonomisk kalkyl. En annan tänkbar grund till jämkning skulle beträffande affärslokaler kunna vara det förhållandet, att lokalen på grund av förbättrat affärs- läge fått väsentligt ökad omsättning. I vissa fall, då nedlagda underhållskostnader äro betydande, kunna de tänkas böra medföra rätt till grundhyrehöjning.

Förslaget, att *de normala fastighets- omkostnadernas storlek* skulle kunna föranleda hyreshöjning innebär en omläggning av hyresregleringen till bestämmande av grundhyra genom något slag av normalprisberäkning. Redan av det skälet, att en sådan omläggning skulle beröra en av huvudlinjerna för hyresregleringen anser sig kommittén icke kunna acceptera förslaget.

Ett *förbättrat affärsläge* för en butiks- eller liknande lägenhet medför som regel ökat utbyte av den verksamhet, som bedrivs i lägenheten. Såsom typiskt exempel på en situation, där en förbättring av affärsläget inträder, kan nämnas det fall, att ett område, där en affär är belägen, får ett väsentligt utökat antal bostadshus. Det är tydligt, att hyran för de lägenheter, som avses i nyssnämnda exempel, under en fri hyresmarknad skulle — i den mån ej långtidskontrakt lade hinder i vägen — komma att höjas med anledning av att omsättningen ökats genom affärslägets förbättring. Med hänsyn härtill synes det i och för sig icke otänkbart, att man skulle kunna medge en höjning av grundhyran i hithörande fall. En invändning, att ökningen av affärens omsättning icke har sin grund i något förhållande, som kan räknas fastighets- ägaren till förtjänst, kan icke godtagas. Dels kan härtill genmälas, att affärs- innehavaren lika litet bör kunna gottskriva sig den omständigheten, att läget genom åtgärder av en utomstående för- bättrats, dels torde det i många fall

vara så, att fastighetsägaren vid sitt förvärv av fastigheten på goda grunder räknat med den utveckling, som sedermera kommit till stånd.

Enligt ett hyresrådets utslag den 11 september 1947 har rådets majoritet (5 ledamöter) förklarat, att ökad inkomst av kioskrörelse, beroende på att platsen blivit centrum för busstrafik, icke är hänförlig under de i 3 § andra stycket angivna förutsättningarna för höjning av grundhyra. Minoriteten (2 ledamöter) ansåg, att förhållandet var att jämföra med det fall, att en lägenhets värde ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete och ville höja grundhyran. Genom senare utslag har medgivits grundhyreshöjning, då en lägenhets affärsläge förbättrats, därvid bestämmelsen om höjning på grund av avsevärd avvikelse från hyresläget för jämförliga lägenheter tillämpats.

Kommittén delar icke den uppfattningen, att man kan för här avhandlade fall tillämpa bestämmelsen om hyreshöjning på grund av avvikelse från hyresläget för jämförliga lägenheter eller åberopa, att skäl föreligger jämförligt med det som är förhanden vid höjning av grundhyran i anledning av ombyggnads- eller ändringsarbete. Vad angår förstnämnda bestämmelse är det tydligt, att lagen förutsätter att disproportionen mellan de hyror, som bli föremål för jämförelse, skall ha förelegat redan den 1 januari 1942. Ett åsidosättande av denna princip har bl. a. den konsekvensen, att en hyresjustering även bör kunna komma i fråga mellan lägenheter färdigställda före och efter den 1 januari 1942. Att likställa fallet med ombyggnads- eller ändringsarbete synes vara oriktigt av det skälet, att här icke föreligger någon säkert konstaterbar ekonomisk uppföring från fastighetsägarens sida.

Det kan knappast komma i fråga att

i denna situation grunda hyreshöjning därpå, att det skulle föreligga ett skäl, som till sin betydelse vore jämförligt med något av de nyss angivna. Ej heller synes det kommittén påkallat att som ny grund för hyreshöjning i lagen införa förevarande, tämligen sällan förekommande specialfall.

Över huvud torde det erbjuda avsevärda svårigheter att ange efter vilka principer hyreshöjningen bör bestämmas. Den bör givetvis stå i relation till den ökning av omsättningen, som kan anses vara föranledd av det förbättrade läget. Däremot är det icke skäligt, att en av affärsinnehavarens driftighet orsakad omsättningsökning skall ådraga honom den belastning, som en hyreshöjning innebär. Det är uppenbarligen mycket svårt att avgöra, till vilken del en viss ökning av omsättningen beror på den ena eller andra faktorn. Det synes fördenskull icke praktiskt framkomligt att låta ett förbättrat affärsläge utgöra skäl för grundhyreshöjning. Kommittén vill därjämte hänvisa till vad tidigare anförts mot att nu taga ståndpunkt till frågan om nya principer beträffande hyres-sättningen för affärslägenheter.

Det må vidare anmärkas, att det icke torde kunna ifrågasättas att införa en bestämmelse, som gör det möjligt att sänka grundhyran för den händelse en affärslokal skulle få ett väsentligt försämrat affärsläge. En bestämmelse av sådan innebörd skulle i realiteten betyda införandet av skyldighet för fastighetsägaren att ekonomiskt understödja hyresgästen.

Tanken att en grundhyreshöjning bör kunna grundas på att *betydande underhållskostnader nedlagts* synes kunna godtagas under förutsättning att lägenhetens hyresvärde genom underhållsarbetets utförande ökas så att det-

samma kommer att överstiga den gällande grundhyran. En sådan ökning av hyresvärdet kan tydligen äga rum endast om lägenheten, som repareras, är i dåligt skick och om dess grundhyra är något så när riktigt avpassad efter lägenhetens beskaffenhet. Det skall med andra ord vara frågan om motsatsen till det förut behandlade fallet att en lägenhet på grund av eftersatt underhåll nedsjunkit i en lägre klass.

Såsom av det föregående framgår har kommittén ansett, att en genom hyresnämndens beslut i nyss berörda fall nedsatt grundhyra skall kunna höjas, om lägenheten därefter försattes i gott skick.<sup>1</sup> Det synes ej finnas anledning att annorlunda behandla det fall, att upprustning sker av en lägenhet, vars grundhyra utan att hyresnämnden behövt ingripa är särskilt låg av den anledningen, att lägenheten varit i dåligt skick.

Kommittén anser följaktligen, att grundhyreshöjning bör kunna ske, där est viss lägenhets hyresvärde genom vidtagna reparationsåtgärder ökas så att det överstiger den gällande grundhyran. Uppenbarligen kan därvid hänsyn tagas endast till en ökning, som medför, att hyresvärdet kommer att avsevärt överstiga grundhyran. I annat fall föreligger risk för att kompensation ges för arbeten, som måste anses utgöra normalt underhåll.

Det synes icke vara erforderligt med lagändring för att få till stånd en tillämpning av ovan angivna princip. En hyreshöjning i det förutsatta fallet torde kunna grundas på nu förevarande bestämmelse.

### **Grundhyresändrings inverkan på hyresavtalet**

*3 § tredje stycket: Höjning av grundhyran medför ej ändring av gällande*

<sup>1</sup> Se sid. 34.

*hyresavtal. Nedsättes grundhyran, skall nedsättningen lända till efterrättelse, oavsett vad parterna avtalat.*

Principen att sänkning men icke höjning av grundhyra medför omedelbar verkan i rättsförhållandet mellan parterna är enligt förarbetena<sup>1</sup> härledd därav, att grundhyran är avsedd att verka som ett maximipris, som icke får överskridas men väl underskridas. Anledning saknas att härutinnan föreslå någon ändring.

### *Olaga ersättningar, som uttagas av hyresvärd*

3 § fjärde stycket: *Hyresvärderna må ej utan nämndens tillstånd såsom villkor för uthyrning träffa avtal om eller begära försträckning eller borgensförbindelse av hyresgästen eller av denne taga eller begära annan liknande utfästelse. Med avseende å avtal om upplåtelse av andelsrätt i förening eller aktiebolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet, gäller vad i lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. är stadgat.*

I första stycket av 3 § meddelas förbud för hyresvärderna att mottaga, avtala om eller begära högre hyra för upplåten lägenhet än den gällande grundhyran. Genom stadgandet i 27 § att med hyra likställas, oavsett beteckningen, varje annan gottgörelse, som måste antagas utgöra vederlag för upplåtelse av lägenhet till nyttjande, förhindras kringgående av förbudet att överskrida grundhyran. Innan grundhyra blivit fastställd för en lägenhet, kan emellertid det nämnda förbudet icke bli tillämpligt. I samband med att

Det torde ligga i sakens natur, att om en grundhyra sänkts med stöd av den av kommittén föreslagna bestämmelsen om nedsättning av grundhyran i anledning av minskade hyresförmåner eller eftersatt underhåll, en därefter beslutad höjning av grundhyran kan tillämpas så snart hyresnämndens beslut medger det, såvida det före sänkningen gällande hyresavtalet alltjämt är i kraft oförändrat.

vissa skärpningar år 1945 vidtogos i lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. tillfogades det nuvarande fjärde stycket i 3 § hyresregleringslagen. Syftet därmed var enligt förarbetena<sup>1</sup> att vissa transaktioner skulle förbjudas jämväl under tiden innan grundhyra hunnit fastställas.

Fråga om förbudets innebörd har varit föremål för Högsta domstolens prövning i det rättsfall, som refereras i Nytt Juridiskt Arkiv 1952 s. 317. Genom utgången i detta rättsfall har fastslagits, att mottagande av kontant ersättning utöver avtalad hyra i samband med uthyrning av lägenhet i nybyggt hus innan grundhyra fastställts icke innebär överträdelse av det i 3 § fjärde stycket meddelade förbudet. Enligt nyssnämnda referat gjordes av åklagaren gällande, att lagrummet vore direkt eller i varje fall analogt tillämpligt. Enligt referatet hade fastighetsägaren, innan åtal anhängiggjordes, frivilligt återbetalat den särskilda ersättningen.

Med hänsyn till utgången av detta

<sup>1</sup> Se Kungl. Maj:ts proposition 301/1942 sid. 55 och 72.

<sup>1</sup> Se Kungl. Maj:ts proposition 371/1945 sid. 37.

mål kan ifrågasättas, om icke fjärde stycket av 3 § bör ändras så, att förfaranden av den art, varom i målet var fråga, bli straffbara. Det är uppenbarligen meningslöst att vid en utvidgning av det straffbara området inskränka sig till allenast de fall, i vilka motprestationen till lägenhetsuthyrningen utgöres av ett penningbelopp. En sådan bestämmelse skulle vara alltför lätt att kringgå. I princip måste alltså en utsträckt straffbestämmelse innefatta förbud för hyresvärden att mottaga, avtala om eller begära någon som helst ekonomisk förmån som ersättning för upplåtelse av lägenhet, vare sig det sker före eller efter grundhyrans fastställande. Transaktioner, som syfta till att bereda hyresvärden en sådan förmån, kunna givetvis vara av mycket skiftande slag. Uppenbarligen finns icke möjlighet att i en lagtext uppmärksamma alla tänkbara fall. Förbudet bör emellertid kunna tillämpas, då hyresvärden på ett sätt, som framstår såsom otillbörligt, begagnat eller sökt begagna sin disposition över lägenheten till att förskaffa sig eller annan en favör på motpartens bekostnad samt då värden mottagit en frivilligt erbjuden förmån, som uppenbarligen föranletts av lägenhetsupplåtelsen. Det skall med andra ord vara fråga om en situation, i vilken den av hyresvärden erhållna eller begärda förmånen står i sådant samband med upplåtelsen av en lägenhet, att den icke skulle ha kommit i fråga, om upplåtelsen varit borta. Det synes därjämte — med hänsyn till bl. a. bevisningssvårigheterna — böra fordras, att förmånen skall vara något så när betydande. I enlighet med det sagda har man alltså att överväga, huruvida förevarande bestämmelse bör ändras så, att den stadgar förbud för hyresvärd att såsom villkor för uthyrning mottaga, avtala

om eller begära, utöver de i den nuvarande texten omförmälda, även annan påtaglig förmån för sig eller annan.

En sådan förbudsbestämmelse skulle dock vålla svårigheter vid tillämpningen. Om t. ex. bostad uppläts i samband med anställning, skulle det mången gång — i synnerhet när hyresgästens lön icke vore reglerad genom kollektivavtal eller fast praxis — vara vanskligt att avgöra, huruvida hyresvärden betingat sig någon extra förmån för lägenhetsuthyrningen. Liknande tillämpningssvårigheter skulle kunna framträda då, såsom ofta sker beträffande affärslokaler, hyresgästen åtagit sig att bekosta inredningsarbeten i den förhyrda lägenheten. Över huvud torde det vara tydligt, att en mängd svårbedömda gränsfall skulle uppkomma.

Under sådana förhållanden torde man böra kräva, att behovet av den ifrågasatta bestämmelsen är mycket påtagligt för att man skall kunna tillstyrka densamma. Ett sådant påtagligt behov torde emellertid icke föreligga. En hyresgäst, som erlagt vederlag för upplåtelse av lägenhet under sådana omständigheter, som voro föremål för prövning i ovannämnda rättsfall, torde, om grundhyra fastställes med giltighet från hyresförhållandets början — och detta torde vara regel, då det gäller nya lägenheter — kunna återkräva vederlaget med åberopande av bestämmelsen i 27 § hyresregleringslagen.

Vid övervägande av nu anförda synpunkter har kommittén kommit till den slutsatsen, att skälen för den ifrågasatta bestämmelsen icke äro så starka, att de uppväga nackdelarna.

Hyresgästernas riksförbund har framhållit, att uttagandet av s. k. garantiavgifter borde likställas med otillåtna villkor enligt förevarande lagrum:

Vissa fastighetsägare ha under senaste tid i samband med upplåtelse av hyresrätt betingat sig s. k. garantiavgifter av växlande storlek, vilka angivits skola utgöra säkerhet för vad hyresgäst kan bli skyldig ersätta hyresvärden till följd av skador och brister, som icke äro att hänföra till normalt slitage. Ibland skola dessa avgifter nedsättas i bank, medan de i andra fall inbetalas direkt till hyresvärden. Icke i alla dylika fall erhålla hyresgästerna ränta på dessa s. k. garantiavgifter. Det synes förbundet att betingandet av dylika garantiavgifter innebär risk för att hyresgästerna till följd av svårigheter vid efterhandsbevisning komma att få svara för kostnader, som bort åvila hyresvärden. Förfarandet bör därför likställas med de i 3 § fjärde stycket angivna villkoren.

Kommittén kan ej finna, att krav på nedsättande av garantiavgift under alla förhållanden är otillbörligt. I den mån det avses, att beloppet under hyres tiden skall räntefritt disponeras av hyresvärden, tillförsäkras denne visserligen en favör, men denna blir, åtminstone i förhållande till varje enskild hyresgäst, rätt obetydlig, såvida icke avgiften sättes till ett relativt högt belopp. En sådan omständighet som att det på grund av bevisningssvårigheter med större eller mindre sannolikhet kan befaras, att hyresgästen vid den slutliga uppgörelsen skall få vidkännas för stort avdrag på erlagd garantiavgift, utgör självfallet i regel icke tillräckligt skäl att anse betingandet av sådan avgift otillbörligt.

Kommittén finner med hänsyn till det anförda icke anledning föreslå bestämmelser, som möjliggöra förevarande lagrumms tillämpning på uttagande av garantiavgifter.

I detta sammanhang vill kommittén slutligen beröra ett förfarande, som i flera fall praktiserats i Stockholm och närliggande orter, möjligen också på annat håll, och som uppenbarligen syftar till att kringgå hyreskontrollen.

Förfarandet går ut på att till de blivande "hyresgästerna" i en flerfamiljsfastighet sälja ideella andelar i fastigheten. Metoden kan som regel blott praktiseras i nybyggda fastigheter. Den ger säljaren möjlighet att betinga sig ett oskäligt högt pris för fastighetsandelarna och synes icke kunna hindras genom någon av bestämmelserna i hyresregleringslagen eller kontrollagen, eftersom det icke rör sig om uthyrning eller upplåtelse med bostadsrätt eller därmed jämställd besittningsrätt utan om köp, vilket avtal ej är i förevarande hänseende reglerat.

Det är uppenbarligen icke tillfredsställande, att ett förfarings sätt som det nu beskrivna skall kunna få förekomma. Visserligen är det sannolikt ej så stor risk för att detsamma skall bli allmänt praktiserat men det är icke tilltalande, att hyreskontrollen skall kunna sättas ur spel av illojala företagare utan någon som helst påföljd. Möjligen kan man mot ett ingripande invända, att detsamma skulle nödvändiggöra kontroll även av priserna på mindre fastigheter än flerfamiljshus. Emellertid torde det vid försäljning av ett sådant mindre hus ej föreligga så stora möjligheter för säljaren att uppnå ett verkligt oskäligt vederlag, enär det pris, som i så fall skulle behöva betalas, blir så högt, att det i regel torde tvinga köparen till större försiktighet. Ett exempel må belysa förfarings sättet.

Anskaffningskostnaden för en nybyggd fastighet, beräknad enligt normerna i cirkulär 36, antages utgöra 700 000 kronor. I denna kostnad är då inräknat normalt byggmästararvode. Sammanlagda grundhyresbeloppet för en sådan fastighet kan beräknas uppgå till ca 50 000 kronor. Under angivna förutsättningar synes det icke vara realistiskt att räkna med att företagaren skulle kunna genom ovan beskrivna förfarande

uttaga så stor "extra ersättning", att den motsvarar en femprocentig höjning av de kalkylerade grundhyrorna. Om man antager, att den, som spekulerar på en lägenhet i fastigheten, räknar med 3,5 procent ränta på insatt kapital, skulle då för en lägenhet, vars normala grundhyra är 3 000 kronor, den "extra" ersättningen icke komma att uppgå till mer än  $(\frac{150 \times 100}{3,5} =)$  4 285 kronor.

Detta gör — med nyss angivna räntefot — 12 kronor 50 öre i månaden för hyresgästen-köparen. En sådan ökning av hyran kan uppenbarligen icke verka särdeles avskräckande på lägenhetsspekulanten. Företagarens "extra" vinst blir i det anförda exemplet  $(\frac{2.500 \times 100}{3,5} =)$  över 71 000 kronor.

I den mån fastigheten inrymmer affärs- eller kontorslokaler torde möjligheterna att få ut överpris stiga betydligt.

Det skulle kunna anföras, att utsiktarna att genomföra transaktioner av här beskriven art ej kunna vara så stora på de orter, där nyproducerade lägenheter uthyras av den kommunala bostadsförmedlingen. Detta är visserligen riktigt, men enligt en tidigare av kommittén gjord utredning äro kommunernas möjligheter till kontroll i nämnda hänseende i åtskilliga större och medelstora städer långt ifrån fullständig.<sup>1</sup> Det synes därför uppenbart, att behov av bestämmelser till förhindrande av det berörda förfaringssättet föreligger.

Enligt kommitténs mening är det för att omöjliggöra nu ifrågasvarande transaktioner erforderligt att införa kontroll över försäljningen av ideella andelar i flerfamiljsfastigheter. Kommittén anser det dock ej behövt att kontrollen omfattar de allra minsta fas-

<sup>1</sup> Se kommitténs betänkande I s. 71.

tigheterna. Det synes vara tillräckligt om sådana fastigheter, som inrymma mer än fyra lägenheter, inbegripas däri. Utformningen av kontrollen torde lämpligen kunna ske så, att det stadgas förbud mot att till högre pris än hyresnämnden godkänt överlåta mindre andel än en fjärdedel i fastighet, som innehåller minst fem lägenheter. Härigenom måste visserligen i undantagsfall transaktioner, som stå i samband med avveckling av ett dödsbo eller annan ekonomisk gemenskap, underkastas kontroll. Olägenheterna härav synas dock icke vara alltför betydande. Det är uppenbart, att en klart lojal försäljning av en fastighetsdel icke behöver vålla hyresnämnderna några större svårigheter vid kontrollen. Ej heller torde hyresnämndernas granskning av sådana fall komma att bli alltför besvärande för parterna.

Granskningen av köpeskillings skälighet synes icke behöva bli särdeles betungande. I normalfallet upprättas en vanlig nybyggnadskalkyl (vilket i annat fall obligatoriskt skulle ha skett), och därefter kan med utgångspunkt från den grundhyra, som finnes böra åsättas den lägenhet, vilken i realiteten avses med överlåtelsen, bedömas, om den betingade köpeskillingen är rimlig. Skulle försäljningen avse andel i fastighet, som byggts före hyresregleringens ikraftträdande, kan andelens värde exempelvis beräknas med utgångspunkt från den grundhyra som gäller för eller skulle åsättas den eller de lägenheter, som avses med försäljningen.

Om ett köpeavtal rörande en fastighetsandel icke skulle kunna godkännas av hyresnämnden, torde det böra anses ogiltigt. Vilken verkan detta får i förhållandet mellan parterna synes med hänsyn till att transaktioner av här avsedd art efter förbudets infö-

rande kunna väntas bli mycket sällsynta utan olägenhet kunna överlämnas åt praxis att lösa. Det torde icke vara erforderligt att belasta lagtexten med föreskrifter härutinnan. Har inflyttning skett synes det vara anledning att uppfatta förhållandet mellan parterna som ett hyresförhållande.

Ehuru de transaktioner, om vilka här är fråga, i regel torde ha formen av köp, synes kontrollen dock även böra omfatta överlåtelse mot annat vederlag än penningar.

Undantag från förbudet att överlåta fastighetsdel utan hyresnämndens godkännande torde böra gälla i fråga om försäljning på exekutiv auktion.

Överlåtare bör vara skyldig att inom viss tid, förslagsvis 14 dagar efter överlåtelsen, göra anmälan därom till hyresnämnden. Det bör vidare gälla förbud mot att mottaga, träffa förbehåll om eller begära ersättning utöver vad som framgår av det avtal, som företes för hyresnämnden, samt mot att taga högre ersättning än nämnden god-

känt. Än vidare erfordras bestämmelser om straff för överträdelse av nu angivna förbud och för underlåtenhet att fullgöra anmälningsskyldigheten. Slutligen torde det böra föreskrivas, att överlåtare skall vara skyldig att återgälda ersättning, som han uppburit i strid mot lagen.

Då förvärvaren har möjlighet att själv påkalla hyresnämndens prövning av överlåtelsen, synes det överflödigt att införa rätt för honom att frånträda avtalet om överlåtaren icke gör föreskriven anmälan.

De här berörda reglerna torde lämpligen kunna utformas i överensstämmelse med vad som gäller beträffande överlåtelse av bostadsrätt. För att undvika onödig utbyggnad av hyresregleringslagstiftningen torde man enklast kunna förfara så, att föreskrifterna i bostadsrättskontrollagen i erforderliga delar (5 § andra stycket, 7 §, 16 § andra och tredje stycket samt 17 §) förklaras vara tillämpliga på här ifrågavarande transaktioner.

## Översyn av 5 § hyresregleringslagen

5 §: Där så finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun, äger Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd medgiva, att avtal må för tid, som angives i beslutet, träffas om hyreshöjning utöver grundhyran intill viss procent av denna eller, om däri ingår ersättning för lägenhetens uppvärmning eller för-

seende med varmvatten, av återstående del av grundhyran.

Vid meddelande av beslut, som i första stycket avses, må fastställas särskilda procenttal för olika slag av lägenheter, så ock stadgas undantag från rätten till hyreshöjning, i den mån hyran förut höjts utöver det belopp lägenheten betingade den 1 januari 1940.

### Undersökning av bostadslägenheternas underhållsskick

Vid övervägande av hur regleringen av hyrorna skall anpassas efter utvecklingen av omkostnaderna för fastighetsförvaltningen är det i skilda sammanhang av intresse att äga kännedom om lägenheternas — främst bostadslägenheternas — underhåll. Denna fråga aktualiseras vid granskningen av 5 § hyresregleringslagen. För att i någon mån få en utgångspunkt för sina överväganden har kommittén ansett det påkallat att låta undersöka det nuvarande tillståndet i fråga om bostadslägenheternas underhåll. En utförlig redogörelse för den sålunda verkställda undersökningen har fogats till betänkan- det såsom bilaga C.

Undersökningen bygger på uppgifter om 4 244 bostadslägenheter i 540 hus av olika typer i skilda delar av landet. Genom vederbörande kommuners försorg ha lägenheterna besiktigats och poängvärdering skett av underhållstillståndet hos olika inredningsdetaljer. Där-

jämte har lägenheten såsom sådan poängsatts ur underhållssynpunkt. Bedömningen har avsett det skick, vari *befintliga* inredningsdetaljer befunnit sig; någon utredning om lägenheternas modernitet har sålunda ej åsyftats. Vid poängvärderingen har tillämpats följande skala i fråga om underhållstillståndet: mycket gott (1), gott (2), försvarligt (3), dåligt (4) och undermåligt (5) skick. Det bör beaktas, att undersökningsresultatet påverkats av att hyresgästerna i viss utsträckning själva bekostat reparationer av sina lägenheter. Det har emellertid icke varit möjligt att inom undersökningens ram få med uppgifter härom.

Av undersökningen har beträffande *lägenheternas* underhållsskick framgått, att undermåliga eller dåliga lägenheter endast i de tre storstäderna förekomma i någon mera avsevärd omfattning. Av skäl, som närmare beröras i redogörelsen för undersökningen, torde det

kunna antagas, att den procentuella fördelningen av lägenheterna på de olika kvalitetsgrupperna (samman-

*Antalet lägenheter, i procent av samtliga, vilkas skick betecknats såsom:*

	Undermåligt eller dåligt	För-svarligt	Gott eller mycket gott
Stockholm . . . . .	30	50	20
Göteborg . . . . .	15	40	45
Malmö . . . . .	20	60	20
Landet i övrigt ..	10	45	45

förda till tre: 1—2, 3 samt 4—5, i runda tal är den i vidstående tabell angivna.

I fråga om *de särskilda utrustningsdetaljerna* framgår av undersökningen, att det huvudsakligen är beträffande målnings- och tapetseringsarbeten som undermåligt eller dåligt skick konstaterats och att förekomsten av eftersatt underhåll härvidlag inom olika orter och ortsgrupper i stort sett överensstämmer med den ovan angivna fördelningen av undermåliga och dåliga lägenheter.

### *Nuvarande generella kompensationsystem*

För de omkostnader, som måste täckas av en fastighets hyror, användes i det följande denna indelningsgrund:

1. *Kapitalkostnader:* vad som behövs för att förränta fastighetskapitalet samt möjliggöra erforderliga avskrivningar.

2. *Bränslekostnader:* vad som åtgår för att anskaffa bränsle för fastighetens uppvärmning och förseende med varmvatten.

3. *Övriga löpande kostnader.* Dessa kunna uppdelas i följande huvudgrupper: a) *Avgifter:* tomträttsavgäld, fastighetsskatt, försäkringspremier, avgifter för vatten, gas, elektricitet, renhållning, sotning etc. b) *Underhållskostnader:* kostnad för underhåll av byggnad, gård och plantering. Byggnadsunderhållet avser dels gemensamt underhåll (av byggnadens yttre delar ävensom av gemensamma utrymmen eller anordningar, såsom trappor, hissar, tvättstuga etc.) och dels lägenhetsunderhåll (underhåll av de särskilda lägenheterna eller anordningar däri). c) *Avlöningar:* ersättning till portvakt, fastighetsskötare, vice värd etc. d) *Övriga utgifter:* förbrukningsmaterial och

diverse utgifter. Under denna rubrik ingå även hyresförluster.

Härvid har förutsatts, att fastighetsägaren får tillgodogöra sig dels ränta å eget i fastigheten insatt kapital, dels kostnaden för portvakt, fastighetsskötare eller vice värd i den mån han själv utför på sådan befattningshavare ankommande åligganden.

Det är tydligt, att ett system för reglering av hyror måste taga hänsyn till den möjligheten, att en eller flera av fastigheternas omkostnadsposter stiga. Enligt hyresregleringslagen har Kungl. Maj:t bemyndigats att, där så finnes påkallat, generellt medge parterna rätt att träffa avtal om tillägg till grundhyran med viss procent av denna. Därvid har emellertid undantagits bränslekostnadsposten; en ökning i fråga om denna post får kompenseras enligt grunder, som parterna, om de äro ense, få bestämma själva, men som eljest fastställas av hyresnämnden individuellt för varje lägenhet.

Allmän förutsättning för den i förevarande lagrum behandlade generella

hyreshöjningen är, att omkostnaderna för fastighetsförvaltning generellt ökats inom viss kommun och att det med hänsyn härtill är påkallat att högre hyror utgå.

icke alla omkostnader för fastighetsförvaltning skola emellertid komma i fråga i detta sammanhang. Såsom förut nämnts skall hänsyn icke tagas till ökning av bränslekostnaderna; dessa regleras i särskild ordning enligt 4 §. I förarbetena anföres, att den enda grund, som kan motivera generell hyreshöjning, är en stegring av "de löpande omkostnaderna för fastighetsförvaltning".<sup>1</sup> Härmed torde — såsom av särskilt angivna exempel framgår — avses sådana direkta utbetalningar, som fastighetsägaren får vidkännas för fastigheten.

Under vilka omständigheter det skall anses påkallat att medge generell hyreshöjning anges ej i förarbetena. Med stöd av bestämmelsen att generell hyreshöjning endast må beviljas om så anses påkallat torde man ha ansett, att höjning icke behöver ske, då kostnadsökningen är obetydlig eller då starka skäl av allmänt ekonomisk natur tala mot generell höjning av hyresnivån.

Höjningen skall anges i procent av grundhyran exklusive bränsle. Genom att särskilda procenttal kunna fastställas för olika slag av lägenheter kan hänsyn tagas till olika slags bebyggelse, skilda åldersgrupper inom fastighetsbeståndet etc.

Beslut om generell hyreshöjning meddelas numera av Kungl. Maj:t efter förslag av hyresrådet. Beslutet innebär endast fastställande av en maximigräns för höjningen, icke att denna automatiskt skall gälla i samtliga hyresförhållanden. För att en hyresvärd skall

kunna uttaga generell hyreshöjning fordras därför särskilt avtal med hyresgästen. Om denne icke frivilligt går med på höjningen, måste värden säga upp kontraktet för att få bestämmelse om skyldighet att erlægga generell hyreshöjning intagen bland kontraktsvillkoren. Numera torde dock flertalet hyreskontrakt innehålla bestämmelse om sådan skyldighet.

Beslut om generell hyreshöjning skall gälla för viss, i beslutet angiven tid. Hittills meddelade beslut ha fått ett års giltighet, från och med den 1 oktober ett år till och med den 30 september påföljande år. Endast i liten utsträckning torde det ha förekommit, att parterna företagit omskrivning av hyreskontrakt med angivande av nytt hyresbelopp (motsvarande summan av grundhyra och generell hyreshöjning). Även vid nyuthyrning av lägenheter är vanligast, att grundhyran anges i kontraktet.

Prövningen av frågan, huruvida och i så fall med vilken procentsats generell hyreshöjning skall medges, bör enligt förarbetena ske genom en på statistiska undersökningar grundad uppskattning av de genomsnittliga kostnadsökningarna för fastighetsförvaltningen.<sup>1</sup> I praktiken har detta tillgått så, att uppgifter inhämtats beträffande storleken av de faktiska utgifterna i olika hänseenden för ett antal fastigheter i skilda delar av landet. De första omkostnadsundersökningarna gjordes av socialstyrelsen; sedermera har hyresrådet utfört desamma. Undersökningarna ha redovisats på sådant sätt, att den genomsnittliga omkostnadsförändringen, uttryckt i procent av grundhyran exklusive bränslekostnader, under visst antal år kunnat konstateras. Det material som låg till grund för de första undersökningarna

<sup>1</sup>Se förutnämnda proposition sid. 52, 53.

<sup>1</sup>Se Kungl. Maj:ts proposition 301/1942 sid. 51 f. samt Andra lagutskottets utlåtande 42/1942 sid. 29.

och som visade utvecklingen från 1938, hade utvalts av socialstyrelsen och var tämligen omfattande. För att om möjligt få uppgifter sedan förkrigstiden utnyttjade hyresrådet det material, som bearbetats av socialstyrelsen år 1943 och kompletterade detsamma till att avse förhållandena fram till år 1950. Under årens lopp måste emellertid ett stort antal av de fastigheter, som ingingo i det ursprungliga materialet, uteslutas av olika skäl, vilket hade till följd, att undersökningsmaterialet efter hand blev så litet, att det icke längre kunde anses tillräckligt representativt. På grund härav påbörjade hyresrådet, efter uppdrag av Kungl. Maj:t, vid årsskiftet 1951—52 en omfattande, på nytt material grundad undersökning av fastighetsomkostnaderna. Denna kunde emellertid endast avse utvecklingen under de närmast förflutna åren, dvs. från och med 1949, och ej omkostnadsförändringarna dessförinnan. Kungl. Maj:t hade föreskrivit, att undersökningen skulle utföras efter samma princip som de föregående, dvs. den skulle avse de faktiska utgifterna för fastighetsförvaltningen.

Besluten om generell hyreshöjning omfatta som förut nämnts tiden den 1 oktober ett visst år — den 30 september påföljande år. Till grund för besluten, som under senare år meddelats under juni månad, ha lagts dels senast utförda omkostnadsundersökning, vilken omfattat tiden fram till sist förflutna årsskifte, dels ett bedömande av kostnadsutvecklingen under tiden där-efter. Genom påföljande års omkostnadsundersökning har man kunnat kontrollera den gjorda bedömningens riktighet.

### Granskning av nuvarande system

Såsom ovan angivits har den generella hyreshöjningen grundats på kon-

staterade faktiska utgifter, en metod, som har såväl fördelar som nackdelar.

*Kapitalkostnaderna* ha inledningsvis angivits motsvara vad som behövs för att möjliggöra erforderliga avskrivningar samt förränta fastighetskapitalet.

Av fastighetskapitalet utgöres en del av fastigheten åvilande skuld; återstoden, motsvarande skillnaden mellan fastighetens allmänna saluvärde och skuldsumman, benämnes här fastighetsägarens egen insats. Dennas storlek är sålunda beroende dels av skuldsumman i fastigheten, dels av fastighetsvärdet.

Om kapitalförlust ej skall uppstå, måste under en byggnads livslängd göras avsättningar, avskrivningar å byggnadsvärdet. För att kunna bestämma avskrivningspostens storlek erfordras till en början kännedom om hur stor del av fastighetens totala värde som skall anses belöpa på byggnaden. Vidare måste man räkna dels med en viss livslängd på byggnaden dels med en i anslutning därtill bestämd avskrivningsprocent.

I de hyror, som fastlöstes genom hyresregleringens införande, bör avskrivning anses ha ingått med viss del. Hur stor denna var kan ej med utgångspunkt från tillgängligt material eller på annat sätt beräknas.

Man skulle då vara hänvisad till att uppskatta avskrivningsprocenten. Till grund för en sådan uppskattning skulle enligt vad nyss sagts läggas den del av fastighetens saluvärde, som belöper på byggnaden. Om den vid taxeringen fastställda proportionen mellan markvärde och byggnadsvärde kunde antagas överensstämma med motsvarande proportion mellan saluvärdena å mark och byggnad och taxeringsvärdet stode i bestämd relation till saluvärdet, skulle några svårigheter att uppskatta byggnadsvärdet ej finnas. Det kan dock

ifrågasättas om taxeringsvärdena äro användbara för här ifrågavarande ändamål. Inom statistiska centralbyrån utföras emellertid från och med januari 1952 årliga undersökningar av bostads- och affärsfastigheters saluvärden, vilka undersökningar möjligen skulle kunna utnyttjas. För att uppskatta byggnadsvärdets del av saluvärdet vore man emellertid alltjämt tvingad att använda sig av de relations- tal som framgå av taxeringsvärdena.

Vid en diskussion av avskrivningspostens betydelse för fastställandet av generell hyreshöjning synes det med hänsyn till hyresregleringens avsedda funktion motiverat att utgå ifrån att prisbildningen på fastighetsmarknaden icke i avsevärd grad förändras. I enlighet härmed torde man böra räkna med oförändrad avskrivning. Men även om fastighetsvärdena skulle stiga bör man vid beräkandet av den generella hyreshöjningen — om ej särskilda förhållanden föranleda till annat — bibehålla avskrivningsposten oförändrad. En ökning av densamma skulle visserligen vara motiverad av hänsyn till återuppbyggnadskostnaden men skulle strida mot hyresregleringens anda. En sådan ökning skulle nämligen medföra högre hyror, vilket i sin tur kunde draga med sig ytterligare höjning av fastighetsvärdena osv.

Vad angår frågan om förräntning av fastighetskapitalet är det främst två problem, som påkalla uppmärksamhet, nämligen dels huruvida förändringar av fastigheternas skuldsumma skola beaktas eller ej, dels i vilken utsträckning hänsyn skall tagas till förändringar i den allmänna räntenivån.

Vid sina senaste ställningstaganden till frågan om generell hyreshöjning synes hyresrådet ha räknat med att fastigheternas skuldsumma icke undergått några förändringar. Det kan ifrågasät-

tas, om detta betraktelsesätt är riktigt.

Spörsmålet om man bör räkna med förändrad eller oförändrad skuldsumma i samband med fastställandet av den generella hyreshöjningen kan ses ur olika synpunkter. Avgörande för frågans bedömning är nämligen den avskrivningsplan, som man anser sig böra utgå ifrån. Härvidlag finnas olika möjligheter.

I första hand kan man räkna med en fast avskrivningspost och till denna lägga räntan å den vid varje tidpunkt ej avskrivna delen av byggnadskostnaden. Eftersom denna räntepost successivt skulle sjunka medan avskrivningsposten vore fast, skulle annuiteten för kapitalkostnaden — dvs. avskrivning jämte ränta — även successivt gå ned. I detta fall kan det synas naturligt att räkna med en efter hand minskande skuldsumma.

Man kan emellertid även tillämpa samma metod som enligt hyresrådets cirkulär nr 36 skall användas vid grundhyressättningen i nybyggda hus, dvs. antaga att kapitalkostnaderna utgöra en konstant annuitet, motsvarande dels en genomsnittlig ränta å hela det investerade kapitalet (beräknad med hänsyn till att skilda räntesaster tillämpas för olika delar därav allt efter placeringen i förmånsrättshänseende) under byggnadens hela livslängd, dels ock en fast värdeminskningsspost. Det avses, att husägaren, då huset är rivningsmoget, härigenom skall ha en återanskaffnings- eller förnyelsefond, som motsvarar den ursprungliga byggnadskostnaden. I nybyggnadskalkylen räknas icke med att någon förändring inträder beträffande det investerade kapitalets fördelning på lånat kapital och egen insats; man betraktar skuldsumman som oförändrad under byggnadens livstid.

Om man utgår från att hyrorerna äro

fasta, såsom fallet i regel är under en tid av hyresreglering, bör man även räkna med en förräntnings- och avskrivningsplan baserad på en fast annuitet för kapitalkostnaderna. Det synes därför kommittén lämpligt att man vid fastställande av den generella hyreshöjningen anknyter till nyssnämnda vid grundhyressättningen för nybyggda hus tillämpade system och sålunda betraktar skuldsumman såsom oförändrad.

I detta sammanhang bör framhållas, att frågan om skuldsummans storlek icke bör påverkas av andra än rent fastighetsekonomiska faktorer. En sådan omständighet som att fastighetsägaren minskar skuldsumman genom anlåtande av andra medel än hyresavkastningen får icke rubba förräntnings- och avskrivningsplanen. Ej heller får en ökning av fastighetens skuldbelastning för ovidkommande ändamål medföra, att de ökade räntekostnaderna få uttagas genom höjning av hyrorna.

Vid hyresregleringens införande stod det klart, att förändringar i fastigheternas kreditkostnader i princip skulle beaktas vid beräkning av generell hyreshöjning. Departementschefen uttalade dock, att frågan då icke var aktuell. Hyresrådet torde de första åren vid sina ställningstaganden icke ha tagit hänsyn till eventuella förändringar i räntekostnaderna. Dessa nämndes första gången i det beslut, som avsåg hyresåret 1945—1946.

Nyss har konstaterats, att räntekostnaderna vid fastställande av den generella hyreshöjningen böra beräknas på oförändrad skuldsumma. Frågan blir därefter hur en förändring i räntesatsen skall inverka på beräkningarna. En förändring av den allmänna räntenivån kan ej omedelbart inverka på samtliga fastigheters räntekostnader på

grund av att vissa lån äro bundna. Förändringen kan därför icke slå igenom helt förrän så många år förflutit, att samtliga bundna lån hunnit omsättas efter den nya räntefoten. För fastighetsbeståndet i dess helhet inträder sålunda en successiv ändring av räntekostnaderna.

För att kunna taga ställning till förevarande problem är det enligt kommitténs mening erforderligt att genom en särskild undersökning skaffa sig närmare kännedom om tillståndet på fastighetskreditmarknaden såvitt avser lånens bindningstider, räntesatser m. m. I de fastighetsomkostnadsundersökningar, som hittills utförts, ingå emellertid endast relativt fåtaliga uppgifter om dessa förhållanden. Möjligen kan man med en grov uppskattning säga, att i det äldre fastighetsbeståndet ungefär hälften av lånesumman är bunden och hälften obunden. Det har även framgått, att avsevärd skillnad föreligger mellan olika orter och ortsgrupper med avseende å förekomsten av bunda resp. obundna lån.

Vad beträffar en gången tidsperiod torde uppgifter om de faktiska ränteutgifterna, sådana som hittills redovisats i fastighetsomkostnadsundersökningarna, kunna sägas, om ock indirekt, besvara här ifrågavarande spörsmål. Då det gäller att bedöma verkan för ett kommande hyresår av en ränteändring saknas dock för närvarande möjlighet härtill. Härför fordras ett bättre faktiskt underlag än vad som nu finnes, dvs. en undersökning av den art, som kommittén ovan antytt.

Vad slutligen angår återstående del av fastighetskapitalet, fastighetsägarens egen insats, bör denna i detta sammanhang, eftersom fastighetsvärdet och skuldsumman antagits vara oförändrade, icke heller anses undergå några förändringar. Vid hyresprissättning i

nybyggda hus har enligt hyresrådets cirkulär nr 36 antagits den principen, att räntan å egen insats alltid beräknas till 5 procent oberoende av eventuella förändringar på räntemarknaden. Såsom skäl härtill kan åberopas, att eventuella fluktuationer i ränteläget icke böra påverka en sund fastighetsförvaltning. Det synes ej vara anledning att, då det gäller beräkning av generell hyreshöjning, i fråga om det äldre fastighetsbeståndet tillämpa någon annan princip för ränteberegning å den egna insatsen än den som sålunda antagits för nybyggnadskalkyleringen.

Frågan om *bränslekostnaderna* skall som tidigare nämnts icke behandlas i detta betänkande.

Vad angår *övriga löpande kostnader* torde posterna *avgifter* och *övriga utgifter*, med undantag för skatteposten, icke erbjuda några problem, som behöva upptagas till principiell diskussion.

Av *fastighetsskatten* har i de hittills utförda beräkningarna 30 % antagits utgöra fastighetsägarens personliga skatt och övriga 70 % den del som belastar fastighetsomkostnaderna. Man har ansett, att som omkostnad skall endast den del av fastighetsskatten betraktas, som svarar mot den outnyttjade delen av garantiskatteavdraget, dvs. differensen mellan 5 % av taxeringsvärdet och fastighetens verkliga nettointäkt (såvida denna varit positiv). Då man härvid antagit att 70 % skall betraktas som en omkostnad i förevarande sammanhang, förutsätter detta, att nettointäkterna (utan avdrag för skatt) vid var och en av de årliga inkomsttaxeringar, som legat till grund för utdebitering av de i fastighetsomkostnadsundersökningarna redovisade skatterna, utgjort 1,5 % av fastighetens taxeringsvärde. De utförda undersökningarna ha emellertid givit vid han-

den att nettointäkterna år från år företett betydande variationer varvid en strikt tillämpning av den nyss nämnda principen skulle ha medfört, att varierande del av fastighetsskatten betraktats som en kostnad. Att under en kortare redovisningsperiod för varje år ändra beräkningsnormerna har emellertid av praktiska skäl icke varit önskvärt, men eftersom dessa normer tillämpats sedan hyresregleringslagens första år synes det angeläget att desamma omprövas. Kommittén anser, att nu berörda fråga bör lösas vid tillämpningen, varvid det torde bli nödvändigt att företaga särskilda beräkningar angående den genomsnittliga nettointäkten av fastighetsförvaltningen.

Beträffande *underhållskostnaderna* har det ifrågasatts, om icke den nuvarande principen att grunda den generella hyreshöjningen på konstaterade faktiska utgifter under en förfluten tidsperiod medfört vissa olägenheter.

Såväl fastighetsägare- som hyresgästorganisationerna ha gjort gällande, att underhållet, särskilt lägenhetsreparationerna, i många fastigheter blivit eftersatt under tiden för hyresregleringens giltighet. Ett förhållande, som emellertid i viss mån motverkat detta, är att hyresgästerna själva utfört eller bekostat lägenhetsunderhåll. I den mån så skett har detta dock inneburit en okontrollerad och ojämnt verkande hyreshöjning.

Under en tid av stigande fastighetsomkostnader är det naturligt om fastighetsägarna iakttaga en viss återhållsamhet beträffande reparationer. I första hand kan detta bero på att man hoppas att kostnaderna skola sjunka eller åtminstone stabiliseras innan aktuella arbeten påbörjas. Åtskilliga fastighetsägare torde i det angivna läget, då omkostnaderna stiga, ha den inställningen, att generell hyreshöjning

bör ges innan reparationer utföras. De räkna med, att kostnaderna för arbetena stigit så mycket, att de icke kunna bäras av de utgående hyrorna. Slutligen torde det även finnas fastighetsägare, vilka genom att uttaga ett ökat netto ur fastighetsavkastningen söka motverka det förhållandet att realvärdet av hyresinkomsten minskat. Detta kan, då hyrornas storlek är gjord beroende av omkostnadsökningar, endast ske genom att utgiftskontot minskas. En granskning av de olika utgiftsposterna i fastighetsbudgeten ger vid handen, att besparingar av betydelse huvudsakligen kunna åstadkommas genom att minska reparationerna. Under en tid av bostadsbrist är det naturligt att i första hand inskränka på lägenhetsunderhållet, särskilt målning och tapetsering. Ett eftersättande av reparationsbehovet i dessa hänseenden har nämligen icke så omedelbara skadeverkningar med avseende å fastighetsvärdet som ett eftersättande av många övriga underhållsmoment. Det är dock tydligt att inskränkningar kunna förekomma även med avseende å det gemensamma underhållet. Sådana reparationer, som i främsta rummet tjäna till upprätthållande av trivseln i fastigheten, t. ex. målning i trappuppgångar o. d., kunna i det angivna läget lätt komma att bli ställda på framtiden. Det finns även anledning antaga, att en genomgående förlängning av reparationsintervallerna kommer till stånd.

Den minskning av reparationsutgifterna, som nu angivna förhållanden föranleda, återspeglas givetvis i fastighetsomkostnadsundersökningarna och påverkar därmed storleken av den generella hyreshöjningen. Denna är visserligen ett uttryck för den totala omkostnadsförändringen i det såväl mensam överläggning med Sveriges Fas-

beaktas, men vid stigande reparationskostnadsnivå torde likväl den nuvarande beräkningsmetoden medföra en benägenhet hos fastighetsägarna att inskränka reparationerna. Då den generella hyreshöjningen av förut angivna skäl icke kunnat motsvara vad fastighetsägarna väntat, har det legat nära till hands, att dessa — i synnerhet de, som reparerat i normal omfattning — ansett sig för snävt behandlade. Det kan tydligen föreligga en viss fara för att systemet medför att de minskade utgifterna och den generella hyreshöjningen oavbrutet påverka varandra i återhållande riktning.

En omständighet, som i detta sammanhang bör nämnas, är att de senaste årens omkostnadsundersökningar utvisat en ej obetydlig ökning av reparationsutgifterna. Generell hyreshöjning har medgetts under nämnda år och det skulle därför kunna tänkas, att detta varit orsaken till berörda ökning samt att ovan framförda antagande om det nuvarande systemets återhållande verkningar beträffande reparationerna icke skulle vara hållbart. Emellertid bör beaktas, att priserna på material och arbetskraft även stigit under ifrågavarande tid, vilket medfört ökade utgifter för oundgängligen nödvändiga reparationer. Omfattningen av dessa reparationer torde också på grund av tidigare inskränkningar i underhållsverksamheten ha varit större än förut.

Vad slutligen angår posten *avlöningar* ha hittills såsom en följd av systemet i övrigt de faktiska utgifterna härför redovisats. Detta har medfört, att i de fastigheter där ägaren själv skött arbetet posten icke medräknats som en omkostnad. Det synes dock klart att i princip allt för fastighetsdriften nödvändigt arbete skall honoreras oberoende av vem som utför det, samma, men huruvida en dylik prin-

cip kan strikt genomföras vid ett system, som baseras på faktiska utgifter, är vanskligt att bedöma.

## Reformering av nuvarande system

### Allmänna synpunkter

Möjligheterna att medge kompensation för kostnadsstegringar i fastighetsförvaltningen böra enligt kommitténs mening liksom hittills grundas på sådana kostnadsökningar, som kunna beräknas belasta alla eller åtminstone en större grupp fastigheter inom en viss kommun. Kompensationen måste i enlighet härmed alltfört vara *generell*.

Det finns ej anledning att frånga den nuvarande ordningen med *tidsbegränsade beslut*.

I yttrande, som kommit kommittén tillhanda, har ifrågasatts, om icke ett beslut om generell hyreshöjning i konsekvens med vad som gäller beträffande beslut om nedsättning av grundhyra borde få omedelbar *verkan i enskilda hyresförhållanden* oberoende av vad parterna avtalat. Av skäl som anförts i annat sammanhang,<sup>1</sup> kan kommittén emellertid icke biträda detta förslag. Det må även anmärkas, att en bestämmelse med det ifrågasatta innehållet knappast torde fylla något praktiskt behov med hänsyn därtill att såsom förut nämnts det övervägande antalet hyresavtal numera innehåller bestämmelser, som möjliggöra omedelbar tillämpning av varje nytt beslut om generell hyreshöjning.

Vad angår frågan om den generella hyreshöjningens *tillämpning i det enskilda hyresförhållandet* torde man ha att välja mellan att anknyta till hyran eller till lägenheten såsom sådan. Enligt nu gällande bestämmelser skall den generella hyreshöjningen bestämmas i procent av grundhyran, bränsle-

<sup>1</sup> Se sid. 37.

kostnaderna ej inberäknade. Denna metod har den fördelen, att det avgörande förhållandet — grundhyrans storlek — i regel är känt och ostridigt. Nackdelen är, att grundhyran icke står i adekvat samband med framför allt lägenhetens reparationsbehov. Hyrans höjd påverkas nämligen bl. a. av lägenhetens belägenhet inom orten och i fastigheten, vilka förhållanden icke kunna ha något nämnvärt inflytande på omkostnaderna för lägenheten.

Då det gäller att sätta den generella hyreshöjningen i relation till själva lägenheten, ligger det närmast till hands att välja lägenhetens yta jämte förekomsten av centralvärme som avgörande omständigheter. Dessa faktorer äro emellertid föga användbara för ändamålet, bl. a. därför att hänsyn icke kan tagas till lägenhetens utrustning i övrigt och till de i hyresrätten ingående förmånerna. Det är också svårt att uppställa normer för beräkning av ytan och även med sådana normer skulle säkerligen ofta uppkomma svårigheter att utföra en uppmätning av ytan på ett för båda parter i hyresförhållandet godtagbart sätt. Erfarenheterna från hyresregleringens tillämpning torde bekräfta det sist sagda. Att anknyta den generella hyreshöjningen till rumsantalet — givetvis i kombination med förekomsten av centralvärme — synes icke heller möjligt. En sådan regel skulle bli alltför schematisk. Dessutom torde även i detta fall föreligga en viss risk för tvister mellan parterna.

Ehuru den nu använda metoden för den generella hyreshöjningens tillämpning i det enskilda hyresförhållandet är behäftad med brister, synes den dock vara att föredraga framför andra tänkbara möjligheter. Kommittén vill alltså icke föreslå någon ändring i nu förevarande hänseende.

Det återstår att diskutera frågan om

det tekniska tillvägagångssättet för uppskattningen av de generella kostnadsökningarna i fastighetsförvaltningen. Endast två alternativ synas härvid kunna komma ifråga, nämligen antingen att bibehålla den nuvarande metoden att beräkna kostnadsökningarna på grundval av statistiskt konstaterade faktiska utgifter under en förfluten tidsperiod eller att lägga indexberäkningar till grund för bestämmandet av den generella hyreshöjningen. Det senare alternativet skulle i förevarande fall principiellt innebära, att man med utgångspunkt från vissa givna fastighetsomkostnader (antingen faktiskt konstaterade eller med ledning därav till lämplig storlek beräknade) låte prisstatistiskt konstaterade förändringar av dessa kostnader från en tidpunkt (bastidpunkten) till en annan utgöra grunden för fastställande av den generella hyreshöjningens storlek.

Till alternativet att bibehålla den nuvarande metoden kan man emellertid tänka sig en variant, nämligen att låta ökningen av underhållskostnaderna — med eller utan föregående kostnadsundersökning — bestämmas helt skönmässigt av Kungl. Maj:t. Motivet härför skulle vara, att allmänna överväganden rörande tillgång på arbetskraft och material, rådande underhållsstandard, den allmänna ekonomiska situationen osv. i så fall kunde få utöva avgörande inflytande på bestämmandet av en viktig post inom den generella hyreshöjningen. Skäl kunna också anföras för önskvärheten med hänsyn till den samhällsekonomiska balansen av att via den generella hyreshöjningen en dirigerigering kan ske av underhållsvolymen. Bortsett från att det är tvivelaktigt om man kan åstadkomma en tillräckligt snabb sådan påverkan kunna jämväl i övrigt vägande invändningar framställas mot en dylik

metod. Det skulle knappast vara praktiskt möjligt att med en sådan ordning kombinera ett system av garantier för tillbörligt underhåll av lägenheterna. På grund av ovissheten vid varje särskilt tillfälle om storleken av den generella hyreshöjningen för nästa hyresår i fråga om underhållskostnaderna skulle nämligen såväl parterna på hyresmarknaden som de tillämpande myndigheterna sakna utgångspunkt för bedömmandet av vad som borde krävas i fråga om underhållsstandard. Genom att anordningen bygger på ett skönmässigt avgörande lämnas därjämte fältet fritt för kritik mot och misstro till det resultat, vari avgörandet utmynnar. Metoden skulle vara ägnad att fördjupa de nuvarande meningssättningarna mellan parterna på hyresmarknaden. Det är i stället angeläget att söka mildra dessa motsättningar genom att så långt möjligt få den generella hyreshöjningen grundad på faktorer, om vilka diskussion kan föras utan att de intressebetonade argumenten träda i förgrunden. Det anförda talar så starkt mot tillgripandet av denna — eller någon därmed i princip likställd — utväg att bestämma kompensationen för stegring av underhållskostnaderna, att den bestämt måste avstyrkas.

Önskvärheten av en övergång till ett indexsystem framträder främst med avseende å underhållskostnaderna. Kommittén har nyss framhållit de nackdelar, som i detta avseende äro förknippade med nuvarande system. Frågan huruvida den nuvarande metoden kan ha bidragit till att fastighetsunderhållet blivit eftersatt är visserligen omstridd, men starka skäl kunna anföras för att ett påtagligt samband förelegat dem emellan. Och oavsett huru härmed förhållit sig kan man ifrågasätta det rimliga i att fastighets-

ägaren först skall ha fått vidkännas ökningen i underhållskostnaderna och denna sedan ha hunnit statistiskt konstateras innan kompensation ges för densamma. Metoden innebär med andra ord, att den fastighetsägare, som trots de ökade reparationskostnaderna underhållit sin fastighet i rimlig omfattning, icke kan få full kompensation för kostnadsökningen såvida icke samtliga övriga fastighetsägare förfara på samma sätt och dessutom den statistiskt framkomna ökningen av underhållskostnaderna utan beskränning får ingå bland de kostnadsökningar, som tagas i betraktande vid meddelande av beslut om generell hyreshöjning. Mot indexsystemet kan å andra sidan anföras att detta, om underhållet efter-sattes, verkar orättvist mot hyresgästerna, i det de, oaktat reparationer ej utförts, få vidkännas en höjning av reparationsposten i den generella hyreshöjningen. I detta hänseende är det emellertid icke någon artskillnad utan endast en eventuell gradskillnad mellan indexsystemet och den nuvarande beräkningen på grundval av de faktiska kostnaderna. Frågan om behovet av garantier för att reparationer komma till utförande uppkommer oavsett vilketdera systemet som är i tillämpning, och de båda spörsmålen behöva därför icke sammanbindas med varandra.

Införande av en indexberäkning framstår emellertid för kommittén ej allenast som en fråga om det tekniska tillvägagångssättet. Kommittén förbinder nämligen med indexalternativet också, att de indexmässigt framräknade talen för kostnadsökningen få bestämma storleken av den generella hyreshöjningen utan att dessförinnan underkastas justering på grundval av rent allmänna överväganden. Härmed skulle vinnas en objektivisering av systemet för generell hyreshöjning.

Även i fråga om avlöningsposten torde övergång till ett indexsystem innebära en förbättring. Såsom förut nämnts har man vid de nuvarande undersökningarna ej kunnat räkna med några löneutgifter för sådana undersökta fastigheter, i vilka ägaren själv utfört göromål, som i vanliga fall ombesörjas av avlönad arbetskraft. Denna omständighet har sannolikt verkat nedpressande på storleken av kompensationen. I ett indexsystem kvarstår ej nämnda olägenhet.

För närvarande grundas bedömningen av kostnadsförändringarna på en jämförelse mellan de utgifter, som gjorts under loppet av det senaste kalenderåret och motsvarande utgifter under åren dessförinnan. Jämförelsen, vilken avser årsmedeltalen, omfattar i fråga om de aktuella kostnaderna en tid, som ligger tämligen långt före beslutet. Olägenheten härav mildras visserligen genom att man som förut nämnts vid avgörandena söker bedöma och taga hänsyn till kostnadsutvecklingen även under löpande år. Men det är givetvis önskvärt, att man utan anlitan av några hjälpmetoder kan bygga beräkningarna på så aktuella uppgifter som möjligt. Vid ett indexsystem torde beräkningarna kunna hänföras till kostnadsläget vid utgången av nästförflutna kvartal; det förutsattes då, att beslut om generell hyreshöjning, såsom skett under de senaste åren, meddelas under juni månad.

Utförandet av de årliga fastighetsomkostnadsundersökningarna medför för hyresrådets personal en tung arbetsbelastning. För de fastighetsägare, vilkas fastigheter ingå i undersökningarna, medföra dessa besvär och tids-spillan. Den nuvarande metoden är varken bekväm eller billig. Vad indexsystemet beträffar är det att förmoda,

att övergången härtill måste föregås av ett ansenligt förberedelsearbete av engångsnatur. Vidare är det ej uteslutet, att premisserna för indexen med några års mellanrum måste underkastas kontroll genom undersökningar av de faktiska utgifterna; dessa undersökningar kunna emellertid eventuellt kombineras med andra undersökningar av bostadskostnaderna. Dessa omständigheter försvåra en jämförelse mellan de båda systemen. Kommittén anser sig därför endast böra göra det uttalandet, att det synes sannolikt, att indexsystemet ur administrativ synpunkt skall innebära förenklingar.

På grundval av nu redovisade överväganden har kommittén kommit till den uppfattningen, att det är principiellt önskvärt att få den nuvarande metoden för bestämmande av generell hyreshöjning ersatt med en indexmetod.

Det synes ej böra ankomma på kommittén att taga upp till behandling alla de spörsmål, till vilka ställning måste tagas vid uppbyggande av ett dylikt indexsystem. Därest en övergång till ett sådant system skulle komma till stånd, torde nämnda uppgift böra ankomma på den myndighet som får sig ålagt att handha tillämpningen av denna index, enligt kommitténs mening statens hyresråd. Kommittén begränsar sig därför till att närmare behandla sådana spörsmål, ifråga om vilka tvekan kan råda, huruvida det tillgängliga materialet för en index är godtagbart ur synpunkten av dess fullständighet och tillförlitlighet. Minimikravet för att kommittén skall kunna icke blott principiellt utan även i praktiken förorda övergång till indexsystem måste vara, att detsamma kommer att bättre än den nuvarande metoden ansluta sig till prisförändringarna.

### **Indexberäkning av omkostnadsökningarna i fastighetsförvaltningen**

I första hand skall beröras tillämpningen av indexsystemet i fråga om underhållskostnaderna. Härmed äro nämligen speciella problem förknippade.

I fråga om bastidpunkt för indexberäkningen kan man antingen utgå från förkrigsförhållandena eller välja något senare år till utgångspunkt. Vid det senare alternativet böra uppgifterna från 1951 års fastighetsomkostnadsundersökning utnyttjas, och man blir därför i fråga om utgångsåret därvid så till vida bunden, att tidigare år än 1949 ej kan användas.

För att närmare kunna bedöma denna fråga vill kommittén i det följande undersöka möjligheterna att upplägga indexsystem enligt vardera av dessa båda alternativ.

### *Indexberäkning av reparationskostnaderna med utgångspunkt från förkrigsförhållandena*

Då det gäller att få uppgifter om reparationskostnadernas storlek under tiden närmast före krigsutbrottet är man, då byggnadsstyrelsens reparationskostnadsindex avser kronans byggnader och därför ej lämpar sig för användning i detta sammanhang, hänvisad att använda sig av de fastighetsomkostnadsundersökningar, som åren 1942 och 1943 utfördes av socialstyrelsen. Dessa undersökningar gå tillbaka till förhållandena före år 1939. Senare utförda undersökningar, som gå tillbaka till förkrigsförhållandena, finnas ej, bortsett från de undersökningar, som av hyresrådet utförts med fullföljande av 1943 års undersökning. Dessa undersökningar bygga emellertid på samma material som sistnämnda undersökning.

Av socialstyrelsens båda fastighets-

omkostnadsundersökningar torde den, som utförts år 1942, på grund av att endast ett mindre antal av de infordrade uppgifterna bearbetades i densamma och med hänsyn till att normerna för bearbetningen försvåra jämförelse med senare undersökningar icke böra användas. 1943 års undersökning är visserligen också föga representativ — endast 31,3 procent av begärda uppgifter kunde bearbetas — men densamma kan lättare än 1942 års undersökning omräknas så att den i stort sett blir jämförbar med senare undersökningar. Härigenom har man viss möjlighet att jämföra resultaten av en indexberäkning grundad på denna undersökning med de faktiska utgifterna enligt senare undersökningar.

I ett par hänseenden kan omräkning emellertid icke ske. Man kan sålunda icke korrigera det förhållandet att hyresvärdet för fastighetsägares, vice värds eller fastighetsskötares fria bostad ej beaktats i 1943 års undersökning. Detsamma gäller det förhållandet, att reparationskostnaderna i denna undersökning icke definierats såsom kostnader avdragsgilla vid beskattning, vilken definition tillämpats i senare undersökningar. De nämnda två omständigheterna torde ha förorsakat, att reparationskostnaderna i 1943 års undersökning uppgå till högre procent av hyresvärdet än de eljest skulle ha gjort. Att närmare ange, vilken höjning av procenttalet som föranletts härav, är icke möjligt.

Även efter de korrigeringar, som äro möjliga, kunna de värden på reparationskostnaderna, som framgå av 1943 års undersökning, ej utan vidare användas. Såväl vid jämförelse med senare undersökningar som framför allt då det gäller att bestämma en grundval för indexberäkningen måste hänsyn tagas till den hyresglidning uppåt,

som ägt rum sedan 1938. Detta sker genom att man uttrycker reparationsvolymen enligt 1943 års undersökning i procent av det höjda hyresvärdet, som tillkommit genom hyresglidningen. Utan att gå närmare in på möjligheterna att beräkna hyresglidningens storlek vill kommittén konstatera, att en sådan beräkning måste bli tämligen osäker.

Det värde på reparationskostnaderna, som framräknats enligt nu angivna grunder, kommer att utgöra den för indexberäkningen grundläggande reparationsvolymen, uttryckt i 1938 års priser. Genom att på denna reparationsvolym applicera en index, som avspeglar prisändringarna i fråga om de arbeten, som ingå i reparationerna, kan man vid varje aktuell tidpunkt få besked om vilka kostnadsförändringar som inträtt.

Att nu konstruera en särskild, för detta system användbar reparationskostnadsindex torde icke vara möjligt. Man kan nämligen icke få uppgifter om prisförändringarna på olika varor för så lång tid tillbaka som förkrigstiden.

Emellertid kan man tänka sig att använda den av socialstyrelsen påbörjade och av bostadsstyrelsen fullföljda särskilda byggnadskostnadsindex. Reparationskostnaderna i nybyggda hus fastställas såväl av bostadsstyrelsen som hyresregleringsmyndigheterna till viss bestämd procent av byggnadskostnaden. Reparationskostnadsposten blir sålunda en funktion av denna kostnad. Denna metod att bestämma reparationskostnadsposten för nybyggda fastigheter innebär, att man funnit sig för nämnda kostnaders del kunna godtaga den i byggnadskostnadsindex rådande viktfordelningen mellan olika materialier och arbetsmoment.

Att utgå från de reparationskostna-

der, som på nyss angivet sätt framräknas ur materialet i 1943 års undersökning, förutsätter emellertid, att man accepterar den reparationsvolym, som förekom vid den tidpunkt som väljes. Det kan emellertid ifrågasättas om detta är riktigt.

Frågan om vilken reparationsvolym som skall vara den grundläggande torde te sig olika för det gemensamma underhållet och lägenhetsunderhållet. Vad angår det förra kan den allmänna ekonomiska situationen givetvis ge anledning till volymväxlingar. Förväntningar om stigande eller fallande priser kunna påverka fastighetsägarnas handlande härvidlag, liksom ock tillgången på kredit och arbetskraft. Man har att välja mellan att med eller utan reduktion använda det utslag i fråga om volym, som faktiskt framkommer enligt undersökningen, eller att anpassa volymen efter normer, vilka äro ett uttryck för vad som framkommer efter överväganden, i vilka såväl fastighetsekonomiska som allmänt ekonomiska synpunkter ges spelrum. Det senare alternativet innebär, att fastighetsägarnas kompensation blir beroende av en helt skönsmässig bedömning vilket skulle motverka det bakom indexsystemet liggande syftet att utmäta kompensationen så, att den ger täckning åt den fastighetsägare, vilken genom sitt handhavande av det gemensamma underhållet i största möjliga mån befrämjar fastighetens livslängd och dess konkurrenskraft bland de hyressökande. Frågan huruvida å andra sidan det först nämnda alternativet kan accepteras beror på om de förut nämnda fluktuationerna under skilda perioder äro mera betydande. Enligt kommitténs mening äro volymväxlingarna i fråga om det gemensamma underhållet under en tid av fri hyresmarknad ej av den storleksordning, att hinder be-

höver möta mot att räkna med förkrigsårens volym i en index. Volymen för det gemensamma underhållet under år 1938 bör därför kunna apteras i en index.

När det gäller lägenhetsunderhållet, tillkommer — utöver vad som anförts i fråga om volymväxlingar för det gemensamma underhållet — den omständigheten, att en stark omflyttning, särskilt i förbindelse med en ansenlig bostadsreserv, driver upp underhållsvolymen. Att lägga en sådan volym till grund för en index, som skall gälla under ett helt annat läge på bostadsmarknaden, kan därför resultera i en överkompensation, som icke kan lämnas obeaktad. Till grund för index bör läggas en *normal reparationsvolym*, varmed avses volymen vid en underhållsstandard, som är fullgod men icke drivits i höjden av övererolighet på hyresmarknaden eller av farhågor hos hyresvärdarna att ej få lägenheterna uthyrda. Av skäl som framgå av vad som anförts på tal om det gemensamma underhållet anser kommittén ej heller i fråga om det inre underhållet att volymberäkningen bör ske efter en fri bedömning av vad som med hänsyn till det ekonomiska läget kan anses önskvärt; hyresgästerna ha rättmätiga anspråk på att underhållsstandarden i lägenheterna hålles på en nivå som, utan att eftergift göres för onödiga reparationskrav, gör lägenheten fullt brukbar, i vilket uttryck även bör innefattas, att hyresgästerna i gemen icke skola behöva känna vantrevnad på grund av det skick, vari lägenheten befinner sig. Men med hänsyn till den starka omflyttning som rådde under åren närmast före kriget bör volymen för lägenhetsunderhållet i index ingå med ett i förhållande till den i undersökningen framkomna volymen reducerat tal.

*Indexberäkning av reparationskostnaderna med utgångspunkt från förhållandena år 1949*

Om man vill uppgöra en indexberäkning med utgångspunkt från något år under hyresregleringens tillämpning, synes det såsom inledningsvis nämnts lämpligast att använda sig av 1951 års fastighetsomkostnadsundersökning. Denna, som avser förhållandena under åren 1949—1951, är nämligen den mest omfattande och representativa undersökning som utförts. Att använda sig av densamma skulle kunna te sig naturligt också därför att generell hyreshöjning icke medgavs förrän från och med hyresåret 1/10 1951—30/9 1952. Med hänsyn härtill skulle man kunna såsom bastidpunkt för indexberäkningen välja förhållandena under något av de år undersökningen omfattar. På grund härav och då 1951 års fastighetsomkostnadsundersökning avser utvecklingen under åren 1949—1951, synes det lämpligt att som utgångspunkt välja förstnämnda år.

Under 1949 utgjorde reparationskostnaderna i medeltal för samtliga fastigheter 17,7 % av hyror exklusive bränslekostnader. I samband med bearbetningen av 1951 års fastighetsomkostnadsundersökning gjordes i fråga om en mindre men dock representativ del av materialet en fördelning av reparationskostnaderna på gemensamma reparationer och lägenhetsreparationer, varvid man erhöll till resultat, att av de totala reparationskostnaderna omkring 42 % belöpte på de förra och omkring 58 % på de senare. I undersökningsmaterialet hade emellertid posten målning och tapetsering, som motsvarade ungefär 30 % av de totala reparationskostnaderna, helt förts på lägenhetsreparationer. Det är tydligt, att någon del av denna post belöper på gemensamma reparationer. Under-

sökningsmaterialet är ej sådant, att man genom närmare granskning därav kan exakt fastslå till hur stor del detta är fallet. Kommittén anser dock, att man kan göra en uppdelning av ifråga-varande post på följande sätt.

Av de totala kostnaderna för posten målning och tapetsering torde omkring hälften belöpa på tapetsering. Kostnaderna härför äro visserligen mindre än kostnaderna för målning men å andra sidan utföras omtapetseringar betydligt oftare än målningsarbeten. Av kostnaderna för målningen synes omkring hälften kunna hänföras till lägenhetsreparationer och återstoden till gemensamma reparationer. Detta förefaller befogat med hänsyn till att målning av gemensamma utrymmen och yttermålning torde draga högre kostnader än målning i lägenheterna men förekomma mindre ofta än sistnämnda arbeten. I enlighet med dessa antaganden kan man anse, att av hela posten målning och tapetsering omkring en fjärdedel hänför sig till gemensamma reparationer och tre fjärdedelar till lägenhetsreparationer.

Om man med iakttagande härav korrigerar de ovan angivna siffrorna för reparationskostnadernas fördelning, finner man, att den totala reparationsvolymen enligt 1951 års fastighetsomkostnadsundersökning skulle fördela sig ungefär jämnt på de båda kategorierna av reparationer.

Såsom tidigare berörts har man anledning utgå ifrån att reparationsvolymen minskats under den tid hyresregleringen varit gällande. Den av kommittén företagna undersökningen av bostadslägenheternas underhållstillstånd synes — särskilt om man beaktar, att hyresgästerna i viss utsträckning reparerat själva — ge vid handen, att den reparationsvolym, som under senare år tillämpats av fastighetsä-

garna i fråga om lägenhetsunderhållet, i genomsnitt understigit vad som i det föregående betecknats såsom normal volym. Det synes kommittén antagligt, att även den faktiska volymen av de gemensamma reparationerna under nyssnämnda tid varit mindre än den normala. Med hänsyn till att det i mindre utsträckning än beträffande lägenhetsunderhållet är möjligt att efter-sätta de gemensamma reparationerna torde dock avvikelser från normalvolymen vara något mindre i fråga om dessa reparationer än såvitt angår lägenhetsreparationerna. Kommittén finner därför nödvändigt att man vid uppbyggande av ett indexsystem på grundval av 1951 års fastighetsomkostnadsundersökning räknar med högre reparationskostnader än dem, som framgå av nämnda undersökning.

Det är icke möjligt att med någon grad av exakthet uppskatta hur stor höjning av procenttalen som de antagna inskränkningarna i reparationerna böra föranleda. Vid sina överväganden har kommittén stannat för att en ökning av 1949 års volym med 25 % för lägenhetsreparationerna och 15 % för de gemensamma reparationerna ungefärligen motsvarar vad som erfordras för att man skall komma fram till normal reparationsvolym. Såsom ovan anmärkts utgjorde de totala reparationskostnaderna sagda år i genomsnitt 17,7 % av hyror exklusive bränsle. Om lägenhetsreparationerna och de gemensamma reparationerna uppskattas till vardera hälften av den totala reparationsvolymen, skulle vid en ökning i enlighet med vad nyss sagts de totala kostnaderna under år 1949 ha uppgått till 21,2 %.

Den hyresglidning, som ägt rum efter år 1949, är sannolikt ej av sådan storleksordning, att den kan nämnvärt inverka i förevarande samman-

hang. Hyresglidningen intill nämnda år är beaktad i undersökningen.

Kostnadsförändringarna böra rätteligen mätas genom en särskilt för ändamålet konstruerad reparationskostnadsindex. Med hänsyn till att det här endast gäller att få fram prisuppgifter för tiden från och med år 1949 torde några hinder att konstruera en sådan index icke föreligga. Indexen kan självfallet ej uppbyggas så, att däri ingå samtliga reparationselement, utan vissa representantvaror (vartill även skola räknas lönekostnader) böra utväljas och kostnadsförändringarna för dessa mätas för tiden efter år 1949.

Man kan emellertid även tänka sig att använda byggnadskostnadsindex. För att belysa hur i så fall det nu skisserade systemet skulle verkat i praktiken har kommittén sammanställt nedanstående tablä, som visar

År	Utgifter för reparationer i procent av hyror exklusive bränsle:			
	<i>faktiska</i> , enligt senaste fastighetsomkostnadsundersökningar		<i>beräknade</i> med tillämpning av av byggnadskostnadsindex och med utgångspunkt från 1949 års reparationsvolym ökad med 25 % betr. lägenhetsreparationerna och 15 % betr. övriga reparationer	
	totalt	ökning i förhållande till 1949 års volym	totalt	ökning förhållande till 1949 års faktiska volym
1949	17,7	—	21,2	3,5
1950	18,0	0,3	21,1	3,4
1951	19,3	1,6	23,3	5,6
1952	20,7	3,0	28,9	11,2
1953	22,8	5,1	29,0	11,3
1954			28,4	10,7

dels de faktiska reparationsutgifterna under åren 1949—1953 enligt senast utförda omkostnadsundersökningar, dels

motsvarande utgifter ävensom utgifterna för 1954, beräknade enligt nu ifrågasvarande system med användning av byggnadskostnadsindex. De faktiska utgifterna samt utgifterna i "1949 års system" äro beräknade i procent av ett medelhyresvärde för de senaste åren.

En enligt ovan angivna grunder utförd beräkning av storleken av den kostnadsökning, som skulle belöpa på lägenhetsreparationerna, visar följande:

År	Kostnadsökning för lägenhetsreparationer i procent av hyror exklusive bränsle
1949	2,2
1950	2,1
1951	3,3
1952	6,2
1953	6,3
1954	5,9

#### *Jämförelse mellan de båda indexsystemen*

Såsom av den förut lämnade redogörelsen för de båda indexsystemen framgår skilja de sig på väsentliga punkter även metodmässigt från varandra.

I fråga om bestämmandet av den reparationsvolym, som skall ligga till grund för beräkningen av kostnadsförändringarna, användes dock i båda systemen samma metod. Kommittén har funnit, att man vid användandet av reparationsvolymen enligt 1943 års undersökning som utgångspunkt, i det följande benämnt alternativ A, bör reducera den del av nämnda volym, som kan anses belöpa på lägenhetsreparationer. Motivet härför är, att nämnda volymdel ansetts inrymma sådana reparationer, som under en fri

hyresmarknad med bostadsreserv för-anledas av hög omflyttningsfrekvens och konkurrens om hyresgästerna. Lägges däremot 1951 års fastighetskostnadsundersökning till grund för beräkningarna (alternativ B), har den faktiska reparationsvolymen under det valda basåret eller 1949 ansetts böra uppskrivas i viss omfattning. I detta fall har motivet varit uppfattningen, att de faktiska reparationerna vid nämnda tidpunkt av skäl som förut utvecklats varit så nedskurna, att ett bibehållande av samma volym skulle resultera i ett eftersatt underhåll. I båda fallen nödgas man sålunda tillgripa bedömningar, vilka ej kunna statistiskt verifieras. Hållpunkterna för den ena bedömningen kunna icke anses vara mindre säkra än för den andra, varför systemen måste anses likvärdiga, om de bedömas uteslutande ur nu avhandlade synpunkt.

Det är obestriddligen en svaghet att i ett indexsystem nödgas införa en faktor, som är skönsmässigt bestämd. Om dess bestämmande kunna givetvis olika meningar komma att hysas. Sedan man vid systemets startande en gång bestämt sig för i vilken relation den normala reparationsvolymen skall anses stå till en viss faktisk volym, behöver den eventuella tvistefrågan ej återkomma. Vid själva bestämmandet av nyssnämnda relation kunna givetvis utnyttjas de erfarenheter, som vunnits genom att utvecklingen på hyres- och bostadsmarknaden under hela tiden sedan slutet av 1930-talet av både de statliga myndigheterna och intresseorganisationerna följts med mycket stor uppmärksamhet. Enligt kommitténs mening behöver tanken på ett indexsystem icke avvisas därför att den normala reparationsvolymen måste bestämmas på förut nämnt sätt.

Vad angår frågan vilken *index* som

bör komma till användning för mätande av prisväxlingar synes det önskvärt att en speciell reparationskostnadsindex konstrueras på grundval av lämpligt utvalda representantvaror. En sådan index är ägnad att uppfattas som mera tillförlitlig än byggnadskostnadsindex, i vilken ingå poster, som ej komma till användning vid reparationsverksamhet. Vid uppbyggandet av en särskild reparationskostnadsindex torde emellertid åtskilliga svårösta problem möta. Kommittén vågar ej med bestämdhet göra gällande, att varken kostnads- eller tidsskäl behöva lägga hinder i vägen för att åstadkomma en sådan index. Skulle av sådan anledning en dylik index icke anses böra komma till stånd, uppkommer frågan om byggnadskostnadsindex är godtagbar för användning i detta sammanhang. Till dess förmån talar att den i olika närliggande sammanhang — veterligen utan invändning — använts som mätare av reparationskostnadsförändringarna. Med hänsyn härtill synes det kommittén som om genom användandet i förevarande sammanhang av byggnadskostnadsindex icke behöva uppstå felaktigheter, som sätta tillförlitligheten av ett indexsystem på spel.

Enär kommittén såsom nämnts finner uppbyggandet av en särskild reparationskostnadsindex önskvärt, och detta är möjligt endast vid tillämpning av alternativ B, har detta ur nu förevarande synpunkt företräde framför det andra alternativet.

En fråga, som hittills icke upptagits till övervägande är spörsmålet om den generella hyreshöjningens *differentiering* efter olika orter och ortsgrupper. På grundval av materialet i 1951 års fastighetsomkostnadsundersökning torde detta problem kunna lösas. Variationerna i reparationskostnader olika orter emellan äro numera ej så stora

som tidigare. En differentiering skulle då kunna ske sålunda att man med utgångspunkt från den normala reparationsvolymens storlek å viss ort för andra orter verkställde en omräkning av nämnda volym med hänsyn tagen till skillnaden i hyresnivåer mellan respektive orter. Materialet för en sådan omräkning torde i den mån det icke föreligger i 1951 års undersökning kunna erhållas genom komplettering av denna. Det är ej på förhand möjligt att uttala sig om i vilken utsträckning en sådan differentiering blir erforderlig. Självfallet bör differentiering ifrågakomma endast vid en mera väsentlig skillnad i hyresnivåer. Detta kan bedömas först vid en genomgång av förefintliga uppgifter om olikheterna. Genomförandet av differentieringen torde därför böra ankomma på den myndighet, som kommer att handha tillämpningen av indexsystemet.

Vid användande av alternativ A är det på grund av 1943 års undersöknings bristande representativitet icke lika lätt att företaga differentiering av nu nämnt slag.

Det kan vara önskvärt att den generella hyreshöjningen differentieras även med hänsyn till förekomsten av centralvärme i fastighetsbeståndet. Materialet i 1951 års undersökning innehåller visserligen icke uppgifter om detta förhållande, men de undersökta fastigheternas byggnadsår äro kända och man torde med nöjaktig grad av säkerhet, åtminstone såvitt angår större orter, kunna grunda en differentiering i förevarande hänseende på en uppdelning av fastigheterna i två grupper, dels sådana som byggts år 1919 eller tidigare, dels de som uppförts efter nämnda år, och ett antagande, att fastigheterna i den förra gruppen sakna centralvärme medan fastigheterna i den senare äro utrustade med

sådan. I beslut om generell hyreshöjning torde dock gränsdragningen böra ske, icke efter byggnadsåret utan mellan hus med respektive utan centralvärme.

En väsentlig skillnad mellan de båda alternativen föreligger i fråga om *representativiteten* i det grundläggande statistiska materialet. Härom hänvisas till vad som sagts vid redogörelsen för de båda systemen.

Vid bedömandet av den svaghet som därutinnan är förenad med alternativ A kan icke bortses från att även på andra punkter tvekan kan råda om tillförlitligheten av systemet. Kommittén har visserligen på sistnämnda punkter funnit sig kunna godtaga alternativ A. Men när därtill kommer den väsentliga brist som ligger i den ringa bearbetningsprocenten vid 1943 års undersökning, synes det kommittén ur synpunkten av tilltron till systemet som om alternativ A vore förenat med så stora vanskligheter att kommittén icke anser sig kunna förorda det samma.

### *Särskilda frågor*

Vad hittills sagts har närmast haft avseende å det äldre (före 1942 byggda) husbeståndet. Givetvis böra emellertid motsvarande normer komma till användning ifråga om *nyare hus*. Man torde därvid lämpligen kunna utgå från en reparationsvolym, som i huvudsak motsvarar vad som enligt cirkulär 36 kan beräknas ligga till grund för de fastställda grundhyrorna.

Vad angår *övriga fastighetsomkostnader* må beträffande räntekostnaderna hänvisas till vad ovan sagts om behovet av en särskild undersökning rörande lånens bundenhet, räntesatser m. m. Med utgångspunkt från en sådan undersökning torde relativt lätt framskrivningar kunna göras av räntekost-

nadernas förändringar. En dylik undersökning bör vara så omfattande, att den möjliggör en önskvärd ortsdifferentiering.

Posten avskrivningar erbjuder åtminstone på kort sikt intet problem eftersom densamma på sätt tidigare utvecklats bör beräknas uppgå till oförändrat belopp under en aktuell redovisningsperiod.

Återstående omkostnadsposters förändringar böra beräknas centralt med ledning av uppgifter från olika myndigheter, vilka uppgifter appliceras på resultaten av 1951 års fastighetsomkostnadsundersökning.

Såväl den föreslagna indexberäkningen av reparationskostnaderna som de här förutsatta framskrivningarna av övriga fastighetsomkostnader böra, främst med hänsyn till volymförändringar, som kunna inträffa, tid efter annan kompletteras med stickprovundersökningar.

I enlighet med vad ovan anförts vill kommittén alltså förorda, att beslut om generell hyreshöjning grundas på mätningar (en indexmässig beräkning) av den genomsnittliga förändringen av varje särskild omkostnadspost i fastighetsförvaltningen räknat från år 1949 eller det senare år, varunder fastigheten blivit färdigställd, och efter i övrigt följande riktlinjer.

Vid beräkningen av kapitalkostnadernas förändringar skola avskrivningsposten och räntan på fastighetsägarens egen insats betraktas såsom fasta medan räntekostnaderna i övrigt, beräknade på oförändrad skuldsumma, om möjligt mätas genom framskrivningar grundade på en särskild för ändamålet utförd undersökning av lånens bindningstider, räntesatser osv.

Reparationskostnadernas förändringar beräknas med tillämpning av en index

— om möjligt särskilt konstruerad — på grundval av, såvitt angår hus uppförda före år 1942, de kostnader, som för år 1949 redovisats i hyresrådets fastighetsomkostnadsundersökning av år 1951, ökade med 15 % av kostnaderna för det gemensamma underhållet och 25 % av kostnaderna för lägenhetsunderhållet, samt såvitt angår hus uppförda efter år 1941, de kostnader, som vid ett fastställande av grundhyror enligt hyresrådets cirkulär 36 skulle beräknas ingå i dessa.

Vid beräkningarna bör, där så är påkallat, erforderlig hänsyn tagas till skillnader i hyresnivå mellan olika orter och ortsgrupper ävensom till förekomsten av centralvärme inom husbeståndet.

Slutligen vill kommittén föreslå, att samtliga beräkningar kompletteras genom stickprovsundersökningar, som i den mån det är möjligt kombineras med andra undersökningar av bostadskostnaderna.

Det är ej kommitténs mening, att de uttalanden, som ovan gjorts om den närmare utformningen av indexsystemet, skola vara annat än anvisningar utan bindande karaktär. Vid utarbetandet av systemet får det ankomma på den myndighet, åt vilken detta uppdrag anförtros, att göra de avvikelser, som i praktiken kunna befinnas erforderliga.

#### **Separat redovisning av kostnadshöjningen för lägenhetsreparationer**

En fråga, som särskilt diskuterats inom kommittén är huruvida i beslut om generell hyreshöjning direkt bör anges *hur kompensationen för ökade reparationskostnader beräknats*. I de beslut om generell hyreshöjning, som hittills meddelats av Kungl. Maj:t (direkt eller i form av avgörande efter besvär över hyresrådets beslut) har icke

angetts, hur den beviljade hyreshöjningen bör uppdelas i olika komponenter: kapitalutgifter, avgifter, reparationer etc. I hyresrådets yttranden (och i de skiljaktiga meningarna inom hyresrådet) har däremot redovisats hur man kommit fram till slutresultatet. Även om slutsumman i Kungl. Maj:ts beslut skulle helt överensstämma med viss mening inom hyresrådet, kan man, då all motivering för beslutet saknas, icke med säkerhet påstå, att Kungl. Maj:t kommit till sitt resultat på samma premisser som dem, vilka åberopats inom hyresrådet. Man kan sålunda icke med bestämdhet säga hur stor kompensation för ökade reparationskostnader som hittills utgått. Det kan emellertid ifrågasättas, om det icke skulle vara lämpligt, att just kompensationen för sådana kostnader redovisades särskilt. Särredovisningen behövde givetvis blott omfatta de kostnader, som belöpte på det egentliga lägenhetsunderhållet.

Särskilt under senare år har frågan om kompensationen för ökade reparationskostnader vällat mycken diskussion mellan parterna på hyresmarknaden. Från fastighetsägarehåll har hävdats, att kompensationen ej förslagits för att möjliggöra tillräckliga reparationer i lägenheterna. På hyresgästsidan har en motsatt uppfattning framförts. Genom ett separat reparations-tillägg skulle man visserligen ej få något siffermässigt uttryck för hur stor del av totalhyran som utgör ersättning för fastighetsägarens underhållsskyldighet i avseende å lägenheten. För sådant ändamål skulle nämligen fordras utbrytning ur grundhyran av den del därav, som utgör dylik ersättning. Men det är enligt kommitténs mening ur upplysningssynpunkt icke oviktigt, att parterna på hyresmarknaden erhålla ett öppet besked om kompensationen

för kostnadsstegringen i fråga om lägenhetsunderhållet. Därmed erhålles, låt vara i grova drag, en hållpunkt för uppfattningen om den moraliska styrkan i de argument, som vid uppkommande meningsmotsättningar anföras å ömse sidor. Genom att sålunda den dimbildning kring problemet om compensationen, som eljest uppkommer, i viss mån skingras böra de antydda meningsmotsättningarna bli mindre framträdande.

Med det nuvarande systemet för generell hyreshöjning har man knappast möjligheter att taga hänsyn till de hyresförhållanden, i vilka det åligger hyresgästen att svara för lägenhetens underhåll. Enligt hittills meddelade beslut om generell hyreshöjning ha sådana hyresgäster haft att erlægga samma generella hyrestillägg som övriga hyresgäster. Därest beslut om generell hyreshöjning innefattar ett separat reparationstillägg, har man möjlighet att meddela undantagsbestämmelser för här ifrågavarande fall.

För den händelse det anses erforderligt att genom någon form av sanktion åstadkomma en garanti mot försumelse med avseende å lägenhetsunderhållet — en fråga, vartill kommittén vill återkomma i ett senare avsnitt — kan en lämplig och lätt tillämpad sanktion skapas genom att man reducerar eller drager in ett reparationstillägg. En motsvarande reaktion kan icke utan komplicerade bestämmelser komma till stånd, om den generella hyreshöjningen ej är uppdelad.

Såsom skäl mot att införa ett separat reparationstillägg kunde anföras, att därigenom felaktiga föreställningar skulle kunna uppkomma hos parterna på hyresmarknaden. Fastighetsägarna skulle kunna få den uppfattningen, att de vore skyldiga att reparera för ett belopp motsvarande reparationstilläg-

get men ej mera. Hyregästerna å sin sida skulle kunna få den föreställningen att de ovillkorligen hade rätt att få reparerat för tilläggets belopp, vare sig det behövdes eller ej. Båda slagen av missuppfattningar äro så grova, att kommittén håller för osannolikt, att de skulle kunna nå någon utbredning, i varje fall icke utan att missuppfattningarna tendentiöst utnyttjades.

Vid övervägande av de anförda synpunkterna har kommittén funnit, att de fördelar, som skulle vinnas genom att i beslut om generell hyreshöjning särskilt angäves hur stor kostnadsökning som beräknats belöpa på det egentliga lägenhetsunderhållet, äro så beaktansvärda, att en dylik särredovisning bör komma till stånd. Kommittén föreslår alltså, att det i den generella hyreshöjningen ingående tillägget för lägenhetsreparationer redovisas öppet och att beslut om generell hyreshöjning alltså avfattas efter modellen: "X procent i generell hyreshöjning, därav Y procent såsom ersättning för ökade kostnader för lägenhetsunderhåll".

#### Undantagsbestämmelsen i 5 § andra stycket

Enligt andra stycket i 5 § gäller bl. a., att undantag från rätten till generell hyreshöjning må stadgas i den mån hyran höjts utöver det belopp lägenheten betingade den 1 januari 1940. Av förarbetena framgår, att denna bestämmelse tillkommit för att skapa rättvisa mellan å ena sidan sådana fastighetsägare, som icke höjt sina hyror i anslutning till andra världskrigets utbrott, och å andra sidan de fastighetsägare, som företagit sådan höjning.<sup>1</sup> Bestämmelsen har icke tillämpats vid något beslut om generell hyreshöjning.

<sup>1</sup> Se förutnämnda proposition sid. 54 och 73.

I sitt yttrande till kommittén har hyresrådet föreslagit, att ifrågavarande undantagsbestämmelse bör upphävas, enär den numera icke torde kunna genomföras. Sveriges fastighetsägareförbund har likaledes uttalat sig för bestämmelsens upphävande under framhållande, att den numera saknar praktisk betydelse.

På grund av den långa tid, som förflutit efter den för bestämmelsens tillämpning aktuella tidsperioden — den 1 januari 1940 — den 1 januari 1942 — torde möjligheterna att konstatera, huruvida hyran för viss lägenhet höjts under nämnda period i regel vara ytterst små. Om bestämmelsen skulle tillämpas nu, kan man med hänsyn härtill räkna med att den endast i undantagsfall skulle kunna få någon verkan. Vid sådant förhållande torde det icke finnas anledning att bibehålla densamma. Kommittén föreslår därför, att den upphäves.

#### **Erforderliga lagändringar**

Det återstår att undersöka, i vad mån de i detta avsnitt framlagda förslagen — övergång till indexsystem, särredovisning av kostnadsökningen för lägenhetsreparationer samt upphävande av undantagsbestämmelsen i 5 § andra stycket — behöva föranleda ändringar av 5 §. Endast genomförande av sistnämnda förslag torde kräva sådan ändring. Såvitt kommittén kan finna föreligger icke med hänsyn till lagtextens utformning hinder mot att tillämpa ett indexsystem för bedömning av den generella hyreshöjningens storlek. Enligt kommitténs mening erfordras icke heller någon ändring i den nuvarande lagtexten för att möjliggöra att besluten om generell hyreshöjning formuleras på det sätt, som ovan föreslagits. En annan sak är, att en sådan ändring kan bli nödvändig, om en underhållsgaranti jämte sanktion anknuten till det särskilda reparations-tillägget skall införas. Till denna fråga vill kommittén återkomma i annat sammanhang.

### *Lägenheternas underhåll*

Såsom inledningsvis berörts har kommittén erhållit uppdrag att till särskild prövning upptaga frågan, i vad mån genom ändringar i hyresregleringslagen garantier kunna skapas för att hyran för lägenhet, vars underhåll är eftersatt, icke kommer att överstiga ett med hänsyn till lägenhetens skick såsom skäligt bedömt belopp. Detta problem skall behandlas i förevarande avsnitt.

Det givna uppdraget måste även anses innefatta skyldighet för kommittén att taga ståndpunkt till frågan, huruvida bestämmelser om garanti i angiven form lämpligen böra genomföras eller om anordnande av en sådan garanti medför så

stora olägenheter, att man bör avstå därifrån. Kommittén anser sig därjämte böra undersöka, om en förbättrad underhållsstandard kan framdrivas på annat sätt än genom att, såsom vid avfattningen av det kommittén givna uppdraget synes ha förutsatts, reducera hyran i lägenheter med eftersatt underhåll.

#### **Olika möjligheter att påverka underhållet**

De möjligheter att få till stånd en förbättrad underhållsstandard, som kommittén ansett sig böra närmare disku-

tera, äro följande: (1) Överenskommelser mellan partsorganisationerna. (2) Tillämpning av allmänna hyreslagens bestämmelser om lägenhetsunderhållet. (3) Införande av någon form av reparationsklausul. (4) Sanktioner i fall av försummat underhåll.

De ifrågasatta åtgärderna synas endast behöva avse det egentliga lägenhetsunderhållet. Härvidlag vill kommittén hänvisa till vad i annat sammanhang anförts.<sup>1</sup>

Den följande redovisningen av de olika alternativen är närmast av teknisk art och är icke avsedd att innefatta några slutomdömen om desamma.

#### **Överenskommelser mellan partsorganisationerna**

Härvid bör till en början undersökas, om det kan finnas anledning att räkna med någon aktiv medverkan av fastighetsägarnas organisationer. Man skulle i så fall kunna tänka sig att huvudorganisationen Sveriges Fastighetsägareförbund skulle kunna utsända en uppmaning till ägarna av fastigheter på alla hyresreglerade orter att söka åstadkomma ett förbättrat underhåll av lägenheterna. I samma mån som det icke blott för fastighetsägarna utan även för hyresgästerna skulle komma att bli klarlagt, att generell hyreshöjning medgivits för lägenhetsreparationer, synes det vara sannolikt, att organisationens rekommendationer skulle komma att utgöra ett så starkt stöd för hyresgästernas berättigade krav på reparationer att fastighetsägarna därigenom skulle föranledas att verka för ett förbättrat lägenhetsunderhåll.

Man skulle utan tvivel komma avsevärt närmare en godtagbar lösning, om det skulle kunna uppnås en överenskommelse mellan de båda huvudorganisationerna Sveriges Fastighetsägareför-

<sup>1</sup>Se sid. 49.

bund och Hyresgästernas Riksförbund angående en ordning för organisationernas samverkan i reparations- och underhållsfrågor.

Det torde emellertid icke finnas anledning att räkna med någon sådan överenskommelse under annan förutsättning än att i samband därmed kunde träffas en uppgörelse också om storleken av den kompensation som fastighetsägarna i form av generell hyrestilllägg skulle erhålla för reparationer. Vad därutinnan kunde uppnås vid förhandlingar mellan organisationerna skulle visserligen icke vara bindande för Kungl. Maj:ts avgörande, men i den mån ett förslag av hyresrådet, där partsrepresentanterna utgöra majoriteten, skulle komma att utformas i enlighet med partsrepresentanternas mening, synes man ha anledning utgå ifrån att detta komme att utöva ett starkt inflytande på Kungl. Maj:ts avgörande.

Nu anförda synpunkter torde sålunda icke böra betecknas såsom några avgörande skäl mot tanken på en överenskommelse mellan organisationerna. Det kan i varje fall synas som om åtskilliga skäl skulle tala för att en sådan överenskommelse skulle kunna komma till stånd. Av Kungl. Maj:t under åtminstone de två senaste åren lämnade medgivanden till generell hyreshöjning torde inom hyresgästorganisationerna ha ökat trycket från missnöjda hyresgäster i lägenheter, vilkas underhåll varit mer eller mindre starkt eftersatt. Under senaste tiden träffade avgöranden av domstol, enligt vilka hyresgäst ansetts berättigad att på hyresvärdens bekostnad avhjälpa i lägenhet förefintliga brister, ha sannolikt varit ägnade att på fastighetsägarsidan öka intresset för förhandlingar med hyresorganisationen. För fastighetsägarna måste det i varje fall vara av stor betydelse att

kunna fullgöra ett tillfredsställande inre underhåll; de avgöranden, vilka därvid måste träffas av fastighetsägarna skulle ofta komma att innefatta en avvägning mellan i olika grad angelägna önskemål. Att lägenhetsreparationerna icke alltför mycket eftersätts måste sålunda vara ett för fastighetsägare och hyresgäster gemensamt intresse. Genom förhandlingar mellan organisationerna skulle man kunna uppnå att de sämst underhållna lägenheterna i första hand komme att bli reparerade. De lokala organisationerna skulle också kunna medverka till uppgörelser angående planläggning av reparationerna.

Det bör i detta sammanhang erinras om att överenskommelser mellan organisationerna på hyresmarknaden vid många tidigare tillfällen träffats — såväl centralt som lokalt — icke blott i ärenden angående bränslekostnadsersättning och därmed sammanhängande angelägenheter utan även i andra frågor, t. ex. om ersättning till hyresgästerna för men i nyttjanderätten till följd av metallarbetarkonflikten år 1945 och 1951 års arbetskonflikt mellan fastighetsägare och fastighetsarbetare. Härjämte må slutligen anmärkas, att fastighetsägareförbundet i samband med överläggningarna i frågan om behovsprövning på bostadsmarknaden i skrivelse till kommittén den 7 juni 1951 anfört, att förbundet funnit förhandlingar med hyresgästorganisationen utgöra den naturliga formen för samverkan mellan parterna på hyresmarknaden.

På grundval av nu anförda synpunkter har kommittén funnit sig böra närmare undersöka, huruvida organisationerna kunna vara beredda till en samverkan i syfte att åstadkomma ett förbättrat underhåll av lägenheterna. För detta ändamål har kommittén haft gemensam överläggning med Sveriges Fas-

tighetsägareförbund och Hyresgästernas Riksförbund.

*Fastighetsägareförbundet* har därvid uttalat, att förbundet för närvarande ej ansåge sig kunna medverka till en lösning på frivillighetens väg av frågan om ett förbättrat lägenhetsunderhåll. Visserligen vore förbundet motståndare till den ytterligare komplicering av hyresregleringen, som måste följa därav, att frågan om särskilda garantier för ett visst lägenhetsunderhåll reglerades i lag, och erfarenheterna av en frivillig ordning hade varit i stort sett gynnsamma i de fall, där en sådan ordning kommit till stånd, vilket bl. a. skett i fråga om rätten att byta lägenhet samt rörande fördelningen av bostäder. Nu ifrågavarande spörsmål vore emellertid icke jämförligt med de nyss nämnda. Bland fastighetsägarna funnes sedan flera år tillbaka ett utbrett missnöje med de avgöranden, som träffats i fråga om den generella hyreshöjningen. Man ansåge, att compensationen för kostnadsstegringarna varit alltför liten. Under sådana förhållanden skulle de enskilda fastighetsägarna ha svårt att — även om förbundet rekommenderade den — godtaga en ökning av lägenhetsreparationerna som de måste finna orimlig eller rent av ur ekonomisk synpunkt ogenomförbar. Förbundet kunde icke utfästa sig att ge sådana rekommendationer utan att garantier gäves för att en generell hyreshöjning skulle medges, som möjliggjorde den begärda reparationsökningen. Härtill komme, att förbundet ansåge frågans tekniska sida ytterst svårlöst. I praktiken torde en samverkan mellan organisationerna förutsätta, att man anordnade gemensamma besiktningar i de fall, där tvist rådde mellan parterna i ett hyresförhållande om underhållet av lägenheten. Förbundets lokalavdelningar sak-

nade för närvarande på många platser de ekonomiska möjligheterna att genomföra detta.

*Hyresgästernas Riksförbund* har å sin sida framhållit, att möjligheter borde finnas för en samverkan mellan organisationerna i frågan om lägenhetsunderhållet. Riksförbundet ansåge, att erfarenheterna från arbetsmarknaden talade för att man även på här förevarande område skulle kunna finna en framkomlig väg till samförstånd. Beträffande frågan om ersättning för ökade bränslekostnader hade hyresmarknadens parter träffat generella överenskommelser som fungerade väl. På vissa håll hade förekommit och förekomme alltjämt samarbete mellan organisationerna i underhållsfrågan med gemensamma besiktningar av enskilda lägenheter. Riksförbundet skulle i likhet med fastighetsägareförbundet få vissa svårigheter att genomföra lägenhetsbesiktningar på orter, där den lokala organisationen vore svag, men vore likväl villigt att med fastighetsägareförbundet diskutera möjligheterna för en lösning av reparationsfrågan på frivillighetens väg. Riksförbundet vore även berett att med fastighetsägareförbundet dryfta frågan om kompensation för de ökade kostnader, som ett förbättrat lägenhetsunderhåll kunde föranleda, men förbehölle sig rätt att kräva garantier för att överenskommen underhållsstandard verkligt hölles.

*Fastighetsägareförbundet* förklarade sig vidhålla sin ståndpunkt men sade sig kunna överväga en omprövning därav, sedan kommitténs betänkande i frågan framlagts.

#### **Allmänna hyreslagens bestämmelser om lägenhetsunderhåll**

I 3 kap. 9 § lagen om nyttjande rätt till fast egendom stadgas, att lägenheten på tillträdesdagen skall tillhandahållas "i

sådant skick att den enligt allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det med förhyrningen avsedda ändamålet". Detta skick betecknas här nedan som normalt. Bestämmelsen är emellertid icke tvingande. Om t. ex. lägenheten uthyres i befintligt skick, måste hyresgästen godtaga lägenheten som den är även om dess skick skulle vara sämre än normalt. Undantag gäller dock för sådana brister, som vid avtalets ingående voro okända för hyresgästen och icke kunde med vanlig uppmärksamhet upptäckas. Finnas dylika "dolda fel", kan hyresgästen fordra att lägenheten i dessa hänseenden försättes i normalt skick (11 § sista stycket).

Hyresvärdens underhållsskyldighet regleras i 15 §, vari det heter, att hyresvärden skall hålla lägenheten i sådant skick, som hyresgästen enligt 9 § äger fordra. Ej heller denna bestämmelse är av tvingande natur. Stadgandet innebär bl. a. att om hyresgästen är pliktig att vid tillträdet godtaga lägenheten i sämre än normalt skick, han icke enligt denna paragraf har rätt att fordra, att lägenheten under hyrestiden skall hållas i normalt skick.<sup>1</sup>

Enligt 16 § skola bestämmelserna i 10—12 §§ tillämpas om under hyrestiden utan hyresgästens vållande "hinder eller men i nyttjanderätten" uppstår. Detta innebär bl. a., att hyresgästen under vissa betingelser kan på värdens bekostnad avhjälpa sådana brister, som han enligt nyss refererade bestämmelser icke är pliktig att finna sig i, samt att han för tid, varunder lägenheten är i bristfälligt skick, är berättigad till nedsättning i hyran. Bestämmelsen är tvingande (utom därutinnan att hyresvärden har rätt att förbehålla sig oreducerad hyra under den tid då lägenheten repareras).

<sup>1</sup> Se Walin: Allmänna hyreslagen m. m. (1949) sid. 79.

I 43 § stadgas, att om tillämpning av villkor, som upptagits i hyresavtal, uppenbarligen är stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörligt, villkoret må jämkas eller lämnas utan avseende. Bestämmelsen är användbar även då ett villkor, som från början varit oantastligt, på grund av ändrade förhållanden blivit att anse som otillbörligt.<sup>1</sup> Det skulle möjligen kunna sättas i fråga att tillämpa detta lagrum i sådana fall, där hyresvärden icke fullgjort honom åliggande skyldighet att hålla lägenheten i visst skick. En sådan tillämpning skulle tydligen innebära, att hyran nedsattes, enär den finge anses vara oskäligt hög i förhållande till lägenhetens skick. Utan att närmare taga ställning till möjligheterna av en sådan lagtillämpning torde man kunna konstatera, att den endast synes kunna komma i fråga i mycket begränsad omfattning.

Möjligheterna att använda de reaktioner allmänna hyreslagen ställer till förfogande vid eftersatt lägenhetsunderhåll från hyresvärdens sida ha — särskilt på senare tid — varit föremål för prövning i ett flertal rättegångar. Det torde vara svårt att med utgångspunkt från sålunda avgjorda tvister göra något allmänt uttalande om hur pass långt en lägenhets försämring på grund av eftersatt underhåll skall ha fortskridit för att hyresgästen skall vara berättigad att reparera på hyresvärdens bekostnad eller få nedsättning i hyran. Ett bedömande försvåras även därav, att det huvudsakligen är sådana mål, i vilka hyresgästens talan vunnit bifall, som blivit kända. I dessa mål torde det — såvitt kommittén kan bedöma av tillgängliga avskrifter av domar — regelmässigt ha varit fråga om ett mycket klart eftersättande av underhållet. Nå-

gon tillämpning av 43 § i hithörande fall har sig kommittén icke bekant.

Där lägenheten uthyrts i sämre skick än normalt, vilket kan ske genom att en dåligt underhållen lägenhet uthyres i befintligt skick, torde möjligheterna att genom allmänna hyreslagen erhålla rättelse vara i någon mån begränsade även så till vida, som en aktion från hyresgästens sida först sedan flera år förflutit från tillträdet av lägenheten kan ha utsikt till framgång.

#### Reparationsklausuler

I de för kommittén utfärdade ursprungliga direktiven ifrågasättes, om icke problemet om lägenhetsunderhållet skulle kunna lösas efter principer motsvarande dem, som gälla beträffande regleringen av ersättningen för bränslekostnadsökningen. Detta skulle innebära, att parternas avtalsfrihet bibehålles beträffande den del av hyran, som kunde anses motsvara reparationskostnaden, och att myndigheterna finge ingripa mot träffade avtal endast på särskilda skäl. Direktiven förutsätta, att metoden skulle komma till användning endast i fråga om de till det egentliga lägenhetsunderhållet hänförliga reparationerna.

Enligt 4 § hyresregleringslagen gäller, att parterna i ett hyresförhållande äga avtala om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, för den ökade kostnad, som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden. Hyresnämnden äger, även om andra grunder för ersättningens beräknande avtalats, förordna, att skäliga grunder skola tillämpas. I de flesta hyreskontrakt rörande lägenheter med centralvärme finnas numera s. k. bränsleklausuler, vilka närmare reglera storleken av den ersättning, som

<sup>1</sup> Se Walin anf. arb. sid. 206.

skall utgå för värme och varmvatten. Klausulerna äro av två huvudtyper, exklusiveklausuler och inklusiveklausuler. En klausul av den förra typen innebär, att hyresgästerna i en fastighet skola vid sidan av grundhyran betala den verkliga kostnaden för tillhållande av värme och varmvatten. En gång om året uträknas, till vilket belopp sagda kostnad uppgått under det förlutna året, varefter beloppet fördelas på husets lägenheter med hänsyn till deras respektive förbrukning. Denna kan beräknas efter olika metoder, vilka i detta sammanhang sakna intresse. Av lättförståeliga skäl är det så ordnat, att hyresgästerna varje månad i förskott betala ett approximativt beräknat belopp för värme och varmvatten, varefter slutlig avräkning sker en gång per år. Enligt inklusiveklausulerna gäller i princip, att den normala kostnaden (fredskostnaden) för värme och varmvatten ingår i grundhyran och att hyresgästerna, om bränslepriset stiger utöver ett visst grundpris (fredspriset), skola erlägga ett av prisstegringens storlek beroende bränsletillägg. Inklusivsystemet innefattar således en form av indexberäkning.

I och för sig torde det vara tänkbart att tillämpa motsvarande principer beträffande kostnaderna för lägenhetsunderhållet, så att hyresgästerna finge enligt särskilt avtalade grunder erlägga antingen de verkliga kostnaderna för reparationerna i lägenheterna eller också ett efter prisstegringen på reparationsarbeten avpassat tillägg till hyran. En sådan anordning skulle emellertid icke utan vidare erbjuda någon garanti för att underhållet fullgjordes på ett tillfredsställande sätt. Problemet om garantin skulle således kvarstå.

En lösning av detta problem synes för den här tänkta situationen kunna sökas utefter två linjer. I första hand

kunde man införa ett system med sanktioner, som skulle inträda, då en lägenhet icke tillbörligt underhölls. Denna lösning är tydligen oberoende av frågan, huruvida reparationskostnaderna eller ersättning för dessas ökning erlättes vid sidan av hyran eller ej. Den kommer att behandlas under nästföljande avdelning. I andra hand kan man begagna sig av utbrytningen av kostnaderna på sådant sätt, att man ger föreskrifter om fondering av de särskilt erlagda reparationsmedlen med förbud för fastighetsägaren att taga dem i anspråk för andra ändamål än reparationer.

Vid denna metod skulle emellertid diverse svårlösta frågor uppkomma. I anslutning till bestämmelserna om fondering erfordrades också föreskrifter om skyldighet för fastighetsägaren att i särskild ordning redovisa för de avsatta medlens användning. Man torde få utgå ifrån att det måste ankomma på fastighetsägaren att förvalta medlen och träffa avgörandet om deras användning. Det kan antagas, att tvister lätt skulle uppkomma, i första hand mellan hyresvärden och hyresgästerna om redovisningen men sannolikt även mellan olika hyresgäster om företrädesrätt till erhållande av reparationer. Lösandet av dessa tvister finge uppenbarligen ankomma på hyresnämnderna, vilkas arbetsbördan därigenom säkerligen komme att ej oväsentligt ökas. Bestämmelserna om redovisning och om skyldighet att låta sina beslut om reparationer underkastas granskning av hyresnämnden skulle belasta fastighetsägarna och utgöra ingrepp i deras rätt att förvalta sina fastigheter.

Sannolikt skulle även genomförandet av utbrytning av reparationskostnaderna ur grundhyran — vilket troligen icke kunde ordnas uteslutande genom generella bestämmelser — medföra en

ej obetydlig arbetsbelastning för hyresnämnderna. Det är dock svårt att på förhand avgöra i vad mån denna form för reglering av reparationskostnadsfrågan skulle föredragas av parterna framför metoden med ett särskilt tillägg för kostnadsökning.

Om en hyresgäst mot viss nedsättning av hyran övertager skyldigheten att svara för lägenhetsunderhållet, är garantifrågan tydligen löst ur hyresgästens synpunkt. Ett sådant övertagande kan utan hinder av gällande bestämmelser ske genom frivillig överenskommelse mellan parterna. Därvid skall dock ny grundhyra fastställas med beaktande av att reparationsskyldigheten ankommer på hyresgästen. Vid bedömning av om garantifrågan kan lösas på denna väg genom ett tvångsvis införande av hyresavtal av denna typ böra följande omständigheter beaktas.

I första hand skulle systemet innebära, att fastighetsägarnas inflytande på skötseln av fastigheterna i ett viktigt hänseende skulle upphävas. Vissa hyresgäster, särskilt sådana, som beräknade att inom kort lämna lägenheten, skulle sannolikt vara benägna att icke reparera i erforderlig utsträckning. För att motverka detta måste fastighetsägarna ha tillgång till ett särskilt förfarande, varigenom hyresgästerna kunde förpliktas att fullgöra sin reparationskyldighet. Sannolikt skulle den hyresvärden jämlikt 32 § allmänna hyreslagen tillkommande rätten till uppsägning och skadestånd ej vara till fyllest härvidlag. Troligen måste en motsvarighet till syneinstitutet i arrendeförhållandena införas. Att detta skulle stöta på stora praktiska svårigheter är tydligt.

Det är vidare uppenbart, att det ställer sig betydligt mera oekonomiskt om hyresgästerna var för sig ombesörja reparationer än om sådana planeras och genomförs enhetligt. Med det

ifrågasatta systemet torde det dock bli mycket svårt att få till stånd en dylik enhetlighet. Många hyresgäster skulle säkerligen underlåta att i tid avsätta medel till reparationer, vilket kunde få till följd, att de, då reparation slutligen bleve nödvändig, frestades att ge avkall på kvaliteten eller omfattningen av reparationen.

#### **Sanktioner**

Såsom förut nämnts synes i direktiven för det kommittén givna särskilda uppdraget förutsättas att, om lägenhetsunderhållet eftersättes, en reducering skall ske av hyran. Även andra former av sanktion mot den hyresvärd, som ej fullgör honom åliggande underhållsskyldighet äro emellertid tänkbara, och kommittén skall först uppehålla sig vid dessa senare sanktionsformer.

*Vitesföreläggande.* En vanlig form för tvångsmedel inom förvaltningen är att en person vid vite förelägges att inom fastställd tid ha utfört önskad prestation. Man kan givetvis tänka sig att framtinga reparationer på denna väg. Det skulle dock medföra en omgång, i det vitet först måste föreläggas av hyresnämnd och sedan utdömas av domstol. Mot denna sanktion kan även riktas den anmärkningen, att den icke bereder den förfördelade parten — hyresgästen — någon kompensation.

*Utsträckt möjlighet för hyresgästen att reparera på värdens bekostnad.* En hyresgäst har enligt allmänna hyreslagen viss möjlighet att på värdens bekostnad försätta lägenheten i kontraktsenligt skick. Det kan ifrågasättas om icke ett motsvarande institut skulle kunna användas såsom medel att påverka en hyresvärd, som försummat lägenhetsunderhållet. Man kunde därvid berättiga hyresgästen att efter beslut

av hyresnämnden utföra erforderliga reparationer och därefter draga av kostnaden på hyran i viss ordning.

Med hänsyn till att allmän lag reglerar ett förfarande av här nämnd art synes det emellertid vara mindre lämpligt att genom en temporär lag införa ett likartat institut.

*Sanktion i form av hyresreducering.* Då en lägenhets underhåll eftersättes, kommer hyresgästen i det läget, att han måste betala hyresvärden för en kostnad, som i verkligheten icke drabbar denne. En del av såväl grundhyran som den generella hyreshöjningen är avsedd att motsvara kostnaderna för lägenhetsunderhållet. Det ligger därför nära till hands att på den uteblivna prestationen från hyresvärdens sida låta den påföljden inträda att även hyresgästens prestation minskas.

Att klagomålen på hyresgästhall över att lägenheterna icke repareras betydligt förstärkts under de senaste åren torde icke enbart ha sin orsak i hyresgästernas uppfattning att underhållsstandarden nu är lägre än för några år sedan. Hyresgästernas reaktion torde nämligen bero även på att generell hyreshöjning uttagits de senaste åren. Det är förstäligt att de hyresgäster som icke erhållit några lägenhetsreparationer ansett det föga rimligt, att de skulle kompensera sin hyresvärd för de ökade kostnaderna i avseende på lägenhetsunderhållet.

Mot bakgrunden av det anförda ter det sig naturligt att om sanktion för eftersatt lägenhetsunderhåll skall genomföras i form av hyresreducering, i första hand angripa den del av hyran som är avsedd som gottgörelse till värden för att underhållskostnaderna stigit. Möjlighet att ge sanktionen denna inriktning finnes i och med att kommittén i det föregående föreslagit, att i beslut om generell hyreshöjning

särredovisning skall ske av kompensationen för de ökade kostnaderna för lägenhetsunderhållet, det s. k. reparationstillägget. Även vid bortseende från hyresgästernas reaktioner är det tämligen givet att sanktionen i första hand bör inriktas på reparationstillägget.

En på reparationstillägget inriktad sanktion kan avse antingen indragning eller reduktion av detsamma. Den kan alltså inom den ram tillägget erbjuda varierar allt efter försummelsens beskaffenhet, och de avgöranden, som kunna ankomma på hyresnämnderna, vilka uppenbarligen äro de organ, åt vilka beslut om sanktionens inträde bör uppdragas, torde icke behöva bli särskilt komplicerade.

Med det sagda har ställning icke tagits till frågan, huruvida vid sidan av indragning av reparationstillägget även annan på hyran inriktad sanktion bör tillskapas. Härvid kan knappast ifrågakomma annat än nedsättning av grundhyran.

Vid diskussionen av denna fråga kan bortses från de svåraste fallen av försummat underhåll med deklassering av lägenheten såsom följd. Såsom kommittén vid genomgången av 3 § hyresregleringslagen omnämnt ha i hyresrådet träffats avgöranden, enligt vilka vid dylik deklassering möjligheten enligt nämnda paragraf till nedsättning av grundhyran tagits i anspråk. Med hänsyn till den tveksamhet som gjort sig gällande huruvida denna praxis är förenlig med den åt paragrafen givna avfattningen har kommittén föreslagit en sådan ändring av 3 § att nämnda tveksamhet icke behöver kvarstå. För dessa fall har alltså redan föreslagits en grundhyressanktion, som kommittén emellertid ansett ha sitt berättigande oavsett den nu aktuella reparationsfrågan. Det må också upprepas, att tillämpningsområdet för denna sanktion

endast är avsett att sträcka sig till de klasseringsfallen.

Beträffande de övriga fallen av eftersatt underhåll kvarstår emellertid frågan, huruvida indragning av reparationstillägget är tillräckligt som påtryckningsmedel. Den invändningen kan icke utan vidare avvisas, att en hyresvärd måhända avstår från tillägget därför att han finner detta alternativ ekonomiskt förmånligare för sig än att uppbära tillägget och bekosta reparationer. Närmast till hands skulle ett sådant val ligga i de fall då reparationstillägget uppgår till ett förhållandevis obetydligt belopp.

Ehuru kommittén icke vill bestrida att sådana situationer som nu nämnts kunna tänkas komma att föreligga, vill kommittén dock icke förorda någon grundhyressanktion för dessa fall. Även om de sanktioner, om vilka i detta sammanhang är tal, äro av uteslutande ekonomisk art, följer därav ej att deras möjlighet att verka är beroende enbart av deras ekonomiska kraft. Ett hyresnämndsbeslut om indragning av reparationstillägget innebär ett officiellt konstaterande att underhållet är eftersatt, vilket måste medföra, att hyresvärden får en försvagad ställning gentemot hyresgästen; samtidigt måste indragning av reparationstillägget framstå som en så konsekvent följd av att underhållet eftersatts att något underlag svårligen kan uppbringas för eventuellt tal om orättvis behandling av den förre. Vetskapen om risken att reparationstillägget indrages bör därför även ha en psykologisk verkan på hyresvärden. Om däremot grundhyresnedsättning med dess karaktär av allvarigare och mera permanent ingrepp skulle i någon avsevärd mån komma till användning som sanktion mot eftersatt underhåll, måste motsättningarna mellan parterna på hyres-

marknaden befaras komma att öka, i det att hyresvärdarna själva komma att anse och även torde komma att hos utanförstående bedömare få resonans för den uppfattningen att de utsättas för en alltför hårdhänt behandling. Det bör även beaktas, att här ifrågavarande sanktion torde få vissa verkningar i ekonomiskt hänseende även av indirekt natur. Om det blir känt, att reparationstillägg indragits i en fastighet, torde fastighetsägarens möjligheter att erhålla kredit med fastigheten som säkerhet komma att försämrast. Det är väl ej heller uteslutet, att förhållandet kan komma att menligt påverka fastighetsägarens kreditmöjligheter över huvud. Vidare är det sannolikt, att ett beslut om indragning av reparationstillägg kommer att motverka möjligheterna att sälja fastigheten till förmanligt pris. Det torde ej vara realistiskt att antaga, att fastighetsägarna i allmänhet komma att räkna med de här angivna följderna av sanktionen och att denna därför blir ett effektivare påtryckningsmedel än den vid första påseendet kan synas vara.

Ett ytterligare skäl att förbehålla grundhyresaktionen för de ovannämnda svåraste fallen av eftersatt underhåll är, att avvägningen av en grundhyresnedsättning kommer att ställa hyresnämnderna inför betydligt besvärligare avgöranden än i fråga om den till enbart reparationstillägget knutna sanktionen. Därav följer också att belastningen på hyresnämnderna skulle bli betydligt tyngre, om de i ett stort antal fall skulle nödgas pröva — vid sidan av yrkande om indragning av reparationstillägget — jämväl hemställen om grundhyresnedsättning; denna synpunkt är ej oviktig, enär intet skulle vara att vinna med en ordning, som medförde stockning av ärendena hos hyresnämnderna.

*Sanktionens inträde och upphörande*

*m. m.* Frågan om sanktion bör icke upp- tagas ex officio av hyresnämnden utan det måste krävas *yrkande från hyres- gästen*. För att begränsa hyresnämnder- nas arbetsbelastning torde det bli nöd- vändigt med en restriktiv utformning av reglerna för sanktionens inträde så att endast klara fall skola kunna förän- leda ingripande.

Då det gäller att uppställa regler för hur hyresnämnden skall konstatera att sanktion är befogad i ett visst fall, kan man tänka sig två principiellt olika möjligheter.

Det kan föreskrivas, att för varje fas- tighet skall finnas en reparationsplan med angivande tillika när reparatio- nerna skola utföras för de särskilda lä- genheterna. Avvikelse från fastställd reparationsplan skulle därefter i regel föränledda sanktionens inträde. Det tor- de dock utan vidare vara tydligt, att så betydande administrativa och praktiska svårigheter äro förbundna med en så- dan ordning, att man icke kan reflektera på densamma.

Den andra möjligheten är att låta hy- resnämnden verkställa en bedömning av lägenhetens allmänna skick och att med ledning därav besluta huruvida sanktion skall tillämpas eller ej.

Som minimikrav för sanktionens till- lämpning bör fordras, att den brist i underhållet, vars förekomst åberopas, medför väsentlig olägenhet för hyres- gästen och att reparation borde ha varit utförd senast då ansökningen bedömes av hyresnämnden. Härav följer att helt obetydliga brister icke kunna läggas till grund för framställningar till hyres- nämnden.

I mål om sanktion torde hyresvärden ofta komma att *invända*, att lägenhetens bristfälliga skick beror på omständig- het, varöver värden saknat kontroll. Hyresvärden kan exempelvis göra gäl- lande, att hyresgästen vanvårdat lägen-

heten. Till en sådan invändning kan i mål om sanktion av praktiska skäl tagas hänsyn endast i uppenbara fall av van- vörd. Emellertid har hyresvärden na- turligtvis möjlighet att i föreskriven ordning göra gällande den rätt till ska- destånd, som enligt allmänna hyresla- gen må tillkomma honom. En invänd- ning om att det på grund av brist på ar- betskraft eller material varit hyresvär- den omöjligt att utföra erforderliga re- parationer eller att behövt kapital icke kunnat anskaffas bör icke leda till att yrkandet om sanktion ogillas. Skälet härtill är, att sanktionen avser att rätt- vist avväga förhållandet mellan hyres- vederlag och fastighetsägarens motpres- tation.

Ur principiell synpunkt borde sank- tionen *verka* ända tills hyresgästen er- hållit full kompensation för det men han i det förflutna vållats genom lä- genhetens bristfälliga skick. (Jämför allmänna hyreslagen.) Av praktiska skäl torde man dock böra avstå från att strikt genomföra denna princip. Med hänsyn till att sanktionens in- träde gjorts beroende av hyresgästens ansökan och till att det oftast torde bli svårt att säkert utreda hur länge lä- genheten varit bristfällig synes icke böra förekomma sanktion såsom följd av lägenhetens tillstånd före dagen för ansökningens ingivande till hyres- nämnden. Enligt 20 § hyresreglerings- lagen skulle nämnden kunna meddela ett sanktionsbeslut, som skulle träda i kraft å viss framtida dag. Om det synes lämpligt, bör nämnden kunna göra sanktionens inträde beroende av att hyresvärden underlåter att utföra vissa reparationer. I allmänhet torde det dock icke vara påkallat att sådana be- stämmelser träffas, utan så bör ske en- dast om starka skäl tala därför. Det skulle tydligen icke vara lämpligt, om en hyresvärd alltid kunde räkna med

en viss respittid innan sanktionen kunde bli gällande. Enligt kommitténs mening bör huvudregeln vara, att sanktionen träder i kraft vid en tidpunkt, som ligger nära dagen för ansökningens ingivande till hyresnämnden. Att särskilt ange de här berörda principerna i lagen synes icke erforderligt.

I ett beslut om sanktion bör hyresnämnden ange de bristfälligheter, som föranlett sanktionen. Sedan bristerna avhjälpats, saknas skäl för fortsatt tillämpning av sanktionen. Detsamma gäller givetvis, om anledningen till att avhjälpande icke skett beror på omständighet, för vilken hyresgästen är ansvarig. För att underlätta hyresnämndernas arbete torde man kunna berättiga parterna att avtala om upphörande av sanktionen. Härav följer att hyresvärd är oförhindrad att vid uthyrning av lägenheten till ny hyresgäst uttaga reparationstillägg av denne.

### **Möjligheter att finansiera lägenhetsreparationer**

I den mån den del av en fastighets hyror, som under ett eller flera år avsatts för underhåll, icke är tillräcklig för ett aktuellt reparationsarbete, kan fråga uppkomma om anskaffande av lån för ändamålet. Med hänsyn härtill har kommittén ansett erforderligt att undersöka i vilken utsträckning nu gällande kreditrestriktioner kunna lägga hinder i vägen för erhållande av lån till fastighetsreparationer.

Vid förfrågningar hos riksbanken har kommittén fått följande uppgifter:

Vissa mellan riksbanken och kreditinstitutet tidigare gällande överenskommelser syftade bl. a. till att instituten med sin långivning till fastighetsmarknaden skulle stödja det nya bostadsbyggandet. I anledning därav skulle sträng restriktivitet iakttagas vid beviljande av höjning ävensom övertagande från annat kreditinstitut av

lån i äldre bostadsfastigheter. Riksbanken vore emellertid numera beredd att försöksvis medgiva en uppmjukning av hittills av instituten tillämpad praxis vid beviljande av dylika lån i äldre fastigheter på så sätt, att i fortsättningen sådana lån i viss utsträckning skulle kunna beviljas. Riksbanken förutsatte dock, att ovan angivna uppmjukning tills vidare, till dess närmare kännedom erhållits om storleken av de krav, som härigenom komme att ställas på kapitalmarknaden, tillämpades restriktivt samt att kreditinstitutet underkastade dessa låneansökningar särskild prövning med hänsyn till lånens ändamål.

I skrivelse den 22 maj 1954 hade riksbanken underrättat Svenska Sparbanksförbundet om de riktlinjer, som sålunda numera borde följas vid kreditgivningen. Samtidigt hade riksbanken meddelat Svenska Försäkringsbolags Riksförbund, att motsvarande ändring gjordes i en tidigare gällande rekommendation, enligt vilken ökning av försäkringsfond för livförsäkring eller därmed jämställd fond, i den mån sådan ökning skulle redovisas i inteckningar i fast egendom eller tomträtt, endast fått redovisas genom inteckningar, för vilka byggnad uppförd efter den 30 juni 1951 utgjort huvudsaklig säkerhet. Numera finge alltså även äldre byggnad inkluderas bland de tillgångar, vari ökning av livförsäkringsfond finge redovisas.

Även om det får anses uteslutet att närmare beräkna det behov av lån för reparationsändamål, som kan uppstå vid genomförandet av ett förslag om förbättrat lägenhetsunderhåll, torde man ha anledning antaga, att genom de ovan angivna ändrade riktlinjerna för kreditgivningen till fastighetsmarknaden tidigare föreliggande hinder att lånevägen erhålla erforderliga medel för planerade lägenhetsreparationer undanröjts.

### **Möjligheter att erhålla arbetskraft och material för lägenhetsreparationer**

Varje mera omfattande ökning av reparationsarbetena i lägenhetsbeståndet måste medföra en påfrestning på resurserna in fråga om arbetskraft och ma-

terial. Det är — oberoende av vilket förslag till förbättring av lägenhetsunderhållet som kommittén kan komma att framlägga — mycket svårt att annat än approximativt beräkna hur stora krav på nämnda resurser som förslagets genomförande kan komma att ställa. Särskilt två omständigheter medverka till att göra alla beräkningar osäkra. Den ena är det förhållandet, att man icke kan beräkna det latent reparationer behövs, dvs. i vilken omfattning ett visst förslag i och för sig skulle kräva ökade reparationer. Att en sådan beräkning icke är möjlig beror dels på att man icke har tillräcklig kännedom om lägenhetsbeståndets nuvarande tillstånd, dels på att det ej torde vara möjligt att i förslaget definiera reparationskraven på sådant sätt, att man med nämnvärd exakthet kan beräkna i hur många fall reparationer böra ske. Den andra omständigheten, som gör alla beräkningar otillförlitliga, är att man — även om det vore tänkbart att det teoretiska reparationsbehövet kunde uppskattas — aldrig kan vara säker på huruvida den verkliga ökningen av reparationerna kommer att överensstämma med den beräknade.

Oaktat man sålunda icke har möjlighet att mera exakt uppskatta de påfrestningar på arbetskrafts- och materialresurserna, som ett förslag angående förbättrat lägenhetsunderhåll kan komma att medföra, torde det vara nödvändigt att söka klargöra hur stora möjligheter att utöka lägenhetsreparationerna, som faktiskt finnas. För detta ändamål har kommittén trätt i förbindelse med arbetsmarknadsstyrelsen, som på kommitténs begäran gjort vissa beräkningar angående möjligheterna att utöka reparationsarbetena inom fastighetsbeståndet. Dessa beräkningar ha upptagits i en till kommittén överlämnad promemoria jämte därtill hörande tabeller. De läm-

nade uppgifterna avse åren 1950—53. I maj 1954 har representant för styrelsen meddelat, att de i tabellerna redovisade siffrorna vore representativa även för vintersäsongen 1953—54 och att man med hänsyn till den tendens till ökade säsongvariationer som de vidtagna lättnaderna i byggnadsregleringen kunde medföra borde räkna med en något ökad arbetslöshet bland byggnadsarbetarna under kommande vintersäsong.

Nyssnämnda promemoria och tillhörande tabeller, vilka avse hela riket, äro av följande lydelse:

P. M.

*angående en utökning av reparationsarbetena inom byggnadsverksamheten.*

Trots den utjämning av säsongsvängningarna som ägt rum inom byggnadsverksamheten är fortfarande ett stort antal byggnadsarbetare utan sysselsättning vintertid eller arbetar inom andra arbetsområden. En av anledningarna till att det inte gått att helt utjämna säsongvariationerna är bristen på lämpliga arbetsobjekt som vintertid kan ersätta de huvudsakligen sommartid bedrivna reparationsarbetena. För att utjämna säsongen skulle behövas en motsvarande volym arbeten under vintern. Dessa arbeten måste emellertid vara av sådan kortvarighet, att de icke belasta sommarsysselsättningen och dessutom vara lämpade för sådana arbetarekategorier, som vintertid är arbetslösa. Många av de arbetslösa är äldre arbetare, som inte är lämpade för nybyggnadsarbete men sommartid brukar vara sysselsatta i reparationsarbete. Bland de arbetslösa ingår också ett relativt stort antal målare som är svåra att placera i andra arbeten än måleriarbeten. Ur arbetsmarknadssynpunkt är det önskvärt att reparationsverksamheten bedrivs mera jämnt under året än som nu är fallet. Utrymmet för en ökad reparationsverksamhet under sommarhalvåret är däremot starkt begränsat och en utökning sommartid av dylika arbeten skulle med nuvarande sysselsättning inkräkta på nybyggnadsverksamheten.

Det är naturligtvis svårt att bedöma den arbetskraftsvolym som vintertid kan ställas till förfogande för ökad reparationsverk-

samhet. Vissa beräkningar för vilka nedan redogöres har emellertid gjorts.

Vid beräkningarna har man utgått från det av byggnadsfackförbundens avdelningar varje månad till arbetsmarknadsstyrelsen rapporterade antalet arbetslösa åren 1950—53.

Antalet arbetslösa i medeltal varje månad under perioden 1950—53 har uträknats.

Då man vid varje tillfälle måste räkna med en viss omsättningsarbetslöshet har från samtliga månadstal dragits antalet arbetslösa den månad då arbetslösheten varit minst. Återstoden antages utgöra det antal arbetslösa som skulle kunna utnyttjats i effektivt arbete (tab. 1).

Vidare har antagits att timförtjänsten är den i socialstyrel-

sens lönestatistik för år 1952 redovisade (tab. 2),

att varje arbetslös kan utföra 200 arbetstimmar i månaden,

att lönekostnaden för reparationsarbeten utgör 60 % av totalkostnaderna.

Resultatet av beräkningarna framgår av tab. 3 och arbetsvolymens relativa fördelning på olika månader av tab. 4.

Totalkostnaden för de arbeten, som enligt dessa beräkningar skulle kunna utföras, om det går att utnyttja samtliga yrkeskategorier, uppgår till ca 130 milj. kronor, varav  $\frac{1}{3}$  belöper på måleriarbeten. Cirka 80 % av arbetskraften kommer på månaderna december—mars.

## Tabellbilaga till P. M. angående kostnad för reparationsarbeten, som kan utföras av arbetslösa byggnadsarbetare

Tabell 1. Antal arbetslösa i medeltal 1950—1953 exklusive antalet minimiarbetslösa

Månad	Träarbetare	Grovarbetare	Målare	Elektriker	Rörarbetare	Murare	Bleck- o. plåtslagare	Samtliga grupper
Januari .....	3 850	3 266	4 169	162	447	2 058	160	14 112
Februari .....	4 143	3 099	3 626	208	592	1 773	97	13 538
Mars .....	3 106	2 201	2 895	225	675	1 159	81	10 342
April .....	1 663	1 092	1 386	178	557	380	37	5 293
Maj .....	618	327	325	109	317	94	11	1 801
Juni .....	239	163	171	60	147	64	2	846
Juli .....	19	46	82	32	66	33	2	280
Augusti .....	—	82	—	12	23	—	1	118
September .....	105	—	224	—	—	38	—	367
Oktober .....	342	277	660	9	37	168	3	1 496
November .....	840	835	1 297	29	92	635	7	3 735
December .....	4 203	3 438	7 275	161	424	1 706	113	17 320
Summa	19 128	14 826	22 110	1 185	3 377	8 108	514	69 248
Årsmedeltal .....	1 594	1 236	1 843	99	281	675	43	5 771
Minimiarbetslösa .....	980	899	247	78	47	236	11	2 498

Tabell 2. Byggnadsarbetarnas timförtjänster 1952 enligt socialstyrelsens lönestatistik

	Hela riket	Stockholm	Dyrortsgrupp III
Murare .....	6,37	8,36	5,91
Träarbetare .....	5,65	7,93	5,23
Grovarbetare .....	4,94	6,01	4,65
Elektriker .....	4,28	4,96	3,95
Rörarbetare .....	4,48	5,01	4,20
Målare .....	5,88	7,47	5,51
Samtliga grupper .....	5,09	6,07	4,78

Tabell 3. Antal arbetstimmar, lönekostnader och totalkostnader för arbeten som skulle kunna utföras av de arbetslösa. (Beträffande beräkningsgrunderna hänvisas till P. M.)

	Trä- arbetare	Grov- arbetare	Målare	Elek- triker	Rör- arbetare	Murare	Bleck- o. plåt- slagare	Samtliga grupper
1. Summan av antalet arbetslösa under de olika månaderna . . . .	19 128	14 826	22 110	1 185	3 377	8 108	514	69 248
2. Antalet arbetstimmar som kan utföras av dessa (1 000-tal) . . . . .	3 825,6	2 965,2	4 422,0	237,0	675,4	1 621,6	102,8	13 849,6
3. Lönekostnader för dessa timmar (1 000-tal kr.) . .	21 614,6	14 648,1	26 001,4	1 014,4	3 025,8	10 329,6	462,6	77 096,5
4. Reparationsvolym (1 000-tal kr.) . .	36 096,4	24 462,3	43 422,3	1 694,0	5 053,1	17 250,4	772,5	128 751,0
5. Relativ fördelning på olika yrkeskategorier	28,1	19,0	33,7	1,3	3,9	13,4	0,6	100,0

Tabell 4. Arbetskapatetens relativa fördelning på årets olika månader

Månad	Trä- arbetare	Grov- arbetare	Målare	Elek- triker	Rör- arbetare	Murare	Bleck- o. plåt- slagare	Samtliga grupper
Januari . . . . .	20,1	22,0	18,8	13,7	13,2	25,4	31,1	20,4
Februari . . . . .	21,7	20,9	16,4	17,5	17,5	21,9	18,9	19,5
Mars . . . . .	16,2	14,8	13,1	19,0	20,0	14,3	15,7	14,9
April . . . . .	8,7	7,4	6,3	15,0	16,5	4,7	7,2	7,6
Maj . . . . .	3,2	2,2	1,4	9,2	9,4	1,1	2,1	2,6
Juni . . . . .	1,2	1,1	0,8	5,0	4,4	0,8	0,4	1,2
Juli . . . . .	0,1	0,3	0,4	2,7	1,9	0,4	0,4	0,4
Augusti . . . . .	0,0	0,6	0,0	1,1	0,7	0,0	0,2	0,2
September . . . . .	0,6	0,0	1,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,5
Oktober . . . . .	1,8	1,9	3,0	0,8	1,1	2,1	0,6	2,3
November . . . . .	4,4	5,6	5,9	2,4	2,7	7,8	1,4	5,4
December . . . . .	22,0	23,2	32,9	13,6	12,6	21,0	22,0	25,0
Summa	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Några svårigheter att anskaffa material för utförande av de utökade reparationsarbeten, som enligt det föregående skulle vara möjliga med hänsyn till arbetsmarknadsläget, föreligga enligt vad kommittén har sig bekant icke för närvarande.

#### Kommitténs eget ställningstagande

I inledningen till betänkandet har framhållits, att kommittén vid sin över-

syn av hyresregleringslagen icke tagit ställning till frågan om taktens beträffande hyresregleringens avveckling.

Väl har vad sålunda anförts tillämpning även i fråga om det kommittén givna särskilda uppdraget rörande lägenhetsunderhållet; oavsett hur kommittén för egen del bedömer denna fråga anser kommittén sig sålunda helt obunden i sina ställningstaganden till de avvecklingsfrågor, som kommittén i den föl-

jande etappen av sitt arbete ämnar upptaga till behandling. Men det må samtidigt framhållas, att en förutsättning för att garantier av det slag Kungl. brevet den 12 juni 1953 torde åsyfta skola tillskapas är att regleringen av hyresmarknaden i sina huvuddrag alltjämt under icke oväsentlig tid avses komma att äga bestånd. Därest en avveckling av hyresregleringen bedömes såsom nära förestående, torde en sådan påbyggnad av lagstiftningen, som införandet av dylika garantier för med sig, icke böra ifrågakomma.

Den allmänna uppfattningen torde vara att lägenhetsunderhållet sedan hyresregleringens tillkomst blivit i betänklig grad eftersatt. För att få en något mer tillförlitlig bild av läget har kommittén såsom förut nämnts låtit verkställa en undersökning av underhållsnivån i ett begränsat men representativt urval av fastigheter. Resultatet av denna undersökning, vilket redovisats i det föregående, ger genomsnittligt bilden av ett bättre underhållsläge än det ovan antydda och därför väntade. Därmed är emellertid icke sagt, att underhållsnivån skulle vara helt eller ens nästan tillfredsställande. Den slutsatsen synes man dock våga draga av undersökningen att försämringen av lägenhetsunderhållet sedan hyresregleringen infördes icke varit så långtgående som man på åtskilliga håll ansett och som skulle kunnat motivera extrema åtgärder för en förbättring.

Som en förklaring till att läget ej är sämre än undersökningen får sägas ha gett vid handen kan det långt ifrån ovanliga förhållandet anföras, att reparationer utföras och bekostas av hyresgästerna själva. I vilken utsträckning detta förekommit och förekommer är däremot ej möjligt att säkert avgöra. Det har icke heller låtit sig göra att inom den ram som måste ges åt under-

sökningen få med uppgifter även här om. Att hyresgästerna utan att kontraktsevenligt vara skyldiga härtill själva bekosta sina reparationer synes dock — särskilt i de största städerna — vara en så pass vanlig företeelse att den utgör motiv för åtgärder att söka åstadkomma en ökning av underhållsvolymen utan övervältring av omsorgen därom å hyresgästerna.

Såsom ytterligare motiv för en ökning av reparationsfrekvensen kan även framhållas den allmänna standardhöjning, som ägt rum efter krigets slut och som givetvis avspeglar sig även i anspråken på underhållsstandard..

Om kommitténs förslag att grunda den generella hyreshöjningen på indexberäkning genomföres, kommer sannolikt — om ej motverkan sker genom andra faktorer — att inträda en höjning av den del därav som motsvarar lägenhetsreparationerna. Den frågan inställer sig då hur en sådan kostnadshöjning kommer att te sig för hyresgästerna i de fastigheter, i vilka lägenhetsreparationer i rimlig omfattning icke blivit utförda. Det kan ej betvivlas, att de komma att finna det orättvist att de skola behöva vidkännas en höjning av den del av hyran som är avsedd som kompensation för lägenhetsreparationerna.

Men om hyresgästerna erhålla någon form av garanti för att deras lägenheter bli underhållna torde det ej möta svårigheter att hos dem vinna förståelse för att fastighetsägarna kunna behöva större kompensation för reparationskostnaderna. En dylik garanti torde i själva verket på hyresgästsidan utgöra förutsättningen för en förhöjd reparationskostnad. Det nu anförda utgör enligt kommitténs mening ett starkt skäl för införande av ett garantisystem.

Kommittén har ovan diskuterat ett flertal olika möjligheter att få till stånd en förbättrad underhållsstandard.

Av den förut lämnade redogörelsen för kommitténs undersökning av möjligheterna att lösa frågan om lägenhetsunderhållet genom samverkan mellan partsorganisationerna framgår, att några sådana möjligheter för närvarande icke föreligga.

Här må erinras om det av kommittén i det föregående framlagda förslaget att grundhyra skall kunna nedsättas, om lägenhets underhåll så försumrats, att lägenheten deklasserats. Som förut nämnts skall denna sanktion inskränkas till att avse de svåraste fallen av eftersatt underhåll. Den måste därför få begränsad räckvidd. Alltjämt kvarstår sålunda problemet om vad som kan göras för att komma till rätta med de fall av underhållsförsummelse, som äro mindre markanta än deklasseringsfallen men dock av sådan art, att de icke kunna lämnas å sido.

Vad angår de garantier mot försummat lägenhetsunderhåll som redan finnas i allmänna hyreslagen kan först den allmänna reflexionen göras, att opinionen från hyresgästerna i reparationsfrågan är ett uttryck för att dessa för avhjälpande av de uppgivna missförhållandena ej anse sig betjänta av bestämmelserna i allmänna hyreslagen.

Visserligen kan på senare tid en ny faktor sägas ha tillkommit, nämligen de rättegångar, som inletts av hyresgäster, vilka reparerat på hyresvärdens bekostnad. Sådana rättegångar torde dock ha förekommit endast då lägenhetens underhåll varit i hög grad eftersatt, enär allmänna hyreslagens bestämmelser knappast kunna komma till användning i andra fall. Även i annat hänseende har allmänna hyreslagen endast begränsat värde såsom framgår av vad förut sagts om hyresgästens rättigheter då lägenheten uthyrts i befintligt skick. Slutligen synes domstolsproceduren, vilken är praktiskt taget ofrånkomlig

för tillämpning i förevarande hänseende av allmänna hyreslagen, vara alltför tungrodd och kostsam då det gäller att i större skala avgöra tvister om lägenhetsunderhåll. Om emellertid allmänna hyreslagen blir det enda medlet att lösa dessa tvister, är det ej tvivel underkastat att rättstvisterna härom komma att få stor frekvens.

I det akuta läge reparationsfrågan för närvarande befinner sig är därför enligt kommitténs mening allmänna hyreslagen icke något tjänligt medel för denna frågas reglerande.

Den granskning kommittén i det föregående underkastat alternativet med reparationsklausul utvisar oförtydligt att denna väg icke är framkomlig. Icke heller kan kommittén finna något vara vunnit med att såsom sanktionsform införa vitesföreläggande eller rätt för hyresgästen att reparera på värdens bekostnad.

Det återstår då endast att diskutera frågan om det lämpliga i att införa sanktion i form av borttagande eller reducering av reparationstillägg. Det är dock ej till fyllest att denna väg är tekniskt framkomlig och att den i den utformning kommittén förut skisserat bör kunna på ett verksamt sätt minska de orättvisor som för närvarande drabba hyresgäster i lägenheter med eftersatt underhåll. Det är nödvändigt att skärskåda frågan också från hyresvärdarnas ståndpunkt och att betrakta verkningarna jämväl i andra hänseenden av ett införande av denna sanktionsform.

Kommittén har tidigare uttalat, att en invändning av hyresvärderna att behövt kapital för reparationer icke kunnat anskaffas ej bör leda till att yrkandet om sanktion ogillas. Denna ståndpunkt torde överensstämma med all-

männa hyreslagens. Dess bestämmelser rörande hyresvärds underlåtenhet att vederbörligen fullgöra sin skyldighet att underhålla en uthyrd lägenhet taga icke någon hänsyn till om den utgående hyran ger hyresvärden tillräckliga ekonomiska resurser i detta hänseende. Även om hyresmarknaden är fri — såsom var fallet vid allmänna hyreslagens tillkomst — kan dock, främst på grund av bostadsöverskott, hyresvärden nödgas så sänka sina hyror, att han med fog skulle kunna göra gällande att de icke försloge för att hålla lägenheterna i det skick som hyresgästerna enligt allmänna hyreslagen äga fordra. En sådan omständighet befriar sålunda ej hyresvärden från hans underhållsskyldighet och reducerar ej heller omfattningen av densamma.

När det gäller den nu ifrågasatta garantin torde på fastighetsägarhåll hävdas, att en underhållsgaranti — om den över huvud är påkallad — i varje fall ej rimligen kan övervägas annat än om hyrorna såväl i förfluten tid täckt som framdeles komma att täcka dels de årliga kostnadsposterna, exklusive underhållskostnader, dels ock vad som årligen kan behöva avsättas för fastighetens underhåll. Bakom denna ståndpunkt torde ligga den uppfattningen att hyresregleringen i tillämpningen inneburit ett sådant missgynnande av hyresvärdarna att det icke är rimligt att genom något slag av garanti framdriva en underhållsskyldighet, som ligger väsentligt över det för hyresvärdarna ekonomiskt möjliga.

Den nu skisserade ståndpunkten kan sägas innebära, att hyresvärdarna icke genom några nya åtgärder skola tvingas fullgöra sin skyldighet att underhålla lägenheterna. Det är sålunda icke något spørsmål av rättslig art som i detta sammanhang aktualiseras. Enbart ett billighetsspörsmål rör det sig emellertid ej

heller om, då även värderingar på det samhällsekonomiska planet torde spela in.

Den regleringsfaktor som i samband härmed har den största betydelsen är den generella hyreshöjningen. Det förslag till omläggning av beräkningsnormerna för denna, som kommittén i det föregående framlagt, kommer enligt kommitténs mening att, i den mån de omlagda normerna få bestämma höjningens storlek, tillförsäkra hyresvärdarna tillräcklig kompensation för underhållskostnadernas stegring.

De ekonomiska möjligheterna för hyresvärdarna att under kommande år fullgöra sin underhållsskyldighet äro emellertid i viss mån avhängiga jämväl av vad som under de gångna åren utgått i generell hyreshöjning. Såsom tidigare nämnts vet man icke med bestämdhet hur stor kompensation för ökade reparationskostnader som hittills utgått. Här är tvistefrågans kärnpunkt. På fastighetsägarehåll hävdas, såsom redan antytts, att den generella hyreshöjningen varit helt otillräcklig för utförande av normala reparationer, medan man på hyresgästsidan anser, att eftersom faktiskt utförda reparationer blivit kompenserade, saknas befogad anledning att underlåta behövliga reparationer. Diskussionen i denna fråga har hamnat i en återvändsgränd. Inom kommittén har framförts önskemål om en utredning rörande storleken av den kompensation, som hittills utgått för ökade reparationskostnader. Denna skulle sedan ställas i relation till kostnadsstegringarna för reparationer. På grund av brister i det material, varpå en sådan undersökning skulle bygga, har det emellertid ansetts, att den ej skulle bli av något större värde. Mot varje slag av retroaktiv kompensation kunna också resas principiella betänkligheter, då en sådan kan sägas inne-

bära ett upprivande av redan meddelade beslut om generell hyreshöjning.

Kommittén har därför ansett sig böra begränsa sina överväganden till att för framtiden söka finna en så långt möjligt är på objektiva faktorer grundad ersättning för de ökade reparationsutgifterna. Den kompensation, som utgått för förfluten tid, måste betraktas som slutgiltig, även om den förut berörda tvistefrågan ej därmed bringas ur världen. I fråga om den framtida kompensationen har kommittén sökt finna en anordning, som kan synas ägnad att vinna förståelse hos såväl statsmakterna som parterna på hyresmarknaden.

Kommittén vill härefter beröra eventuella verkningar i andra hänseenden än förut nämnts av det tilltänkta garantisystemet. Härvid åsyftas möjligheterna att erhålla kredit för finansiering av lägenhetsreparationer, att erhålla arbetskraft och material samt att administrativt klara de uppgifter, som genom garantisystemet läggas på hyresnämndsorganisationen.

Det har tidigare konstaterats, att, med hänsyn till nu gällande riktlinjer för kreditgivningen till fastighetsmarknaden, i princip icke borde möta något hinder mot att lånevägen finansiera de utökade lägenhetsreparationer, som kunna bli en följd av att ett garantisystem införes. De faktorer, på grundval av vilka det skulle kunna bedömas hur det i praktiken kommer att ställa sig med kreditmöjligheterna, äro emellertid osäkra. Vad angår omfattningen av den ökning av reparationsvolymen som kan uppkomma synes visserligen kommitténs undersökning av tillståndet i underhållshänseende hos bostadslägenheterna tyda på att större delen av lägenhetsbeståndet knappast kommer att beröras av ett eventuellt garantisystem. Men även med antagande att denna undersökning ger en fullt riktig bild av

underhållsstandarden blir den faktiska reparationsvolymen beroende på många omständigheter som ligga utanför det bedömbara. Vidare vet man ej alls i vilken utsträckning lånevägen behöver anlitas för att genomföra reparationer. Slutligen kan dagens ekonomiska läge ha hunnit förändra sig till den tidpunkt då ett genomfört garantisystem börjar visa sina verkningar på reparationsvolymen.

Några svårigheter att tillgodose behovet av material för ökade lägenhetsreparationer synas icke behöva befaras.

Beträffande möjligheterna att disponera för dessa reparationer erforderlig arbetskraft måste man däremot ställa sig tveksam. Genom de upplysningar, som erhållits från arbetsmarknadsstyrelsen, kan man visserligen få en uppfattning om den totala ökning av reparationsvolymen, som i och för sig kan beräknas vara möjlig. I denna volym, som uppskattats till ca 129 milj. kronor per år,<sup>1</sup> ingå dock i ej obetydlig utsträckning arbeten, som icke torde vara av direkt betydelse för de egentliga lägenhetsreparationerna, om vilka här är fråga. Kommittén åsyftar härvid främst sådana arbeten, som kunna utföras av grovarbetare, rörarbetare, murare samt bleck- och plåtslagare. I viss mån torde även de elektriska arbetena böra räknas hit. Därtill kommer, att möjligheter till en ökning av reparationsvolymen huvudsakligen synas föreligga under månaderna december—mars. Även detta förhållande torde medföra, att man i praktiken måste räkna med att mindre arbetsvolym än den siffermässigt konstaterade är disponibel. Det kan nämligen tänkas, att olika arbeten, som äro beroende av varandra, kunna försvåras genom att samtidig tillgång på arbetskraft av olika slag icke finnes.

Det är givetvis icke möjligt att under

<sup>1</sup> Se Tabell 3 sid. 76.

dessa förhållanden draga någon säker slutsats om möjligheterna att öka de egentliga lägenhetsreparationerna. Att den koncentring av reparationerna till vintermånaderna, som sannolikt blir nödvändig, kommer att medföra praktiska svårigheter är uppenbart. Men även om fördelningen av reparationerna på olika tider av året blir den ur arbetskraftssynpunkt lämpligaste, torde man icke med säkerhet våga påstå, att den tillgängliga arbetskraften kommer att förslå för den reparationsvolym, varmed man egentligen skulle behöva räkna, dvs. reparationer av den omfattning, att den till garantisystemet knutna sanktionen icke behöver tillgripas.

Vad det administrativa problemet angår torde ett stort antal mål vara att vänta åtminstone under systemets första tid. Även om det på olika sätt klarlägges att sanktionen icke är avsedd för fall av mindre väsentliga underhållsbrister, torde missnöjet på hyresgästhall med lägenhetsunderhållet vara så utbrett och ackumulerat att man torde vara nödsakad räkna med både många befogade ansökningar och många ansökningar i oträngt mål. Båda lagen av ansökningar kunna vara lika belastande för hyresnämnderna. Möjligheterna att utöka hyresnämndernas arbetskaperitet äro emellertid av olika anledningar begränsade. Det bör icke fördöljas, att här föreligger en svag punkt. Bli hyresnämnderna överbelastade måste införande av garantisystemet närmast betraktas såsom misslyckat.

Som av det föregående framgår är det åtskilliga faktorer, till vilka måste tagas hänsyn vid ett ställningstagande till frågan, huruvida sanktion i form av indragning eller reducering av reparationsstillägget bör genomföras. Avvägningen av dessa faktorer erbjuder svårigheter, icke minst därför att verkning-

arna av systemet i flera hänseenden äro osäkra.

För sin del har emellertid kommittén kommit till den uppfattningen att det här diskuterade garantisystemet icke kan förordas. Då emellertid denna kommitténs ståndpunkt icke bygger på någon avvisande inställning till systemet såsom sådant, kunna måhända kommitténs betänkligheter vika, om det är möjligt att finna någon form för ett begränsat införande av garantisystemet.

Ett slag av sådan begränsning vore om garantin anknötes till en lägre underhållsstandard än som kan anses vara den normala vid balans på hyresmarknaden. Vad som skulle vara att vinna genom en sådan begränsning torde framgå genom hänvisning till de förut i detta avsnitt redovisade synpunkterna på garantifrågan. Men det låter sig å andra sidan svårligen göra att fastställa normer för fixerande av den tänkta lägre standarden. Därtill kommer att denna lägre standard med tiden kan bli ansedd som den normala och förbli ansedd såsom sådan även när hyresregleringen upphör. Det förefaller med hänsyn till den utveckling, som är önskvärd på hyresmarknaden, betänkligt att såsom förebildlig fixera en underhållsstandard, vars nivå bestämts, icke efter de krav en hyresgäst skäligen bör äga ställa utan efter vad som ansågs bäst passa för det ekonomiska läget just vid den tidpunkt då systemet knäsatte. Det är i praktiken dock knappast tänkbart att så dirigera underhållsstandarder att den blir föränderlig i takt med förändringarna i det ekonomiska läget. Kommittén kan därför ej förordas en begränsning av garantin genom en sänkning av kravet på underhållsstandard under vad som hittills ansetts som normal standard.

En annan form av begränsning vore, att sanktion endast skulle inträda i

fråga om underhåll, som eftersatts under viss längre tid. En regel av sådan innebörd skulle även medföra bestämda fördelar i olika hänseenden.

Arbetskraftsresurserna äro, såsom av ett föregående avsnitt framgått, begränsade och tillåta icke någon alltför kraftig ökning av fastighetsreparationerna utan att detta inverkar menligt på nyproduktionen av fastigheter. Om den föreslagna väntetiden göres relativt lång vinner man, att reparationer i första hand komma till stånd beträffande lägenheter, vilka äro i störst behov därav. Samtidigt ryckes grunden undan för de invändningar mot garantisystemet, som fastighetsägarna kunna göra under åberopande av att den hittillsvarande underkompenseringen genom den generella hyreshöjningen berövat dem ekonomiska möjligheter att reparera även under kommande år. Det kan också förutsättas, att en väntetid kan påverka hyresgästerna till att vara mera akt-samma om lägenheterna. Den fördelning av reparationerna under en längre tid, som den ifrågasatta regeln kan väntas medföra, torde öka möjligheterna att utan större påfrestningar på kreditmarknaden finansiera arbetena. Slutligen bör beaktas, att en sådan regel skulle bidra till att förhindra en överbelastning av hyresnämndsorganisationen.

Vid en närmare utformning av spärrregeln möta åtskilliga problem.

Alla underhållsdetaljer i en lägenhet ha icke samma varaktighet. Sålunda kunna — utan att det behöver bero på vanvård från hyresgästens sida — med korta mellanrum uppstå fel på de tekniska anläggningarna i lägenheten. I fråga om målning, tapeter o. d. kan man mera säkert räkna med en viss varaktighet. Behovet av att brister å förstnämnda anläggningar avhjälpas tämligen omedelbart är i regel trängande. Det är

tydligt ej möjligt att i dylika fall tilllämpa en regel om obligatorisk väntetid. Med hänsyn till det sagda synes nödvändigt att inskränka spärrregelns giltighet till förslagsvis underhåll av målning, snickerier och tapeter. I målning ingår givetvis även takstrykning.

Den väntetid, som bör komma i fråga, torde som nyss nämnts böra vara relativt lång. Tiden torde förslagsvis kunna bestämmas till tio år från det lägenheten i det hänseende, vari bristfällighet föreligger, senast reparerades. Kommittén vill uttryckligen betona, att den valda tidsperioden icke får uppfattas som uttryck för något ställningstagande till frågan om vilken reparationsperiod som bör anses såsom normal. Om det under tillämpningen skulle visa sig, att längre eller kortare tid än tio år är lämpligare, kan anpassning härefter ske.

Vid ombyte av hyresgäst uppstå vissa komplikationer. Å ena sidan synes ej rimligt, att spärrregeln skall kunna åberopas mot en hyresgäst, som vid sin inflyttning mottog lägenheten i bristfälligt skick (med hänsyn till den från senaste reparation förflutna tiden). Å andra sidan bör regeln gälla mot en ny hyresgäst som mottagit lägenheten i "normalt" skick. En rättvis lösning av intressekonflikten i detta fall torde förutsätta utredning om lägenhetens beskaffenhet vid tiden för ombytet av lägenhetsinnehavare. Då en sådan utredning i regel icke torde kunna utan stora svårigheter förebringas, lär man få finna sig i att icke göra något undantag i fråga om regelns tillämplighet i här berörda fall.

Det är givet att en sådan regel skapar vissa utredningssvårigheter. Det kan vara svårt att rekonstruera när en reparation gjorts, och det kan också bli tvist om karaktären av vad som vid ett visst tillfälle åtgjorts. Dessa svårigheter torde dock ej bli särskilt vare sig allvarliga

eller omfattande. Bevisbördan bör i princip åvila fastighetsägaren, och om han vid tvist ej kan visa eller göra troligt att reparation utförts under senaste tioårsperiod blir hyresnämnden oförhindrad att i sak pröva sanktionsyrkandet.

Mot regeln kan vidare anföras, att den möjligen kan ge stöd åt en inställning hos hyresgästerna i riktning mot en bestämd periodicitet i fråga om reparationer oavsett omständigheterna i det särskilda fallet. Det torde dock knappast behöva befaras, att en sådan inställning skulle vinna större spridning. Detta skulle motverkas av den tidigare angivna förutsättningen för sanktionens inträde, att behov av reparation måste föreligga för att sanktion skall kunna komma i fråga.

Därest garantisystemet förses med en spärregel av nu sist angiven innebörd, är kommittén beredd att förorda dess införande. En uttrycklig förutsättning härför är dock att i den generella hyreshöjningen kompensationen för kostnadsstegringen i fråga om lägenhetsunderhållet grundas på indexberäkning under antagande av vad kommittén i det föregående benämnt normal reparationsvolym.

Kommittén föreslår alltså, att om underhållet av en lägenhet, beträffande vilken reparationskyldigheten åvilar hyresvärden, är så eftersatt, att hyres-

gästen har väsentlig olägenhet därav, hyresnämnden skall äga att på ansökan av hyresgästen besluta om indragning eller reduktion av utgående reparations-tillägg, att ansökan som nu sagts dock icke skall upptagas till saklig prövning i den mån framställd anmärkning gäller bristfällighet med avseende å lägenhetens målning, tapeter eller snickerier samt lägenheten i anmärkt hänseende undergått tillfredsställande reparation inom de senast förflutna tio åren, samt att hyresgäst och hyresvärd när som helst skola äga avtala, att beslut rörande indragning eller reduktion av reparationstillägget icke vidare skall tillämpas.

Förslagen nödvändiggöra vissa ändringar i 5 §. I första hand bör i lagtexten utmärkas, att beslut om generell hyreshöjning skall ange, hur stor del av medgiven höjning som är reparations-tillägg, dvs. ansetts motsvara ökningen av kostnaderna för lägenhetsunderhållet. Med lägenhetsunderhåll avses såsom inledningsvis nämnts underhåll av de särskilda lägenheterna i en fastighet och anordningar i desamma. Vidare bör i 5 § anges sanktionen samt förutsättningen för dess tillämpning och upphörande.

För att hyresnämndens beslut om sanktion skall kunna göras tillämpligt för förfluten tid måste i 20 § andra punkten införas hänvisning till vederbörande bestämmelse i 5 §.

Förslag till de lagändringar, som för-anledas av kommitténs i det föregående

framlagda förslag, återfinnes såsom bilaga A till detta betänkande.

## Sammanfattning

I förevarande betänkande framlägges resultatet av kommitténs översyn av 3 och 5 §§ hyresregleringslagen samt överväganden rörande vissa spörsmål, som ansetts stå i nära samband med de i nämnda lagrum behandlade frågorna. Betänkandet berör sålunda bl.a. förbudet att överskrida gällande grundhyra, problemen om bestämmande och änd-

ring av grundhyra för omöblerade lägenheter och lokaler, verkan av beslut om grundhyresändring samt generella tillägg till grundhyran. Vidare upptagas till behandling frågorna om skyldighet för hyresvärd att ansöka om fastställande av grundhyra samt anordnande av garantier för underhållet av bostadslägenheterna.

### Översyn av 3 § hyresregleringslagen

Kommittén föreslår icke någon ändring i den gällande ordningen med *individuella grundhyror* för här ifrågasvarande hyresobjekt.

Vad angår frågan om *grundhyrans bestämmande för lägenheter, vilka färdigställdes före år 1942 (gamla lägenheter)*, har kommittén övervägt ett förslag att anknyta grundhyran till ett aktuellt basår. Emellertid har det befunnits, att ett genomförande härav skulle medföra så stora nackdelar, att det icke kan tillstyrkas.

Kommittén har i stort sett intet att erinra mot den nu gällande principen, enligt vilken *fastställande av grundhyra för nya lägenheter* sker så, att med utgångspunkt från vederbörande fastighets anskaffningskostnad dess totala årliga driftkostnader beräknas och fördelas på de särskilda lägenheterna, därvid uppgiven anskaffningskostnad bör kunna reduceras, om den befinnes vara högre än vad som är normalt för motsvarande fastigheter.

Bestämmandet av en nybyggd fastighets anskaffningskostnad bör ske så, att å ena sidan en onödigt hög anskaffningskostnad ej godkännes medan å andra sidan en företagare, som genom rationalisering eller förbättrade byggnadsmetoder kan åstadkomma besparingar, uppmuntras. Därjämte är det önskvärt att arbets- och kostnadsbesparande metoder i byggnadsverksamheten vinna allmän tillämpning och att en god standard med avseende å bostädernas utrustning upprätthålles. Enligt kommitténs mening fyller det system, som för närvarande tillämpas beträffande med statligt lånestöd uppförda hus, rimliga anspråk för tillgodoseende av ovan angivna önskemål. Detta system innebär att de hyresreglerande myndigheterna godtaga den hyressättning, som efter granskning av anskaffningskostnaderna och byggnadsmetoderna sker genom de myndigheter, vilka bevilja statliga lån till byggnadsproduktionen. Om det i

kommitténs betänkande II framlagda förslaget om tillämpning av motsvarande principer för hyressättningen i hus uppförda utan statligt lånestöd vinner beaktande, bli nämnda önskemål uppfyllda även för dessa hus.

Kommittén har ej funnit anledning att föreslå någon ändring i den hittills tillämpade principen, att s. k. etappbyggnadsföretag, dvs. byggnadsprojekt, som omfatta ett flertal byggnader med vissa anordningar såsom värmecentral, maskintvättstuga m. m. gemensamma, behandlas som enhetliga objekt i vad angår bestämmandet av anskaffningskostnaden för de olika i företaget ingående etapperna.

Beräklandet av en nybyggd fastighets årliga utgifter bör ske enligt i huvudsak de principer, som för närvarande tillämpas. Kommittén anser dock, att beräkningsnormerna tid efter annan böra undergå översyn. Nödvändigheten att samordna driftkostnadsberäkningen med den generella hyreshöjningen har på senare tid gett anledning till föreskrifter, enligt vilka en nybyggd fastighets årliga kostnader skola beräknas på grundval av uppgifter om deras storlek den 1 januari det år, lägenheterna i fastigheten färdigställts. Då det gäller etappbyggnadsföretag kan det emellertid, trots nämnda föreskrifter, uppkomma det icke önskvärda förhållandet, att lika lägenheter i skilda byggnader inom komplexet få olika hyror. Detta kan inträffa, om byggnaderna färdigställts under olika år och driftkostnaderna ändrats under tiden. Det torde nämligen vara ogörligt att på förhand bestämma grundhyrorna för lägenheter i olika byggnader så, att grundhyran jämte generell hyreshöjning alltid blir lika för lika lägenheter inom företaget. För att undvika det nämnda icke önskvärda förhållandet

föreslår kommittén att följande principer tillämpas vid hyressättningen i dessa fall.

Grundhyror för hela fastighetskomplexet fastställas på grundval av driftkostnadsläget den 1 januari det år den sista byggnaden färdigställs. En byggnad anses färdig, då inflyttning skett i minst 75 % av lägenheterna. Om driftkostnaderna ändrats från tidpunkten för den första till tidpunkten för den sista byggnadens färdigställande, fastställas för den eller de byggnader, som färdigställts före sistnämnda byggnad, särskilda provisoriska grundhyror, beräknade med utgångspunkt från det tidigare driftkostnadsläget, vilka grundhyror skola gälla från byggnadens färdigställande till dess nya provisoriska grundhyror eller slutliga sådana bli gällande. I dessa fall böra de slutliga grundhyrorna tillämpas från och med det år, varunder den sista byggnaden i företaget fullbordas. I det slutliga beslutet bör anges vilket år lägenheterna skola anses ha blivit färdigställda. Genomförande av dessa principer kan ske genom anvisningar från hyresrådet till hyresnämnderna. Givetvis bör även bostadsstyrelsens och länsbostadsnämndernas hyressättning ske efter samma regler, vilket också torde kunna åstadkommas utan författningsändring.

*Skyldighet att ansöka om fastställande av grundhyra, där sådan saknas, föreslås skola införas. Skyldigheten skall åligga den som uthyr lägenheten samt fullgöras, i fråga om gamla lägenheter inom fjorton dagar från det hyresgästen inflyttat och i fråga om nya lägenheter senast sex månader efter det huset blivit färdigt.*

*Möjlighet till ändring av grundhyra, som avsevärt avviker från det allmänna hyresläget, föreslås skola bibehållas, men kommittén har uttalat, att änd-*

ringsmöjligheten bör tillämpas restriktivt.

För att utförandet av standardhöjande förbättringsarbeten i det äldre lägenhetsbeståndet skall stimuleras anser kommittén att bestämmelserna om *höjning av grundhyra med anledning av ombyggnads- och ändringsarbete* böra tillämpas enligt följande riktlinjer. Om en verklig standardförbättring av en lägenhet sker, bör hyran höjas med ett belopp, som möjliggör skälig förräntning och amortering av den nedlagda kostnaden. Räntefot och amorteringstid böra i praxis bestämmas till fasta värden för olika slag av förbättringar. Såsom kostnad för ett förbättringsarbete bör räknas icke blott kostnaden för själva arbetet utan även kostnad för annat arbete som står i direkt samband med det förra. De angivna principerna anses kunna genomföras genom att desamma upptagas i anvisningar från hyresrådet till hyresnämnderna.

Kommittén anser, att det i lagen bör anges, att en av hyresgäst bekostad standardförbättring icke skall kunna föranleda höjning av grundhyran för denne.

*Frågan, huruvida grundhyran kan sänkas om lägenhetens standard försämras*, har i praxis varit föremål för tvekan. Kommittén har funnit behov föreligga av bestämmelser, som möjliggöra nedsättning av grundhyran i vissa fall, nämligen då hyresgästen till följd av att lägenhetens underhåll eftersatts eller lägenheten tillhörande förmåner minskats blivit frånhänd en avsevärd del av den ursprungliga motprestationen till hyran. Kommittén föreslår, att lagen kompletteras med en bestämmelse av innebörd, att lägenhets grundhyra skall på ansökan av hyresgäst kunna av hyresnämnden nedsättas, om lägenhetens skick så försämrats eller lägenhe-

ten tillhörande förmåner så inskränkts, att grundhyran avsevärt överstiger lägenhetens genom förändringen minskade värde. Då fråga är om eftersatt underhåll, avses bestämmelsen skola tillämpas endast om lägenhetens skick försämrats så mycket, att lägenheten sjunkit ned i en lägre klass på hyresmarknaden. Detta inträffar då förfallet fortskridit långt och blivit genomgående för hela lägenheten. Vid inskränkning av förmåner bör bestämmelsen icke komma till användning, då den indragna förmånen är utan större betydelse. Om rättelse sker i förhållande, som föranlett sänkning av grundhyran enligt ifrågavarande bestämmelse, skall grundhyran kunna höjas.

Någon ändring av den bestämmelse, som möjliggör *höjning av grundhyra om det föreligger skäl, som till sin betydelse är jämförligt med de övriga i paragrafen angivna skälen för höjning*, anser kommittén icke påkallad.

De i 3 § tredje stycket upptagna bestämmelserna om *verkan på hyresavtalet av beslut om ändring av grundhyra* föreslås likaledes skola bibehållas oförändrade.

Det har ifrågasatts att utvidga det i 3 § sista stycket stadgade *förbudet för hyresvärd att såsom villkor för uthyrning avtala om eller begära försträckning eller borgensförbindelse av hyresgästen eller av denne taga eller begära annan liknande utfästelse* så att desamma skulle omfatta även kontant ersättning som hyresvärden tager eller betingar sig innan grundhyra fastställts. Med hänsyn till att en bestämmelse av sådant innehåll skulle medföra avsevärda tillämpningsvårigheter och då nu gällande regler ge hyresgästen möjlighet att i de flesta fall återkräva vad han erlagt utöver den grundhyra, som kan bli fastställd, har kom-

mittén emellertid funnit sig icke böra föreslå införande av en sådan bestämmelse.

På senare tid ha vissa byggnadsföretagare sökt kringgå hyresregleringen genom att erbjuda hyresspekulanter att till överpris förvärva en ideell andel i en fastighet, varvid samtidigt rätten att nyttja viss lägenhet i det å fastigheten uppförda huset tillförsäkras köparen. För att hindra detta förfarande föreslår kommittén, att kontroll över försälj-

ningen av ideella andelar i flerfamiljshus införes i den formen, att det stadgas förbud att mot högre vederlag än hyresnämnden godkänner överlåta mindre andel än en fjärdedel i fastighet, varå finnes hus med mer än fyra lägenheter. De närmare reglerna rörande kontrollen i förevarande hänseende ha ansetts böra överensstamma med dem, som gälla i fråga om kontrollen av bostadsrättsöverlåtelse.

### Översyn av 5 § hyresregleringslagen

Till en början framlägges resultatet av en undersökning av *hyresbostädernas nuvarande underhållstillstånd*, som kommittén låtit utföra. Av denna undersökning framgår, att underhållet av bostadslägenheterna är i viss mån eftersatt, ehuru ej i så hög grad som kunde väntas, samt att konstaterade brister huvudsakligen förekomma med avseende å målning och tapetsering. Underhållet är mest eftersatt i de tre största städerna. Vid bedömandet av undersökningsresultatet bör man beakta, att detsamma påverkats av att hyresgästerna reparerat själva. I vilken omfattning detta förekommit har dock ej kunnat undersökas.

Kommittén har företagit en granskning av de olika problem, som i anslutning till bestämmandet av den generella hyreshöjningen möta beträffande de särskilda omkostnadsposterna. Av vad i samband därmed anförts skola här endast beröras de uttalanden, som gjorts rörande en av omkostnadsposterna, nämligen *fastighetsunderhållet*.

Det har ifrågasatts, om icke den nuvarande principen att grunda den generella hyreshöjningen på konstaterade faktiska utgifter under en förfluten tidsperiod medfört särskilda olä-

genheter i fråga om fastighetsunderhållet. Från såväl fastighetsägare- som hyresgästhall har gjorts gällande, att underhållet, särskilt lägenhetsreparationerna, blivit eftersatt under hyresregleringen. I viss mån har förhållandet motverkats av att hyresgäster — utan att enligt sina kontrakt vara skyldiga därtill — bekostat reparationer i sina lägenheter.

Enligt kommitténs mening är det av olika skäl naturligt om fastighetsägarna under en tid av stigande fastighetsomkostnader iakttaga en viss återhållsamhet beträffande reparationer. En sådan återhållsamhet återspeglas i de undersökningar av de faktiska fastighetsutgifterna, som enligt det nuvarande systemet ligga till grund för besluten om generell hyreshöjning. Då denna till följd härav icke motsvarar vad fastighetsägarna väntat, föreligger tydligen fara för att dessa anse sig för snävt behandlade och ytterligare inskränka reparationsutgifterna.

Vid övervägande av spørsmålet i vad mån nuvarande generella kompensationsystem kan behöva reformeras har kommittén kommit till det resultatet, att det tekniska tillvägagångssättet för uppskattningen av de generella kost-

nadsökningarna bör ändras. Det alternativ till den nuvarande metoden, som kommittén stannat för, är att lägga *indexberäkningar* till grund för bestämmandet av den generella hyreshöjningen. Detta skulle innebära, att man med utgångspunkt från vissa givna fastighetsomkostnader läte prisstatistiskt konstaterade förändringar av dessa kostnader från en tidpunkt (bastidpunkten) till en annan utgöra grundval för bestämmandet av den generella hyreshöjningen. Önskvärdheten av en övergång till indexberäkningar framträder främst med avseende å underhållskostnaderna i det den förut angivna tendensen hos fastighetsägarna att vid stegrade reparationskostnader inskränka reparationsutgifterna sannolikt härigenom skulle brytas. En uttrycklig förutsättning för tillstyrkandet av indexalternativet anges vara, att de indexmässigt framräknade talen för kostnadsökningarna få bestämma storleken av den generella hyreshöjningen utan att dessförinnan underkastas justering på grundval av rent allmänna överväganden. Härmed skulle vinnas en objektivisering av systemet för generell hyreshöjning.

Övriga fördelar med en övergång till indexsystem har kommittén ansett vara riktigare beräkning av avlöningsposten, möjlighet att grunda besluten om generell hyreshöjning på aktuellare uppgifter samt sannolikt även administrativa förenklingar.

Kommittén finner det sålunda önskvärt, att den nuvarande metoden för bestämmande av generell hyreshöjning ersättes med en indexmetod. För att kunna bedöma, om detta går att praktiskt genomföra, upptager kommittén till behandling vissa spørsmål, som uppkomma vid konstruktion av en index. I främsta rummet behandlas frågan om index för underhållskostnaderna.

Vid val av bastidpunkt kan man aningen anknyta till förkrigsförhållandena eller välja något senare år. I sistnämnda fall blir man med hänsyn till beskaffenheten av föreliggande undersökningsmaterial nödsakad att välja något av de år, som omfattas av hyresrådets fastighetsomkostnadsundersökning av år 1951. Efter en närmare granskning av de båda alternativen anser kommittén, att endast det sistnämnda är acceptabelt och att såsom basår bör väljas 1949 eller — i fråga om senare färdigställda fastigheter — det år de blivit färdiga.

Det valda alternativet innebär följande. Till grund för indexberäkningarna skall läggas, såvitt angår hus byggda före 1942, de faktiska kostnader för byggnadsunderhållet, som enligt 1951 års fastighetsomkostnadsundersökning framkommit för år 1949. Då emellertid dessa kostnader på grund av den inskränkning i reparationerna, som skett under hyresregleringen, kunna beräknas understiga normal reparationsvolym, dvs. vad som kan anses erforderligt för vidmakthållande av fullgod men ej överdriven underhållsstandard, har kommittén funnit, att kostnaderna för gemensamt underhåll böra ökas med 15 och kostnaderna för lägenhetsunderhåll med 25 procent. I fråga om de hus, som uppförts efter 1941, anser kommittén att man lämpligen torde kunna utgå från en reparationsvolym, som i huvudsak motsvarar vad som enligt hyresrådets cirkulär 36 kan beräknas ligga till grund för de fastställda hyrorna.

Kostnadsförändringarna skola mätas såvitt möjligt genom en särskilt konstruerad index, i annat fall genom användning av bostadsstyrelsens byggnadskostnadsindex.

Kommittén föreslår, att beslut om generell hyreshöjning framdeles skola

grundas på indexmässiga beräkningar av den genomsnittliga förändringen av varje särskild omkostnadspost i fastighetsförvaltningen räknat från år 1949 eller det senare år, varunder vederbörande fastighet blivit färdigställd, att vid beräkningen av kapitalkostnadernas förändringar avskrivningsposten och räntan på fastighetsägarens egen insats betraktas såsom fasta medan räntekostnaderna i övrigt, beräknade på oförändrad skuldsumma, om möjligt mätas genom framskrivningar grundade på en särskild för ändamålet utförd undersökning av lånens bindningstider, räntesatser osv., samt att reparationskostnadernas förändringar beräknas enligt nyss angivna riktlinjer.

Vid beräkningarna bör, där så är påkallat, erforderlig hänsyn tagas till skillnader i hyresnivå mellan olika orter och ortsgrupper ävensom förekomsten av centralvärme inom fastighetsbeståndet.

Enligt kommitténs mening bör indexsystemets tillämpning handhas av hyresrådet.

I samband med frågan om övergång till indexsystem har kommittén funnit anledning att upptaga spörsmålet om *separat redovisning av kostnadshöjningen för lägenhetsreparationer*. Kommittén anser skäl tala för att en sådan separat redovisning sker. Framför allt har det ansetts vara av stort värde ur upplysningssynpunkt, att parterna på hyresmarknaden erhålla öppet besked om kompensationen för kostnadsstegringen i fråga. En separat redovisning av reparationskostnadsökningen möjliggör också, såsom nedan beröres, anordnande av en lämplig sanktion mot eftersättande av lägenhetsunderhållet. Kommittén föreslår därför, att i beslut om generell hyreshöjning skall särskilt anges, att viss del av höjningen utgörs s. k. reparationstill-

lägg och motsvarar kostnadsökningen av lägenhetsunderhållet.

Kommittén upptager slutligen till övervägande *frågan i vad mån genom ändringar i hyresregleringslagen garantier kunna skapas för att hyran för lägenhet, vars underhåll är eftersatt, icke kommer att överstiga ett med hänsyn till lägenhetens skick såsom skäligt bedömt belopp*. De utvägar att få till stånd en förbättrad underhållsstandard, som kommittén funnit sig böra närmare granska, äro följande: (1) överenskommelser mellan partsorganisationerna; (2) tillämpning av allmänna hyreslagens bestämmelser om lägenhetsunderhållet; (3) införande av någon form av reparationsklausul samt (4) sanktioner i fall av försummat underhåll. Av dessa utvägar anser kommittén endast den sistnämnda erbjuda möjligheter till lösning av problemet.

De sanktionsformer, som synas tänkbara, äro tre: vitesföreläggande, utsträckt möjlighet för hyresgästen att reparera på hyresvärdens bekostnad samt sanktion i form av hyresreducering. De båda förstnämnda sanktionsformerna finner kommittén av olika skäl icke användbara.

Sanktion i form av hyresreducering genom beslut av hyresnämnd utgör en konsekvent följd av att hyresvärdens prestation minskas genom underhållets eftersättande. Det är naturligt, att denna sanktion i första hand riktas mot den del av hyran, som skall kompensera de ökade kostnaderna för lägenhetsunderhållet, dvs. mot reparationstillägget.

Det kan ifrågasättas, om denna sanktion är tillräcklig eller om ej vid sidan av densamma även någon annan på hyran inriktad sanktion kan vara erforderlig. Kommittén erinrar i detta sammanhang om att vid eftersatt underhåll med deklassering av lägenheten

såsom följd föreslagits möjlighet till grundhyresnedsättning. Ehuru mot nu förevarande sanktion kan invändas, att densamma, särskilt om reparationstillägget utgår med obetydligt belopp, kan befaras icke vara tillräckligt effektiv, har kommittén likväl ej velat föreslå någon ytterligare sanktionsform eller utvidga tillämpningsområdet för den föreslagna grundhyresnedsättningen i 3 §. Kommittén anser nämligen, att effekten av ifrågavarande sanktion ej är beroende enbart av dess ekonomiska kraft. Dels torde sanktionen få en rent psykologisk verkan på hyresvärdarna, dels kan den antagas ha verkningar med avseende å hyresvärdarnas kreditmöjligheter. Till detta kommitténs beslut har även bidragit farhåga för att i annat fall belastningen på hyresnämnderna skulle bli betydligt tyngre.

Sanktionen med avseende å reparationstillägget har utformats på följande sätt. För dess tillämpning skall krävas ansökan från hyresgästen. Som minimikrav för beslut om sanktion fordras, att den brist i underhållet, som åberopas, medför väsentlig olägenhet för hyresgästen. Invändning från hyresvärdens att han icke är ansvarig för lägenhetens bristfälliga skick skall endast i undantagsfall kunna beaktas, t. ex. om det är uppenbart, att hyresgästen värdat lägenheten. Sanktionen bör icke tillämpas för tiden före ansökans ingivande till hyresnämnden. Sanktionens tillämpning kan upphöra antingen genom beslut av hyresnämnd, då ifrågakommen brist avhjälpes, eller efter avtal mellan parterna.

Kommittén har funnit det nödvändigt att granska möjligheterna att finansiera samt anskaffa arbetskraft och material för de reparationer, som ett införande av nu berörda garantisystem kan ge anledning till.

Härefter övergår kommittén till att taga ståndpunkt till frågan, huruvida ett sådant garantisystem kan förordas.

Till en början förutsättes därvid, att nuvarande reglering av hyresmarknaden kommer att i sina huvuddrag äga bestånd under ej oväsentlig tid framåt.

Såsom skäl för införande av garantier för ett utökat lägenhetsunderhåll åberopar kommittén följande. Lägenheternas underhåll är för närvarande icke tillfredsställande och det är — åtminstone i de största städerna — ej ovanligt, att hyresgästerna själva bekosta reparationer i sina lägenheter. Vid ett genomförande av kommitténs förslag om indexberäkningar såsom grundval för den generella hyreshöjningen kan väntas, att den del därav, som avser lägenhetsreparationer, kommer att öka. Det framstår då såsom önskvärt att samtidigt införa garantier för att ökningen användes till ett förbättrat underhåll av lägenheterna.

Ehuru kommittén sålunda i och för sig finner, att garantisystemet bör komma till stånd, anser kommittén likväl — med hänsyn till sannolikheten av att arbetskraftsresurserna ej äro tillräckliga samt ovissheten om läget på kreditmarknaden och om hyresnämndsorganisationens möjligheter att bära de påfrestningar systemet kan väntas medföra — att systemet icke kan tillstyrkas med mindre någon form för ett begränsat införande därav kan utfinnas. En sådan form har kommittén ansett sig kunna ge systemet genom att komplettera detsamma med en spärregel av innebörd, att sanktion endast skall kunna inträda i fråga om underhåll, som eftersatts under viss längd tid.

Spärregeln skulle även medföra andra fördelar. Reparationer skulle i första hand komma till stånd beträffande de lägenheter, som vore i störst behov därav. Införande av en väntetid kunde

antagas påverka hyresgästerna till att bli mera aktsamma om lägenheterna. Slutligen skulle grunden ryckas undan för eventuella invändningar mot garantisystemet av innebörd att hittillsvarande generella hyreshöjning inneburit en underkompensering och berövat fastighetsägarna de ekonomiska möjligheterna att reparera under kommande år.

Regeln har utformats så, att den förhindrar sanktionsbeslut i de fall, där hyresgästens ansökan grundas på bristfällighet med avseende å lägenhetens målning, tapeter eller snickerier, och lägenheten i anmärkt hänseende undergått tillfredsställande reparation inom de senaste tio åren. Kommittén betonar,

att den valda tidsperioden icke får uppfattas som ett uttryck för något ställningstagande till frågan om vilken reparationsintervall som bör anses normal.

Kommittén förordar införande av ett på angivet sätt begränsat garantisystem. En uttrycklig förutsättning för kommitténs ställningstagande i denna del anges vara, att den i den generella hyreshöjningen ingående kompensationen för kostnadsstegringen i fråga om lägenhetsunderhållet grundas på indexberäkningar under antagande av vad som i det föregående benämnts normal reparationsvolym.

## Reservation av herrar Ekdahl och Järtelius,

med vilka i vissa delar förenat sig fru *Elsa Johansson*  
och herr *Ringdén*.

Fru *Johansson* har förenat sig med reservanterna i vad gäller punkten A. 1 om anpassning av grundhyra till 1942 års hyresläge, punkten A. 2 a) om sänkning av grundhyra på grund av borttagande av utrustning eller förmån, punkten B. 1 om faktiska utgifter eller index såsom grund för prövning av frågan om generell hyreshöjning, punkten B. 2 om komensationens (hyreshöjningens) storlek samt punkten B. 3 om differentiering av den generella hyreshöjningen. Herr *Ringdén* har förenat sig med reservanterna i vad rör punkten A. 2 a) om sänkning av grundhyra på grund av borttagande av utrustning eller förmån, punkten A. 2 b) om sänkning av grundhyra på grund av efterfatt underhåll och punkten B. 4 om det s. k. reparationstillägget.

### A. Individuell ändring av grundhyra (3 §)

#### 1. Anpassningen till 1942 års hyresläge

Kommittén har konstaterat att de allra flesta av de individuella orättvisor, som ifrågavarande stadganden avse att avlägsna, numera, tolv år efter hyresregleringens införande, ha undanröjts. Något större behov av att vidmakthålla bestämmelserna kan därför ej anses föreligga. Partsorganisationerna äro också ense om att möjlighet till justering nedåt av hyror som 1942 lågo avsevärt över det allmänna hyresläget numera kan undvaras. Fastighetsägareförbundet har visserligen

icke såsom hyresgästförbundet varit konsekvent och yrkat på slopandet även av uppjusteringsregeln, men har å andra sidan icke heller anfört något skäl varför denna skulle bedömas på annat sätt. Hyresrådet har också ställt sig mycket tveksamt till huruvida ifrågavarande bestämmelser böra bibehållas.

Enligt vårt förmenande borde kommittémajoriteten icke genom att hänvisa till praktiskt-administrativa övergångssvårigheter ha undandragit sig att göra ett klart principuttalande i frågan om avskaffandet av "anpassningsreglerna". Farhågorna för sådana svårigheter finna vi för övrigt något överdrivna. Visserligen skulle under någon tid inträda en måhända icke obetydlig ökning av antalet sådana framställningar, men många av dessa, nämligen alla där vederbörande velat "gripa vad de uppfattade som den sista chansen" och där det måste framstå som uppenbart att laga förutsättning för ändring av grundhyran ej föreligger, kräva icke någon större arbetsinsats från hyresnämndernas sida. Sedan dessa ärenden avarbetats skulle nämnderna få större möjligheter att fullgöra bl. a. de uppgifter, som skulle komma att anförtros dem i samband med tillskapandet av en garanti för ett tillbörligt lägenhetsunderhåll.

Därest de nuvarande bestämmelserna skola bibehållas, dela vi majori-

tetens uppfattning att desamma böra tillämpas med försiktighet. Så är för närvarande icke fallet. Det får anses svårt att i lagen införa någon ytterligare inskränkande förutsättning. Där emot synes en eftersträvad restriktivitet väl kunna åstadkommas genom ändrad tillämpning, t. ex. genom att såsom villkor för grundhyresändring kräva en större avvikelse från hyrorna för jämförliga lägenheter än som hittills ansetts erforderligt. Ett uttalande härom från kommitténs sida skulle enligt vår mening ha varit av värde.

I motsats till kommittémajoriteten föreslå vi sålunda att bestämmelserna om ändring av grundhyra på grund av differenser i förhållande till allmänna hyresläget den 1 januari 1942 skola avskaffas. I andra hand vilja vi uttala oss för en ändrad restriktiv tillämpning av dessa stadganden.

## 2. Sänkning av grundhyra på grund av standardförsäkring

a) Vid borttagande av utrustning eller förmån.

I praxis har detta problem hittills lösts på det sättet att man ansett ett nytt förändrat hyresobjekt föreligga för vilket skolat fastställas ny grundhyra. På denna väg har grundhyran kunnat sänkas t. ex. då kylskåp borttagits eller hyresgästen berövats den rätt till fri trappstädning eller till varmvatten året runt, som ingått i det hyresavtal som gällde den 1 januari 1942.

I likhet med majoriteten finna vi det önskvärt, att möjligheten att i dylika situationer sänka grundhyran klart kommer till uttryck i lagen. Vi kunna emellertid icke acceptera majoritetens förslag härutinnan, vilket i lagtexten angivits på det sättet att "lägenhetens skick så försämrats eller lägenheten

tillhörande förmåner så inskränkts, att grundhyran avsevärt överstiger vad som motsvarar lägenhetens genom förändringen minskade värde." Räckvidden av denna bestämmelse tillämplighet kommer att bli beroende av vad man lägger in i ordet "avsevärd", men om detta ord ej helt skall berövas sitt språkliga innehåll kan resultatet befaras bli att sänkning ej skulle kunna komma i fråga om t. ex. kylskåp ej längre tillhandahålles, kostnaden för trappstädning övervältras på hyresgästen eller hyresvärden fritar sig från skyldigheten att hålla varmvatten under sommarmånaderna.

Det är givetvis önskvärt att slippa belasta hyresnämnderna med hyresprövning i alla de fall där förändringen är obetydlig. Den gränsdragning kommittémajoriteten företagit är emellertid för snäv. Det är enligt vår mening lämpligare att låta denna komma till uttryck på så sätt, att man från grundhyressänkning undantar endast sådana fall, där förändringen är av allenast ringa betydenhet. Därigenom får man en bättre anslutning till en redan förefintlig fast praxis.

b) Vid eftersatt underhåll.

Den av kommittén verkställda undersökningen rörande hyresbostädernas skick visar, att underhållet i en stor del av desamma är försvarligt, men att det finnes ett absolut sett betydande antal lägenheter, i vilka underhållet är starkt eftersatt. Även om den allmänna bilden inte är särskilt nedslående, vartill bidragit det förhållandet att hyresgästerna själva i viss utsträckning ombesörjt reparationer, är det anmärkningsvärt att underhållet i så många fall allvarligt eftersatts.

Redan av vad här sagts framgår att den aktuella reparationsfrågan icke främst gäller hur en allmän ökning av

reparationsvolymen skall åvägbringas utan hur de lägenheter, vilkas underhåll mest försumrats, snabbt skola bli iståndsatta. Härtill kommer att en i detalj gående reglering av fastighetsägarnas reparationsplikt skulle ge upphov till svårbemästrade administrationsproblem och att ändamålet med en dylik reglering icke skulle vara oomtvistligt. I reparationsfrågan ha såvitt vi kunnat finna partsorganisationerna intagit en positiv hållning och de äro uppenbart intresserade av en tillfredsställande lösning av problemet. Tyvärr har dock fastighetsägareförbundet icke ansett sig för närvarande kunna direkt deltaga i åtgärder för att i samråd med hyresgästförbundet verka för en sådan lösning. Till följd härav anse vi oss böra förorda ett statligt ingripande. Vi vilja dock understryka att detta förblir aktuellt endast så länge ett samarbete mellan partsorganisationerna i denna fråga ej har etablerats.

Vi äro sålunda ense med majoriteten om att en sanktion riktad mot fastighetsägare, som underlåta att utföra erforderliga reparationer, är motiverad. Beträffande utformningen av sanktionen ha vi emellertid en avvikande uppfattning. Majoritetens förslag innebär att i vissa fall *grundhyran* skall kunna nedsättas, medan i andra fall det av majoriteten förordade *reparationstillägget* skall kunna helt eller delvis indragas. Grundhyressänkning skall kunna företagas endast i fråga om lägenheter, som till följd av eftersatt underhåll sjunkit ned i en lägre klass på hyresmarknaden, vilket anses vara fallet först när "förfallet fortskridit långt och blivit genomgående för hela lägenheten".

Enligt vår uppfattning finnes icke anledning att tillgripa två olika slag av hyresnedsättning. Därtill kommer att

den av majoriteten förordade ordningen skulle innebära avsevärda olägenheter och komplicera det administrativa förfarandet. Tveksamhet skulle säkerligen ofta komma att råda om vilken form av hyresnedsättning som borde yrkas och tillgripas, sänkning av grundhyran eller indragning av reparationstillägget. Såvitt nu kan bedömas skulle dessutom detta tillägg komma att, ställt i relation till den beräknade kostnaden för en aktuell reparation, för den enskilde fastighetsägaren framstå som så obetydligt att reducere eller indragning av detsamma icke skulle innebära någon tillräcklig garanti mot eftersättande av lägenhetsunderhållet. Risk skulle med andra ord föreligga för att i ett stort antal fall, då enbart indragning av reparationstillägget skulle kunna komma ifråga, fastighetsägaren komme att underlåta att utföra erforderliga reparationer. Sanktionen skulle därigenom i stor utsträckning ha förfelat sitt syfte. Hyresgästerna skulle icke få reparerat men ändå vara nödsakade att även i fortsättningen betala en hyra som inkluderade viss ersättning för lägenhetsunderhåll.

Vi ha därför kommit till den uppfattningen att sanktionen i alla fall där sådan är motiverad bör ha formen av grundhyressänkning. 3 § bör ges en häremot svarande lydelse. Behov föreligger då icke av ett särskilt reparationstillägg. Sanktionsförfarandet kommer att bli enklare och verkningssgraden större än enligt majoritetens förslag.

Det torde vara praktiskt taget ogörligt att i allmänna ordalag uppdraga absolut bestämda gränser för de fall då hyresnämnderna skola äga tillgripa sanktionen, men enligt vår mening bör den ifrågakomma så snart underhållet är *påtagligt eftersatt*, vilket dock icke

med nödvändighet behöver gälla hela lägenheten.

Det synes böra ankomma på hyresrådet att utfärda närmare anvisningar om grunderna för bestämmandet av hyres-sänkningens storlek. Helt naturligt böra de beräknade kostnaderna för avhjälpandet av underhållsbristerna vara vägledande för dessa avgöranden, men det torde icke böra uppställas krav på en specificerad kostnadsberäkning utan vara tillräckligt med en överslagsberäkning.

Kommitténs majoritet har förordat, att om rättelse sker i förhållande som föranlett sänkning av grundhyra, denna åter skall kunna höjas. För att i möjligaste mån undvika det dubbelarbete vid hyresnämnderna, som kan bli följden om hyresnämnd skall besluta om först nedsättning av grundhyra på ansökan av hyresgästen och därefter höjning av grundhyran på ansökan av hyresvärden, torde följande förfarande kunna övervägas. Sedan hyresgäst hos hyresnämnden ansökt om nedsättning av grundhyra, skall nämnden äga besluta att om ej inom viss kortare tid i beslutet närmare angivna reparationsarbeten utföras grundhyran nedsättes med visst belopp från och med dagen för nämndens ifrågavarande beslut. Om hyresvärden utför ifrågasatta reparationer, behöver hyresnämnden ej vidare befatta sig med ärendet. I annat fall blir den beslutade hyressänkningen definitiv efter det att hyresgästen anmält förhållandet till nämnden. Det här angivna förfarandet kan rekommenderas ej endast ur administrativ synpunkt utan också på grund av att det markerar att sanktionens syfte främst är att avhjälpa brister i lägenhetunderhållet.

Majoriteten har föreslagit en *spärrregel* av innebörd att sanktion ej skall kunna tillgripas på grund av brist i

fråga om det viktigaste lägenhetsunderhållet, nämligen det som rör målning, tapeter och snickerier, därest reparation utförts på ett godtagbart sätt under de senaste tio åren. Vi kunna icke tillstyrka en sådan bestämmelse. Kommittémajoriteten har själv erinrat om de skäl, som enligt vårt förmenande äro tillräckliga för att avvisa en sådan regel. Dels skulle densamma skapa betydande utredningssvårigheter och därigenom tynga förfarandet, dels skulle den vid ombyte av hyresgäst verka orättvist mot den nytillträdande. Därtill kommer att den ej tar hänsyn till att varaktigheten av arbeten av här ifrågavarande slag är mycket skiftande. Den föreslagna spärregeln skulle därför kunna innebära en lockelse för fastighetsägarna att sänka standarden på underhållsarbetena.

Vid bedömandet av frågan huruvida underhållet är så eftersatt att sanktion skall komma ifråga bör sålunda enligt vår mening hänsyn tagas allenast till lägenhetens förhandenvarande skick.

## B. Generell hyreshöjning (5 §)

### 1. Faktiska utgifter eller index

Kommittémajoriteten föreslår att till grund för utmätandet av generell hyreshöjning skall läggas indexberäkningar rörande fastighetsomkostnadernas förändringar fr. o. m. år 1949. Man har dock icke framlagt något utarbetat förslag i ämnet utan i huvudsak begränsat sig till att anlägga allmänna synpunkter. Vi kunna icke godtaga det av majoriteten skisserade indexsystemet och få som stöd för denna vår ståndpunkt anföra följande.

Det framlagda förslaget innehåller i huvudsak följande. Till *utgångsår* för beräkningarna har valts 1949. Såsom ett skäl härför har uttalats att det skulle kunna te sig naturligt att välja

något av åren 1949—51 därför att generell hyreshöjning icke medgavs förrän fr. o. m. hyresåret 1/10 1951—30/9 1952. Vi förstå icke denna synpunkt. Den fråga som nu kan ställas är, hur härefter inträffade omkostnadsförändringar böra mätas. En omräkning av kostnadsförändringarna under åren 1950—1953 förefaller däremot helt omotiverad. Beslut ha redan meddelats angående den generella hyreshöjning, som på grund av under dessa år inträffad ökning av omkostnaderna inom fastighetsförvaltningen befunnits påkallad. Valet av 1949 som utgångsår för de föreslagna indexberäkningarna kan därför icke godtagas.

Vad angår reparationsposten har majoriteten särskilt behandlat frågan om vad som skall förstås med *normal reparationsvolym*. Såvitt vi kunnat finna har man dock icke kunnat ange vad som bör inläggas i detta begrepp. Hittillsvarande erfarenheter rörande omfattningen av de reparationer, som krävas för att underhållet skall kunna sägas vara tillfredsställande, äro icke sådana att en normal reparationsvolym kan preciseras. Man tvingas tillgripa en grov uppskattning, som med nödvändighet måste grundas på hypoteser.

Majoriteten har som utgångspunkt för sin bedömning tagit den faktiska reparationsvolymen år 1949. Uppgifterna om denna möjliggör inte en fullständig uppdelning av reparationsutgifterna på s. k. inre underhåll (lägenhetsunderhåll) och gemensamt underhåll. Majoriteten har emellertid sökt konstruera en fördelning av volymen på dessa båda kategorier. Vidare har antagits att de inre reparationerna under år 1949 böra uppräknas med 25 %, ett antagande som icke visats vara sakligt motiverat. Detsamma gäller ifråga om de gemensamma reparationerna, vilka uppräknats med 15 %. Det må

anmärkas, att inom kommittén diskuterats olika hypoteser rörande vad som skall innehållas i begreppet normal reparationsvolym. Samtliga ha varit gissningar utan säkert verklighetsunderlag och den ena efter den andra har också förkastats. Den som slutligen godtagits kan inte anses mer riktig eller tillförlitlig än någon av de underkända.

Det är sålunda enligt vår uppfattning icke möjligt att utan mycket omfattande och sannolikt både kostsamma och tidskrävande undersökningar erhålla ett någorlunda säkert underlag för en bedömning av den normala reparationsvolymens storlek. Detta får dock icke föranleda att till grund för en bedömning av fastighetsomkostnadernas förändringar enbart lägges ett osäkert antagande rörande reparationsvolymen. Såsom i det följande närmare utvecklas bör ett mer realistiskt tillvägagångssätt än det av majoriteten förordade komma till användning.

I fråga om alla poster i fastighetsomkostnaderna utom reparationsposten har majoriteten avstått från att närmare undersöka hur en indexberäkning skall kunna utföras. Ej ens beträffande reparationerna föreligger ett fullt utarbetat förslag. Konsekvenserna av att mäta förändringar i omkostnaderna icke såsom hittills genom undersökningar av de faktiska utgifterna utan med hjälp av en av naturliga skäl mycket schematisk indexberäkning har överhuvudtaget icke diskuterats. Man får närmast det intrycket att majoriteten icke gjort fullt klart för sig, att huvudfrågan måste vara att så korrekt som möjligt mäta de faktiska förändringarna i omkostnaderna.

Oavsett vilken uppfattning som hyses i frågan om hur stor kompensation fastighetsägarna böra tillerkännas

är det självklart, att tillförlitliga uppgifter om förändringarna i de faktiska utgifterna för fastighetsförvaltningen icke kunna undvaras vid en prövning av frågan om generell hyreshöjning. Sådana hittills verkställda undersökningar rörande fastighetsomkostnaderna, vilka äro grundade på uppgifter från fastighetsägarna om de faktiska utgifterna år för år, böra därför ersättas med någon annan form av utredning endast om det med fog kan göras gällande att de äro uppenbart otillförlitliga eller i annat hänseende behäftade med påtagliga brister samt det tillika kan visas att mer tillförlitlig utredning kan åstadkommas på annat sätt. Kommittémajoriteten har inte givit belägg för att nämnda undersökningar varit så bristfälliga att det enbart av den anledningen finnes skäl att överväga andra slag av undersökningar. Än mindre har man visat, att de skisserade indexberäkningarna skulle ge ett bättre besked om utgiftsförändringarna. Härav följer att majoritetens förslag om ett indexsystem saknar en acceptabel motivering.

Det särskilda uppdrag kommittén erhållit beträffande *reparationerna* rör spörsmålet huruvida och på vad sätt garantier kan skapas för att hyran för lägenhet, vars underhåll försumrats, blir skälig. Innebörden härav är att åtgärder skall kunna tänkas i syfte att möjliggöra för de hyresreglerande myndigheterna att nedsätta hyran för lägenhet, vars underhåll är eftersatt. Frågan har icke något givet samband med spörsmålet om reparationsvolym och storleken av den generella hyreshöjningen. Det är emellertid tänkbart att effektiva åtgärder riktade mot fastighetsägare, som eftersätta lägenhetsunderhållet, kan leda till en påtaglig ökning av den totala reparationsvolymen. Det kan av denna anledning framstå

som rimligt att — därest i överensstämmelse med vårt förut redovisade förslag till sanktion en verklig garanti mot eftersatt underhåll införes — vid utmätandet av den generella hyreshöjningen utgå från en något större reparationsvolym än den senast konstaterade. Ett visst samband mellan garantifrågan och den generella hyreshöjningens storlek kan alltså på detta sätt tänkas föreligga.

Även om vi bestämt hävda att prövningen av frågan om generell hyreshöjning skall grundas på uppgifter om de faktiska omkostnadsförändringarna, anse vi det därför nödvändigt diskutera, huruvida icke i samband med tillgripandet av sanktioner hänsyn *under en övergångstid* bör tagas till sanktionernas syfte att medverka till ett bättre lägenhetsunderhåll och därmed till en ökning av reparationsvolymen. Om sådana krav på ökade reparationer ställas, som vinna både hyresgästernas och fastighetsägarnas gillande, är det rimligt att förbinda dem med ett medgivande av en så stor ökning av den generella hyreshöjningen som svarar mot en *väntad* stegring av reparationsutgifterna. Icke minst med tanke på de fastighetsägare, som redan tidigare utfört reparationer i erforderlig utsträckning, är det skäligt att sådant medgivande lämnas samtidigt med att en garanti mot eftersatt underhåll införes. Hur stor ökning av reparationsvolymen, som en dylik garanti kan föranleda, torde inte med någon större grad av säkerhet kunna preciseras i förväg. Denna fråga bör i första hand överlämnas åt partsorganisationerna att överlägga om. Antages det emellertid att en effektiv garanti mot eftersatt underhåll kommer till stånd, bör efter en ganska kort tid de faktiska reparationsutgifterna åter komma att utgöra en tillfredsställande

grund för prövning av frågan om den generella hyreshöjningens storlek, såvida inte parterna på hyresmarknaden efter hand ställa krav på en ytterligare förbättring av lägenhetsunderhållet.

Enligt vår mening bör alltså frågan huruvida de faktiska förändringarna i fastighetsomkostnaderna liksom hittills skola läggas till grund för prövningen av frågan om generell hyreshöjning besvaras jakande. Vi finna emellertid att ett avsteg från denna huvudprincip kan göras för den händelse effektiva åtgärder mot eftersättande av lägenhetsunderhållet vidtagas. Under en övergångstid böra i så fall reparationsutgifterna kunna beräknas under antagande av en väntad ökning av desamma. Det bör i första hand ankomma på hyresmarknadens parter att bedöma vilken ökning av utgifterna man under denna övergångstid skall räkna med.

## 2. *Kompensationens (hyreshöjningens) storlek*

Såsom vi framhållit i det föregående har kommitténs majoritet icke visat, att ett tillförlitligare mått på de faktiska omkostnadsförändringarna skulle kunna erhållas genom att ersätta de hittills utförda undersökningarna med något slag av indexberäkning. Tvärtom kan det allvarligt ifrågasättas, om inte resultatet av det av majoriteten skisserade systemet, vars innebörd icke fullständigt klarlagts, skulle bli en frågan den faktiska utvecklingen starkt avvikande bild av förändringarna i fastighetsomkostnaderna. Om de förordade indexberäkningarna gäve till resultat att en ökning av omkostnaderna överdrevs, skulle detta innebära en uppenbar orättvisa mot hyresgästerna. Om förhållandet i stället bleve det omvända, vore detta lika orättvist mot fastighetsägarna. Det avgörande är

emellertid att den av majoriteten föreslagna beräkningsmetoden skulle innebära att *ovisshet* skulle komma att råda om de faktiska förändringarna i fastighetsomkostnaderna. Huruvida fastighetsägarna erhöle en skälig kompensation för inträffade utgiftsökningar skulle förbli okänt. För att söka råda bot på denna olägenhet har majoriteten förordat undersökningar om de faktiska utgifterna såsom en kontroll av indexberäkningarnas rimlighet. Att icke heller majoriteten ansett sig kunna undvara sådana undersökningar finna vi närmast vara ett ytterligare argument mot en övergång till ett indexsystem. Det torde av nysnämnda anledning icke heller kunna göras gällande att indexsystemet skulle vara enklare och mindre kostnadskrävande än nuvarande ordning.

Vi vilja vidare i detta sammanhang göra några reflexioner i anledning av majoritetens uttalande att införandet av indexberäkning ej allenast framstår som en fråga om det tekniska tillvägagångssättet. Man säger fortsättningsvis: "Kommittén förbinder nämligen med indexalternativet också, att de indexmässigt framräknade talen för kostnadsökningen få bestämma storleken av den generella hyreshöjningen utan att dessförinnan underkastas justering på grundval av rent allmänna överväganden. Härmed skulle vinnas en objektivisering av systemet för generell hyreshöjning."

Uppenbart är för det första att frågan om hur uppgifter om fastighetsomkostnader lämpligen skola erhållas icke har något som helst samband med spörsmålet, huruvida en kostnadsökning skall föranleda en däremot svarande hyreshöjning eller till äventyrs en större eller mindre höjning. Majoritetens förslag om ett indexsystem kan alltså inte motiveras med att rent

allmänna överväganden ej längre böra göras och att på den grunden en objektivisering av systemet för generell hyreshöjning skulle vinnas.

För det andra synes oss majoritetens ståndpunkt — till skillnad från vad som hittills varit fallet — innebära att rent allmänna överväganden böra få komma till uttryck redan på utredningsstadiet, dvs. i indexsystemet. Detta framträder, vilket vi också ha påpekat i det föregående, tydligast i fråga om reparationsposten. Vi finna ej anledning att närmare diskutera frågan om vilket utrymme som vid bestämmandet av den generella hyreshöjningens storlek bör ges åt allmänna överväganden. Helt torde de icke kunna undvaras. Vi anse det emellertid angeläget understryka, att överväganden av allmän art icke under några förhållanden böra få bli bestämmande för utredningen rörande förändringarna i utgifterna för fastighetsförvaltningen. Det krav på objektivitet, som man inte kan ge avkall på, gäller just undersökningarna rörande dessa förändringar. Upprätthålles icke detta krav, undanryckes själva grunden för en prövning av hyresfrågan.

### 3. Differentieringen av den generella hyreshöjningen

Kommittémajoriteten har uttalat sig för en ökad differentiering. Frågan har tidigare varit föremål för uppmärksamhet. Sålunda har hyresrådet vid olika tillfällen förordat en ytterligare

differentiering efter ortsstorlek. Det bör beaktas dels att kraven på undersökningar rörande förefintliga skillnader stiger därest differentieringen drives relativt långt, dels att skillnaderna i omkostnadshänseende inom en ort äro betydande. Det ligger i sakens natur att den generella hyreshöjningen måste bli schematisk. En ökad differentiering, som ej går längre än vad som är praktiskt möjligt, medför icke någon förändring i detta förhållande. Om full hänsyn skall tagas till huvudparten av de skillnader som föreligga, aktualiseras frågan om att ersätta den generella hyreshöjningen med något slag av individuell prövning.

Med det sagda ha vi velat understryka, att försiktighet bör iakttagas vid bedömning av frågan om en ytterligare differentiering av den generella hyreshöjningen.

### 4. Det s. k. reparationstillägget

Av vår ståndpunkt i fråga om utformningen av sanktionen framgår att vi ur denna synpunkt icke finna behov föreligga av ett särskilt reparationstillägg. Bortsett därifrån kunna vägande invändningar göras mot det av majoriteten föreslagna tillägget. Detta skulle nämligen icke angiva hur stor del av de totala hyresintäkterna från en fastighet som i verkligheten skall täcka kostnaderna för det inre underhållet och skulle lätt vålla missförstånd kring frågan om reparationsskyldighetens omfattning. Vi avstyrka därför förslaget om ett särskilt reparationstillägg.

## Reservation av herr Henrikson

Enligt min mening ha gällande hyror numera genomgående uppnått en sådan anpassning efter hyresnivån den 1 januari 1942, att behov icke längre finnes av de bestämmelser i 3 § hyres-

regleringslagen, som möjliggöra ändring av grundhyra, vilken avsevärt avviker från nämnda hyresnivå. Jag anser därför, att dessa bestämmelser böra upphävas.

## Reservation av fru Elsa Johansson och herr Järtelius

Kommittén har i sin redogörelse för den nu gällande lagbestämmelsen i 3 § om höjning av grundhyra på grund av *standardförbättring* understrukit att grundhyra icke får höjas i anledning av arbete, som är att hänföra till löpande lägenhetsunderhåll. Sedan majoriteten konstaterat att tillämpningen av bestämmelsen torde vara växlande och att hyresrådets praxis synes vara osäker beroende på ofullständig utredning om kostnaderna för å ena sidan standardförbättrande arbeten och å andra sidan egentligt underhåll uttalas att en önskvärd standardförbättring i icke ringa utsträckning torde ha motverkats av fastighetsägarens oviss-  
het om vad han får i hyreshöjning.

Härtill må anföras, att en hyresvärd som kunnat förebringa klar utredning om kostnaderna för verkliga standardförbättringsarbeten regelmässigt kunnat räkna med en hyreshöjning härför beräknad efter kända principer. Fastighetsägarna ha emellertid icke alltid visat tillräckligt intresse för framläggandet av sådan utredning och ha därigenom riskerat att de hyresreglerande myndigheterna i sin uppskattning kunnat komma för lågt. Det riktiga botemedlet synes oss vara att söka åstadkomma bättre utredning i ärenden av detta slag redan vid hyresnämnderna och det torde närmast ankomma på hyresrådet att lämna anvisningar i sådant syfte. Däremot kunna vi icke finna att här angivna förhål-

landen kunna motivera ett frångående av principen att kostnader för underhåll icke skola föranleda individuell höjning av grundhyran. Den omständigheten att underhållsarbetet kommer till utförande i samband med en standardförbättring kan icke enligt vår mening föranleda ett annat bedömande.

Att som majoriteten föreslagit hela kostnaden skall godtagas om en omodern detalj ersättes med en modern anordning kunna vi icke finna vara riktigt. Att man exempelvis vid utbyte av vedspis mot gasspis eller enkla fönster mot kopplade sådana skall medge en hyreshöjning som om i lägenheten tidigare funnits varken spis eller fönster kan icke vara rimligt.

Med hänsyn till vad sålunda anförts anse vi oss icke kunna tillstyrka den av majoriteten föreslagna ändrade tillämpningen av förevarande lagbestämmelser. Den förräntningsprocent som hittills använts vid beräkning av hyreshöjning för standardförbättring måste också anses tillräcklig för att även i fortsättningen utgöra en tillräcklig stimulans till utförandet av önskvärda förbättringsarbeten.

Kommittén har avvisat den av Hyresgästernas Riksförbund framförda tanken att hyresvärd innan han vidtager större förändringar i fastigheten, borde inhämta samtycke av åtminstone flertalet hyresgäster. Hur man bedömer detta spörsmål beror givetvis på om

man betraktar tillhandahållandet av bostäder som enbart en privat affärsverksamhet eller däri även ser fullgörandet av en social funktion. Anläggessistnämnda synpunkt på frågan framstår det som naturligt att hänsyn i rimlig utsträckning bör tagas till de i fastigheten boende hyresgästernas konsumentintresse. I detta sammanhang har kommittén till stöd för sitt ställningstagande bl. a. åberopat att det endast i undantagsfall torde behöva förekomma att en av standardhöjande arbeten föranledd hyreshöjning får sådana proportioner att hyresgästerna vållas ekonomiska svårigheter. Detta skulle måhända ha varit riktigt om de hyresreglerande myndigheterna fasthållit vid sin tidigare praxis att vid bestämmandet av grundhyra efter mo-

dernisering ta hänsyn även till hyresläget för jämförliga lägenheter och begränsa hyreshöjningen om hyran eljest skulle komma att väsentligt överstiga denna hyresnivå. Då emellertid denna "snegling" sedan flera år tillbaka övergivits kan en upprustning av en dålig fastighet, som, därest bättre tillgång på bostäder funnits, icke skulle ha blivit föremål för sådana förbättringsarbeten, leda till hyreshöjningar med 100 % eller mer. Då dessa lägenheter i sitt förutvarande skick ofta förhryts av människor i små ekonomiska förhållanden är det givet att en så kraftigt ökad hyresutgift kan vålla dem stora bekymmer. Möjlighet att erhålla annan bostad till lika låg hyra som förut erlagts står regelmässigt icke till buds.

## Reservation av herr Ståhl

Att jag ansett mig kunna och böra medverka till det förslag, som föreläggas i föreliggande betänkande beror främst därpå, att för mitt ställningstagande huvudmotivet varit att söka åstadkomma en ökning av reparationsvolymen beträffande både yttre och inre underhåll särskilt i beståndet av äldre fastigheter. Detta önskemål är i sin tur orsakat av huvudsakligen två faktorer. Dels undergår vårt äldre fastighetsbestånd genom det på grund av otillräcklig kompensation för reparationer eftersatta underhållet en kvalitetssänkning och värdeförstöring, som icke i längden kan fortsätta utan svåra följdverkningar, dels har denna otillräckliga kompensation för ett underhåll av mera normal omfattning medfört ett motsatsförhållande, en permanent konfliktsituation mellan hyresmarknadens båda parter, som snarast måste vändas till ömsesidig förståelse och samverkan. I betänkandet karakteriseras den inträdda situationen i korthet så, att medan fastighetsägarna genom brist på erforderlig kompensation anse sig ur stånd att fullgöra nödiga reparationer, så hävdar hyresgästsidan, att eftersom sådan kompensation redan hittills utgått i enlighet med beslutet om generell hyreshöjning, föreligger redan nu för ägarna skyldighet att verkställa nödiga reparationer. Man kan förstå bådadera ståndpunkterna. Icke desto mindre utgör denna motsättning en fara för det äldre fas-

tighetsbeståndets kvalitet, en fara, som det enligt min uppfattning gäller att snarast finna ett medel mot. Då bostadspolitikerna i denna del i sin hittillsvarande utformning sålunda hotar leda till såväl en värdeförstöring av det äldre fastighetsbeståndet som en för hela samhället ogynnsam atmosfär inom stora delar av hyresmarknaden, har jag i förslagen om indexmässig kompensation åt fastighetsägarna och ett försiktigt tillämpat system med reparationsgarantier för hyresgästerna ansett mig finna en framkomlig väg att genom ökning av reparationsvolymen mildra den rådande motsättningen på hyresmarknaden.

Den ram, som kommittén fixerat för den reparationsvolym, vilken av hyresgästerna skall kompenseras, har emellertid enligt min mening i nuvarande läge gjorts för snäv. Det är sant, att den av kommittén verkställda undersökningen av det aktuella lägenhetsunderhållet visat en något bättre bild än man i allmänhet väntat, det är likaledes sant, att den minskade omflyttningen i viss mån minskat kravet på reparationer. När kommittén stannat vid att som i nuvarande läge normal reparationsvolym ange 1949 års underhållsvolym, ökad med 25 % beträffande lägenhetsunderhållet och 15 % beträffande gemensamt underhåll, har den emellertid enligt mitt förmenande icke tillräckligt beaktat två för reparationsfrågans rätta bedömning väsentliga

faktorer. Dels har, genom att kompensationen för reparationer under en följd av år varit otillräcklig, underhållet faktiskt blivit visserligen i växlande men ändå i betydande grad eftersatt, dels spelar det ökade krav på lägenhetsunderhåll över huvud som sammanhänger med den allmänna standardstegringen samt den näraliggande jämförelsen med underhållsstandarden i nybyggda fastigheter en roll, som icke kan förbises. När, såsom kommittén uttalar, ett reparationstillägg nu skall införas, måste det bli av sådan storleksordning, att verklig effekt kan åstadkommas på standarden till belåtenhet för både hyresgäster och fastighetsägare. Att tillskapa ett indexmässigt reparationstillägg, som redan från början visar sig otillräckligt och därför icke medför den avspänning på hyresmarknaden, som i så hög grad är önskvärd, utan kanske snarast leder till ökad misstro och motsättning mellan parterna, vore olyckligt. Av betydelse för frågans bedömande är även det förhållandet, att hyresnivån i det gamla beståndet som helhet är relativt låg — mätt t. ex. i andel av industriarbetarens inkomst endast ungefär hälften av vad den var före kriget — vilket talar för uppfattningen att en effektiv förbättring av lägenhetsunderhållet bör vara möjlig. I enlighet med här utvecklade synpunkter anser jag, att som i nuvarande läge normal reparationsvolym i det äldre fastighetsbeståndet bör bestämmas 1949 års reparationsvolym ökad med 50 % beträffande lägenhetsunderhållet och 25 % beträffande gemensamt underhåll.

I övrigt vill jag framhålla följande:

Den tanke, som också framförts inom kommittén, att öka kompensationen åt fastighetsägarna utan att komplettera den med en garantiregel för hyresgästerna att de erhålla de repa-

rationer, för vilka de erlägga betalning, skulle bl. a. medföra den fördelen att nya arbetskrävande uppgifter icke pålades hyresnämnderna. Emellertid har denna utväg att lösa det svåra problemet med hänsyn till opinionen på hyresmarknaden framstått såsom oframkomlig. Hyresgästerna skulle icke lita på, att deras ökade kostnader över lag komme till användning för reparationsändamål. De skulle därför ställa sig helt avvisande till en sådan lösning. Ett sådant förslag är därför enligt min mening i praktiken liktydigt med ett nej till, ett avvisande av en rimlig ökning över huvud taget av reparationsvolymen. Då, såsom ovan framhållits, uppnåendet av en sådan angelägen ökning varit huvudmotivet för mitt ställningstagande, har jag i denna del ansett mig böra medverka till kommitténs förslag.

Naturligtvis har under denna etapp av kommitténs arbete med dess ofta svåra överväganden måst konstateras, att ju längre tid generella regleringar och en priskontrollerande fastläsning av en levande marknad tillämpas, desto allvarligare blir också snedvridningen av denna marknad liksom orättvisorna i de individuella fallen. På hyresmarknaden gäller detta såväl hyresgäster som fastighetsägare. Med hänsyn både härtill och till det förhållandet, att föreliggande förslag innebär en utbyggnad av en statlig reglering, vilken med en annan och mer förutseende ekonomisk politik till väsentliga delar borde ha kunnat nu vara avvecklad i stället för att utbyggas — på särskilt svåra bristorter i varje fall stå inför sin avveckling — kunde det synas ha legat närmare till hands att resa motstånd mot alla mer betydande kompletteringar av hyresregleringslagen. Så som förhållandena emellertid blivit, synes det ofrånkomligt att räkna

med fortsatt hyresreglering i varje fall på många orter under en ännu avsevärd tid. Utifrån denna bedömning har jag icke kunnat ta på mitt ansvar att avvisa en förbättring för båda parterna på hyresmarknaden, utan har jag i stället, trots ovan antydda och andra

betänkligheter mot föreliggande förslag ansett mig böra medverka till dess framläggande, givetvis dock som ett provisorium endast till dess att mera normala förhållanden kunnat åvägbringas.

## Reservation av herr Wiman

### I. Den generella hyreshöjningen och underhållet

Enligt 5 § hyresregleringslagen "äger" Kungl. Maj:t, där så finnes "påkallat" till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning, medgiva generell hyreshöjning. Såsom framgår av betänkandet, har emellertid detta *icke* ansetts innebära att fastighetsägarna i händelse av ökade omkostnader ha någon rätt till hyreshöjning. När frågan om hyreshöjning prövats av Kungl. Maj:t i statsrådet, torde besluten *icke* heller ha grundats enbart på de företagna omkostnadsundersökningarna utan också på investeringspolitiska, prispolitiska och arbetsmarknadspolitiska överväganden. Detta innebär att lagen *icke* tillämpats i enlighet med vad som förutsattes vid dess införande. Såvitt nu är ifråga har kommittén *icke* föreslagit någon ändring av ordalagen i 5 § hyresregleringslagen. Den av kommittén förordade indexberäkningen skulle visserligen innebära ett stärkande av fastighetsägarnas möjligheter att få gottgörelse för omkostnadsstegring, men fastighetsägarna skulle dock *icke* därigenom komma att få garantier för någon rätt till hyreshöjning. Detta bör vara utgångspunkten för en bedömning av frågan, i vad mån det kan vara rimligt att — i samband med att fastighetsägarna från och med ett *kommande* hyresår tillerkännas en ytterligare hyreshöjning — tillgodose hyresgästernas krav på ökad rätt till utfö-

rande av under *förfluten tid* eftersatta underhållsarbeten.

Kraven på ökade garantier för hyresgästernas rätt till ett bättre underhåll av lägenheterna torde bl. a. grunda sig på uppfattningen, *att* fastighetsägarna i och med att generell hyreshöjning medgivits skulle ha erhållit skälig kompensation för stegrade reparationskostnader, *att* denna hyreshöjning *icke* lett till någon ökning av reparatiönerna samt *att* det *därför* måste anses klarlagt att *behov* föreligger av ytterligare sanktioner. För att få en bakgrund till en bedömning av denna uppfattning har av mig framförts yrkande att genom kommitténs försorg måtte utredas, i vilken utsträckning kompensation lämnats för stegrade reparationskostnader. Under hänvisning till bristerna i det material, varpå en sådan undersökning skulle bygga, har kommittén emellertid uttalat, att en sådan utredning "ej skulle bli av något större värde" (sid. 79).

I anslutning härtill må erinras om att gottgörelse för stegrade reparationskostnader — i den mån sådan lämnats — *icke* utgått för annat än den genomsnittliga stegringen i faktiskt erlagda *utgifter* för reparationer. Såsom även kommittén anført, har detta system inneburit att fastighetsägarna *icke* erhållit gottgörelse för stegringen av *kostnaderna* för normalt underhåll. Underlåtenheten att medgiva generell hyreshöjning under tiden från år 1942

till den 1 oktober 1951 måste till avsevärd del ha varit orsak till den efter hyresregleringens införande inträdda minskningen av reparationerna. Samtidigt har denna minskning ansetts utgöra skäl för att icke medgiva hyreshöjning. Sedan generell hyreshöjning medgivits, har i denna inberäknats gottgörelse för åtskilliga andra poster än reparationsposten. Den medgivna hyreshöjningen å sammanlagt 11 % för Stockholm med kringliggande orter och 14 % för övriga städer och orter innefattar till större delen kompensations för annan omkostnadsstegring än för reparationer. Gottgörelsen för stegringen i kostnaderna för reparationer har därför varit alldeles otillräcklig.

Av den genom kommitténs försorg företagna utredningen angående lägenheternas skick framgår emellertid, att underhållet är bättre än det "väntade" (sid. 77). Utgifterna för reparationer och underhåll ha också ökat efter det att generell hyreshöjning medgivits och detta särskilt efter den hyreshöjning, som beviljades år 1952. Nämnade år medgavs en ökning med 5 % utöver den år 1951 medgivna hyreshöjningen, vilken utgjorde 2 % för Stockholm med kringliggande orter och 5 % för landet i övrigt. Den sammanlagda hyreshöjningen kom därigenom från och med den 1 oktober 1952 att utgå med 7 % för Stockholm med kringliggande orter och 10 % för övriga hyresreglerade orter. Såsom av betänkandet framgår (sid. 57) motsvarade utgifterna för reparationer och underhåll år 1949 17,7 % å exklusivehyrorerna. År 1950 hade dessa utgifter stigit till 18 %, dvs. med endast 0,3 %. Sedan år 1951 medgivits en hyreshöjning å 2 och 5 %, stego utgifterna under år 1951 till 19,3 % av exklusivehyrorerna, dvs. med 1,3 % i förhållande till 1950. För år 1952 utgjorde reparationsutgif-

terna 20,7 %, vilket jämfört med 1951 motsvarade en stegring med ytterligare 1,4 %. Följande år, dvs. 1953, stego utgifterna till 22,8 %, vilket i förhållande till 1952 motsvarade en stegring med 2,1 %. Under året efter det att hyreshöjning medgivits med 5 % stego sålunda utgifterna för reparationer på ett år mera än som skett något tidigare av de nämnda åren. Då stegringen av kostnaderna för reparationer från 1952 till 1953 varit obetydlig, utvisar denna utgiftsstegring att en ökning ägt rum av reparationsvolymen. Med hänsyn till denna utveckling i fråga om de faktiska utgifterna har man uppenbarligen anledning antaga att en ytterligare hyreshöjning skulle medföra en ökning av reparationerna. Det ligger i sakens natur att möjligheterna därutinnan äro beroende av hyreshöjningens storlek. I samma mån som hyreshöjningen kunde bli av någon verklig betydelse för att möjliggöra en förbättring av lägenheternas underhåll, skulle detta komma att utöva ett starkt tryck på fastighetsägarna att utföra reparationer.

I anslutning härtill må till stöd för riktigheten av den nu antydda tanken åberopas vad som anfördes i frågan om sambandet mellan hyreshöjning och reparationer under de år, då någon generell hyreshöjning ännu icke medgivits. När hyresrådet då icke fann det påkallat att bevilja någon hyreshöjning, framhölls därvid bl. a. att en höjning av hyrorerna måste komma att leda till en ökning av reparationerna, vilket skulle begränsa möjligheterna att upprätthålla nyproduktionen av bostäder. Såsom skäl mot en hyreshöjning åberopades sålunda att landets resurser i fråga om material och arbetskraft icke skulle tåla den ökning av reparationsvolymen, som måste antagas bli följden av en allmän hyreshöjning.

På grund av det nu anförda borde man — i stället för att genom sanktioner söka *tvinga* fastighetsägarna till ett förbättrat underhåll — ha anledning att söka *främja* utförandet av reparationer genom beviljande av en ytterligare hyreshöjning. Det måste anses föreligga skäl därtill också med hänsyn till resultatet av utredningen om lägenheternas skick. När av denna utredning framgått att underhållet varit bättre än det "väntade", måste bakgrunden till kommitténs uppdrag därigenom anses ha fått en ny innebörd. Kraven på åtgärder för ett förbättrat underhåll kunna nu icke göra sig gällande med samma styrka som om utredningen utvisat det väntade resultatet, att underhållet varit "i betänklighetsgrad eftersatt" (sid. 77).

## II. Nu gällande lagstiftning

I fråga om ändring av grundhyra med hänsyn till lägenhetens standard har kommittén anført (sid. 33), att "behov föreligger" av bestämmelser, vilka under vissa betingelser medgiva sänkning av en grundhyra, när hyresgästen till följd av eftersatt underhåll eller på grund av att lägenheten tillhörande förmåner minskats "blivit frånhänd" en avsevärd del av den ursprungliga motprestationen till hyran.

Härvid må till en början erinras om innehållet i Handbok för hyresnämnderna, utgiven av Statens hyresråd år 1945. I denna anføres att ny grundhyra måste fastställas, om lägenheten skall hyras ut med ändring av något villkor av väsentlig ekonomisk betydelse. I enlighet med vad sålunda anförts i handboken har det ansetts ligga i sakens natur att grundhyran, dvs. den hyra, som lägenheten betingade den 1 januari 1942, avser förhyrning på vid nämnda tidpunkt gällande villkor. Det har därför varit praxis att vid uthyr-

ning på för hyresgästen sämre villkor fastställa ny grundhyra, vilket sålunda skett med hänsyn till sådana variationer i hyresvillkoren som uthyrning med eller utan varmvatten, med eller utan fri trappstädning, med eller utan skyldighet att utföra visst arbete, t. ex. gårdsrenhållning eller eldning samt — med eller utan skyldighet för hyresvärden att underhålla lägenheten.

På grund av det nu anförda kan man icke, såsom kommittén anført, rätteligen beteckna det som något "behov" att införa bestämmelser om ändring av grundhyra, när hyresgästen genom minskning av lägenheten tillhörande förmåner blivit frånhänd "en avsevärd del" av den ursprungliga motprestationen till hyran. Vad kommittén i nu förevarande avseende föreslår såsom en ändring, synes nämligen motsvara på grundval av gällande hyresregleringslag redan tillämpad praxis.

Frågan om nedsättning av grundhyra på grund av *eftersatt underhåll* bör först bedömas med beaktande av *nyttjanderättslagens bestämmelser* om hyra. Om en lägenhet varit i tillfredsställande skick vid den tidpunkt, när den förhyrdes av den nuvarande hyresgästen, äger denne utan tvivel enligt 3 kap. 11 och 16 §§ nyttjanderättslagen påfordra avhjälpande av de brister, som därefter kunna uppkomma. Om hyresvärden i *sådant* fall underlåter att efter tillsägelse så snart ske kan därom besörja, är hyresgästen berättigad att avhjälpa uppkommen brist i lägenheten på hyresvärdens bekostnad. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick äger hyresgästen rätt till nedsättning av hyran. Hyresgästen har också rätt till skadestånd, såframt ej hyresvärden visar, att förefintlig brist icke beror på hans försummelse. Under nyss angivna förutsättningar innefattar sålunda den

allmänna hyreslagen ett starkt stöd för hyresgästernas berättigade krav på underhåll av lägenheterna. Dessa sanktioner utgöra dessutom ett generellt verkande medel, som är ägnat att föranleda hyresvärdarna att icke lämna hyresgästernas berättigade krav på reparationer utan avseende. Det kan därför icke vara någon i och för sig bärande invändning mot den allmänna hyreslagens sanktioner, att domstolsproceduren skulle vara alltför "tungrodd och kostsam", då det gäller "att i större skala avgöra tvister om lägenhetsunderhåll" (sid. 78). Belysande för den allmänna hyreslagens betydelse i detta sammanhang är att domar i s. k. självhjälpsmål med för hyresgästen gynnsam utgång särskilt under de senaste åren — då en viss om än otillräcklig hyreshöjning medgivits — förekommit i ganska stor utsträckning.

I betänkandet har emellertid vidare anförts, att sanktionerna i den allmänna hyreslagen icke stå hyresgästen till buds, om hyresavtalet ej tillförsäkrar hyresgästen de förmåner, som få anses ingå i grundhyran. Med detta åsyftas bl. a. sådana fall, i vilka en lägenhet, vars underhåll är påtagligt eftersatt, uthyres "i befintligt skick". I fråga om denna situation må till en början erinras om 3 kap. 19 § nyttjanderättslagen, vari angivits, att förbehåll, varigenom inskränkning göres i rättigheter, som enligt 10—14 och 16—18 §§ tillkomma hyresgästen, äro utan verkan. Dessa bestämmelser torde icke vara utan betydelse i sådana situationer, då en uthyrning i "befintligt skick" innebär ett kringgående av bestämmelsen om skyldighet för hyresvärden att — vid tillträdet och under hyrestiden — hålla lägenheten i fullt brukbart skick för det med förhyrningen avsedda ändamålet. Härtill kommer stadgandet i 3 kap. 43 § nyttjanderättslagen, vari

angivits, att om tillämpning av villkor, som upptagits i hyresavtal, uppenbarligen är stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörlig, villkoret må jämkas eller lämnas utan avseende. Även om det skulle kunna göras gällande att den allmänna hyreslagen icke bereder hyresgästen tillräckligt skydd, saknas det sålunda icke möjligheter för hyresgästerna att med tillämpning av denna lagstiftning tillgodose sina intressen. Jag kan därför icke instämma i kommitténs enligt min mening alltför onyanserade omdöme att den allmänna hyreslagen icke skulle vara något "tjänligt medel" för frågans reglerande (sid. 78). Man borde i stället konstatera att hyreslagstiftningen i betydande utsträckning utgör ett tjänligt medel. I den mån denna lagstiftning under speciella förutsättningar anses icke innefatta ett fullt tillfredsställande skydd för hyresgästen, uppkommer frågan i vilken utsträckning den nu gällande hyresregleringslagen bereder sådant skydd.

Mekanismen i *hyresregleringen* framträder, såvitt nu är ifråga, närmast genom en sammanställning av 3, 23, 24 och 27 §§ hyresregleringslagen. Med avseende å sistnämnda lagrum har kommittén anförts, att det förefaller sannolikt att ifrågavarande stadgande har "föga verkan", då det gäller att avhålla från förfaranden av här avsedd art (sid. 33). I anslutning därtill anfördes, att det numera "ofta nog" torde vara "omöjligt" att utreda vilka förmåner, som rätteligen böra anses ingå i en viss grundhyra. Jag kan icke dela denna kommitténs uppfattning. När med hyra enligt 27 § skall likställas "varje annan gottgörelse", som måste antagas utgöra vederlag för upplåtelse av lägenhet till nyttjande, torde därav följa att överenskommelse med en hy-

resgäst att denne utan nedsättning i hyran skall övertaga hyresvärdens tidigare åvilande skyldighet att underhålla lägenheten strider mot grunderna för stadgandet. I den mån grundhyran inefattar gottgörelse för sedvanligt underhåll och uthyrning av lägenheten ägt rum med förbehåll att hyresgästen skall övertaga underhållsskyldigheten, är situationen såsom ovan anförts helt jämförlig med vad som tillämpas vid fastställelse av ny grundhyra, när lägenheten skall hyras ut med ändring av något villkor av väsentlig ekonomisk betydelse, t. ex. utan varmvatten. Om en lägenhet, vars grundhyra inefattar gottgörelse för sedvanligt underhåll, uthyrs i "befintligt skick" och underhållet varit i väsentlig utsträckning eftersatt, kan hyresgästen därigenom också ha frånhänts något av vad som ingår i grundhyran. Förutsättningar kunna då föreligga för fastställande av en lägre grundhyra.

Såsom framgår av det ovan anförda synas hyreslagstiftningen och den nu gällande hyresregleringslagen komplettera varandra på det sättet att hyresgästen, när hyreslagstiftningen icke bereder ett tillfredsställande skydd, kan ha möjlighet att enligt hyresregleringslagen erhålla fastställelse av en lägre grundhyra för lägenheten.

I detta sammanhang må hänvisas till andra lagutskottets utlåtande nr 27/1944 över motionerna I: 276 och II: 446, i vilka yrkats sådan ändring i hyresregleringslagen, att hyresnämnd skulle kunna nedsätta grundhyra, då lägenhets hyresvärde minskats t. ex. genom att förefintliga installationer till bekvämligheter avlägsnats eller genom störande verksamhet från grannars sida. I utlåtandet anfördes följande.

"Ett införande i hyresregleringslagen av en sådan bestämmelse som motionärerna

föreslagit skulle — — — medföra att regler om nedsättning av hyra på grund av skada eller brist i lägenheten skulle finnas både i allmänna hyreslagen och i hyresregleringslagen. Dessa regler skulle uppenbarligen icke kunna utformas på samma sätt i hyresregleringslagen som i hyreslagen. Detta förhållande kan enligt utskottets mening icke vara tillfredsställande. Föga lämpligt torde även vara, att hyresgästen skulle äga välja om han ville vända sig till domstol eller hyresnämnd för att få hyran nedsatt".

Utskottets ståndpunkt, som godkändes av riksdagen, torde icke ha beaktats av kommittén.

### III. "Påbyggnad" eller avveckling av hyresregleringen

I betänkandet anføres (sid. 77) att en sådan "påbyggnad" av lagstiftningen, som införandet av garantier skulle föra med sig, icke torde böra ifrågakomma, därest en avveckling av hyresregleringen bedömes såsom "nära förestående". I anslutning härtill må erinras om hyresrådets yttrande den 27 oktober 1949 över en hemställan från Sveriges Fastighetsägareförbund om utredning rörande hyresregleringens gradvisa avveckling. I detta yttrande anfördes bl. a. att hyresregleringslagstiftningen, vilken tillkommit som en krislagstiftning, borde avskaffas, så snart normala förhållanden inträtt på bostadsmarknaden. När ett sådant läge komme att inträda vore icke möjligt att avgöra, men det kunde måhända komma fortare än man då ansåge troligt. Enligt hyresrådets uppfattning borde statsmakterna göra sig beredda att möta de svårigheter, som helt naturligt måste uppstå, då en på så många områden genomgripande lagstiftning skulle avvecklas.

I proposition nr 83 den 12 februari 1954 med förslag till fortsatt giltighet av hyresregleringslagen till och med

den 30 september 1955 anförde departementschefen bl. a. följande.

”Såsom framgår av den undersökning av läget på bostadsmarknaden hösten 1953, som bostadsstyrelsen låtit utföra och som refererats i det föregående, är det svårt att få en bestämd uppfattning om i vad mån bostadsbristen under det senaste året tenderat att vika. I fråga om *åtskilliga mindre orter* synes det dock tydligt att *bristen har lättat*. Å andra sidan är bostadsbristen svår i de största städerna. Det torde vara angeläget att utvecklingen av bostadsmarknaden i fortsättningen följes med särskild uppmärksamhet och att erforderliga *föberedelser* för de *lätnader* i hyresregleringen, som en förbättring av bostadsmarknadsläget kan motivera, vidtages *i god tid*.<sup>1</sup> Även om alltså läget på sina håll, framför allt i mindre orter, har lättat och förutsättningarna för bostadsbyggandet för närvarande framstår som jämförelsevis goda, måste man dock räkna med att det ännu kommer att dröja innan normala förhållanden kan återinträda på bostadsmarknaden. Med hänsyn härtill är det ofrånkomligt, att lagstiftningen om hyresreglering — — — förlänges för ytterligare ett år”.

I tredje lagutskottets utlåtande nr 11 över propositionen och med anledning därav väckta motioner anfördes.

”Att utskottet anser regleringen böra avvecklas, så snart normala förhållanden inträder på bostadsmarknaden, behöver därför knappast utsägas. Denna inställning till regleringen torde för övrigt vara allmän. Tydligt är emellertid att förberedelser erfordras för att bemästra den situation, som uppkommer då regleringen skall upphöra. Eftersom regleringen på olika sätt ingriper i hyresavtalen, skulle det icke utan vidare stå klart vilka avtalsbestämmelser som vore tillämpliga efter regleringens hävande. Med beaktande härav har departementschefen uppdragit åt hyresregleringskommittén att överväga frågan om vilka särskilda föreskrifter, som erfordras vid övergången från en reglerad marknad till en fri sådan. Därvid har i direktiven för kommittén uttalats, att bestämmelserna i regleringslagstift-

ningen måhända bör upphävas successivt. Det har också antytts, att regleringen kan behöva hållas vid makt olika länge på olika orter. Sistnämnda tanke överensstämmer ju nära med vad som i såväl motionerna I:414 och II:531 som i motionen II:530 framhålles som önskvärt. Dessa motioner synes emellertid vilja förordna, att lokala avvecklingar av regleringen skulle få komma till stånd redan innan hyresregleringskommitténs utredning av berörda spörsmål hunnit slutföras. Ett beslut av denna innebörd kan utskottet icke finna lämpligt. Det naturliga torde vara att *avvakta de förslag kommittén kan komma att framlägga. Utskottet vill emellertid framhålla angelägenheten av att hyresregleringskommittén snarast slutför sitt arbete, såvitt avser möjligheten att påbörja en successiv avveckling av hyresregleringen.*”<sup>2</sup>

När man har att taga ståndpunkt till frågan om en ”påbyggnad” av hyresregleringslagen, synes man ha anledning att bedöma situationen även med hänsyn till den uppfattning, som sålunda kommit till uttryck i departementschefens och tredje lagutskottets uttalanden. Oavsett om en avveckling av regleringen kan anses vara ”nära” förestående eller icke, bör därvid i varje fall beaktas, huruvida en sådan påbyggnad kan vara ägnad att försvåra en avveckling — och därigenom innebära ett föregripande av överväganden, som sammanhänga med avvecklingsfrågan.

Med hänsyn till resultaten av undersökningen av bostadslägenheternas skick måste det betecknas som ”större våld än nöden kräver” att nu införa en skärpning av regleringen för samtliga hyresreglerade orter. Detta skulle vara så mycket mera betänkligt som det åtminstone i fråga om åtskilliga mindre städer och orter icke kan vara orealistiskt att bedöma en avveckling av hyresregleringen såsom mer eller mindre ”nära förestående”.

<sup>2</sup> Kursiveringar av Wiman.

<sup>1</sup> Kursiveringar av Wiman.

#### IV. Garantisystemet

Framställningen i betänkandet angående översyn av 5 § hyresregleringslagen går bl. a. ut på att det av kommittén förordade indexsystemet skulle "tillförsäkra hyresvärdarna *tillräcklig kompensation* för underhållskostnadernas stegring" (sid. 79). Detta skulle då komma att taga sig uttryck på det sättet att t. ex. från den 1 oktober 1955 skulle medgivas någon ytterligare hyreshöjning, vars storlek det nu icke finnes någon möjlighet att bedöma. Kostnaderna för reparationer ha emellertid varit stigande alltsedan krigsutbrottet den 1 september 1939 och ha sedan dess mer än fördubblats. Fastighetsägarna ha såvitt nu är ifråga icke förrän den 1 oktober 1951 erhållit någon som helst generell hyreshöjning för reparationskostnadsstegringen och ha under tiden därefter fått otillräcklig gottgörelse för denna. Härav följer att verkningarna av underkompensationen gjort sig gällande sedan lång tid tillbaka. Därest från den 1 oktober 1955 medgaves en ytterligare hyreshöjning med några få procent, skulle en sådan kompensation uppenbarligen icke med en gång skapa förutsättningar för ett fullt tillfredsställande underhåll av alla lägenheter. Enligt den nyss antydda tankegången skulle ju en betydande hyreshöjning därutöver erfordras för att man skulle kunna kräva ett omedelbart avhjälpande av allt eftersatt underhåll. Tanken på en "retroaktiv" hyreshöjning avvisas emellertid av kommittén under framhållande av att den kompensation, som utgått för förfluten tid måste "beaktas" som slutgiltig (sid. 80). Då frågan såsom ovan anförts gäller om hyresgästerna — sedan hyreshöjning medgivits från och med ett *kommande* hyresår — skola tillerkännas rätt till utförande av under *förfluten* tid efter-

satt underhåll, borde den enda tänkbara utvägen vara att i en eller annan form medgiva ett *anstånd* med kravet på avhjälpande av eftersatt underhåll.

Av framställningen i betänkandet framgår icke tydligt vad som i nu antydda fråga är kommitténs ståndpunkt. Kommittén kommer först (sid. 81) till slutsatsen, att det tidigare diskuterade garantisystemet icke kan förordas. När kommittén det oaktat är beredd förordas införande av samma garantisystem, om garantin förses med den av kommittén föreslagna spärrregeln, kan detta möjligen anses tyda på att kommittén ansett något slags anstånd böra medgivas i denna form. På samma gång kan man icke undgå intrycket att kommittén i nu förevarande avseende gått förbi vad som i betänkandet angivits i meningen: "Här är tvistefrågans kärnpunkt" (sid. 79).

I och för sig kan det förefalla tilltalande att genom ett *separat reparationsstillägg* få ett klart uttryck för vad som vid beviljande av hyreshöjning medgivits såsom gottgörelse för stegrade kostnader för lägenhetsunderhåll. I ett sådant tillägg skulle sålunda icke innefattas vad som beräknats såsom kompensation för stegring i utgifterna för yttre och gemensamma reparationer. Under tiden för hyresregleringens hittillsvarande tillämpning har emellertid den otillräckliga gottgörelsen för reparationer medverkat till att företagna inskränkningar i reparationer i första hand kommit att gå ut över lägenhetsunderhållet. När man nu med det av kommittén förordade systemet avser att härutinnan uppnå en förbättring, föreligger emellertid betydande risker för att fastighetsägarna — så länge de icke erhållit garantier för sin rätt till gottgörelse för samtliga kostnadsstegringar — för att skydda sig mot sanktioner tvingas att i

stället eftersätta det yttre och gemensamma underhållet.

Med det av kommittén föreslagna garantisystemet torde man vara nödsakad räkna med ett mycket stort antal ärenden i hyresnämnderna. Kommitténs uttalande (sid. 78) att det skulle bli fråga om att "i större skala avgöra tvister om lägenhetsunderhåll" är endast en antydning om systemets karaktär av en utpräglad *detaljreglering*, som från början förutsattes medföra ett omfattande kontrollförfarande. Kommitténs uttalanden (sid. 81) att det icke bör "fördöljas, att här föreligger en svag punkt" och att införandet av systemet närmast måste betraktas som "misslyckat", om hyresnämnderna bli "överbelastade", äro därför förtjänta av det allra största beaktande.

Såsom även kommittén antytt (sid. 62) måste man räkna med att hyresgästerna skulle kunna få den föreställningen, att de genom inbetalning av reparationstilllägg borde bli berättigade att få reparationer med de belopp, vartill inbetalda reparationstilllägg sammanlagt uppgå. En sådan uppfattning skulle sannolikt komma att göras gällande, även om den ifrågasvarande lägenheten vore i mindre behov av reparation än andra lägenheter, för vilka erlagda reparationstilllägg — t. ex. på grund av tätare omflyttningar eller andra omständigheter — blivit förbrukade eller uppgå till obetydliga belopp. Man måste nog också utgå ifrån att fastighetsägarna — under hänvisning till att inbetalda reparationstilllägg icke uppgå till det belopp, som erfordras för utförande av en behövlig reparation — skulle kunna föranledas att ställa sig mera avvisande till krav på reparationer än som skulle bli fallet med ett system utan särskilda reparationstill-

lägg. Jag kan därför icke instämma i kommitténs uttalande (sid. 62) att nu berörda "missuppfattningar äro så grova, att kommittén håller för osannolikt, att de skulle kunna nå någon utbredning, i varje fall icke utan att missuppfattningarna tendentiöst utnyttjades". Enligt min mening är hela systemet ägnat att bland såväl hyresgäster som fastighetsägare föranleda sådana missuppfattningar.

I och med den av kommittén föreslagna *spärregeln* — som uppenbarligen är avsedd att fungera såsom ett skydd för fastighetsägarna — uppkomma ytterligare komplikationer. Jag kan därför icke dela kommitténs uppfattning om de fördelar, som spärregeln skulle innebära.

För fastighetsägarna måste spärregeln — särskilt med hänsyn till vad kommittén anfört i bevisfrågorna (sid. 72 och 83) — i många fall komma att utgöra ett bräckligt skydd mot sanktioner. När en fastighetsägare nyligen förvärvat fastigheten och därvid icke erhållit tillräckligt specificerade uppgifter om de reparationer, som under de sista tio åren utförts inom alla lägenheter, skulle den nye ägaren sakna möjligheter att förebringa bevisning i sådant avseende. Spärregeln skulle då icke innebära något skydd. I händelse av nuvarande eller förutvarande hyresgästs vanvård av lägenheten skulle hyresvärden ofta sakna möjlighet att inför hyresnämnden skydda sig mot sanktion, även om lägenheten inom mindre än tio år undergått fullständig reparation. I anslutning härtill bör uppmärksammas, att kommittén vid sin behandling av frågan om den allmänna hyreslagens betydelse såsom sanktion funnit denna icke utgöra "något tjänligt medel". I fråga om *hyresgästens* möjligheter att göra sin rätt

gällande betecknas därvid domstols-proceduren såsom alltför "tungrodd och kostsam", men när det vid behandling av sanktionsärenden inför hyresnämnderna gäller *fastighetsägarens* rätt, anför kommittén att invändningar om hyresgästens vanvård av lägenheten "av praktiska skäl" icke kan beaktas annat än i uppenbara fall (sid. 72) — för att få sin rätt hänvisas fastighetsägaren då att föra sin talan inför domstol.

På grund av det nu anförda har jag icke kunnat biträda kommitténs förslag till ändring av 5 § hyresregleringslagen i vad avser särskilt reparationsstillägg. Med hänsyn till vad som ovan anförts under I—III kan jag icke heller finna det påkallat att utvidga rätten för hyresgäst att erhålla ned-sättning av grundhyra.

#### V. Överförande till bostadsstyrelsen av hyressättningen i nybyggda hus

I fråga om fastställandet av grundhyra för nya lägenheter har kommittén anført att det vore önskvärt att enhetliga normer tillämpas beträffande beräkning av anskaffningskostnaden samt att detta önskemål skulle bli uppfyllt, därest kommitténs tidigare avgivna förslag om överförande till bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna av bestämmandet av sammanlagd hyressumma för samtliga nybyggda fastigheter vunne beaktande. I anslutning härtill anser jag mig böra erinra om min vid kommitténs betänkande II den 24 september 1953 fogade reservation, i vilken jag förklarat mig icke kunna biträda kommitténs förslag i vad det avser överförandet av hyressättningen i "fria hus" till bostadsstyrelsen respektive länsbostads-nämnd.

#### VI. Förvärv av ideella andelar i flerfamiljshus

I fråga om möjligheterna att kringgå hyresregleringen genom ett förfarande, som går ut på att till blivande "hyresgäster" försälja ideella andelar i en *flerfamiljfastighet*, anför kommittén att detta förfarande "i flera fall" praktiserats i Stockholm och närliggande orter, "möjligen" också på annat håll (sid. 39). Under uppgift att det "uppenbarligen" icke är tillfredsställande att detta skall kunna få förekomma, anför kommittén att det synes "uppenbart" att behov föreligger av bestämmelser till förhindrande av det berörda förfaringsättet (sid. 40).

I betänkandet sålunda lämnade uppgifter ge närmast vid handen, att kommittén saknar kännedom om, i vilken omfattning sådana försäljningar förekommit. Det kan därför icke anses utrett, att detta sätt att kringgå hyresregleringslagen förekommer i sådan utsträckning att det är påkallat att till förhindrande av förfarandet införa en ytterligare skärpning av hyresregleringen.

I denna fråga anföres vidare (sid. 40), att den föreslagna kontrollen måste komma att bli tillämplig även i samband med avveckling av ett *dödsbo* eller annan ekonomisk gemenskap. Enligt kommitténs mening skulle olägenheterna därav icke vara "alltför betydande"; en "klart lojal" försäljning skulle icke vålla hyresnämnderna "några större svårigheter". Hyresnämndernas granskning av sådana fall skulle icke heller komma att bli "alltför besvärande" för parterna. Från förbudet att överlåta fastighetsdel utan hyresnämnds godkännande skulle undantagas försäljning på *exekutiv auktion*.

Av kommittén sålunda framförda synpunkter synas mig utgöra starka skäl för att man bör avstå från den av

kommittén föreslagna skärpningen av hyresregleringen. Någon allmän pris-kontroll vid försäljning av fast egen-dom eller tomträtt har hittills icke ifrågasatts. Det framstår därför såsom ur flera synpunkter betänkligt att i nu föreslagna form införa en priskontroll på fastighetsmarknaden.

På grund härav har jag ansett mig icke kunna biträda detta kommitténs förslag.

## VII. Sammanfattning

1. Det föreslagna *indexsystemet* skulle innebära ett stärkande av fastighetsägarnas möjligheter att få gottgörelse för omkostnadsstegring för reparationer. Fastighetsägarna skulle emellertid *icke* därigenom få *garantier för någon rätt* till hyreshöjning. Det kan icke vara rimligt att — i samband med att fastighetsägarna från och med ett *kommande* hyresår tillerkännas en ytterligare hyreshöjning — omedelbart tillgodose hyresgästernas krav på en starkare rätt till utförande av under *förfluten* tid eftersatta underhållsarbeten. Fastighetsägarna ha hittills erhållit otillräcklig gottgörelse för reparationskostnadsstegring, men ha likväl, så snart hyreshöjning medgivits, i ökad omfattning utfört reparationer. Det är därför all anledning antaga att en ytterligare *hyreshöjning* också skulle *medföra* en *ökning av reparationerna*. I stället för att genom sanktioner söka tvinga fastighetsägarna till ett förbättrat underhåll, borde man främja reparationer genom en ytterligare hyreshöjning.

2. I fråga om uthyrning på försämrade villkor av väsentlig ekonomisk betydelse föreligger icke behov av någon lagändring; gällande lag tillgodoser i sådana fall hyresgästernas berättigade intressen. Den allmänna hyreslagen bereder i betydande utsträckning

ett tillfredsställande skydd för hyresgästernas intressen. Detta framgår bl. a. av de domar i s. k. självhjälpsmål med för hyresgästen gynnsam utgång, vilka särskilt under de senaste åren förekommit i ganska stor utsträckning. *Hyreslagstiftningen* och *hyresregleringslagen komplettera varandra*. I den mån hyreslagstiftningen icke tillgodoser hyresgästens intressen, kan denne ha möjlighet att enligt hyresregleringslagen få lägre grundhyra fastställd.

3. Frågan bör bedömas även med hänsyn till den uppfattning angående *regleringens avveckling*, som kommit till uttryck vid 1954 års riksdag.

4. Svårigheterna ha kommit till uttryck däri att en *"retroaktiv"* hyreshöjning anses icke böra ifrågakomma och att *anstånd* icke föreslagits. Ett särskilt reparationstillägg för inre underhåll skulle icke erbjuda några verkliga fördelar utan skulle leda till många komplikationer. Den till fastighetsägarnas skydd föreslagna spärregeln skulle få olyckliga verkningar och vara ett bräckligt skydd för fastighetsägarna. Systemet skulle bli en utpräglad *detaljreglering*. Detta skulle medföra ett omfattande administrativt kontrollförfarande.

Jag har därför icke kunnat biträda kommitténs förslag angående reparationstillägg och har icke heller ansett det påkallat att utvidga rätten för hyresgäst att erhålla nedsättning av grundhyra.

5. Hyressättningen i hus, uppförda utan statliga lån, bör icke överföras till bostadsstyrelsen.

6. Det kan icke anses utrett att skälen för införande av förbud mot försäljning av ideella andelar i fastighet utan hyresnämnds godkännande äro så starka att de väga tyngre än betänkligheterna mot en sådan skärpning av regleringen.

## Särskilt yttrande av fru Elsa Johansson

I anledning av att jag visserligen ansett mig kunna biträda majoritetens förslag i vad det gäller formen för sanktion i fall av eftersatt underhåll men å andra sidan tagit bestämt avstånd från det av majoriteten förordade indexsystemet, får jag anföra följande.

Enligt majoritetens av mig biträdda förslag till sanktion skall hyresnedsättning i fall av eftersatt underhåll kunna ifrågakomma dels i den formen att det s. k. reparationstillägget indrages eller reduceras, dels på så sätt att grundhyran sänkes, det sistnämnda dock först när "förfallet fortskridit långt och blivit genomgående för hela lägenheten".

Enligt min mening är det viktigt att reparationstillägget blir så stort, att ett indragande av detsamma medför att hyran reduceras i hela den utsträckning, som med hänsyn till att lägenhetens underhåll är eftersatt framstår såsom befogat. Den beräkning av reparationstillägget, som innehålles i majoritetens förslag till ett indexsystem, finner jag på grund härav otillfredsställande. Mitt godtagande av en sanktion i form av indragning av reparationstillägg är med andra ord villkorligt. Är det inte möjligt att inom ramen

för nuvarande hyror konstruera ett så stort reparationstillägg, att sanktionens syfte att avhjälpa brister i lägenhetsunderhållet kan förväntas bli tillgodosatt, bör en utvidgad tillämpning av sanktion i form av grundhyressänkning övervägas.

I enlighet härmed anser jag att reparationstillägget såvitt möjligt bör beräknas på sådant sätt, att hyresnämnden, då detta visar sig befogat, skall kunna reducera hyran åtminstone med belopp, som motsvarar hela den medgivna generella hyreshöjningen. Härför talar särskilt den omständigheten att om en fastighetsägare genom att eftersätta underhållet kan neutralisera hela den ökning av övriga fastighetsomkostnader, som har inträffat, bör han ej heller äga uttaga någon generell hyreshöjning. Hur stor reduktion av hyran, som skall göras, bör alltså bedömas med ledning av den minskning av reparationsutgifterna, som ett eftersättande av lägenhetsunderhållet beräknas medföra.

Endast under förutsättning att reparationstillägget bestämes under beaktande av vad jag här anfört, biträder jag det i betänkandet föreslagna sanktionssystemet.

## Förslag till lag

om ändring i vissa delar av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas, att 3, 5, 20 och 23 §§ lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

### 3 §.

#### *Gällande lydelse*

Hyresvärden må icke mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran, där ej annat föranledes av vad nedan sägs. Såsom grundhyra anses det hyresbelopp, som lägenheten betingade den 1 januari 1942. Var lägenheten då ej uthyrd, fastställes grundhyran av den i 13 § omnämnda hyresnämnden efter hyresläget vid nämnda tid. För lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställt senare än den 1 januari 1942, fastställer nämnden grundhyran till det belopp, som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter finnes skäligt.

#### *Föreslagen lydelse*

1. Hyresvärden må — — — nedan sägs.
2. Såsom grundhyra — — — — — nämnda tid.

#### *Alternativ 1<sup>1</sup>*

För lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställt senare än den 1 januari 1942 men före den 1 juli 1955, fastställer nämnden grundhyran till det belopp, som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter finnes skäligt. För lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställt efter den 30 juni 1955, fastställes grundhyran i den ordning, varom i lagen om fastställande av grundhyra i nybyggd fastighet stadgas.

#### *Alternativ 2<sup>1</sup>*

För lägenhet — — — lika med gällande lydelse — — — finnes skäligt.

#### *Alternativ 1*

3. Uthyres lägenhet, som saknar grundhyra, skall hyresvärden inom fjorton dagar från det hyresgästen inflyttat göra framställning hos näm-

<sup>1</sup> Alternativ 1 avser det fall, att förslagen i kommitténs betänkande II godtagas, alternativ 2 motsatt fall.

den om fastställande av grundhyra, dock att, där fråga är om första fastställande av grundhyra för lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställt efter den 30 juni 1955, skall gälla vad i lagen om fastställande av grundhyra i nybyggd fastighet stadgas.

#### Alternativ 2

3. Uthyres lägenhet — — — lika med alternativ 1 — — — färdigställt efter den 1 januari 1942, sådan framställning må göras senast sex månader efter husets färdigställande.

4. Var hyran — — — ombyggnads- eller ändringsarbete, som *icke bekostats av hyresgästen*, eller föreligger — — — därav föranledes.

På framställning av hyresgästen eller hyressökande äger nämnden nedsätta grundhyran till skäligt belopp, om lägenheten den 1 januari 1942 betingade en hyra, som avsevärt översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter. Lag samma vare, om, efter det grundhyra blivit gällande, lägenhetens skick så försämrats eller lägenheten tillhörande förmåner så inskränkts, att grundhyran avsevärt överstiger vad som motsvarar lägenhetens genom förändringen minskade värde. Har grundhyran nedsatts av sist angivet skäl, må nämnden, där hyresvärden visar, att ändring skett i förhållande, varå beslutet om nedsättning grundats, höja grundhyran till belopp, som därav föranledes.

5. Höjning av — — — parterna avtalat.

6. Hyresvärden må — — — är stadgat.

7. Överlåtelse mot vederlag av mindre andel än en fjärdedel i fastighet, varå finnes hus med minst fem

Var hyran för viss lägenhet den 1 januari 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt ökat genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställning av hyresvärden höja grundhyran till det belopp, som därav föranledes. Betingade lägenheten den 1 januari 1942 en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyressökande nedsätta grundhyran till skäligt belopp.

Höjning av grundhyran medför ej ändring av gällande hyresavtal. Nedsattes grundhyran, skall nedsättningen lända till efterrättelse, oavsett vad parterna avtalat.

Hyresvärden må ej utan nämndens tillstånd såsom villkor för uthyrning

träffa avtal om eller begära försträckning eller borgensförbindelse av hyresgästen eller av denne taga eller begära annan liknande utfästelse. Med avseende å avtal om upplåtelse av andelsrätt i förening eller aktiebolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet, gäller vad i lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. är stadgat.

lägenheter, skall för att bliva gällande godkännas av nämnden. Där ej särskilda förhållanden till annat föranleda, må sådan överlåtelse icke godkännas, om vederlaget överstiger andelens värde i förhållande till gällande eller beräknade grundhyror för lägenheterna. Vad ovan sagts skall dock ej gälla förvärv, som skett å exekutiv auktion.

I fråga om överlåtelse som här avses skola bestämmelserna i 5 § andra stycket, 7 §, 16 § andra och tredje styckena samt 17 § lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. erhålla motsvarande tillämpning.

#### 5 §.

Där så — — — av grundhyran.

Vid meddelande av beslut, som i första stycket avses, må fastställas särskilda procenttal för olika slag av lägenheter så ock stadgas undantag från rätten till hyreshöjning, i den mån hyran förut höjts utöver det belopp lägenheten betingade den 1 januari 1940.

Vid meddelande — — — slag av lägenheter. I beslutet skall särskilt angivas, i vilken omfattning medgiven hyreshöjning motsvarar ökade omkostnader för lägenhetsunderhåll (reparationstillägg).

Är lägenhets underhåll så eftersatt, att hyresgästen åsamkas väsentlig olägenhet, må hyresnämnden, där underhållsskyldigheten ej åligger hyresgästen, på framställning av denne förordna, att utgående reparationstillägg skall minskas eller helt bortfalla.

Sådant förordnande må dock icke meddelas, där fråga är om bristfällighet med avseende å lägenhetens målning, tapeter eller snickerier samt lägenheten i det avseende, varom fråga är, inom de tio senast förflutna åren bragts i fullt tillfredsställande skick.

Parterna äga när som helst avtala, att beslut om minskning eller bortfallande av reparationstillägg icke vidare skall tillämpas.

20 §.

Hyresnämndens beslut gäller för tiden från och med den dag, då det samma meddelats, eller den senare dag, som nämnden bestämmer. I ärende, som avses i 3, 4 eller 6 §, må dock nämnden, där det av särskild anledning finnes skäligt, bestämma att beslutet skall avse förfluten tid; och äger nämnden i sådant fall förordna om skäligt anstånd med betalning av vad hyresgäst kan bli skyldig att ytterligare utgiva för tid före nämndens beslut.

Hyresnämndens beslut — — — nämnden bestämmer. I ärende, som avses i 3 §, 4 §, 5 § *tredje stycket* eller 6 §, må dock — — — nämndens beslut.

Part, som — — — stycket sägs.

Nämndens beslut — — — beträffande lägenheten.

23 §.

Den som bryter mot vad i 3 § första eller fjärde stycket, 9 § första stycket — — — eller fängelse.

Den som bryter mot vad i 3 § 1 eller 6 mom., 9 § första stycket — — — eller fängelse.

**Övergångsbestämmelser**

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1955.

Är lägenhet, som saknar grundhyra, uthyrd den 1 juli 1955, skall framställning, som i 3 § 3 mom. avses, göras senast den 15 i nämnda månad.

*Alternativ 1*

I fråga om lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställts senare än den 1 januari 1942 men före den 1 juli 1955, må dock framställning om första fastställande av grundhyra göras senast sex månader efter husets färdigställande.

*Alternativ 2*

I fråga om hus eller del av hus, som färdigställts senare än den 1 januari 1942, må dock — — — lika med alternativ 1 — — — husets färdigställande.

### *P. M. angående hyresprissättningen i vissa främmande länder*

I förevarande P. M. ha sammanställts uppgifter om hyresprissättning samt bestämmelser om individuell och generell hyreshöjning i vissa främmande länder. Dessa uppgifter ha i fråga om flertalet länder grundats på officiella redogörelser avgivna under år 1953 men i några fall beaktas även därefter inträffade förändringar. I fråga om de nordiska länderna ha gällande författningar genomgått, varför redogörelserna beträffande dessa länder äro något utförligare. Redogörelserna ha, bortsett från vad som rör de nordiska länderna, sammanställts av kommitténs expert Stina Thornell.

#### *De nordiska länderna*

*Danmark.* Intill första världskriget var förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst i huvudsak bestämt genom parternas avtal. Från äldre tid gällde dock särskilda bestämmelser om fardagar och uppsägningstider i hyresförhållanden. Under första världskriget infördes som följd av den då rådande bristen på bostäder och lokaler bestämmelser om reglering av hyrorna m. m., vilka bestämmelser avvecklades först i slutet av 1920-talet och början av 1930-talet.

En mera allmän legal reglering av hyresförhållandena infördes först genom lagar den 23 mars 1937 om hyra samt om skydd för förvärvsverksamhet i förhyrd fastighet. Genom dessa lagar gjordes betydande inskränk-

ningar i den dittills gällande avtalsfriheten i syfte att skydda hyresgästerna mot obilliga kontraktsvillkor. Vidare genomfördes vissa inskränkningar i hyresvärdens rätt att uppsäga hyresförhållandet. Däremot infördes icke någon direkt offentlig kontroll av hyresvillkoren.

Strax efter andra världskrigets utbrott 1939 tillkommo åtskilliga tillfälliga förordningar om förbud mot uppsägning och hyreshöjning (det s. k. hyresstoppet) i hyresförhållanden angående vissa bostäder och lokaler, som voro eller hade varit uthyrda den 1 september 1939. Förordningarnas giltighet förlängdes år efter år och bestämmelserna utbyggdes allt mera efter hand som förhållandena på bostadsmarknaden förvärrades. År 1942 utsträcktes förbudet mot hyreshöjning även till hyreslägenheter i tvåfamiljshus, där ägaren bebor ena lägenheten, och 1943 underkastades dessa hyresförhållanden tillika uppsägningsförbudet. Vidare infördes 1942 hyreskontroll beträffande vissa enkelrum. Bestämmelserna härom utbyggdes ytterligare 1943.

Bestämmelserna om hyresstoppet kompletterades efter hand med andra föreskrifter, vilka hade till syfte att få bostadsbeståndet utnyttjat så effektivt som möjligt och hindra, att bostäder togos i anspråk för andra ändamål. Sålunda genomfördes 1943 förbud mot sammanläggning av lägenheter m. m.

och 1945 tillkommo regler om bostadsanvisning.

Genom den gällande hyreslagen av den 14 juni 1951 skedde en revision av hela lagstiftningen i ovan angivna ämnen. Hyresstoppet utvidgades till att omfatta alla uthyrningar av hus eller del därav oavsett när ifrågavarande bostäder och lokaler första gången uthyres. Hyreskontrollen, som dittills utövats av kommunernas beslutande myndigheter, överfördes på särskilda hyresnämnder.

Den nuvarande kontrollen över hyrorna innebär i huvudsak följande. I fråga om *första-gångsuthyrning* gäller, att hyresavtal om lägenheter i hus, som börjat uppföras den 25 maj 1951 eller senare, skola anmälas till hyresnämnden inom tre veckor efter avtalets ingående. Om nämnden finner, att den avtalade hyran icke är skäligen, skall nämnden nedsätta densamma. För lägenhet, som efter sitt uppförande varit bebodd men icke uthyrd, skall nämnden, då sådan lägenhet uthyres, fastställa en hyra, som överensstämmer med övriga hyror i fastigheten eller, om denna ej innehåller hyreslägenheter, med hyrorna för motsvarande lägenheter. Vid *förnyad uthyrning* av en lägenhet är huvudregeln, att det nya hyresavtalet icke får innehålla villkor, som äro mera betungande för hyresgästen än de förut gällande. Med hyresnämndens godkännande kan dock högre hyra än förut avtalas, om hyresgästen får utvidgad nyttjanderätt eller om fastighetsägaren har förbättrat fastigheten utöver sin underhållsskyldighet. Utan nämndens godkännande kan fastighetsägaren taga ut så hög hyra, som gällde för lägenheten den 1 september 1939 eller, om lägenheten då var outhyrd, vid närmast föregående uthyrning. Ändring av hyresvillkoren skall dock anmälas för nämnden och

det hyresbelopp, som är normerande, skall styrkas. Hyresnämnden kan, om viktiga skäl tala därför, godkänna hyreshöjning eller ändrade hyresvillkor i övrigt vid förnyad uthyrning. Parterna äga slutligen träffa avtal om att ersättning för värme och varmvatten skall betalas särskilt om sådan ersättning tidigare var inkluderad i hyran. Därvid skall den tidigare utgående hyran reduceras med ett belopp motsvarande de normala utgifterna för värme och varmvatten. *Hyreshöjning i bestående hyresförhållanden* kan ske i följande fall: 1. Hyran kan höjas genom frivillig överenskommelse. En sådan är emellertid giltig endast om värden på förhand skriftligen underrättat hyresgästen om att denne som följd av uppsägningsskyddet icke är rättsligen pliktig att gå med på hyreshöjning. Träffad överenskommelse skall underställas hyresnämnden, som kan upphäva densamma helt eller delvis, om den befinnes oskäligen. 2. Om fastighetsägaren utfört förbättringar i fastigheten, kan han med hyresnämndens tillstånd få en så mycket högre hyra, som motsvarar "det genom förbättringen ökade bruksvärdet av det uthyrda". 3. Om ökning sker av fastighetsskatt, andra avgifter till det allmänna eller liknande driftsutgifter för fastigheten, kan fastighetsägaren kräva, att ökningen fördelas på hyreslägenheterna efter dessas hyra eller hyresvärde. 4. Där hyresgästen utger ett fixerat bidrag för värme och varmvatten eller där ersättning därför är inräknad i hyran, kan värden kräva, att hyresgästen betalar bränslekostnadsökningen. 5. Med hänsyn till de efter 1939 inträffade ökningarna av fastigheternas driftsutgifter har införts möjlighet att få hyreshöjning för lägenheter och lokaler, som voro eller hade varit uthyrda den 1 september 1939. Høj-

ningen kan uppgå till högst 5 % — för hus med centralvärme högst 6 % och för större affärlägenheter högst 10 % — av 1939 års hyra. Vissa äldre lägenheter med låga hyror äro undantagna från rätten att få denna hyreshöjning. Höjningen kan, om 1939 års hyra var onormalt låg, beräknas på en högre hyra, som hyresnämnden fastställer. Om minst 2/5 av hyresgästerna i en fastighet protestera mot hyreshöjningen med 5 (6) %, skall frågan underställas hyresnämnden, som skall godkänna yrkad höjning, därest ej under ärendets handläggning framkomma omständigheter som ge vid handen, att höjningen skulle vara oskäligen. 6. Ytterligare hyreshöjning med högst 7 — i vissa fall 10 % — av 1939 års hyra kan med hyresnämndens godkännande erhållas, om sådan höjning befinnes erforderlig för att möjliggöra vederbörligt underhåll av fastigheten och lägenheterna. 7. För lägenheter och lokaler, som uthyrts första gången mellan den 1 september 1939 och den 1 januari 1946, kan under den förutsättning, som sist angivits, medges hyreshöjning med högst 3 1/2 % av den ursprungliga hyran.

Det anses emellertid, att hyreshöjningen med 7 (10) % icke medger samma underhållsstandard som före kriget. Tvister om underhållet skola avgöras av hyresnämnden, som därvid enligt särskild bestämmelse i lagen skall taga hänsyn till vilket underhåll, som kan bäras av de utgående hyror, när dessa tillika skola ge en rimlig avkastning. Nämnden kan fastställa närmare regler om när vissa underhållsarbeten skola utföras. Om underhållsskyldigheten ej fullföljes av fastighetsägaren, kan hyran nedsättas av hyresnämnden.

1951 års hyreslagstiftning gäller till den 1 januari 1955. Under år 1954 har

regeringen framlagt ett förslag till "Lov om boligforholdene", vari sammanförts bestämmelser, som skola avlösa dels hyreslagstiftningen och dels lagstiftningen om statligt stöd åt bostadsförsörjningen. Enligt förslaget skall hyreskontrollen bibehållas i ungefär nuvarande utformning. Hyreshöjningar för lägenheter i äldre hus skola emellertid kunna genomföras successivt under åren 1955—1960, så att den slutliga hyresnivån för dessa lägenheter kommer att med 30 % överstiga 1939 års hyresnivå. Den anses därigenom komma att stå i "rimligt förhållande" till 1950 års hyresnivå för nya hus. Med hänsyn till dessa hyreshöjningar föreslås, att begränsningen av hyresvärdarnas underhållsskyldighet skall bortfalla. Viss del av hyreshöjningarna, vilka i sin helhet anses överstiga ökningen av driftsutgifterna, skall indragas till statsverket genom en "utjämningsavgift".

*Norge.* Även i Norge infördes hyresreglering under första världskriget. Avvecklingen av regleringen kom till stånd i början av 1930-talet, i Oslo och Trondheim förekom dock reglering fram till 1935 resp. 1934.

Under mellankrigstiden gällde i fråga om hyrans storlek ingen annan föreskrift än den allmänna bestämmelsen i trustlagens 13 § med förbud mot otillbörliga priser m. m. I hyresförhållanden fick denna bestämmelse mindre betydelse efter ikraftträdandet av hyreslagen av den 16 juni 1939, vilken lag innehåller bestämmelser, som bemyndiga domstol att reducera oskäligen hyra och ogiltigförklara andra obilliga hyresvillkor.

I samband med den allmänna pris kontrollens införande på hösten 1939 tillkommo åtskilliga bestämmelser om priser, vilka bestämmelser även hade

tillämpning på hyror. Specialbestämmelser om hyreskontroll gåvos första gången i maj 1940 och avlöstes i december samma år av mera utförliga föreskrifter, som utfärdades av prisdirektoratet. Dessa föreskrifter överensstämde i stort sett med den ordning, vilken sedermera infördes genom prisdirektoratets kungörelse den 27 juli 1948. Denna innehöll beträffande hyreskontrollen i huvudsak följande.

Regleringen gällde alla slag av lägenheter och lokaler utom offentliga tjänstebostäder. För alla hyresförhållanden, som voro underkastade kontrollen, gällde ett allmänt förbud mot oskäligen hyra och oskäligen hyresvillkor. Strängare bestämmelser funnos emellertid för de flesta hyresförhållanden och prisnämnderna hade fullmakt att ytterligare reglera vissa hyror.

Viktigast var förbudet att höja den hyra, som gällde, då kungörelsen trädde i kraft. Detta förbud gällde även lägenheter, som icke voro uthyrda vid ikraftträdandet men som tidigare, efter den 1 januari 1941, varit uthyrda. För sådana lägenheter gällde som högsta tillåtna hyra det hyresbelopp, som sist utgick vid uthyrning av lägenheten.

Prisnämnden hade en tämligen begränsad rätt att medge höjning av en hyra, som var underkastad hyresstoppet. Höjning kunde i huvudsak blott ske då fastighetsägaren utfört en väsentlig förbättring av fastigheten, vilken förbättring varit till hyresgästens fördel. I viss utsträckning fanns dock dispensmöjlighet.

Rätten att reducera en gällande hyra var också mycket begränsad. Sålunda kunde nedsättning ske av hyror i fastigheter, som blivit färdiga till inflyttning efter den 1 januari 1941. En förkrigshyra kunde däremot icke sättas ned. Om hyran ej var underkastad

de nyss återgivna bestämmelserna om hyresstoppet, kunde hyresvärden själv bestämma hyran. Detta hade i praktiken betydelse endast för nybyggda fastigheter. Hyran i dessa kunde emellertid med verkningar för framtiden nedsättas av prisnämnden, som därvid hade att följa riktlinjer, som utarbetats av prisdirektoratet.

I den mån det ålåg hyresgästen att utge ersättning för värme, varmvatten, belysning osv., kunde hyresvärden utan prismsyndighetens godkännande höja vederlaget för dessa förmåner om kostnaderna för deras tillhandahållande ökades. Prisnämnden kunde emellertid bestämma, hur kostnaden för sådan förmån skulle beräknas i det enskilda hyresförhållandet.

Hyressättningen i en stor del av de nybyggda husen var i praktiken föremål för kontroll i annan ordning. Många hus, som uppförts efter kriget, finansierades med lån från den s. k. Husbanken. Enligt lag om denna bank skulle den totala hyressumman för ett hos banken belånat hus fastställas av banken. Vid sitt fastställande av hyressumman lade banken till grund samma beräkningsprinciper som godtagits av de prisreglerande myndigheterna. Efter anmodan av banken fördelade prisnämnden det totala hyresbeloppet på de enskilda lägenheterna. Det var mycket vanligt, att man i hyreskontrakt intog bestämmelse om att hyran skulle fastställas av prisnämnden. Även eljest förekom det att en fastighetsägare begärde att nämnden skulle bestämma hyran för en lägenhet. Sådana framställningar tillmötesgingos alltid av nämnden. Av denna fastställda hyror hade icke samma rättsverkan som en bindande maximihyra men det uppges, att den praxis, som sålunda utbildat sig, hade stor betydelse för hyresnivån i nybyggda hus.

Nu gällande bestämmelser om reglering av hyrorna innefattas i en tidsbegränsad lag om "regulering av leie for husrom m. v." Lagen, som i viss mån överensstämmer med den svenska lagstiftningen i ämnet, har trätt i kraft den 25 juni 1954 och gäller till den 1 juli 1956. Den innehåller i huvudsak följande.

Regleringen gäller för de kommuner, i vilka byggnadslagen av den 22 februari 1924 helt eller delvis gällde den 1 januari 1954. Detta innebär, att städerna, till dessa gränsande kommuner samt övriga kommuner med tätbebyggelse äro underkastade reglering. Konungen har befogenhet att efter hörande av vederbörande kommun införa eller upphäva regleringen för viss kommun eller del därav.

Lagens tillämpning handhas av kommunala hyresnämnder med tre ledamöter, av vilka två skola vara partsrepresentanter. Där prisenämnd finnes skall hyresnämnden utgöra en avdelning av denna. Innan hyresnämnden meddelar beslut i ett individuellt fall, skola parterna ha beretts möjlighet att skriftligen eller muntligen uttala sig och om möjligt även fått taga del av motpartens skriftliga material. I regel skall vederbörande lägenhet besiktigas. Nämndens beslut kan överklagas hos prisdirektoratets distriktskontor (såvitt angår Oslo direkt hos prisdirektoratet). Någon tredje instans finnes icke. Även i besvärsmålen skall regelmässigt företagas besiktning genom besvärinstansens försorg.

Lagen gäller för uthyrning av alla slag av lägenheter och lokaler samt beträffande gård, kaj, lagerplats o. d. som upplåtes i samband med upplåtelse av lägenhet eller lokal. Undantagna äro hotell- och pensionatrum samt offentliga tjänstebostäder. Speciella hyresförhållanden kunna av hy-

resnämnden undantagas från lagens tillämpning. I vissa fall erfordras därvid samtycke av prisdirektoratets distriktskontor. Upplåtelse av möblerad lägenhet samt omöblerad del av lägenhet, vari upplåtaren själv bor, är mindre strängt reglerad än övriga upplåtelser. Konungen kan förordna, att sistnämnda, lindrigare reglering för viss kommun eller del därav icke skall gälla i fråga om hus uppfört efter den 8 april 1940.

I fråga om *omöblerade lägenheter* finnes ett allmänt förbud mot att kräva, avtala om eller uttaga högre hyra än den s. k. bashyran, vilken i allmänhet är den hyra, som lagligen gällde dagen innan lagen trädde i kraft. För lägenheter, som då ej voro uthyrda, är bashyran den hyra, som senast lagligen gällt efter den 30 juni 1945. Bashyran får dock ej överstiga vad som lagligen gällde den 31 december 1953, med mindre prismsmyndigheterna godkänt en senare höjning. Gällande bashyra, som är avsevärt högre eller lägre är den bashyra, som skulle ha fastställts, om sådan saknats, kan av hyresnämnden sänkas eller höjas.

Saknar lägenhet bashyra, skall hyresvärden inom två veckor efter det hyresgäst tagit lägenheten i bruk ansöka hos hyresnämnden om fastställande av bashyra. Denna skall för lägenhet i hus uppfört före den 9 april 1940 fastställas till ett belopp, som motsvarar hyran för jämförliga lägenheter i trakten i början av år 1940 minskad med 10 %. Avdraget, som kan förklaras ej skola tillämpas i viss kommun, sammanhänger med en tidigare genomförd tioprocentig reduktion av förkrigshyrorna. Bashyran kan sättas högre än nyssnämnda belopp, om fastighetsägaren efter den 8 april 1940 utfört väsentliga förbättringar i fastigheten. För lägenheter i hus, som upp-

förts efter den 8 april 1940 skall fastställas bashyra med beaktande av att hyrorna skola täcka husets driftskostnader, inberäknat skälig förräntning av tomtpris och byggnadskostnad samt avskrivning av sistnämnda kostnad. Om särskilda skäl tala därför, kan dock bashyran sättas lägre eller högre än de återgivna reglerna skulle föranleda. Sälunda kan lägre hyra fastställas, om det påkallas med hänsyn till hyresvillkoren, lägenhetens skick eller andra förhållanden, och högre hyra kan bestämmas, trots att fastighetsomkostnaderna äro lägre än kostnaderna vanligen äro i motsvarande hus om detta beror på förhållande, "som hyresvärden bör ha fördel av". Fastställd bashyra kan ändras av hyresnämnden.

För lägenheter i hus, som uppförts före den 1 januari 1930, må utöver bashyran uttagas ett tillägg uppgående till högst 1/9 av bashyran exklusive bränslekostnad, renhållning och liknande extra tillägg. Beträffande senare uppförda hus kan Konungen eller den myndighet Konungen bestämmer ge föreskrifter om allmänna tillägg. De hyresökningar, som här nämnts, motsvara den svenska generella hyreshöjningen och avse att kompensera driftskostnadsstegringar.

Individuella avdrag från eller tillägg till bashyran kunna fastställas av hyresnämnden, om hyresvillkoren ändras. Om det till hyresgästens nackdel företages en ändring i hyresvillkoren, som ej är helt oväsentlig, skall ett däremot svarande avdrag göras från bashyran. Lagen upptager som exempel på sådana ändringar av hyresvillkoren bl. a. inskränkning i nyttjanderättens omfattning och övervältrande på hyresgästen av underhållsskyldighet. Avdrag skall också göras, om värdet av nyttjanderätten minskas på grund av skada å lägenheten eller på grund av

att värden försummat honom åliggande underhållsskyldighet. Tillägg till bashyran kan t. ex. förekomma, om lägenheten väsentligt förbättrats eller om hyresgästen övergår till att nyttja lägenheten för något ändamål, som regelmässigt förutsätter högre hyra än den ursprungligen avtalade.

Särskilda tillägg kunna vid sidan av bashyran utgå för värme, varmvatten, renhållning o. d. I den mån bashyran innefattat ersättning för sådana förmåner, skall utbrytning ske. Hyresnämnden kan medge, att kostnad för särskilda förbättringar i en fastighet (t. ex. dubbelkopplade fönster, ombyggnad av centralvärmeanläggning, inrättande av tvättstuga etc.) fördelas mellan hyresvärd och hyresgäster eller t. o. m. betalas helt av de senare. Medgivande bör lämnas endast om det övervägande antalet hyresgäster önskar förbättringen.

Hyran för *möblerad bostad* och *omöblerad del av lägenhet, vari värden själv bor*, regleras genom ett allmänt förbud att vid sådan uthyrning kräva, avtala om eller uttaga oskäligt högt vederlag. Hyresnämnden kan fastställa högsta tillåtna hyra i dessa hyresförhållanden.

Överlåtelse av aktier, andelar i föreningar eller obligationer med därtill hörande rätt att nyttja lägenhet skall godkännas av hyresnämnden. Ansökan om godkännande skall inges till hyresnämnden innan köparen inflyttar.

Uppsåtlig överträdelse av lagens bestämmelser straffas med böter eller fängelse högst ett år eller med båda dessa påföljder. Medverkan till överträdelse är belagd med samma straff, dock kan hyresgäst, som betalat olagligt vederlag, icke straffas med mindre han "tillskyndat eller förlett till" överträdelsen. Oaktsamt överträdande av lagen straffas med böter. Den som upp-

burit för högt vederlag skall av domstol åläggas att till statsverket inbetala vad som överstiger det lagliga beloppet. Avdrag göres därvid för utdömt skadestånd och vad som frivilligt återbetalats.

I *Finland* har hyresmarknaden reglerats genom beslut av statsrådet (regeringen), vilka beslut grundats på olika fullmaktslagar. Gällande statsrådsbeslut i ämnet är av den 8 februari 1951 och innehåller i fråga om regleringen av hyrorna, efter sedermera, senast den 21 januari 1954 vidtagna ändringar, i huvudsak följande.

Regleringen gäller i de städer, köpingar och tätorter, beträffande vilka statsrådet beslutar, att densamma skall vara tillämplig. Enligt beslut den 24 februari 1954 skall den s. k. grundreglementeringen (bestämmelserna om hyrornas belopp och om uppsägningskydd) tillämpas i 26 städer, 18 köpingar och ett fyrtiotal andra områden med sammanträngd befolkning, vilket innebär, att regleringen upphävs beträffande åtskilliga orter.

Regleringen handhaves av kommunala hyresnämnder, organiserade i stort sett på samma sätt som i Sverige och med motsvarande befogenheter som de svenska hyresnämnderna. Överinstans är hyresprövningsnämnd, som består av ordförande med domarkompetens och fyra ledamöter, av vilka två representera hyresvärdarna och två hyresgästerna. Hyresprövningsnämnd kan vara organiserad på flera avdelningar. Två hyresprövningsnämnder finnas. Regleringsbeslutets tillämpning övervakas av socialministeriet, som bl. a. genom upplysningar, råd och anvisningar skall verka för en enhetlig praxis. Ministeriet har även befogenhet att utfärda erforderliga tillämpningsföreskrifter.

Undantagna från reglering äro lägenheter färdigställda efter den 1 januari 1949, vissa semesterbostäder samt sådana möblerade rum i hotell, resandehem och natthärbärgen, för vilka hyran beräknas för dag eller vecka. Enligt en särskild bestämmelse är det dock förbjudet att i fall, där parterna äga överenskomma om hyresvederlagets storlek, taga eller erlægga ett med hänsyn till förhållandena uppenbart oskäligt vederlag eller annan ekonomisk förmån.

I fråga om *bostadslägenheter* (lägenheter, som helt eller huvudsakligen användas som bostäder) är stadgat, att i ersättning för upplåtelse endast den för lägenheten gällande grundhyran jämte ett av statsrådet bestämt generellt tilläggsbelopp får tagas och erläggas. Härutöver skall dock hyresgästen enligt särskilda regler erlægga ersättning för värme och varmvatten, där hyresvärden bekostar dessa förmåner.

Alla grundhyror beräknas numera exklusive bränslekostnader.

För *gamla bostadslägenheter*, dvs. lägenheter, som voro färdiga den 1 juni 1939, äro grundhyrorna anknutna till hyresläget nämnda dag. I första hand anses såsom grundhyra det hyresbelopp, som var avtalat den 1 juni 1939 eller, om i sådant belopp ingick ersättning för bränslekostnader, 90 % därav. För lägenheter, som voro outhyrda den 1 juni 1939 eller beträffande vilka den gällande hyran nämnda dag icke kan konstateras, skall grundhyra fastställas av hyresnämnden till ett belopp som motsvarar den gängse hyresnivån för liknande lägenheter på orten vid nyssnämnda tidpunkt. Om bränslekostnad ingår i den hyra, som beräknats med ledning av nämnda hyresnivå, skall grundhyran bestämmas till 90 % av den beräknade hyran.

Därest det framgår, att hyra, som gällde den 1 juni 1939, uppenbart avvek från den gängse hyresnivån, kan grundhyran höjas eller sänkas så att den motsvarar sagda hyresnivå.

För nya bostadslägenheter, dvs. sådana, som blivit färdiga efter den 1 juni 1939 (men före den 1 januari 1949; jämför ovan) skall grundhyra fastställas av hyresnämnden. Grundhyran skall med beaktande av de allmänna produktionskostnaderna för liknande lägenheter under byggnadstiden bestämmas så, att den motsvarar dessa produktionskostnader samt ränte-, förvaltnings- och underhållskostnader för liknande lägenheter vid den tidpunkt, då lägenheten blev färdig, eller, då fråga är om lägenhet, som färdigställdes före utgången av 1941, produktions- och övriga nämnda kostnader under detta år. Då det gäller flera byggnader, som byggts enligt en enhetlig plan utan avbrott och kunna anses utgöra en enhet, få grundhyrorna för samtliga bostadslägenheter i dessa byggnader fastställas såsom om byggnaderna utgjorde en enda byggnad, vilken blivit färdig samtidigt med gruppens sista byggnad. För tidigare färdiga lägenheter i en sådan byggnadsgrupp kunna fastställas provisoriska grundhyror att gälla till dess slutligt fastställande sker.

Med hänsyn till de stegrade fastighetsomkostnaderna kunna grundhyrorna ökas med ovan nämnda generella tillägg. Dessa bestämmas av statsrådet efter beräkningar av socialministeriet, som vid dessas utförande anlitar biträde av en särskild kommission vari ingå representanter för hyresvärdar och hyresgäster. Beslutad förhöjning av grundhyran skall erläggas från och med början av den månad, under vilken hyresvärderna till hyresgästen framställt yrkande därom.

Det senast (den 31 december 1953)

meddelade beslutet om bostadshyrornas förhöjningsbelopp gäller från den 1 januari 1954 och innebär, att hyrorna må höjas för lägenheter,

färdiga	med högst
före 1/6 1939 .....	425 %
1/6 1939—31/12 1941 ....	297 %
1942—1944 .....	212 %
1945 .....	142 %
1946 .....	74 %
1947 .....	46 %
1948 .....	10 %

Gällande grundhyra kan av hyresnämnden ändras, om den på grund av att lägenheten förändrats icke längre kan anses skälig. Fråga om fastställande och nedsättning av grundhyra ävensom höjning av grundhyra för ny bostadslägenhet kan av hyresnämnden upptagas ex officio.

Höjning av grundhyra kan ske, om i lägenheten utförts s. k. grundförbättring eller om arrendet avsevärt höjts för tomt, varå byggnaden är uppförd. Det belopp, varmed grundhyran höjes efter grundförbättring, skall jämte därå belöpande generellt förhöjningsbelopp motsvara vad som med hänsyn till beräknad amorteringstid utgör lägenhetens andel i de verkliga kostnaderna för förbättringen. Enligt en under 1954 vidtagen ändring av bestämmelserna skola i fråga om hus, vilket till minst hälften är uppfört av trä, såsom grundförbättringar även anses vissa efter den 1 januari 1954 utförda mera betydande reparationsarbeten, som varit nödvändiga för att hindra husets förfall. Denna regel innebär en betydande utvidgning av begreppet grundförbättring i förhållande till vad som förut gällde. Enligt cirkulär från socialministeriet till hyresnämnderna åsyftar man att med det nya stadgandet "åtminstone i viss mån förhindra huvudsakligen trähusens förfallande".

Grundhyran kan sänkas, om lägenheten "på grund av sådana omständigheter, vilka väsentligen försämrat lägenhetens skick och hyresvärde", förändrats så, att dess grundhyra ej mera kan anses vara skälig.

Slutligen kan ny grundhyra fastställas, om underhållskostnaderna för en bostadslägenhet till följd av däri bedriven näring eller annan lägenheten avsevärt nötande verksamhet förändrats i sådan grad, att grundhyran icke längre kan anses vara skälig. Den nya grundhyran fastställs att gälla för den tid, varunder ifrågavarande verksamhet bedrivs i lägenheten.

Genom laga kraft ägande beslut fastställd grundhyra jämte generellt hyres tillägg därå skall erläggas från början av den månad, som följer närmast efter anhängiggörandet av ärendet. Har hyresgästen tidigare betalt högre hyra, skall till honom återbäras vad han för en tid av tre månader före den nya grundhyrans ikraftträdande och där- efter kan ha erlagt utöver genom beslutet bestämt belopp.

I underhyresförhållanden, varmed avses upplåtelser av del av lägenhet, vari upplåtaren själv är bosatt, har underhyresvärden rätt att uppbära den hyra, beräknad efter golvytan, som han själv erlägger eller enligt regleringsbestämmelserna kan vara skyldig att erlägga för den upplåtna lägenhetsdelen ökad med högst 40 %. I den sålunda tillåtna hyran ingår även ersättning för underhyresgästens nyttjande av gemensamma förmåner. Om lägenhetens uppvärmning bekostas av fastighetsägaren eller huvudhyresgästen, kan dock hyresnämnden fastställa en högre hyra. Detsamma gäller, där lägenhetsdelen uthyres möblerad eller eljest särskilda skäl föreligga.

Regleringen av hyrorerna för *affärskaler* (de hyresobjekt, som icke skola

anses som bostadslägenheter) sker i den formen, att vardera parten kan före den löpande hyresperiodens utgång hos hyresnämnden begära beslut angående hyrans storlek för den följande hyresperioden. I princip är alltså avtalsfrihet rådande beträffande affärskaler. Om hyrestiden är längre än ett år, kan framställning om bestämmande av hyra även avse den del av löpande hyresperiod, som följer efter den månad, under vilken ärendet anhängiggjorts. I fråga om lokaler, vilka blivit färdiga före den 1 december 1941, skall nämnden fastställa hyran så att den motsvarar hyresnivån för liknande lokaler i november nämnda år förhöjd med ett belopp, som nämnden finner skäligens motsvara stegringen av fastighetens omkostnader. Ger denna beräkning av särskild anledning icke skäligt resultat, kan hyran fastställas efter fri prövning. Hyran för lokal, som blivit färdig efter nyssnämnda dag, fastställs enligt grunder motsvarande dem, som gälla för fastställande av grundhyra för nya lägenheter.

Överträdelser av regleringen straffas enligt lagen om bestraffning av reglementeringsbrott.<sup>1</sup>

#### *Vissa andra europeiska länder*

*Belgien.* Hyrorerna för äldre fastigheter äro anknutna till en beräknad s. k. normal (1939 års) avkastning, byggnadens storlek och dess användning. Grunderna för hyreshöjning ha även anknutits till förhållandena år 1939 och äro i korthet följande. Efter framställning från hyresvärd är hyresgäst skyldig betala viss högre hyra, som i regel ej får överstiga 200 % av 1939 års värde. Genom frivilliga överenskommelser kan dock höjningen få

<sup>1</sup> Se kommitténs *Betänkande I* sid. 28—29.

bestämmas till 250 % av sagda värde och ytterligare höjning kan efter framställning beviljas av myndighet. Dessutom äger värden rätt att få extra ersättning för vissa kostnader, t. ex. för vatten, lyse och övriga onera, om dessa i förhållande till läget år 1939 ökat proportionellt mer än den hyreshöjning som inträtt. En likartad bestämmelse avser reparations- och underhållskostnader, vilka hyresgäst är skyldig att till viss del betala under förutsättning att den procentuella kostnadsstegringen i förhållande till 1939 är större än motsvarande hyreshöjning. Hyresgästens bidrag bestämmes antingen genom frivillig överenskommelse eller, om så är nödvändigt, genom beslut av myndighet.

Bestämmelserna om hyresgästs skyldighet att bidra till reparationskostnaderna infördes år 1950 för att möjliggöra ett bättre underhåll av bostadsbeståndet. I praktiken torde emellertid detta system icke helt ha blivit vad man avsett beroende på dels en obägenhet från hyresgästens sida att betala (han är osäker på hur länge han skall bo kvar) dels att fastighetsägaren icke på förhand vet om storleken av det bidrag han får är tillräckligt för de erforderliga reparationerna.

I *Nederländerna* är frågan om hyreshöjning anknuten till 1940 års hyresnivå. För de hus, som byggdes före den 27 december 1940, ökades hyrorna från och med den 1 januari 1951 med 15 procent (generellt). Hyresläget år 1940 var emellertid osedvanligt lågt, beroende på att man vid den tidpunkten hade ett stort bostadsöverskott. Den hyreshöjning, som beviljades från och med år 1951, kan emellertid icke sägas möjliggöra en normal avkastning. Det finns dock vissa möjligheter att i enskilda fall ytterligare höjning kan beviljas, om hyran är lägre än som

motsvarar "1940 års nivå". Dessutom ha hyrorna höjts för alla lägenheter, som bebos av mer än en familj, för att kompensera den ökade användningen. Denna hyreshöjning får emellertid icke överstiga 13 % av den ursprungliga hyran.

De federala myndigheterna i *Schweiz* beslöt redan år 1936, efter schweizerfrancens devalvering, att införa hyresreglering. Lagen i ämnet har sedermera undergått förändringar och enligt nu gällande bestämmelser indelas lägenheterna (bortsett från dem, som finansierats med statliga lån) i två grupper: a) sådana som uthyrts första gången före den 2 september 1948 och b) sådana som uthyrts första gången efter nämnda datum. Hyrorna i den förstnämnda gruppen bestämmas på grundval av detaljerade uppgifter om de faktiska årskostnaderna; för den senare gruppen fastställas hyrorna till belopp motsvarande 6—8 % av det investerade kapitalet.

Enligt vissa bestämmelser, som infördes år 1948, fixerades driftkostnaderna (onera, reparationer osv.) för ett hus byggt före år 1939 till viss procent av byggnadens marknadsvärde år 1939. För att få hyreshöjning därutöver måste fastighetsägaren redovisa sina kostnader. — I augusti 1950 beslöts en generell hyreshöjning med 10 % med vissa undantag för lägenheter, vilkas hyror redan höjts. Denna hyreshöjning — som anknöts till 1943 års hyresläge och icke fick överstiga 10 % av detsamma — genomfördes i två etapper med 5 % år 1950 och 5 % år 1951. Oberoende av dessa bestämmelser gäller emellertid fortfarande att för en individuell fastighet kan beviljas större höjning om densamma är erforderlig för att täcka de årliga utgifterna.

Även i *Väst-Tyskland* infördes hyresreglering redan några år före krigsutbrottet. Enligt gällande bestämmelser indelas lägenheterna i sådana som a) uthyrts före den 18 oktober 1936, b) uthyrts första gången under tiden den 18 oktober 1936 — den 31 december 1949 samt c) uthyrts efter den 31 december 1949. Hyrorna för lägenheterna i den förstnämnda kategorin ha bundits vid 1936 års nivå men det har funnits möjlighet att i enstaka fall få vissa mindre justeringar beviljade. Dessutom beslöts i september 1952 en generell hyreshöjning med 10 % för fastigheter byggda före den 1 april 1924. För de lägenheter som uthyrts första gången under tiden 18 oktober 1936—31 december 1949 ha hyrorna fastställts till belopp som beräknats täcka de årliga utgifterna. Vad slutligen beträffar den sistnämnda gruppen av lägenheter — de som uthyrts efter den 31 december 1948 — ha hyrorna för dessa fastställts till visst belopp, varierande mellan 1 och 1:50 D. M. per månad, per kvadratmeter lägenhetsyta.

Den relativt låga hyresnivån i *Väst-Tyskland* har bland annat framtingat särskilda åtgärder för att möjliggöra reparationer. Sålunda har särskild hänsyn tagits till reparationskostnader vid fastighetsbeskattningen. Dessutom ha myndigheterna underlättat möjligheterna för fastighetsägare som kunnat påvisa trängande reparationsbehov att få lån till låg ränta. Det har även blivit möjligt att öka in-teckningslånen i en fastighet med belopp motsvarande reparationskostnaden.

Liksom i många andra länder infördes i *Frankrike* hyresreglering under det första världskriget. Under mellankrigsperioden, då andra länder helt eller delvis avskaffade denna krislagstiftning, var emellertid det allmänna eko-

nomiska läget i *Frankrike* sådant, att hyresregleringslagen icke ansågs kunna upphävas. På grund härav var hyresläget vid andra världskrigets utbrott ovanligt lågt; som exempel kan nämnas, att relationen hyra/inkomst, som år 1914 uppskattades till 16 %, år 1939 sjunkit till 7,3 %. Eftersom denna relativa hyressänkning bland annat medfört vissa sociala komplikationer var det nödvändigt att på något sätt komma ifrån fastlåsningen på hyresmarknaden och att utarbeta ett nytt system med sikte på åtminstone gradvis genomförbara hyreshöjningar.

Enligt nu gällande lag av den 1 september 1948 äro samtliga lägenheter, utom de som byggts i privat regi efter den 1 januari 1949, underkastade kontroll och principerna för hyresprissättningen äro följande.

En motsvarighet till den svenska grundhyran fastställes för varje lägenhet med utgångspunkt från ett visst beräknat belopp per kvadratmeter våningsyta. Å den sålunda fastställda hyran har tillåtits hyreshöjning varje halvår med 20 %. Våningsytan beräknas på så sätt att hänsyn toges å ena sidan till vissa brister i lägenheten som t. ex. låg takhöjd, dålig ventilation, ineffektiva utrymmen, å andra sidan till sådana faktorer som ljusförhållanden och utsikt. De olika utrustningsdetaljerna i lägenheten uppskattas till viss yta som ingår i lägenhetens totala yta. Systemet anses vara rättvisare än en direkt anknytning till 1914 eller 1939 års hyresnivå och har möjliggjort en gradering efter individuella olikheter i lägenheternas standard.

Det totala hyresbeloppet för en lägenhet beräknas, sedan ytberäkningen gjorts, genom att multiplicera ytan med det pris per kvadratmeter som fastställts för den kategori till vilken

lägenheten hör. På grundval av uppgifter om husens beskaffenhet m. m. ha nämligen lägenheterna indelats i åtta kategorier. För varje sådan kategori finnas två kvadratmeterpris, det ena en normalhyra i anslutning till avkastningsvärdet, det andra en faktiskt uttagbar hyra. Normalhyran har uppskattats till 4,25 % av en genomsnittligt beräknad anskaffningskostnad för respektive kategori, varvid hänsyn även tagits till avkastning å egen insats. De successiva hyreshöjningar som beviljats ha avsett skola skapa en sådan "normal" hyresnivå. Den faktiskt uttagbara hyran fastställes med hänsyn till det allmänna löneläget och beviljade familjebidrag, dvs. hyresbetalningsförmågan skall vara normen för prissättningen. Den ovan nämnda successiva hyreshöjningen beräknas medföra en höjning av hyran till att motsvara 12 % per den 1 januari 1954 av en genomsnittlig arbetarlön.

Det här refererade systemet med utgångspunkt från en viss våningsyta har ansetts ge mycket tillfredsställande resultat, främst beroende på att beräkningsnormerna ansetts rättvisa. Härtill ha emellertid även vissa andra faktorer bidragit. Systemet infördes 1948 men genomfördes icke omedelbart. Enligt lagen fanns nämligen möjlighet att genom frivillig överenskommelse höja utgående hyra med 1/3 varje halvår, vilken bestämmelse tillämpades i ett stort antal fall. Denna bestämmelse saknar numera betydelse, i regel beroende på att endera parten begärt hyrans fastställande enligt yt-systemet. Av ej oväsentlig betydelse var även det faktum att den tidigare hyresnivån i förhållande till levnadskostnader och byggnadskostnader var ovanligt låg, vilket allmänt erkändes. En höjning av denna extremt låga nivå blev, även om densamma procen-

tuellt tycktes hög, i absoluta tal icke så stor för hyresgästerna.

I ett viktigt avseende har emellertid 1948 års lag icke blivit vad man väntat. Hyresbetalningsförmågan såsom norm för prissättningen har icke kunnat upprätthållas på grund av den väsentliga höjningen av lönerna.

Den hyresreglering som infördes i *England* under första världskriget slopades aldrig helt under mellankrigsåren, den upphävdes endast för de lägenheter, vilka genom utlöpanget av kontraktsöverenskommelser kommo att direkt disponeras av fastighetsägaren. År 1939 infördes ånyo en allmän hyresregleringslag, enligt vilken alla privatägda bostäder, som ha ett taxerat årligt hyresvärde av i London högst £ 100 och i landsorten högst £ 75 äro underkastade kontroll. Hyresvärdet fastställes av de lokala myndigheterna i samband med taxeringen till kommunalskatt. Övriga privatägda bostäder samt de, som uthyrts av kommunala myndigheter, äro ej inbegripna i regleringen. Vad beträffar de sistnämnda ha deras hyror efter andra världskriget fortlöpande anpassats uppåt för att möta de ökade reparationskostnaderna, samtidigt som en utjämning av hyresnivån skett mellan fastigheter byggda före och efter kriget. Någon motsvarande generell höjning av hyrorna i de privatägda hyresreglerade fastigheterna har icke beviljats.

Problemet hur behovet av underhåll för äldre fastigheter skall kunna tillgodoses inom ramen för ett mer eller mindre utpräglat hyresstopp har nyligen (år 1954) föranlett förslag om vissa ändringar i hyresregleringslagen. Vid bedömandet av dessa åtgärder måste emellertid beaktas, förutom att någon generell hyreshöjning för privatägda fastigheter ej beviljats, dels att bostadsbeståndets ålderssammansätt-

ning i Storbritannien ger en ökad tyngd åt ifrågavarande behov och dels att reparationsarbeten tills helt nyligen varit föremål för en tämligen strikt licensiering med hänsyn till knappheten på byggnadsmaterial och arbetskraft. Vad särskilt beträffar bostadsbeståndets ålderssammansättning beräknas enligt den officiella statistiken, att av Storbritanniens 13 1/2 miljoner bostadsenheter ägas och uthyras 7 1/4 miljoner av enskilda fastighetsägare; 2 1/4 miljoner av dessa bostäder äro mer än 100 år gamla och ytterligare 2 1/2 miljoner äro mer än 65 år.

Huvudsyftet med de nu berörda åtgärderna har varit att skapa möjligheter för fastighetsägarna att vidtaga sådana reparationer, som äro oundgängligen nödvändiga för att hejda det fortgående förfallet inom det äldre fastighetsbeståndet. För att möjliggöra detta ha de privatägda hyreshusen indelats i fyra grupper alltefter beskaffenheten nämligen: 1. De som icke ha några grundläggande brister (större delen av det äldre beståndet), av vilka många även befinna sig i ett gott yttre skick; 2. Utpräglade slumfastigheter, som snart böra rivas; 3. En mellanklass av s. k. förfallna hus samt 4. Fastigheter, vilka äro i behov av modernisering såsom badrum, varmvatten osv.; till dessa ha även hänförts sådana hus eller lägenheter, som äro för stora för moderna behov och som kunna uppdelas i mindre enheter.

Beträffande den första gruppen av fastigheter — de utan grundläggande brister — har fastighetsägaren givits rätt att uttaga en i särskild ordning bestämmd hyreshöjning under förutsättning att underhålls- och reparationsarbeten över ett visst minimibelopp utföras. Vid bestämmandet av den tillåtna hyreshöjningen har man utgått från förfarandet vid fastighetstaxering, från

det i anslutning därtill bestämda hyresvärdet (vilket skall motsvara värdet i en fri marknad) och det belopp som därvid skall representera den normala årliga underhållskostnaden s. k. "statutory deduction". För att sistnämnda belopp skall ha något värde som ett mått på fastighetens aktuella underhållskostnader har en indexmässig uppräkningskett mot bakgrunden av motsvarande kostnader under förkrigstiden. Man har därvid konstaterat att ett normalt underhåll enligt 1939 års standard skulle fordra en hyreshöjning motsvarande dubbla kostnaderna nämnda år. Intet hyresbelopp skall emellertid få höjas utöver dubbla det hyresvärde, som fastställes i samband med fastighetstaxeringen. — Hyreshöjningen har gjorts individuell och garantier ha skapats för att avsedda reparationer utföras. Det åligger nämligen hyresvärd, innan han får höja en hyra, att för vederbörande myndighet styrka att han under de tre närmast föregående åren nedlagt minst sex gånger eller under det närmast föregående året minst tre gånger "statutory deduction" på underhåll av fastigheten. Om hyresvärdet skulle låta fastigheten förfalla sedan han fått rätt till hyreshöjning kunna hyresgästerna tills rättelse vunnits av hyran innehålla ett belopp motsvarande den tidigare beviljade höjningen.

Vad gäller den andra gruppen av fastigheter — de utdömda fastigheterna — ha de kommunala myndigheterna redan tidigare haft rätt att för tomtvärdet inköpa de fastigheter som utdömts för omedelbar rivning. Denna rätt har numera även utsträckt till att omfatta sådana fastigheter, som icke omedelbart kunna rivas. Med hjälp av statsbidrag kunna myndigheterna därefter utföra vissa minimireparationer i avvaktan på saneringsprogrammets gradvisa genomförande.

För den tredje gruppen av fastigheter — de s. k. förfallna husen — ha tidigare gällt särskilda bestämmelser, och några större ändringar ha nu icke genomförts. De lokala myndigheterna skola tillse att bostäderna hållas i ett icke hälsovådligt skick. I de fall då så kan ske till skälig kostnad kan fastighetsägaren åläggas att reparera, i andra fall kan fastigheten överföras till slumkategorien med de för denna kategori gällande särbestämmelserna.

Vad slutligen angår den fjärde gruppen av fastigheter — de som äro i behov av modernisering e. d. — ha sedan år 1949 möjligheter funnits att få statsbidrag med halva kostnaden för ombyggnadsarbetena, dock högst £ 300, förutsatt att en viss minimistandard uppnås och att fastigheten kan beräknas få en ytterligare livslängd av minst 30 år. Hyran i en sådan fastighet har fått höjas med ett belopp motsvarande sex procent av den del av reparationskostnaden, som betalats av fastighetsägaren. Denna hyreshöjning har nu ökats till att motsvara åtta procent av sagda kostnad.

*Amerikansk hyresregleringslagstiftning med speciell redogörelse för förhållandena i staten New York m. m.*

Byggnadsproduktionen var under hela 1930-talet, till följd av börskrisen år 1929, alltför låg. I samband med krigsutbrottet år 1939 samt upprustningen ökades bostadsbristen och blev i högsta grad märkbar inom samtliga tätorter.

Redan i början av år 1941 tillsattes den första hyreskommittén i mellersta västern och efter en kort tid fanns det 200 dylika kommittéer i hela landet. Dessa hyreskommittéer, vari bl. a. ingingo representanter för fastighetsägare, hyresgäster, affärsföretag och sociala institutioner, organiserades av

kommunerna i samråd med de lokala prisregleringsmyndigheterna. Syftet med hyreskommittéerna var att på frivillig väg söka stoppa den hyreshöjningstendens som gjorde sig gällande, vilken eljest ansågs behöva föranleda en särskild lagstiftning. Kommittéerna misslyckades emellertid i sina strävanden och redan i slutet av år 1941 och början av år 1942 inrycktes vissa hyresreglerande bestämmelser i den allmänna priskontrollagen, vilka bestämmelser skulle gälla inom de områden där så var påkallat. I slutet av år 1942 hade dessa bestämmelser gjorts tillämpliga för större delen av alla tätbebyggda områden.

Hyrorna anknötos till dagen för hyresregleringens införande och fastighetsägarna ålades att lämna uppgift om vilka hyror som utgingo den dagen. Desso hyror voro i princip att betrakta såsom maximihyror, vilka ej fingo överskridas.

Bestämmelserna avsågo i början endast bostadslägenheter men utvidgades år 1943 till att omfatta även hotell och pensionat. De gävos en giltighetstid av ett år men prolongerades varje år för ytterligare ett år ända fram till 1948 då en särskild lag, "the Housing and Rent Act of 1947", antogs av kongressen. Även denna gavs en giltighetstid av ett år men den kom att bli gällande fram till och med den 30 juni 1950.

Enligt 1947 års lag fingo fastighetsägare och hyresgäster sluta avtal (i ett skriftligt upprättat hyreskontrakt) om en 15-procentig höjning av ovan nämnda maximihyra. Dessutom infördes en bestämmelse att ytterligare höjning kunde medges om detta var nödvändigt för att "remove hardships or to correct other inequities". Detta innebar bland annat att fastighetsägaren kunde få höjning, om han ej hade en skälig inkomst från fastigheten så

beräknad att den täckte de ökning av skatter, onera, reparationskostnader m. m. som inträtt.

Från lagens bestämmelser undantogs bl. a. sådana bostäder som byggts sedan den 1 februari 1947, sådana som beboddes av ägaren eller medlem av dennes familj och sådana som tillförts marknaden genom uppdelning av större lägenheter eller dylikt.

*Hyresreglering i staten New York.* För att om möjligt minska de verkningar, som väntades inträda till följd av att vissa bostäder enligt 1947 års lag ej längre skulle kontrolleras, antog staten New York samma år en lag innehållande bestämmelser om nämnda bostäder. Hyror för dessa anknöt till den hyresnivå som gällde den 30 juni 1947. Om denna nivå ej kunde bestämmas skulle den hyra, som avtalades, första gången en lägenhet uthyrdes, betraktas som maximihyra.

År 1949 tillsattes en kommitté för att studera förhållandena i staten. Såsom resultat av dennas arbete infördes från och med den 1 maj 1950 en statlig kontroll, alltså två månader innan den för hela landet gällande kontrollen skulle upphöra.

Enligt de nya statliga bestämmelserna fastställdes såsom maximihyror samma hyror som gällde enligt tidigare federal lag, dvs. det blev en anknytning till datum för hyresregleringens införande år 1942 med tillägg av 15 % under förutsättning av skrivet hyreskontrakt. De tidigare gällande bestämmelserna om möjlighet för fastighetsägare att få särskild hyreshöjning då så ansågs nödvändigt för fastighetens drift intogs även i den statliga författningen. Det framhölls i anslutning härtill särskilt, att en hyresvärd icke fick taga ut högre hyror förrän han visat, att han fortfarande lämnade samma service i fastigheten som tidi-

gare, och han förklarat sig ämna göra så även i fortsättningen.

De lägenheter, som färdigställdes efter den 1 februari 1947, blevo även enligt den statliga författningen undantagna från kontroll i avsikt att därmed stimulera nyproduktionen. Flertalet lägenheter, som byggts efter nämnda tidpunkt, äro — med undantag av dem som byggts i kommunal regi — mer eller mindre lyxbetonade och hyror ha för dessa blivit höga (få av dem ha uthyrts för mindre än 100 dollar per rum och månad). Det bör emellertid i detta sammanhang framhållas att byggnadskostnaderna stigit med ungefär 100 % under 10-årsperioden 1939—1949.

Undantagna från kontroll voro vidare bland annat de lägenheter som byggts i kommunal regi, de som byggts för sociala ändamål, möblerade rum under vissa betingelser samt hotell, pensionat e. d.

Den kommitté som tillsattes år 1949 ålades att senast den 15 januari 1951 lämna en redogörelse över hur hyresregleringen hade verkat samt att, med sikte på en gradvis avveckling av hyresregleringen, framlägga de förslag till ändringar i bestämmelserna, som voro nödvändiga för att systemet skulle kunna anses rättvist. Det ålåg även kommittén att utreda samtliga de faktorer som kunde påverka hyresprisbildningen inberäknat förhållandena beträffande lediga lägenheter, samt en undersökning av hyresnivåns förändringar och dennas relation till levnads-kostnaderna.

Vad särskilt beträffar hyror för hyresreglerade lägenheter konstaterades genom en samplingundersökning att dessa under tiden 1942—1950 ökat för 30,1 % av lägenhetsbeståndet, sjunkit för 3,9 % och förblivit oförändrade för 66 %. Sedan hyresregleringen

ikraftträdande år 1942 skulle därför enligt de här nämnda talen en genomsnittlig hyreshöjning med 4,7 % ha ägt rum.

Hyrorna för icke hyresreglerade lägenheter i hyreskontrollerade områden hade i förhållande till den allmänna hyresnivån ökat med tal som varierade från 3 % och uppåt; i flertalet fall var höjningen avsevärd.

Inom icke hyresreglerade områden — inom vissa ej fättbebyggda delar av staten New York hade hyresregleringen ej införts och inom andra områden hade den avvecklats — hade hyrorna under de senaste åren fram till år 1950 företett en måttlig höjning. Det var här av särskilt intresse att studera utvecklingen inom de områden, där hyresregleringen hade avvecklats. Enligt en viss mindre undersökning, avseende endast 130 slumpvis valda lägenheter, hade hyrorna ökat för 38 av dessa (drygt 30 % av samtliga utvalda) utan någon däremot svarande ökning av underhåll e. d. För 17 lägenheter (13 %) hade hyrorna ej ändrats, 44 lägenheter voro bebodda av ägaren eller hans familj, för 8 hade hyran höjts i samband med ökat underhåll och för 4 hade hyran sänkts.

Efter Koreakrigets utbrott fram till den 15 februari 1952 hade hyrorna i genomsnitt för hela USA ökat med 8 % varvid de för staten New York endast ökat med 3,7 %. Inom de hyresreglerade områdena av staten uppskattades höjningen till i medeltal 2,5 % för reglerade lägenheter medan inom icke hyresreglerade områden en större ökning kunde konstateras.

Den ovan nämnda kommittén, som tillsattes år 1949, lät även utföra en undersökning i staden New York och i femton andra delar av staten. Undersökningen avsåg 4 908 bostadshus av olika ålder, storlek, byggnadstyp, be-

lägenhet m. m. Olika metoder användes för att samla in de önskade uppgifterna. Uppgiftsskyldighet förelåg ej utan allt material inhämtades på frivillig väg. Ägare av mindre byggnader inbjödös till offentliga diskussioner, där de fingo tillfälle att redogöra för omkostnadsutvecklingen i sina hus. För att få önskvärd publicitet för dessa diskussioner anlätades den lokala pressen, radiostationerna samt olika organisationer. Material beträffande de större hyreshusen erhöles i regel från fastighetsägarnas bokföring.

Vid redovisning av materialet indelades fastigheterna efter storleken av den genomsnittliga månadshyran och efter antalet lägenheter. För samtliga 4 908 hus inhämtades uppgifter för år 1949 och för 1 088 av dem gjordes en jämförelse med läget år 1942 eller år 1943 för samma hus.

Resultaten av de utförda undersökningarna föranledde kommittén till bland annat följande uttalanden:

Bostadsbristen är fortfarande akut inom alla områden där hyresreglering numera finnes. Ehuru det fortfarande är önskvärt med en fri hyresprissättning är läget därför sådant att någon avveckling av hyresregleringen icke kan rekommenderas.

Den utförda fastighetsomkostnadsundersökningen har visat att vissa fastighetsägare, framför allt sådana som äga mindre hus, förtjäna praktiskt taget ingenting på sina fastigheter medan däremot det stora flertalet förtjänar minst lika mycket som under år 1942 och 1943 och somliga mera än under dessa år. Kommittén anser sig därför icke kunna förorda en viss genomsnittligt beräknad generell hyreshöjning. En hyreshöjning bör däremot kunna medgivas i individuella fall om fastigheten ej lämnar skälig avkastning. Denna skall beräknas med utgångspunkt från ett uppskattat värde å fastigheten och med inberäkning av posten avskrivning bland de årliga utgifterna. Vad särskilt beträffar mindre fastigheter — sådana med högst fyra lägenheter — anser kommittén att ett förenklat förfaringsätt kan tillämpas vid

beviljande av hyreshöjning, enär ägarna av dessa ofta sakna uppgifter om kostnadernas storlek under de närmast förflutna åren. Det bör i sådana fall vara tillräckligt med en beräkning av hur mycket de offentliga taxorna ökat såsom grund för att bevilja en däremot svarande hyreshöjning.

I anslutning till kommitténs förslag och i anslutning till tidigare federala bestämmelser intogs i författningen att *hyreshöjning* skall kunna beviljas i huvudsakligen följande fall:

1. För förbättringsarbeten, vilka medfört en höjning av lägenhetens hyresvärde.

2. Med högst 15 % genom avtal med hyresgästen under förutsättning att i ett skriftligt upprättat hyreskontrakt anges, att någon förändring i hyresförhållandena ej får inträda under de följande två åren.

3. Om lägenheten efter den 1 mars 1950 kommit att disponeras av ett flertal personer, vilket medfört ett ökat ianspråktagande av lägenheten. Denna höjning skall kompensera fastighetsägaren för den ökning av utgifterna som orsakas härav.

4. Om hyran för en lägenhet i jämförelse med hyrorna för jämförbara lägenheter är osedvanligt låg.

5. Om den årliga avkastningen från fastigheten ej motsvarar 4 % (räntor och amorteringar ej medräknade) av ett uppskattat värde. I intet fall tillåtes emellertid höjningen att överstiga vad som motsvarar 15 % per lägenhet och år. — Vad beträffar mindre byggnader skall vid beräkning av den årliga avkastningen ett förenklat förfaringsätt tillämpas.

De hyresreglerande myndigheterna kunna även besluta hyressänkning för en lägenhet, nämligen om hyran är avsevärt mycket högre än hyran för jämförbara lägenheter eller om fastig-

hetsägaren ej längre upprätthåller samma standard i lägenheten som tidigare. I sistnämnda fall göres en beräkning av vilket hyresvärde som lägenheten kan sägas ha fått efter standard-sänkningen, vilken beräkning lägges till grund för hyressänkningen.

Enligt den statliga författningen indelas lägenheterna, med hänsyn till *uppsägningsskyddet* i två grupper, nämligen:

dels sådana, beträffande vilka uppsägningen icke står i samband med någon förändring av lägenhetens beskaffenhet e. d.,

och dels sådana, beträffande vilka uppsägningen motiveras med att lägenheten skall avsevärt förändras eller rivas.

Vad beträffar den första gruppen kan fastighetsägaren, utan tillstånd från de hyresreglerande myndigheterna, genom anhängiggörande av talan hos domstol få hyresgästen dömd till avflyttning om denne uppträtt i strid mot bestämmelserna i allmän lag. I andra fall måste tillstånd från de hyresreglerande myndigheterna lämnas, vilket i regel blir fallet, om hyresvärden kan påvisa att han själv eller medlem av hans familj är i omedelbart behov av lägenheten. Om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus behöver behovet ej vara "omedelbart". Eftersom dessa hus måste betraktas såsom uppförda för ägaren och dennes familj har det ansetts tillräckligt om värden endast hänvisar till att han behöver lägenheten för eget bruk.

Uppsägningar från lägenheter vilka skola avsevärt förändras måste godkännas av hyresregleringsmyndigheterna, vilka då ha att beakta om förändringen är av väsentlig betydelse (om t. ex. marknaden därigenom tillföres flera lägenheter) eller icke.

På grund av det allmännas intresse

Genomsnittlig hyreshöjning under åren 1950—1953 i 20 amerikanska städer

	Datum för hyresregleringens avveckling	Hyreshöjning i % under tiden 1950—1953 <sup>1</sup>	Hyreshöjning under sex månader år 1953	
			period	höjning i %
<i>Städer med hyreskontroll:</i>				
Baltimore, Md. ....		10,7	mars—sept.	1,2
Boston, Mass. ....		10,4	jan.—juli	1,4
New York, N. Y. ....		9,9	jan.—juli	3,6
Philadelphia, Pa. ....		7,9	febr.—aug.	0,6
<i>Städer utan hyreskontroll:</i>				
Atlanta, Ga. ....	1/10—52	14,0	mars—sept.	0,9
Chicago, Ill. ....	31/7—53	24,4	mars—sept.	9,7
Cincinnati, Ohio ....	10/6—53	17,9	dec. 52—juni	6,9
Cleveland, Ohio ....	31/7—53	22,7	febr.—aug.	4,9
Detroit, Mich. ....	1/10—52	26,5	apr.—okt.	5,1
Houston, Texas ....	19/10—49	10,4 <sup>2</sup>	febr.—aug.	0,4
Kansas City, Mo. ....	31/7—53	17,5	apr.—okt.	5,4
Los Angeles, Calif. ....	21/12—50	21,3	nov. 52—maj	1,8
Minneapolis, Minn. ....	31/7—53	12,9	jan.—juli	1,8
Pittsburgh, Pa. ....	31/7—53	15,9	apr.—okt.	4,5
Portland, Ore. ....	29/12—50	18,5	jan.—juli	0,3
S:t Louis, Md. ....	31/7—53	10,3	dec. 52—juni	0,3
San Francisco, Calif. ....	31/7—53	17,1	dec. 52—juni	1,6
Seranton, Pa. ....	31/7—53	13,1	nov. 52—maj	0,9
Seattle, Wash. ....	1/10—52	22,2	febr.—aug.	3,7
Washington, D. C. ....	31/7—53	10,6	nov. 52—maj	0,3

<sup>1</sup> Hyreshöjningen har för varje stad beräknats från mars 1950 till den senaste månaden under år 1953, för vilken uppgifter funnits tillgängliga.

<sup>2</sup>En avsevärd hyreshöjning noterades omedelbart efter hyresregleringens avveckling i oktober 1949. Inom de första fem månaderna konstaterades en höjning med nära tio procent och under loppet av 37 månader en höjning med omkring 20 procent.

*Källa:* United States Bureau of Labor Statistics. Computations by the New York Temporary State Housing Rent Commission, Survey Section, 8/12/53.

av att öka lägenhetsantalet har man ansett sig böra mildra bestämmelserna om uppsägningsskydd, då fastighetsägaren önskar uppdelna en större lägenhet som underutnyttjas. För att undvika onödigt hårdhet mot hyresgästen har denne emellertid fått tillstånd att kvarbo i en av de nya lägenheterna mot en viss fastställd hyra om ej fastighetsägaren bereder honom annan lämplig bostad. Denna särbestämmelse till hyresgästens fördel gäller emellertid icke i de fall då den ursprungliga hyran uppgick till 200 dollars eller mer per månad. Det har nämligen ansetts att en hyresgäst i dylikt fall har de ekonomiska möjligheterna att söka

sig annan bostad och ej behöver något särskilt skydd.

I de fall då en fastighet skall rivas för att lämna plats för en ny byggnad är värden i regel ej skyldig att hjälpa hyresgästerna till andra lägenheter. Det är endast i det fall att en bostadsfastighet skall rivas för att ge plats för en affärsfastighet som fastighetsägaren måste anvisa hyresgästerna lämpliga lägenheter, med undantag dock för dem som bebo lägenheter med viss högre hyra.

#### *Hyresregleringens avveckling*

Under åren 1947—1950 avvecklades hyresregleringen inom staten New

York för 11 större och 18 mindre orter. Den återinfördes emellertid för fyra av dessa huvudsakligen på grund av att krigsindustrier eller militära anläggningar förlades där.

Det har utförts en serie undersökningar om hyresnivåns förändringar inom de områden där regleringen avvecklats. Dessa undersökningar ha bland annat visat att ett relativt stort antal lägenheter tagits i anspråk av fastighetsägaren såsom bostad för honom själv eller medlem av hans familj samt att hyreshöjningar förekommit som i vissa fall uppgått till 75, 100 eller 125 %. Med beaktande av bland annat dessa faktorer och med hänsyn till att en akut bostadsbrist kan uppstå har det ansetts nödvändigt att bibehålla de bestämmelser i författningen som möjliggöra ett återinförande av hyresregleringen.

I slutet av år 1953 utfördes en undersökning om hyresnivåns förändringar i 20 städer där den federala hyresregleringen upphävts. I fyra av dessa hade emellertid en statlig eller kommunal kontroll införts. För de 16 återstående städerna, som nu äro utan kontroll, har hyresregleringen upphävts under något av åren 1949—1953.

En analys av utvecklingen under de närmast förflutna åren visade, att hyrorna stigit mycket snabbt efter den federala hyresregleringens avveckling. Självfallet var hyresökningen icke så stor i de städer där statlig kontroll införts. Av tabellen på föregående sida framgå närmare hyreshöjningarna under åren 1950—1953 i de 20 undersökta städerna.

### Bostadslägenheternas underhållsskick

Sedan hyresregleringskommittén beslutat verkställa en undersökning rörande bostadslägenheternas underhållsskick, hemställde kommittén hos ett antal drätselkammare och kommunalnämnder i landet om deras medverkan genom besiktningar av lägenheter i vissa angivna hus. Ett av kommittén utarbetat formulär till besiktningprotokoll jämte anvisningar (Bil. 1 och 2) skulle därvid komma till användning.

Utväljandet av de i undersökningen ingående husen har baserats på det urval av fastigheter, som gjorts i och för en statistisk undersökning rörande utvecklingen av de faktiska omkostnaderna för fastighetsförvaltningen under åren 1949—1951, vilken undersökning enligt Kungl. Maj:ts den 7 december 1951 givna uppdrag verkställdes av hyresrådet i samråd med bostadsstyrelsen, statistiska centralbyrån och priskontrollnämnden. Sistnämnda undersökning skulle omfatta högst 5 000 hyresfastigheter av olika storlek, ålder och förvaltningstyp samt belägna i skilda delar av landet och i orter av olika storlek.

För denna undersökning fastställdes följande urvalsprinciper.

Med ledning av de genomsnittliga brandförsäkringsvärdena för hus med olika antal bostadslägenheter och varierande proportion lokaler för andra ändamål uppdelades hyreshusen i följande grupper.

a) Hus med 2 bostadslägenheter jämte andra lokaler + hus med 3—9 bostadslägenheter och högst 25 % andra lokaler.

b) Hus med 3—9 bostadslägenheter och mer än 25 % andra lokaler + hus med 10—19 bostadslägenheter och högst 25 % andra lokaler.

c) Hus med 10—19 bostadslägenheter och mer än 25 % andra lokaler + hus med 20 eller flera bostadslägenheter (exklusive vissa extremt stora hus).

d) Extremt stora hus.

Följande urvalskvoter tillämpades:

Grupp	Urvalskvot
a)	1/20
b)	1/10
c)	1/5
d)	1/1

Uttagningen företogs med hjälp av hålkorten till 1945 års bostadsräkning. Därvid förfors på följande sätt. Grupperna a), b), c) och d) utsorterades var för sig. Varje grupp uppsorterades först på hus, byggda före 1921 och ej ombyggda därefter samt hus, byggda eller ombyggda 1921 eller senare, och sedan på följande ortsgupper:

Stockholm

Göteborg

Malmö

Tätorter med

30 000—100 000 invånare

10 000—30 000 invånare

2 000—10 000 invånare

Inom ortsgupperna ordnades orterna i geografisk (läns-)ordning. Därefter gjordes ett s. k. systematiskt urval inom var och en av de fyra huvudgrupperna med tillämpning av de fastställda urvalskvoterna.

Av statistiskt-tekniska skäl gjordes urvalet på ett sådant sätt, att 9 ur representativitetssynpunkt likvärdiga urval om vardera ca 500 hus kunde särskiljas vid bearbetningen.

Antalet i undersökningen		Antalet bearbetade formulär i % av antalet i undersökningen ing. formulär	Antalet redovisade lägenheter	Därav besiktigade lägenheter	Antalet besiktigade lägenheter i % av antalet redovisade
ingående formulär (antalet hus)	bearbetade formulär (antalet hus)				
556	540	97,1	4.412	4.244	96,2

Kommitténs undersökning av lägenheternas underhållsskick har baserats på ett av de ovan angivna urvalen, varvid av praktiska skäl husgruppen d — de extremt stora husen — uteslutits och beträffande Stockholm endast var femte lägenhet i husgruppen c besiktigats.

Undersökningens omfattning samt antalet hus och lägenheter för vilka uppgifter bearbetats framgår av ovanstående tablå.

Som framgår av tablån får bearbetningsprocenten anses synnerligen tillfredsställande, vilket i hög grad måste tillskrivas kommunernas intresse för undersökningen. Besiktningarna av lägenheterna ha verkställts utan kostnad för statsverket.

Enligt anvisningarna till formuläret hade besiktningsmännen till uppgift att poängbedöma underhållsskicket dels för lägenheten i dess helhet och dels för vissa angivna utrustningsdetaljer. Undersökningen avsåg således icke att konstatera brister i lägenhetens utrustning.

Lägenheterna och tillhörande utrustningsdetaljer skulle, som framgår av anvisningarna, betecknas med någon av siffrorna 1 till 5, varvid siffran 1 skulle beteckna mycket gott skick, siffran 2 gott skick osv. Med siffran 5 skulle lägenheter och utrustningsdetaljer redovisas, vars underhåll kunde betecknas som undermåligt. Det ligger i sakens natur, att de olika graderna av underhållstillstånd icke kunnat klart avgränsas, varför inverkan av besikt-

ningsmännens bedömande ej kunnat uteslutas.

Tablå utvisande lägenheternas underhållsskick.

Ort eller ortsgroup	Husgrupp a				Husgrupp b				Husgrupp c				
	Antal läg.	I proc. därav med poängvärdet			Antal läg.	I proc. därav med poängvärdet			Antal läg.	I proc. därav med poängvärdet			Genomsnittl. poängv.
		1 el. 2	3	4 el. 5		1 el. 2	3	4 el. 5		1 el. 2	3	4 el. 5	
Stockholm . . . . .	64	17,2	45,3	37,5	380	25,3	45,3	29,4	500	21,2	51,2	27,6	3,1
Göteborg . . . . .	73	28,8	67,1	4,1	256	48,5	31,6	19,9	293	50,5	35,8	13,7	2,6
Malmö . . . . .	36	16,7	61,1	22,2	75	26,7	58,7	14,6	150	24,7	55,3	20,0	3,0
30 000—100 000 inv. . . . .	429	42,2	49,2	8,6	502	34,9	54,2	10,9	440	53,2	41,6	5,2	2,5
10 000—30 000 inv. . . . .	377	47,5	42,2	10,3	170	61,2	30,6	8,2	135	40,7	58,5	0,8	2,6
2 000—10 000 inv. . . . .	228	50,9	39,5	9,6	121	51,2	35,5	13,2	15	13,3	66,7	20,0	3,1

	Stockholm					Göteborg				
	Antal lägenheter	I proc. därav med poängvärdet			Genomsnittl. poängv.	Antal lägenheter	I proc. därav med poängvärdet			Genomsnittl. poängv.
		1 el. 2	3	4 el. 5			1 el. 2	3	4 el. 5	
<b>Kök, kokvrå</b>										
1. Spis .....	926	58,5	36,9	4,6	2,4	597	62,6	35,0	2,4	2,3
2. Diskbordsanordning ...	921	65,0	27,4	7,6	2,2	588	57,4	38,3	4,3	2,2
3. Målningsarbeten:										
a) tak .....	925	36,4	37,5	26,1	2,8	599	51,2	34,6	14,2	2,5
b) väggar .....	925	34,2	38,6	27,2	2,9	595	53,0	35,5	11,5	2,5
c) snickerier .....	927	27,4	42,3	30,3	3,0	599	49,3	37,2	13,5	2,5
4. Tapeter .....	25	48,0	48,0	4,0	2,5	9	55,6	22,2	22,2	2,2
5. Snickerier .....	928	51,3	41,5	7,2	2,5	598	57,5	36,3	6,2	2,4
6. Golvbeläggning .....	926	49,6	37,0	13,4	2,6	458	41,9	55,0	3,1	2,6
<b>Badrum</b>										
1. Målningsarbeten:										
a) tak .....	916	35,5	41,8	22,7	2,8	397	58,7	35,3	6,0	2,4
b) väggar .....	913	32,1	39,8	28,1	2,9	397	58,4	35,0	6,6	2,4
c) snickerier .....	915	30,9	52,1	17,0	2,8	397	63,0	34,2	2,8	2,3
2. Snickerier .....	917	64,3	33,2	2,5	2,3	396	72,0	27,3	0,3	2,2
3. Golvbeläggning .....	917	70,0	25,1	4,9	2,2	392	61,9	36,0	2,1	2,2
<b>Tambur</b>										
1. Målningsarbeten:										
a) tak .....	913	30,1	35,8	34,1	3,0	470	51,7	40,2	8,1	2,4
b) väggar .....	481	25,5	44,7	32,8	2,7	271	46,9	46,8	6,3	2,5
c) snickerier .....	911	26,3	52,8	20,9	2,9	468	53,9	40,4	5,7	2,4
2. Tapeter .....	660	31,9	38,2	29,9	2,9	323	56,7	34,0	9,3	2,3
3. Snickerier .....	913	58,2	38,9	2,9	2,4	468	68,8	28,6	2,6	2,2
4. Golvbeläggning .....	910	58,7	34,0	7,3	2,4	371	57,2	42,3	0,5	2,3
<b>Rum</b>										
	Antal rum					Antal rum				
1. Målningsarbeten										
a) tak .....	2 155	33,9	33,2	32,9	2,9	1 050	41,8	32,0	16,2	2,5
b) väggar .....	782	41,6	34,0	24,4	2,7	274	55,5	35,8	8,7	2,5
c) snickerier .....	2 154	25,7	47,4	26,9	3,0	1 050	49,2	35,0	15,8	2,5
2. Tapeter .....	2 024	36,4	33,4	30,2	2,9	1 041	53,4	30,9	15,7	2,5
3. Snickerier .....	2 156	57,2	39,4	3,4	2,4	1 049	71,0	24,6	4,4	2,2
4. Golvbeläggning .....	2 150	64,0	31,4	4,6	2,3	839	56,7	42,0	1,3	2,2

Det hade givetvis varit av stort intresse att även söka konstatera i vilken omfattning hyresgästerna själva bekostat lägenhetsunderhållet. En dylik undersökning skulle emellertid ha blivit så vidlyftig att kommittén ansett sig tvungen att avstå härifrån.

I omstående tablå redovisas undersökningsresultatet vad angår *lägenheternas underhållsskick*, varvid de fem kvalitetsgrupperna sammanförts till tre. Första gruppen omfattar lägenheter,

som åsatts poängsiffrorna 1 eller 2, dvs. underhållsskicket har betecknats som mycket gott eller gott. Andra gruppen avser lägenheter, vars underhåll betecknats som försvarligt (siffran 3) och tredje gruppen omfattar lägenheter som betecknats som dåliga eller undermåliga (siffrorna 4 och 5).

Vid uppläggningsen av undersökningen uteslöts som ovan nämnts samtliga extremt stora hus och vad beträffar Stockholm skulle inom hus-

	Malmö					30 000—100 000 invånare				
	Antal lägenheter	I proc. därav med poängvärdet			Genomsnittl. poängv.	Antal lägenheter	I proc. därav med poängvärdet			Genomsnittl. poängv.
		1 el. 2	3	4 el. 5			1 el. 2	3	4 el. 5	
<i>Kök, kokvrå</i>										
1. Spis .....	250	40,0	56,4	3,6	2,6	1 236	60,5	36,5	3,0	2,2
2. Diskbordsanordning ...	259	28,2	53,3	18,5	2,9	1 230	56,0	37,9	6,1	2,3
3. Målningsarbeten:										
a) tak .....	259	28,5	42,5	29,0	3,0	1 247	47,5	39,4	13,1	2,5
b) väggar .....	259	29,7	47,1	23,2	2,9	1 133	48,4	42,2	9,4	2,5
c) snickerier .....	260	16,9	53,5	29,6	3,1	1 243	39,1	48,9	12,0	2,6
4. Tapeter .....	2	50,0	50,0	—	2,5	318	32,4	47,5	20,1	2,8
5. Snickerier .....	22	36,4	50,0	13,6	2,7	1 188	51,4	43,9	4,7	2,5
6. Golvbeläggning .....	259	11,6	52,5	35,9	3,3	1 088	47,6	45,5	6,9	2,5
<i>Badrum</i>										
1. Målningsarbeten:										
a) tak .....	172	32,6	54,0	13,4	2,8	842	45,5	45,7	8,8	2,5
b) väggar .....	172	30,8	57,6	11,6	2,8	835	43,5	47,1	9,4	2,6
c) snickerier .....	172	22,7	69,7	7,6	2,8	829	41,3	52,0	6,7	2,6
2. Snickerier .....	20	65,0	25,0	10,0	2,5	788	60,8	38,9	0,3	2,3
3. Golvbeläggning .....	172	41,9	51,7	6,4	2,6	841	61,0	36,8	2,2	2,2
<i>Tambur</i>										
1. Målningsarbeten:										
a) tak .....	229	34,9	53,7	11,4	2,7	1 013	46,6	41,8	11,6	2,5
b) väggar .....	26	26,9	50,0	23,1	2,9	461	50,0	40,3	9,7	2,5
c) snickerier .....	229	19,6	66,4	14,0	2,9	994	38,9	53,9	7,2	2,6
2. Tapeter .....	201	34,3	47,8	17,9	2,8	762	44,8	43,8	11,4	2,5
3. Snickerier .....	23	52,2	39,1	8,7	2,6	981	55,6	43,2	1,2	2,4
4. Golvbeläggning .....	228	19,3	59,7	21,0	3,0	895	54,0	43,1	2,9	2,3
<i>Rum</i>										
		Antal rum				Antal rum				
1. Målningsarbeten:										
a) tak .....	556	37,1	44,8	18,1	2,8	2 399	51,2	37,2	11,6	2,4
b) väggar .....	17	58,8	29,4	11,8	2,3	348	59,5	36,2	4,3	2,3
c) snickerier .....	555	23,3	59,8	16,9	2,9	2 391	42,9	47,1	10,0	2,6
2. Tapeter .....	540	31,9	48,1	20,0	2,9	2 365	50,7	37,6	11,7	2,5
3. Snickerier .....	55	41,8	47,3	10,9	2,7	2 364	53,3	43,5	3,2	2,4
4. Golvbeläggning .....	554	26,8	57,4	15,8	2,9	2 113	60,9	35,7	3,4	2,3

gruppen c endast var femte lägenhet besiktigas. Detta förfaringssätt har medfört, att de i tablån angivna talen ej utan vägning kunna ihopräknas till tal, som avser landet i dess helhet. De redovisade talen torde emellertid kunna betraktas som representativa för respektive husgrupper inom de olika orterna eller ortsgrupperna.

Av tablån synes man våga draga den slutsatsen att antalet lägenheter, vars underhåll betecknats som *dåligt* eller *undermåligt* utgjorde i runda tal

30 % av totala antalet lägenheter i Stockholm,

15 % av totala antalet lägenheter i Göteborg,

20 % av totala antalet lägenheter i Malmö och

10 % av totala antalet lägenheter i landet i övrigt.

Motsvarande procenttal voro, för lägenheter, vilkas underhåll betecknats som *försvarligt*,

	10 000—30 000 invånare					2 000—10 000 invånare				
	Antal lägenheter	I proc. därav med poängvärdet			Genomsnittl. poängv.	Antal lägenheter	I proc. därav med poängvärdet			Genomsnittl. poängv.
		1 el. 2	3	4 el. 5			1 el. 2	3	4 el. 5	
<b>Kök, kokvrå</b>										
1. Spis .....	616	75,2	19,6	5,2	2,0	332	66,0	24,1	9,9	2,1
2. Diskbordsanordning ...	615	74,8	20,2	5,0	2,0	329	66,0	22,2	11,8	2,1
3. Målningsarbeten:										
a) tak .....	668	59,3	31,7	9,0	2,3	335	52,8	30,5	16,7	2,5
b) väggar .....	627	56,6	33,3	10,1	2,4	327	48,3	34,0	17,7	2,5
c) snickerier .....	659	50,7	38,7	10,6	2,5	334	44,9	36,5	18,6	2,6
4. Tapeter .....	99	45,5	41,4	13,1	2,6	98	37,7	33,7	28,6	2,8
5. Snickerier .....	563	51,2	42,6	6,2	2,5	296	53,0	31,8	15,2	2,5
6. Golvbeläggning .....	639	55,8	37,4	6,8	2,4	329	58,7	32,2	9,1	2,3
<b>Badrum</b>										
1. Målningsarbeten:										
a) tak .....	492	61,8	31,3	6,9	2,3	205	61,5	34,1	4,4	2,3
b) väggar .....	489	59,3	32,1	8,6	2,3	204	56,3	36,3	7,4	2,4
c) snickerier .....	451	61,2	33,7	5,1	2,3	183	56,9	39,2	3,8	2,3
2. Snickerier .....	342	65,8	32,7	1,5	2,2	164	68,3	28,1	3,6	2,2
3. Golvbeläggning .....	471	73,0	23,4	3,6	2,0	200	71,0	21,5	7,5	2,1
<b>Tambur</b>										
1. Målningsarbeten										
a) tak .....	519	55,9	36,0	8,1	2,4	252	50,8	32,9	16,3	2,5
b) väggar .....	303	58,1	35,3	6,6	2,3	227	48,5	35,7	15,8	2,6
c) snickerier .....	499	56,5	36,7	6,8	2,4	241	48,1	38,6	13,3	2,5
2. Tapeter .....	319	53,6	38,9	7,5	2,4	109	47,7	33,9	18,4	2,5
3. Snickerier .....	396	58,3	38,1	3,6	2,3	217	59,9	30,9	9,2	2,4
4. Golvbeläggning .....	490	65,1	30,4	4,5	2,2	243	60,1	31,7	8,2	2,3
<b>Rum</b>										
	Antal rum					Antal rum				
1. Målningsarbeten:										
a) tak .....	1 516	62,4	27,4	10,2	2,3	743	61,0	28,7	10,3	2,3
b) väggar .....	382	63,7	30,1	6,2	2,3	410	58,5	31,7	9,8	2,3
c) snickerier .....	1 484	57,2	32,7	10,1	2,4	712	60,4	34,1	11,5	2,4
2. Tapeter .....	1 442	61,1	28,4	10,5	2,3	718	56,3	30,5	13,2	2,4
3. Snickerier .....	1 230	59,1	36,7	4,2	2,3	659	67,1	26,4	7,5	2,3
4. Golvbeläggning .....	1 463	69,7	26,7	3,6	2,2	748	70,1	27,8	2,1	2,1

50 för Stockholm,  
40 „ Göteborg,  
60 „ Malmö,  
45 „ landet i övrigt  
och för lägenheter, vilkas underhåll  
betecknats som *mycket gott eller gott*  
20 för Stockholm,  
45 „ Göteborg,  
20 „ Malmö,  
45 „ landet i övrigt.

Tabellerna å sid. 142—144 visa *underhållsskicket hos vissa i lägenheterna ingående utrustningsdetaljer*. Som framgår av tabellerna synes det eftersatta underhållet i huvudsak vara koncentrerat till målnings- och tapetseringsarbeten och fördelningen på olika orter och ortsgrupper följer i stort sett vad som i det föregående redovisats för lägenheternas underhållsskick.

Bilaga 1.

(Transumt.)

HYRESREGLERINGSKOMMITTÉN

Beridarbansgatan 17, STOCKHOLM 16

Dnr: .....

(ifylles av kommittén)

**Besiktningsprotokoll**

avseende det inre underhållet av ..... bostadslägenheter i gatu/gårdshuset å fastigheten .....

..... med gatuadress .....

Fastigheten byggdes resp. ombyggdes år ..... Inom huset finnas inalles ..... bostadslägenheter.

STUDERA ANVISNINGARNA FÖRE IFYLLANDE!

Lägenhet nr .....		storlek: .....		hyresgäst: .....		Angiv med siffrorna 1—5 poäng beträffande:					Hyresregleringskommitténs ant.
spis	diskbordsanordn.	målningsarbeten			tapeter	snickerier (ej måln.)	golveläggning				
		tak	väggar	snickerier							
Kök, kokvrå											
badr. W.C.	—	—									
tambur	—	—									
rum 1	—	—									
» 2	—	—									
» 3	—	—									
» 4	—	—									
» 5	—	—									

Allmänt omdöme om lägenhetens skick ur underhållssynpunkt ..... (angiv sifferbeteckning)

Särskilda anmärkningar: ..... den ..... 1954

Besiktningssman

Adress: .....

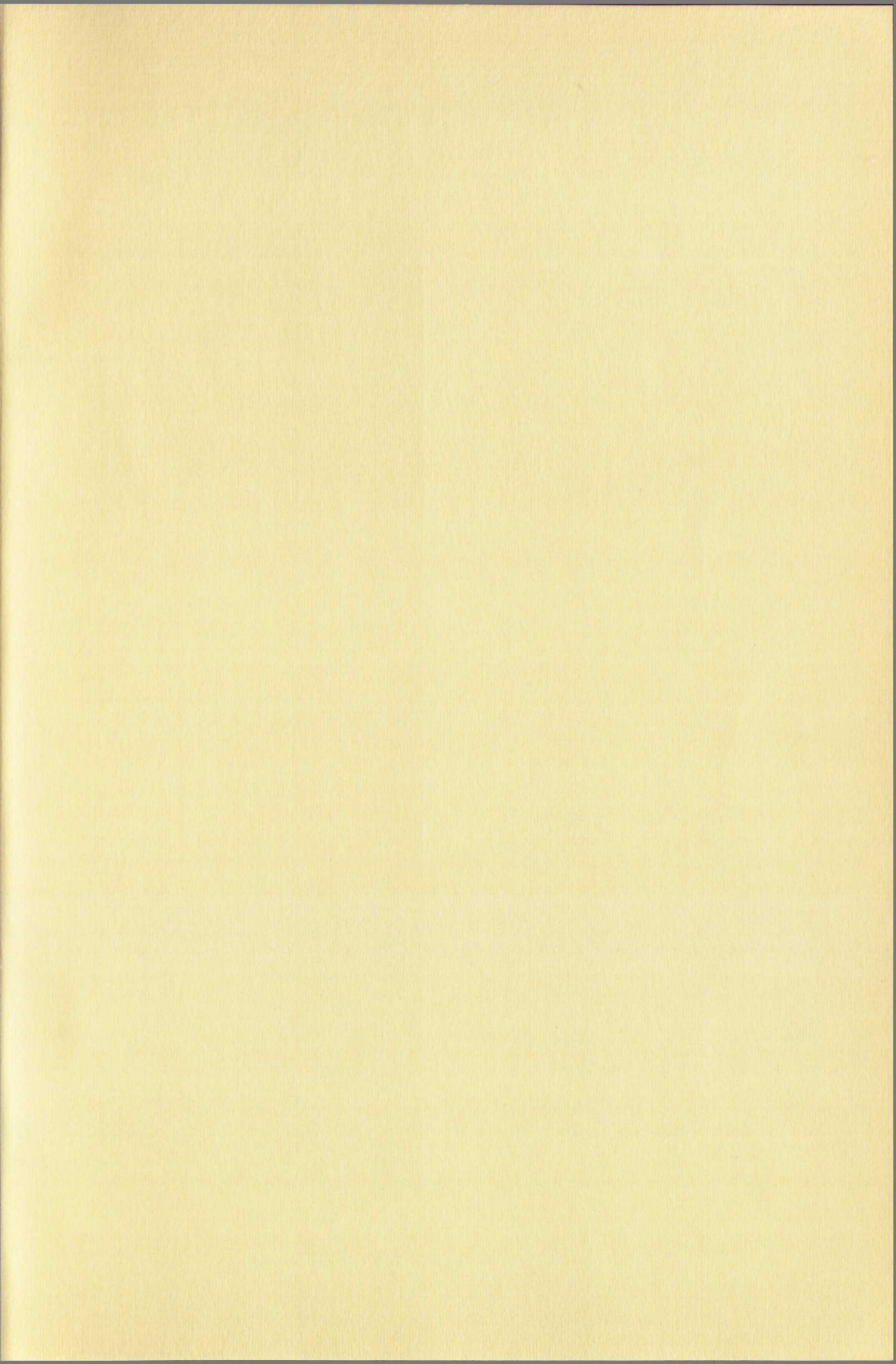
Tel.: .....

## Bilaga 2.

### Anvisningar

1. Varje lägenhet redovisas i därför avsett utrymme, såvida icke lägenhetens rumsantal medför behov av att även nästföljande utrymme begagnas.
2. Lägenheterna numreras, så att de vid behov kunna identifieras. Lämpligt är att numreringen tillika anger var lägenheten är belägen. Sålunda böra lägenheter i källarvåning betecknas K:1, K:2 etc., lägenheter i bottenvåningen B:1, B:2 etc., lägenheter en trappa upp I:1, I:2 etc.
3. Vid angivande av lägenhetens storlek tages blott hänsyn till förekomsten av kök eller kokvrå samt antalet rum. Storleken betecknas: 1rk, 1rkvrå, 2rk etc.
4. Med *rum* avses *dels* ordinärt varmbonat boningsrum med direkt dagerbelysning, *dels* möblerbar hall. Är utrymmet av sistnämnda slag icke möblerbart, anses det som tambur.
5. *Varje* i formuläret upptaget utrymme skall poängbedömas enligt följande:

1 betecknar <i>mycket gott skick</i>	användes, då vederbörande detalj synes vara i nyreparerat skick.
2 betecknar <i>gott skick</i>	användes då vederbörande detalj visserligen ej är i nyreparerat skick men då dess tillstånd är sådant, att reparation icke synes behöva komma i fråga under de närmaste åren.
3 betecknar <i>försvarligt skick</i>	användes då detaljen är sämre än som avses med beteckningen 2 men då likväl behovet av reparation icke är alldeles överhängande.
4 betecknar <i>dåligt skick</i>	användes då detaljen är så bristfällig, att reparation borde ha varit utförd.
5 betecknar <i>undermåligt skick</i>	användes då reparationsbehovet är än mera påtagligt än som framgår av beteckningen 4. Tillståndet motsvarar "förslumning".



# Statens offentliga utredningar 1954

## Systematisk förteckning

(Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.)

### Allmän lagstiftning. Rättskipning. Fångvård.

Ärvdabalk. [6]  
Betänkande angående instansordningen i vattenmål m. m. [9]  
Förslag till jordrationaliseringslag m. m. [16]

### Statsförfattning. Allmän statsförvaltning.

Om proportionella val inom kommunala representationer m. m.  
1950 års folkomröstnings- och valsätsutrednings betänkande. 6.  
[17]

### Kommunalförvaltning.

### Statens och kommunernas finansväsen.

Förslag till förenkling av vissa beskattningsregler. [18]  
Förslag till ändrad företagsbeskattning. [19]  
Förslag till effektivare taxering. [24]

### Politik.

### Nationalekonomi och socialpolitik.

Bostadskollektiva kommittén. 2. Kollektivbus. [3]  
Socialförsäkringsutredningen. 2. Moderskapsförsäkring m. m. [4]  
3. Folkpensionering och sjukförsäkring. Vissa samordningsfrågor.  
[33]  
Vården vid ungdomsvårdeskolorna. [5]  
Ny arbetstidslagstiftning och partiell arbetstidsförkortning. 5. [22]  
Bilagor. [23]  
Saneringsfrågan. [31]  
Hyresregleringskommitténs betänkande. 3. Hyran för omöblerade  
lägenheter. [34]

### Hälsa- och sjukvård.

Betänkande med utredning och förslag rörande hörselvården. [14]  
Friluftsbad, simhallar, bastur. [25]  
Vanförestalterna och Eugeniahemmet. [28]

### Allmänt näringsväsen.

Elkraftförsörjningen. [12]

### Fast egendom. Jordbruk med binäringar.

### Vattenväsen. Skogsbruk. Bergsbruk.

Klenvirke. Användningen av barrklenvirke, lövvirke och sågverks-  
avfall. [29]

### Industri.

### Handel och sjöfart.

Inrättande av ett sjöfartsverk. [21]

### Kommunikationsväsen.

Högertrafik. [30]

### Bank-, kredit- och penningväsen.

Förslag till lag om sparbanker m. m. [10]

### Försäkringsväsen.

### Kyrkovaesen. Undervisningsväsen. Andlig odling i övrigt.

Svensk namnbok 1954. [1]  
Musikliv i Sverige. Betänkande med förslag till åtgärder för att  
främja det svenska musiklivets utveckling. [2]  
Yrkesutbildningen. [11]  
Om kompetenskrav. Betänkande avgivet av kompetensutred-  
ningen. [15]  
Landsantikvarieorganisationen. [26]  
Tjänstebostäder för folkskolans lärare. [27]

### Försvarsväsen.

### Utrikes ärenden. Internationell rätt.

Nordiska parlamentariska kommittén. 6. Upphävande av all pass-  
kontroll vid gränserna mellan de nordiska länderna. [7] 7 och 8.  
Nordiska post- och teletaxor. [20]  
Nordisk kontakt. Betänkande om utgivande av en nordisk parla-  
mentarisk tidskriftspublikation. [8]  
En gemensam nordisk marknad. [13]