

## Nr 1 y

Civilutskottets yttrande över motion i anledning av propositionen 1973:165 i vad avser vissa hyresfrågor.

*Till finansutskottet*

**Motionen m. m.**

Kungl. Maj:t har i propositionen 1973:165 (s. 39–41) bl. a. föreslagit riksdagen att godkänna vissa förordnanden om tillämpning av allmänna prisregleringslagen (1956:236, ändrad senast 1973:301).

I anledning av nämnda förslag har i motionen 1973:2093 av herr Hermansson m. fl. (vpk) bl. a. hemställts (yrkandet 2)

att tillämpningen av allmänna prisregleringslagen måtte utvidgas till att gälla alla varor och tjänster med priserna den 1 november 1973 som stoppriser, samt

att riksdagen hos regeringen jämväl hemställer om förslag till utvidgning av prisregleringslagen till att omfatta även hyresområdet varvid hyresstoppet skall baseras på de den 31 december 1973 gällande hyrorna.

Finansutskottet, till vilket propositionen och motionen hänvisats, har den 6 november 1973 beslutat bl. a. att från civilutskottet inhämta yttrande över motionen i vad avser det ovan refererade yrkandet.

Civilutskottet har beslutat avge yttrande i vad motionsyrkandet rör hyresområdet.

**Gällande ordning m. m.****Allmänna prisregleringslagen**

En översiktlig redogörelse för lagens innehåll har lämnats i prop. 1973:165 (s. 39). Lagen ger såväl enligt äldre som nu gällande lydelse möjlighet till prisreglering beträffande förmödenhet eller tjänst. Bestämmelserna träder i tillämpning vid krig och, efter Kungl. Maj:ts förordnande, vid krigsfara. Kungl. Maj:t kan även med vissa begränsningar förordna att bestämmelserna skall tillämpas när ”av annan orsak uppkommit fara för allvarlig prisstegring inom riket på viktigare varu- eller tjänsteområde”.

Allmänna prisregleringslagen avlöste 1947 års prisregleringslag, som i stort utgjorde en överarbetning av den prisregleringslagstiftning som gällde under andra världskriget samt de första åren därefter. Hyrespris-kontrollen har från början utövats genom hyresregleringslagen.

## Hyresprisbildningen

Avtalsfriheten beträffande hyror, bekräftad i 1907 års hyreslag, inskränktes genom den hyresreglering som infördes på grund av den svåra bostadsbristen under första världskriget och upphävdes i början av 1920-talet. 1939 års ändringar i hyreslagen vilade i fråga om hyressättningen fortfarande på den fulla avtalsfrihetens princip. Bostadsbrist och befarade hyreshöjningar under andra världskriget ledde till 1942 års hyresregleringslag, varmed hyresreglering infördes och som komplement till ett hyresprisstopp även besittningsskydd för hyresgästen. Kostnader i hyran för bl. a. fastighetskapitalet skulle hållas nere genom statliga räntebidrag i förening med en hyreskontroll genom länsmyndigheterna.

1967 års riksdag drog upp riktlinjerna för en ny bostadspolitik. Utgångspunkten var ursprungligen att hyresregleringen, vilket inte blev fallet, skulle avskaffas samtidigt som en ny hyreslag trädde i kraft. Huvudprincipen var dock att avtalsfrihet skulle råda i fråga om hyror. Hyreslagstiftningen kompletterades dock med regler om hyressättningen. En hyresspärre infördes. Dess syfte var dels att förhindra att i lagen intagna bestämmelser om besittningsskydd blev verkningslösa genom att oskälig hyra sattes som villkor för en förlängning av hyresavtalet, dels att självständigt förhindra från samhällssynpunkt inte godtagbara hyresstegringar. På kapitalkostnadssidan avlöstes räntebidragen och därmed de generella subventionerna av ett nytt system för den statliga långivningen. Uttaget av faktiska kostnader för fastighetskapitalet skulle omfördelas i tiden så att de kostnadsökningar som följde av subventionsavvecklingen kunde genomföras successivt.

### *Hyresregleringslagen*

Lagen (1942:429) om hyresreglering m. m. (hyresregleringslagen) innehåller bl. a. bestämmelser om hyrespriskontroll för bostadslägenheter. Från och med oktober 1972 gäller hyresregleringslagen på 43 orter och där endast i fråga om bostadslägenheter som färdigställt före utgången av år 1957. Lagen gäller inte för bl. a. lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad eller för lägenhet i av kommun eller allmännyttigt företag förvaltad hus. Lagen gäller till utgången av år 1974.

I lagen stadgas att för i princip alla lägenheter som omfattas av regleringen skall gälla s. k. bashyra. Som bashyra gäller i regel den hyra som gällde den 30 september 1972 eller som fastställs särskilt. Bashyran kan (3 § andra stycket) höjas om det är påkallat med hänsyn till att lägenhetens värde ökas genom ombyggnad m. m. eller till att förvaltningsomkostnaderna (ränta, kommunala taxor, löner m. m.) stigit. Utöver bashyran får (4 §) avtal träffas om skälig ersättning för värme och varmvatten, för vatten- och avloppsavgifter och för standardförbättringar eller underhållsarbeten. I fråga om värme och varmvatten brukar parterna i allmänhet avtala att ersättning skall utgå efter självkostnad eller enligt någon uppställd bränsleklausul. Bashyra fastställs och ändras genom avtal

mellan å ena sidan hyresvärd eller organisation av fastighetsägare och å andra sidan organisation av hyresgäster. Även hyresregleringssystemet har sålunda knutits an till en avtalsreglering. Har sådant avtal inte träffats kan hyresnämnd pröva fastställande eller ändring av bashyran. Det har förutsatts att hyresnämnderna inte utan starka skäl avviker från de normer som de centrala organisationerna ställer upp. Hyresnämnd kan även pröva avtal om ersättning enligt 4 §.

I lagens 6 § finns föreskrifter som innebär en mildare hyrespriskontroll för möblerade lägenheter, lägenheter i en- eller tvåfamiljshus m. fl. Enligt detta lagrum råder i princip avtalsfrihet, dock kan hyresnämnden i visst hyresförhållande nedsätta hyra som är "avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleda" till skäligt belopp.

Mellan Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund träffades i november 1971 överenskommelse om den ersättning för ökade förvaltningskostnader som enligt 3 § andra stycket 2 hyresregleringslagen skall utgå för tiden 1 oktober 1972–30 september 1973. Överenskommelsen är så konstruerad att för hela landet större kostnadsökningar skall kompenseras med enhetliga schablonbelopp (riksschabloner) medan kostnadsökningar för kommunala taxor och löner skall kompenseras med belopp som avtalas mellan de till förbunden anslutna lokala föreningarna (lokalschabloner). Parterna beslöt därefter i mars 1973 prolänga den i november 1971 träffade överenskommelsen till utgången av år 1973. För tiden 1 januari–30 september 1974 skall vissa kostnadsökningar kompenseras enligt riksschabloner, medan kostnadsökningar för kommunala taxor, löner m. m. skall kompenseras med lokalschabloner, som bestäms genom överenskommelse vid lokala förhandlingar. De sålunda avtalade riksschablonerna framgår av följande tabell.

Tabell 1. Mellan hyresmarknadens parter avtalade riksschabloner för ökade fastighetsomkostnader. Belopp uttryckta i kronor per m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

	okt. 1972 – dec. 1973		jan. – sept. 1974
	Stockholm	Landet i övrigt	
Lägenheter i hus färdigställda före 1942			
Omoderna <sup>1</sup>	4:50	4:–	
Moderna	6:50	6:–	
Lägenheter i hus färdigställda 1942–1951	6:50	6:–	1:80
Lägenheter i hus färdigställda 1952–1957	7:50	6:–	

<sup>1</sup> Lägenhet i hus utan centraluppvärmning betraktas som omodern.

Lokalschablonerna uppgår för perioden oktober 1972 -- december 1973 i de flesta fallen till mellan 1:50 och 2:50 per m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Förhandlingar om lokalschabloner för perioden januari -- september 1974 pågår efter mellan riksorganisationerna överenskomna riktlinjer. Enligt uppgift från Hyresgästernas riksförbund torde dessa i flertalet fall komma att ligga mellan 0:70 och 2:50 kr. per m<sup>2</sup> lägenhetsyta och år. Det vägda medeltalet har av förbundet framräknats till 1:20 kr./m<sup>2</sup>.

### *Hyreslagen*

I den mån hyresregleringslagen inte är tillämplig gäller reglerna om besittningsskydd och hyresprövning i 12 kap. jordabalken (hyreslagen). Hyreslagen utgår fortfarande från att avtalsfrihet i princip råder beträffande hyrans storlek. Till skydd mot hyrespolitiskt som oacceptabla bedömda anspråk på eller avtal om hyra för bostadslägenhet gäller regler, enligt vilka hyresgäst kan med bibehållen hyresrätt påkalla prövning av hyran -- efter riksdagens senaste beslut (prop. 1973:23, LU 1973:13) -- även efter uppsägning av avtalet från hyresgästens sida. Vid denna prövning skall skäligheten av anspråket bedömas. Fordrad hyra anses som oskäligen om den väsentligt överstiger hyra för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Denna hyresnivå har avsetts påverkas i sänkande riktning genom i jämförelsematerialet ingående lägenheter i hus, tillhöriga allmännyttiga bostadsföretag. Hyror för dessa lägenheter bestäms i sin tur efter förhandlingar mellan företagen och hyresgästorganisationerna. Förhandlingarna avser dels att fastställa ett företagets samlade behov av hyresinkomster för att täcka självkostnaderna, dels att -- i enlighet med metoder angivna i rekommendation från hyresmarknadskommittén -- fördela dessa hyror på de enskilda lägenheterna. Kapitalkostnaderna bestäms dels av byggnadskostnaderna, dels av de årliga nettobetalingarna på lånen. Dessa betalningar är i sin tur beroende av statsmakternas beslut om paritetstal och basannuitet.

### *Paritetlånesystemet*

Om fördelningen i tiden av kapitalkostnaderna för det statsbelånade byggandet innebär i huvudsak följande. Det belopp som låntagaren varje år skulle betala i ränta och amortering på hela fastighetskapitalet ansågs vid övergången från räntebidragssystemet motsvara dåvarande belopp och bestämdes till 5,1 % av kapitalet för flerfamiljshus och till 5,3 % för småhus. Dessa procenttal -- basannuiteter -- är lägre än som motsvaras av marknadens räntesatser. Eftersom hela lånekapitalet skall amorteras avsågs den årliga annuiteten höjas successivt. Detta skulle ske i takt med kostnadsutvecklingen i nyproduktionen av bostadshus. Varje år skall därför paritetstal fastställas, som uttrycker den faktor med vilken annuiteten i tidigare byggda hus skall multipliceras för att kapitalkostnaderna för dessa skall komma i paritet med motsvarande kostnader för nybyggda hus.

De kapitalkostnader, vars betalning skjuts upp, redovisas som räntelån och skuldökning på bostadslån. För budgetåret 1973/74 motsvarar dessa ca 1 180 milj. kr.

Kungl. Maj:t har uppdragit åt statistiska centralbyrån (SCB) att årligen före den 1 december inkomma med beräkning och förslag i fråga om paritetstal. Till SCB finns knuten en nämnd (paritetstalsnämnden) med uppgift att pröva och avgöra frågor rörande de allmänna principerna för beräkningen av paritetstal.

I skrivelse den 7 november 1973 har SCB anfört bl. a. följande i fråga om paritetstal för år 1974.

De av SCB föregående år redovisade beräkningarna till underlag för fastställande av paritetstalen för år 1973 uppgick till, för hus färdigställda

före år 1968	1,11
år 1968	1,12
år 1969	1,12
år 1970	1,11
år 1971	1,08
år 1972 och 1973	1,00

På basis härav har SCB enligt samma principer som tidigare beräknat underlaget för fastställande av paritetstalen för år 1974 till, för hus färdigställda

före år 1968	1,17
år 1968	1,18
år 1969	1,18
år 1970	1,16
år 1971	1,14
år 1972	1,05
år 1973 och 1974	1,00

De av Kungl. Maj:t för år 1973 fastställda paritetstalen avvek från de av SCB i överensstämmelse med redovisningen ovan föreslagna. Avsikten härmed var att åstadkomma en utjämning i tiden av takten i kapitalkostnadernas ökning. De slutligen fastställda talen uppgår sålunda till, för hus färdigställda

före år 1968	1,08
år 1968	1,09
år 1969	1,08
år 1970	1,07
år 1971	1,04
år 1972 och 1973	1,00

Beräkning har genomförts av vilka nya paritetstal som blir följden om de för 1973 av Kungl. Maj:t fastställda paritetstalen framskrivs enligt allmänna principer. Enligt denna beräkning blir resultatet följande för hus färdigställda

före år 1968	1,14
år 1968	1,15
år 1969	1,13
år 1970	1,12
år 1971	1,09
år 1972	1,05
år 1973 och 1974	1,00

Paritetstalsnämnden har inte ansett sig kunna gå närmare in på frågan i vilka former den genom Kungl. Maj:ts beslut föregående år företagna utjämningen i tiden av paritetstalen kan genomföras.

### Byggnadskostnadsutvecklingen

Ur den officiella statistiken har hämtats följande uppgifter om prisutvecklingen för vissa byggnadsmaterial samt byggnadskostnadsindex och byggnadskostnad per m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Tabell 2. Prisutveckling för vissa byggnadsmaterial m. m. åren 1969–1973.

Januari 1963 = 100

År	Material m.m.					
	Bruk	Lättbetong	Hyvlade trävaror	Dörrsnickerier	Armeringsstål	Kylskåp
1969	135	119	118	120	117	90
1970	137	121	134	121	155	89
1971	142	128	141	129	151	92
1972	153	136	141	135	153	97
1973	154	144	156	144	167	100
1973 (juli)	173	153	229	166	195	105

Index gäller om inte annat anges den 1 januari varje år. I indextalen ingår inte mervärdeskatt.

Källa:SCB

Tabell 3. Utveckling av byggnadskostnadsindex åren 1969–1973. Omräknat till januari 1963 = 100

År	Material	Löner	Omkostnader	Totalindex
1969	116	128	135	123
1970	128	133	145	132
1971	131	139	152	137
1972	140	152	161	147
1973 (juli)	161	163	179	164

Indextalen gäller om inte annat anges årsmedelstal. Mervärdeskatt ingår inte i index. Uppgifterna gäller flerfamiljshus av sten.

Källa: SCB

För vissa typer av trävaror har förordnats om prisstopp med de den 3 maj 1973 tillämpade priserna som stoppriser.

*Räntan*

De rörliga utlåningsräntorna på lån mot botteninteckning i bostadsfastighet och på kommunlån annonserades av sparbankerna i oktober 1970 till 8 3/4 % varvid de höjts i jämförelse med tidigare annonsering med 1/4 %. Efter diskontosänkningar i mars och april 1971 sattes de till 7 3/4 % och efter sänkningarna i oktober och november 1971 till 6 3/4 %. Räntorna varierar vanligen inom vida intervall.

Affärsbankernas ränta för byggnadskreditiv avseende bostadsfastigheter med kommunal borgen angavs från årsskiftet 1969/70 till 8 3/4 % och för andra fastigheter till 9–10 %. Den övre gränsen höjdes i maj 1970 med 1/2 procentenhet. Diskontosänkningarna under 1971 medförde en sänkning av nivån på räntesatserna för byggnadskreditiv i bostadsfastighet med kommunal borgen till 6 3/4 % och i andra fastigheter till 6 3/4–8 1/4 %.

Medan de rörliga räntorna under 1971 sänkts i anslutning till diskontosänkningarna hade de bundna utlåningsräntorna följt emissons-räntorna för obligationer och endast sänkts med 1/4 % i september 1971. Bostadsinstitutens bundna ränta på lån mot primärinteckning i bostadsfastighet kom därefter att ligga vid 7,2 %. Försäkringsbolagen hade rekommenderat 7,35 % för kommunlån.

Räntan på statliga bostadslån i inte fördjupad del har utgått enligt följande.

Tabell 4. Ränta på statliga bostadslån, i icke fördjupad del.

År	1968	1969	1970	1971	1972	1973
%	6,0	6,25	7,5	7,5	7,25	7,25

Vid kostnadsomfördelning genom räntelån och paritetslån inverkar, som angetts, debiterad ränta inte direkt på bostadskostnaderna men påverkar skuldökningen.

*Drift- och underhållskostnader*

Sedan den 1 januari 1966 utför SCB undersökningar rörande fastighetsomkostnader. De båda senaste undersökningarna omfattar fastigheter med fr. o. m. 1 oktober 1972 hyresreglerade bostadslägenheter. Undersökningen år 1972 grundar sig på ett urval av fastigheter från 1965 års folk- och bostadsräkning. Som urvalsram för 1973 års undersökning har 1972 års fastighetstaxeringsregister använts. Resultatet av senast tillgängliga uppgifter återges i tabell 5.

Tabell 5. Förändringar av fastighetsomkostnader 1970-1971 och 1971-1972 i kronor/m<sup>2</sup> total lägenhetsyta.

Ort och färdigställningsår	Antal fastigheter		Ökning (+) resp. minskning (-) av omkostnader mellan åren												Bostads- Förändr. beshym, av bo- i kr/m <sup>2</sup> stadsbas- 1972 hyra i kr/ m <sup>2</sup> mel- lan 1971 och 1972		
	1971	1972	1970-1971		1970-1971		1970-1971		1970-1971		1970-1971		1970-1971			avseende total- omkostnader	
			avseende hyresförfluster	avseende räntor	avseende kom- munala taxor	avseende löner	avseende rep. och underhåll	avseende övriga utgifter	1971	1972	1971	1972	1971	1972			
<i>Stockholm med förorter<sup>1</sup></i>																	
Före 1942	4 874	4 325	+ 0,03	+ 0,14	+ 0,37	+ 0,29	- 0,21	+ 0,22	+ 0,29	+ 0,38	+ 1,54	+ 3,02	+ 0,25	+ 0,34	+ 2,27	+ 4,40	49,78 + 4,09
1942-1951	1 294	1 318	+ 0,02	+ 0,09	+ 0,58	+ 0,44	- 0,09	+ 0,40	+ 0,38	+ 0,51	+ 0,46	+ 2,64	+ 0,07	+ 0,32	+ 1,42	+ 4,40	57,29 + 4,39
1952-1957	306	309	+ 0,01	+ 0,07	- 0,05	- 0,40	- 0,16	+ 0,40	+ 0,28	+ 0,57	+ 0,70	+ 1,93	+ 0,17	+ 0,38	+ 0,95	+ 2,94	65,53 + 4,21
Samtliga (t. o. m. 1957)	6 474	5 952	+ 0,02	+ 0,12	+ 0,37	+ 0,25	- 0,18	+ 0,27	+ 0,31	+ 0,42	+ 1,27	+ 2,84	+ 0,21	+ 0,34	+ 2,00	+ 4,26	52,88 + 4,16
<i>Övriga orter<sup>2</sup></i>																	
Före 1942	12 008	9 171	+ 0,15	+ 0,22	- 0,20	- 0,77	+ 0,05	+ 0,70	+ 0,18	+ 0,21	- 0,10	+ 1,07	+ 0,21	+ 0,44	+ 0,29	+ 1,88	35,03 + 2,92
1942-1951	3 669	3 175	+ 0,03	+ 0,06	- 0,47	- 1,43	+ 0,09	+ 0,62	+ 0,08	+ 0,36	- 0,22	+ 2,16	+ 0,16	+ 0,38	- 0,33	+ 2,15	46,96 + 3,08
1952-1957	975	802	± 0,00	+ 0,13	- 0,39	- 1,17	+ 0,17	+ 0,53	+ 0,13	+ 0,31	+ 0,19	+ 0,24	+ 0,18	+ 0,33	+ 0,28	+ 0,37	54,61 + 2,96
Samtliga (t. o. m. 1957)	16 652	13 148	+ 0,11	+ 0,17	- 0,28	- 0,97	+ 0,07	+ 0,67	+ 0,15	+ 0,26	- 0,09	+ 1,26	+ 0,20	+ 0,41	+ 0,16	+ 1,80	39,90 + 2,96
<i>Samtliga orter 1,2</i>																	
Före 1942	16 882	13 496	+ 0,10	+ 0,19	+ 0,05	- 0,28	- 0,06	+ 0,48	+ 0,23	+ 0,29	+ 0,62	+ 1,97	+ 0,23	+ 0,40	+ 1,17	+ 3,04	41,68 + 3,44
1942-1951	4 963	4 493	+ 0,02	+ 0,07	- 0,07	- 0,70	+ 0,02	+ 0,53	+ 0,20	+ 0,42	+ 0,04	+ 2,35	+ 0,13	+ 0,36	+ 0,34	+ 3,02	50,93 + 3,58
1952-1957	1 281	1 111	+ 0,01	+ 0,10	- 0,27	- 0,83	+ 0,05	+ 0,47	+ 0,18	+ 0,42	+ 0,37	+ 0,98	+ 0,18	+ 0,35	+ 0,52	+ 1,50	59,49 + 3,52
Samtliga (t. o. m. 1957)	23 126	19 100	+ 0,07	+ 0,15	± 0,00	- 0,43	- 0,03	+ 0,49	+ 0,22	+ 0,33	+ 0,48	+ 1,96	+ 0,20	+ 0,38	+ 0,94	+ 2,88	45,54 + 3,48

1 Lidingö, Nacka, Solna, Stockholm och Sundbyberg.

2 Södertälje, Uppsala, Eskilstuna, Nyköping, Strängnäs, Finspång, Linköping, Mjölby, Norrköping, Söderköping, Jönköping, Kalmar, Karlskrona, Ronneby, Helsingborg, Lund, Malmö, Ystad, Halmstad, Varberg, Göteborg, Mölndal, Alingsås, Borås, Lidköping, Skövde, Arvika, Karlstad, Karlskoga, Örebro, Västerås, Bollnäs, Gävle, Hämösand, Sundsvall, Östersund, Umeå och Luleå.



Bostadsstyrelsen utarbetar årligen beräkningar av driftkostnaderna i ett s. k. indexhus som förutsätts vara producerat respektive år. Uppgifterna avser att belysa de teoretiska driftkostnaderna i nyproduktionen. Uppgifterna avser ett nybyggt hus av viss typ under vart och ett av åren 1960–1968. Från och med år 1968 beräknades kostnaderna beträffande ett nytt typhus. Uppgifterna framgår av följande tabell.

Tabell 6. Driftkostnader i kronor per m<sup>2</sup> lägenhetsyta (nyproducerat "indexhus")

År	Fast- skatt	Vat- ten	El- ström	Renh sotn	Fast- sköt- sel	Under- håll	För- säkr	Fast- förv, förbr- art	Hyres- förl	Centr.- antenn snö- röjn	Drift- kost- nader Summa	Index
1950	2,20	0,75	0,30	0,35	2,00	3,10	0,20	1,05	0,25	-	10,20	100
1955	2,60	0,95	0,40	0,55	2,30	3,90	0,25	1,30	0,30	-	12,55	123
1960	2,10	1,55	0,50	0,65	2,80	4,30	0,30	1,50	0,35	-	14,05	138
1965	2,45	2,50	0,60	0,80	3,40	5,25	0,35	1,80	0,45	0,55	18,15	178
1966	2,65	2,65	0,60	0,90	3,60	5,60	0,40	1,90	0,50	0,55	19,35	190
1967	2,95	2,90	0,60	1,00	3,75	5,95	0,45	2,05	0,50	0,55	20,70	203
1968	3,15	3,25	0,60	1,05	4,00	6,25	0,45	2,15	0,55	0,55	22,00	216
Nytt typhus												
1968	3,35	2,90	0,75	1,05	3,50	6,45	0,45	2,20	0,55	0,55	21,75	213
1969	3,50	2,90	0,80	1,25	3,75	8,15	0,45	2,25	0,55	0,65	24,25	238
1970	3,80	3,25	0,80	1,30	3,90	8,55	0,50	2,40	0,55	0,70	25,75	252
1971	4,25	3,90	0,80	1,60	4,40	9,20	0,50	2,55	0,60	0,70	28,50	279
1972	4,70	4,45	0,80	1,70	4,85	9,90	0,50	2,75	1,05	0,75	31,45	308

*Anm* De objekt för vilka driftkostnader beräknats är relativt små ur förvaltnings-synpunkt. Vid stora objekt finns möjligheter till kostnadsbesparande rationaliseringar ifråga om bl. a. fastighetsskötsel och renhållning.

Källa: Bostadsstyrelsen

Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) har gjort vissa redovisningar av driftkostnaderna i anslutna företag. För ett av företagen har kostnadsutvecklingen i detalj studerats för tiden 1965–1972. Uppgifterna återges i följande tabell 7 som ett exempel.

Tabell 7. Exempel på förändring av driftkostnader för ett allmännyttigt bostadsföretag (relativa tal beräknade per m<sup>2</sup> ly)

Kostnadsslag	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972
Kapitalkostnader	100	117,0	113,5	115,3	126,0	130,0	131,8	132,7
Underhållskostnader	100	107,1	114,3	128,6	128,6	135,7	150,0	163,3
Driftkostnader	100	100,4	113,3	120,3	125,0	135,9	143,3	163,0
Fastighetsskötselpersonal	100	109,1	118,2	139,6	..	155,0	226,2	259,3
Försäkringar	100	96,8	100,0	106,5	..	116,1	109,7	109,7
Administration	100	83,3	91,3	116,7	129,0	139,1	147,1	205,1
Skatter	100	110,5	105,3	116,7	119,6	144,5	148,8	161,2
Vattenförbrukning	100	122,8	132,9	149,0	200,0	187,2	234,9	285,2
El och gas	100	173	129	124	161	156	168	193,0
Trappstädning	100	100,7	96,3	124,4	..	134,8	..	..
Renhållning	100	92,9	168,6	142,9	..	110,0	..	..

Källa: SABO

Utvecklingen av priset på eldningsolja kan följas genom prismätningar för undergruppen bränsle och hyra i konsumentprisindex. Utvecklingen redovisas i tabell 8.

Tabell 8. Pris exklusive mervärdeskatt per m<sup>3</sup> eldningsolja 1 vid köp av poster om minst 1 000 l.

År	1969	1970	1971	1972	1973 jan.	1973 sept.
kr.	165	182	215	204	219	293

Uppgifterna avser årsmedelvärden om inte annat anges.

Källa: SCB

Enligt uppgifter från statens pris- och kartellnämnd (SPK) har konsumentprisindex ökat med 4,9 % under perioden december 1972–september 1973. Priset på eldningsolja har under denna period stigit med 36,4 %. Bostadsposten i konsumentindex exklusive bränsle och lyse har stigit med 2,1 % under angiven period, vilket höjt allmänna prisnivån med 0,4 procentenheter. Oljepriserna har under samma period höjt allmänna prisnivån med 0,8 procentenheter.

Kungl. Maj:t har den 19 oktober 1973 (SFS 1973:730), sålunda sedan propositionen 1973:165 beslutats, förordnat om ändring i kungörelsen (1973:690) om prisstopp m. m. så att importör av bl. a. eldningsolja inte får höja priset utan tillstånd förrän en månad efter anmälan hos SPK. Nämnden har innevarande den 13 november 1973 på framställningar av oljebolagen medgivit bl. a. att de ledande oljebolagen med riksomfattande verksamhet får höja sina priser för eldningsolja 1 med högst 60 kr. per m<sup>3</sup>.

### Hyresutvecklingen

Den officiella hyresstatistiken publiceras i SCB:s bostads- och hyresundersökningar samt i dess uppgifter om inflyttningshyror m. m. i statligt belånade flerfamiljshus. Samtliga uppgifter avser hyror inklusive bränsle. Vissa uppgifter – som även återspeglar variationer mellan olika årgångar och mellan olika regioner – därav återges i tabellerna 9–12 nedan.

Tabell 9. Genomsnittlig årlig bostadskostnad, inklusive alla obligatoriska tillägg, åren 1969, 1970, 1971 och 1972 för lägenhet om 3 rum och kök efter byggnadsperiod. Kostnad i kronor.

Byggnadsperiod	1969	1970	1971	1972
-1900	3 165	3 476	3 878	4 139
1901-1920	3 231	3 402	3 784	4 146
1921-1940	3 552	3 648	3 883	4 208
1941-1950	3 931	4 081	4 267	4 517
1951-1960	4 714	4 871	5 138	5 370
1961-1965	5 430	5 577	5 816	6 070
1966-1968	6 366	6 475	.	.
1966-1969	.	6 591	6 841	.
1966-1970	.	.	6 867	7 085
1966-1971	.	.	.	7 105
Samtliga lägenheter	4 874	5 161	5 531	5 872

. = uppgift saknas

Källa: SCB

Tabell 10. Årshyra i kronor, inklusive alla obligatoriska tillägg, per m<sup>2</sup> åren 1969, 1970, 1971 och 1972 för lägenhet om 3 rum och kök efter byggnadsperiod.

Byggnadsperiod	1969	1970	1971	1972
–1900	39	44	48	50
1901–1920	39	41	45	49
1921–1940	46	47	50	54
1941–1950	56	58	61	65
1951–1960	65	68	71	74
1961–1965	72	74	77	80
1966–1968	79	80	.	.
1966–1969	.	81	84	.
1966–1970	.	.	85	88
1966–1971	.	.	.	88
Samtliga lägenheter	64	68	72	76

= uppgift saknas

Källa: SCB

Tabell 11. Hyror i lägenheter om 3 rk. Moderna byggda 1956–. Hela riket = 100.

	Hela riket	Stor-Stockholm	Stor-Göteborg	Övriga kommuner > 50 000 inv.
1972	100	112	105	98

Tabell 12. Genomsnittliga inflyttningshyror inkl. bränsle i nyproducerade lägenheter om 3 rum och kök i statsbelånade hus, färdigställda åren 1969–1972, fördelade efter byggherrekategori.

	1969	1970	1971	1972
<i>Allmännyttiga företag</i>				
Yta/lägenhet (m <sup>2</sup> )	81	79	79	78
Hyra/m <sup>2</sup> (kr)	81	83	88	92
Årshyra/lägenhet (kr)	6 523	6 582	6 894	7 226
<i>Kooperativa företag</i>				
Yta/lägenhet (m <sup>2</sup> )	81	80	79	78
Avgift/m <sup>2</sup> (kr)	74	79	84	90
Årsavgift/lägenhet (kr)	6 043	6 305	6 667	7 051
Insats/lägenhet (kr)	7 310	6 795	6 946	7 205
<i>Enskilda företag</i>				
Yta/lägenhet (m <sup>2</sup> )	82	80	79	78
Hyra/m <sup>2</sup> (kr)	84	87	100	100
Årshyra/lägenhet (kr)	6 903	6 959	7 927	7 859

Källa: SCB

Som ovan (s. 4) nämnts pågår inom den hyresreglerade sektorn förhandlingar om lokalschabloner för perioden januari–september 1973.

Inom den inte hyresreglerade sektorn förs förhandlingar bl. a. mellan allmännyttiga bostadsföretag och hyresgästorganisationer. SABO har lämnat uppgifter beträffande företag där SABO:s förhandlingsavdelning medverkar vid hyreskalkylering och förhandlingarna.

Medianvärdet för det kalkylerade hyreshöjningsbehovet exklusive bränsle mellan 1972 och 1973 års förhandlingar var enligt dessa uppgifter 8,8 % för 62 företag med ca 255 000 lägenheter – knappt hälften av det allmännyttiga bostadsbeståndet. Fördelningen av dessa hyreshöjningsbehov framgår av följande tabeller 13--15.

Tabell 13. Kalkylerat hyreshöjningsbehov 1972–1973 för 62 allmännyttiga bostadsföretag. Fördelning efter höjningens storlek.

Höjningsbehov enligt kalkyl	Ant företag	Ant bostäder	Ant företag %	Ant bostäder %
0 – 4,9 %	3	4 500	5	2
5 – 9,9 %	34	216 800	55	85
10–14,9 %	17	27 300	27	11
15–19,9 %	6	3 200	10	1
20 - %	2	3 400	3	1
	62	255 200	100 %	100 %

Källa: SABO

Tabell 14. Kalkylerat hyreshöjningsbehov 1972--1973 för 62 allmännyttiga bostadsföretag. Fördelning efter orsak.

Olika faktorerers inverkan på höjningsbehovet	Andel av det totala höjningsbehovet
Kapitalkostnadsökningar	2,6 %
Kostnadsökningar för underhall	1,7 %
Kostnadsökningar för övrig drift	2,5 %
Eftersläpning p. g. a. tidigare prutningar	2,0 %
Summa höjningsbehov	8,8 %

Källa: SABO

Enligt samma källa skulle höjningsbehovet p. g. a. ökade bränslepriser ligga på 2:–/m<sup>2</sup> eller ca 2,5 %. Det totala kalkylerade hyreshöjningsbehovet skulle således ligga vid 11,0–11,5 %.

*Tabell 15. Förändringar i kalkylerade kostnader och hyreshöjningsbehov 1972 och 1973 för 63 allmännyttiga bostadsföretag omfattande ca 255 000 bostäder. Medianvärden exklusive bränsle.*

	Företagstyp														
	Samtliga företag			0-999 uthyringsenheter			1 000 uthyringsenheter exkl. Stockholm o. Göteborg			Stockholm o. Göteborg					
	Kalkylerad kostnad kr./m <sup>2</sup>	Föränd- ring % 1972- 73	Antal	Kalkylerad kostnad kr./m <sup>2</sup>	Föränd- ring % 1972- 73	Antal	Kalkylerad kostnad kr./m <sup>2</sup>	Föränd- ring % 1972- 73	Antal	Kalkylerad kostnad kr./m <sup>2</sup>	Föränd- ring % 1972- 73	Antal			
Capital- kostnad	47:59	+ 4,6	63	47:62	51:57	+ 6,0	19	46:46	48:06	+ 4,3	28	50:49	52:46	+ 4,6	8
Underhålls- kostnad	11:71	+ 11,5	63	11:56	13:00	+ 12,7	19	11:73	13:00	+ 11,2	28	15:93	17:07	+ 7,0	8
Övrig drift	24:32	+ 8,6	63	23:03	24:90	+ 13,4	19	24:54	26:16	+ 9,0	28	27:24	28:40	+ 5,6	8
Nu utgå- ende hyra	75:31	+ 6,2	62	73:65	79:61	+ 7,3	17	74:18	79:95	+ 7,6	28	87:21	93:40	+ 5,6	8
Erforderlig hyreshöjning	7,7 %	8,8 %	62	9,7 %	11,0 %		17	7,8 %	8,4 %		28	7,7 %	7,5 %		8

Källor: SABO

Avtal har träffats om hyreshöjningar, som skett eller sker under tiden 1 februari 1973 – 1 januari 1974, beträffande 57 företag med ca 86 000 lägenheter, motsvarande ca 16 % av det allmännyttiga bostadsbeståndet. Beträffande storstädernas företag har avtal inte slutits. Dessa företag anges ha ett lägre höjningsbehov. Den genomsnittliga höjningen exklusive bränsle fördelar sig enligt följande tabell 16.

Tabell 16. Avtalade hyreshöjningar 1 februari 1973 – 1 januari 1974 för 57 allmännyttiga bostadsföretag.

Beslutad hyreshöjning	antal företag	antal bostäder	antal företag %	antal bostäder %
0 - 4,9 %	16	30 408	28	35
5 - 9,9 %	29	31 963	51	37
10 - 14,9 %	10	22 834	17	27
15 - %	2	434	2	1
	57	85 639	100	100

Hyreshöjningar p. g. a. bränslepriserna har genomsnittligt legat på 4 % under hösten 1973. Under våren höjdes inga bränsleuttåg. Genomsnittet av avtalade totala höjningar torde vara ca 9 %. De stora företagen med ett lägre höjningskrav väntas sänka de genomsnittliga slutliga höjningarna.

### Boendestöd

Statliga bostadstillägg för barnfamiljer är inkomst- och förmögenhetsprövade och syftar till att täcka barnkostnader och till att främja bostadsstandarden. Statsbidrag utgår vidare till kommun för statskommunala bostadstillägg. Dessa är också inkomst- och förmögenhetsprövade och utgår enligt för år 1974 beslutade regler till barnfamiljer samt ensamstående och makar utan barn. I prop. 1973:165 läggs fram förslag om en förbättring av dessa bidrag. Statens kostnader för bostadstillägg enligt beslutade och föreslagna regler uppgår innevarande budgetår till ca 1 000 milj. kr.

Boendeutredningen har (SOU 1973:50) föreslagit införande – som ett provisorium – av en bostadsrabatt, vilken utan inkomstprövning skulle utgå för boende i hyres- och bostadslägenheter i hus, uppförda med statliga bostadslån och färdigställda år 1968 eller senare. Bostadsrabattens syfte är inte att påverka hyresnivån i allmänhet utan att utjämna skillnaden mellan kostnaderna för olika typer av bostäder. Statens kostnader har beräknats uppgå till ca 360 milj. kr. för budgetåret 1974/75 för att stiga till ca 470 milj. kr. budgetåret 1976/77.

### Pågående utredningar

Frågor som rör bostadspris och boendekostnader behandlas bl. a. i boendeutredningen och bostadsskattekommittén. Enligt vad finansministern anför i prop. 1973:165 (s. 12) bör utredningarna så mycket som möjligt redovisa olika förslag för att möjliggöra en övergripande och samlad lösning.

### Tidigare riksdagsbehandling m. m.

Riksdagen har tidigare behandlat frågan om allmänna prisregleringslagens tillämpning på hyresområdet samt frågan om hyresstopp. Sålunda behandlades med anledning av motionsvis framförda förslag frågorna i civilutskottets yttrande CU 1972:1 y till finansutskottet. Civilutskottets majoritet anförde att de olika på hyresmarknaden träffade överenskommelserna inte motiverade en ändring av gällande hyresprövningsregler samt att ett hyresstopp bl. a. skulle innebära retroaktiv tillämpning på ingångna avtal såvida inte ett hyresstopp skulle få rent godtyckliga konsekvenser genom att endast drabba de fall där nya avtal ännu inte kunnat träffas. Civilutskottet som ansåg att hyresutvecklingen borde diskuteras ur andra och mer grundläggande utgångspunkter avstyrkte bifall till motionsförslagen. I likhet med civilutskottet avstyrkte finansutskottet bifall till motionen. Riksdagen följde utskotten.

Även år 1973 behandlade riksdagen en motion om hyresstopp och om allmänna prisregleringslagens tillämpning på hyresområdet. Civilutskottet som behandlade motionen (CU 1973:19) fann inte anledning frångå sitt ställningstagande i yttrandet CU 1972:1 y utan avstyrkte bifall till motionen som avlogs av riksdagen.

Vid behandlingen av prop. 1973:58 med förslag till lag om ändring i allmänna prisregleringslagen m. m. fördes inte fram något förslag om vidgning av lagens tillämpningsområde.

### Utskottet

Förslaget i motionen motiveras direkt endast med en hänvisning till åsikterna att ett prisstopp måste omfatta också bostadslägenheter och att hyresstegringarna är mycket kraftiga. Utskottet har som tidigare uppfattat motionsförslaget närmast som ett avståndstagande från av riksdagen godkända riktlinjer för hyrespolitiken.

Utskottet vidhåller meningen att den föreslagna metoden att undgå hyreshöjningar är olämplig. Ett prisstopp som skulle drabba endast de fall där nya avtal inte hunnit träffas skulle få rent godtyckliga konsekvenser.

Som tidigare anser utskottet att hyresutvecklingen bör diskuteras ur andra och mer grundläggande utgångspunkter. Möjligheter torde ges till en samlad och allsidig prövning av förslag från pågående utredningar.

Utskottet avstyrker ett bifall till förslaget om reglering av hyror genom tillämpning av allmänna prisregleringslagen.

Stockholm den 13 november 1973

På civilutskottets vägnar

ERIK GREBÄCK

*Närvarande:* herrar Grebäck (c), Bergman (s), Almgren (s), Kristiansson i Örskelljunga (s), Petersson i Nybro (s), Andersson i Knäred (c), Lindkvist (s), Ullsten (fp), Henrikson (s), fru Olsson i Hölö (c), herrar Wennerfors (m), Claeson (vpk), Jadestig (s) och Annerås (fp).

### Avvikande mening

av herr Claeson (vpk) som anser att utskottets yttrande bort ha följande lydelse:

Situationen på bostads- och hyresmarknaden kräver omedelbara och genomgripande åtgärder för att hejda hyreshöjningarna och uppnå sänkta hyror.

Inom det privatägda fastighetsbeståndet har hyreshöjningar skett slag i slag och nya höjningar förbereds från den 1 januari 1974. Lika aktuellt är hotet om kraftiga hyreshöjningar för omkring 600 000 lägenheter inom de kommunala bostadsföretagen. Till detta kommer att kraftiga hyreshöjningar skett under innevarande år p. g. a. kraftigt höjda oljepriser, höjda va-taxor, osv. Löntagarna är nu så hårt pressade av de ständigt stigande boendekostnaderna att man i avvaktan på mera långsiktiga och grundläggande åtgärder bör införa ett hyresstopp.

Avsikten med motionen är inte att införa ett permanent hyresstopp utan att hyresstopp skall införas i avvaktan på olika åtgärder i syfte att snabbt bryta den nuvarande hyresstegringsvågen och anvisa vägar för att i stället sänka hyrorna. Åtgärder i denna riktning måste bl. a. vara en totalfinansiering av bostadsbyggandet och dess följdinvesteringar via en statlig bostads- eller samhällsbyggnadsbank, som tillhandahåller kapital till en låg och fast ränta, ett ingripande mot monopoliseringen inom byggnadsmaterialindustrin, ytterligare åtgärder mot markspekulationen och rättvisa i olika boendeformer genom avdragsrätt även för boende med bostads- och hyresrätt, dock så utformad att höginkomsttagare inte gynnas.

Utskottet får med hänvisning till det anförda tillstyrka ett bifall till förslagen i motionen.