

Motion till riksdagen

1988/89:Bo204

av Per Olof Håkansson (s)

Underhållet av bostadsfastigheter

För en ansvarskännande fastighetsförvaltare är det en nödvändig uppgift att kunna planera och genomföra underhållsinsatser. Underhållsplaner är ett betydelsefullt underlag i en sådan process. Trots en seriös underhållsplanering och trots att de i denna identifierade åtgärderna genomförs på ett korrekt sätt kan betydande och kostnadskrävande underhållsproblem uppstå.

En underhållsplan kan tjäna många olika syften. Ett är att ange användningstiden med bibehållen teknisk funktion på en godtagbar nivå för olika komponenter. Ett annat är att beskriva den tid som bör förflyta mellan olika underhållsåtgärder för att en överenskommen boendekvalitet skall vidmakthållas. Ett tredje är att utgöra en viktig del av underlaget för hyresförhandlingarna mellan de allmännyttiga bostadsföretagen och hyresgästföreningarna. Således ett verktyg till stöd för den solidariska bostadspolitiken vid tillämpningen av bruksvärdessystemet.

Vissa komponenter, byggdelar eller system av sådana får dess värre på grund av en icke förutsedd utveckling en betydligt kortare livslängd än vad som antogs i underhållsplaneringen. Tiden fram till att nödvändiga underhållsåtgärder måste vidtas blir avsevärt kortare än planerat. Kostnaderna blir vanligen då väsentligt högre än vad förutsetts.

Detta gäller för exempelvis utbyte eller reparation av undermåliga balkongdelar, rötskadade fönster, läckande fogar i betongytterväggar, bristfälliga avloppsledningar, defekta golvbeläggningar och obeständiga gips-skivor. Därutöver kan nämnas åtgärder för att sanera efter mögelskador och ombyggnader för att minska radonavgivning.

Ansvar för fastighetens skick har självfallet fastighetsägaren. Vad som visar sig vara fel eller brister i utförande eller funktion kan vanligen i förhållandevis få fall med nuvarande ansvarsregler föras över till konsulter och entreprenörer även om felet eller bristen etablerats i detta led. Än svårare är det, då det är fråga om sådana här nämnda icke förutsebara men ändå uppkommande underhållsåtgärder. Det är av lättförklarliga skäl inte möjligt att i fastighetsförvaltningen göra erforderliga ekonomiska reservationer eller andra förberedelser i en underhållsplanering för att möta sådana fel. Konsekvenserna är givetvis omöjliga att förutse.

Självfallet måste emellertid underhållsåtgärderna utföras. De leder då ofta till en ekonomisk belastning, som skapar särskilda problem. Det är begripligt om de boende opponerar mot de höjda bostadskostnader, som blir följden när man skall rätta till fel eller utföra åtgärder som inte faller inom ramen för

ett förutsebart fastighetsunderhåll. Det är inte heller självklart att just de som råkar bo i huset under den aktuella perioden skall bära dessa kostnader genom en högre hyra.

Det mest angelägna är givetvis att hitta lösningar som förhindrar att dessa oförutsedda underhållsåtgärder behöver vidtas. Men trots forsknings- och utvecklingsinsatser, en väl utförd projektering och byggande och därtill en seriös fastighetsförvaltning som inkluderar en framsynt underhållsplanering, allt väl i samklang med gällande regler och bestämmelser, så är det en utopi att tro att sådana oförutsedda behov inte skall uppstå. Som ovan antytts är den nu aktuella volymen inte obetydlig. Stora behov kan antas vara på ingående, inte minst med anledning av de rön som gjorts om orsakerna till allergiproblem och dylikt.

Det är därför nödvändigt att nu angripa dessa underhållsproblem och därvid inte minst fördela kostnaderna för underhållsåtgärderna på ett rimligare sätt. För detta krävs det en statlig medverkan.

Olika modeller till lösning är tänkbara. En kan vara att ta ut en avgift på allt byggmaterial. Ett slags försäkringsavgift som skulle möjliggöra en finansiering av till exempel sådana åtgärder som i en seriös underhållsplanering rimligen icke kunde förutses. Därmed skulle resurser tillföras av byggbranschen i dess helhet och på så sätt fördelas det ekonomiska ansvaret för att avhjälpa felen och bristerna på ett rimligare sätt än nu.

Lösningar av detta slag finns till exempel i Danmark. Där finns en fondlösning i form av en självständig institution. Den danska modellen kan tjäna som förebild när en svensk lösning skall arbetas fram.

Regeringen bör på lämpligt sätt se över problemen med oförutsett underhåll och byggsador och åtgärder i enlighet med vad som anges i denna motion.

Hemställen

Med hänvisning till ovanstående hemställs

att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om extraordinära underhållsåtgärder inom bostadsförvaltningen.

Stockholm den 17 januari 1989

Per Olof Håkansson (s)

