

Motion till riksdagen

1988/89:Bo210

av av Anita Johansson m fl (s)

Bättre underhåll och förnyelse av våra bostäder

De årliga investeringarna i underhåll och ombyggnad av bostäder är nu större än investeringarna i nya bostäder. Behovet av förbättringsåtgärder i framför allt delar av miljonprogrammet är mycket stort och kommer att kräva stora resurser under många år. Även en stor del av 1940- och 1950-talshusen återstår att förnya. Staten måste erbjuda rimliga finansieringsvillkor för denna verksamhet och garantera att de boende får inflytande över hur deras bostäder och bostadsområden skall förnyas.

Omfattningen av byggsador och byggfel i miljonprogrammets bostäder är mycket stor. Många av förbättringsbehoven har sitt ursprung i en snabb och storskalig byggprocess där oprövade utföranden och material användes. Det är därför orimligt att de som bor i dessa bostäder skall stå för kostnaderna för att avhjälpa dessa brister. Det måste vara samhällets uppgift att stå för dessa kostnader, antingen i form av direkta bidrag eller i form av ränte- och amorteringsfria lån som återbetalas när det är möjligt inom ramen för en rimlighetsnivå. Detsamma gäller kostnaden för åtgärder som måste vidtas i sjuka hus. Ramen för tillägsslån bör därför ökas på sikt.

Räntestöd till förbättringsåtgärder utgår i dag till åtgärder som finansieras på 10 respektive 20 år. Ett liknande stöd bör som alternativ till ombyggnadslån även kunna utgå till åtgärder som finansieras på 30 år. Stödet bör vara större än halva marknadsräntan för vissa typer av åtgärder.

För lägenhetsunderhållet utgår inte räntestöd. I det allmännyttiga bostadsbeståndet har det införts möjligheter till s.k. hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll. Hyresgästen kan själv bestämma när och av vem som underhållet skall utföras. Om hyresgästen inte utnyttjar företagets tjänster utgår rabatt på hyran.

I sin hyra betalar hyresgäster i det privata bostadsbeståndet för periodiskt lägenhetsunderhåll. Men många gånger struntar privata fastighetsägare i att utföra detta. Ett liknande system som inom allmännyttan borde därför införas för hyresgäster i det privata beståndet. För att detta skall vara möjligt borde privata fastighetsägare kunna fondera underhållsmedel skattefritt. Fonderingen skall utformas på ett sätt som garanterar att medlen följer fastigheten och inte kan användas för andra ändamål. Hyresgästerna skall ha ett avgörande inflytande över hur medlen används.

Det finns även i övrigt luckor i hyresgästernas möjligheter att påverka underhålls- och förbättringsarbeten. Genom bostadssaneringslagen och reglerna för statliga ombyggnadslån har hyresgästerna möjligheter att påverka åtgärder som kräver bygglov respektive finansieras med statliga lån.

För övriga åtgärder är emellertid inflytandet begränsat om det inte finns avtal om boendeinflytande. Det gäller t.ex. om en fastighetsägare finansierar åtgärder med hjälp av statligt räntestöd till förbättringsåtgärder eller privatfinansierar och gör avdrag.

För att ge hyresgästerna möjligheter att påverka underhålls- och förbättringsarbeten bör det därför i hyresförhandlingslagen införas en primär förhandlingsskyldighet för denna typ av åtgärder.

Hemställen

Med hänvisning till det ovan anförda hemställs

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att ramen för tilläggs lån bör utökas,
2. att riksdagen hos regeringen begär förslag om utvidgning av det statliga räntestödet till förbättring av bostadshus i enlighet med vad som anförts i motionen,
3. att riksdagen hos regeringen begär förslag om skattebefrielse för fondering av underhållsmedel som kopplas till hyresgästinflytande,
4. att riksdagen hos regeringen begär förslag om en ändring av hyresförhandlingslagen så att underhålls- och förbättringsåtgärder omfattas av primär förhandlingsskyldighet.

Stockholm den 18 januari 1989

Anita Johansson (s)

Lennart Andersson (s)

Christina Pettersson (s)

Åke Wictorsson (s)

Björn Ericson (s)