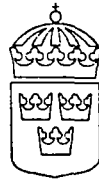


# Regeringens proposition

1985/86: 48

om medel till en fond för avhjälpande av  
fukt- och mögelskador i småhus, m. m.



Prop.  
1985/86: 48

---

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 17 oktober 1985.

På regeringens vägnar

*Ingvar Carlsson*

*Hans Gustafsson*

## Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att medel anvisas till en statlig fond för avhjälpande av fukt- och mögelskador i egna hem. Som en bakgrund till förslaget redovisas även det huvudsakliga innehållet i de överenskommelser som avses komma att träffas mellan staten och olika grupper av byggproducenter. Det förutsätts att den statliga fonden skall motsvaras av liknande fonder eller garantiförbindelser på byggproducenternas sida. Syftet är att göra det lättare för småhusägare att få fukt- och mögelskador i sina hus avhjälpna.

Vidare föreslås vissa ändringar i villkoren för tillägglån. Bl. a. föreslås vidgade möjligheter till eftergift av sådana lån.

## Propositionens lagförslag

Förslag till

Lag om rätt för en skadenämnd att besluta i vissa frågor om avhjälpande av fukt- och mögelskador

Härigenom föreskrivs följande.

Regeringen får överlämna till en skadenämnd som har inrättats i enlighet med avtal som staten har ingått med Svenska kommunförbundet, med sammanslutningar av aktiebolag, stiftelser eller föreningar eller med andra, att besluta om avhjälpande av fukt- och mögelskador i en- eller tvåbostads-  
hus och därmed sammanhängande frågor.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1986.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 17 oktober 1985

Närvarande: statsrådet I. Carlsson, ordförande, och statsråden Lundkvist, Feldt, Sigurdsen, Gustafsson, Leijon, Hjelm-Wallén, Peterson, Bodström, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Thunborg, Wickbom, Johansson

Föredragande: statsrådet Gustafsson

## Proposition om medel till en fond för avhjälpande av fukt- och mögelskadör i småhus, m. m.

---

### 1 Inledning

#### Fukt- och mögelskadör i småhus

Under 1970- och 80-talen har det yngre småhusbeståndet drabbats av mögelskadör i en omfattning som saknar jämförelse under någon period i modern tid. Även andra skador som inte tidigare har funnits, eller i varje fall inte tidigare har vållat problem, uppträder numera i byggnader. Dessa skador har i varierande utsträckning samband med fukt.

Att fukt angriper byggnader från olika håll är ett naturligt och välkänt fenomen. Det finns emellertid ingen entydig förklaring till att mögelskadör uppträder i byggnader. Snarare rör det sig om ett flertal orsaker som ibland samverkar och gör skadebilden mycket komplicerad och svårbedömd. Gemensamt för alla skador synes vara att fukt tränger in i byggnaden och sedan stannar kvar under längre tid och därmed ger en grogrund för tillväxt av mögelsvamp.

Vid svamppåväxt uppstår en besvärande lukt som sätter sig i t. ex. möbler och kläder. Svampstillväxten anses också kunna inverka negativt på människans hälsa genom att den kan ge upphov till bl. a. allergier eller allergiska besvär samt irritationer på slemhinnor i näsa och hals. Mögelproblemen som förutom bostäder har drabbat även skolor och barndaghem – har i åtskilliga fall lett till att byggnader har fått utrymmas i avvaktan på åtgärder.

Vissa faktorer synes ha haft större betydelse än andra för uppkomsten av skadorna under 1970- och 80-talen. Nya och oprövade material och konstruktioner har kommit att användas. Byggnade har vidare skett på sådana typer av mark som tidigare vanligtvis inte har använts för bebyggelse. Vanliga anledningar till att fukt kan samlas och ge upphov till svamppåväxt och dålig lukt kan vara kondens, bristfällig dränering, felaktig isolering och tätning eller olämpliga byggnadsmaterial.

En undersökning som genomfördes av statens institut för byggnadsforskning (SIB) år 1981–82 visar bl.a. att ca 5% av de småhus som byggdes under perioden 1970–79 har eller har haft fuktskador på grunden. Vidare har statens provningsanstalt (SP) under senare år utrett ett stort antal fuktskador som har samband med mögel och dålig lukt. Skadestatistiken visar att det nästan enbart är hus byggda under 1970- och 80-talen som har mögelskador. I de fall husen är äldre, är det i övervägande andelen fall fråga om hus som har byggts om. Av SP:s statistik framgår också att uppreglade golv på betongplatta är den byggnadsdel där skador vanligast förekommer. Hur många småhus som har skadats i någon väsentlig utsträckning är inte klarlagt.

Fukt- och mögelskador i hus har gett upphov till sociala och ekonomiska problem för de fastighetsägare som har drabbats. Kostnaderna för de åtgärder som behöver vidtas för att återställa huset i beboeligt skick kan i det enskilda fallet bli betydande.

## Nuvarande konsumentskydd på fastighetsmarknaden

I fråga om konsumenters förvärv av nybyggda småhus från näringsidkare gäller f. n. olika regler enligt ett ganska komplicerat mönster. De avtalstyper som vanligen kommer i fråga är köp av fast egendom, köp av lös egendom, entreprenadavtal och olika kombinationer av dessa. Den civilrättsliga lagstiftning som kan bli tillämplig är jordabalken, lagen (1905: 38 s. 1) om köp och byte av lös egendom (köplagen) och konsumentköplagen (1973: 877).

Till skillnad från många andra avtalstyper är entreprenadavtalen inte uttryckligen reglerade i lag. Vilka avtalstyper som blir aktuella i det enskilda fallet hänger bl.a. samman med vem som äger den mark på vilken byggnaden uppförs samt med tidpunkten för avtalslutet. Den civilrättsliga lagstiftning som finns i dag kan knappast sägas tillförsäkra en konsument tillräckligt skydd i förhållande till en näringsidkare vid förvärv av ett nybyggt småhus.

Vid entreprenader regleras rättsförhållandet mellan parterna ofta av standardavtal. Ett avtal som allmänt har tillämpats är Svenska Teknologföreningens Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader (AB 72). Enligt AB 72 svarar entreprenören för sådana fel och brister i entreprenaden som har konstaterats vid slutbesiktningen. Han svarar vidare för fel och brister som framträder under en garantitid efter det att entreprenaden har godkänts. I kontrakten bestäms denna garantitid vanligen till två år. Därefter sker en garantibesiktning. Efter denna tid svarar entreprenören endast för sådana fel och brister som har sin grund i grov vårdslöshet från hans sida. Här gäller allmänna regler om tioårig preskription.

Konsumenter som förvärvar nybyggda småhus har på senare år fått en förbättrad rättsställning. Sålunda tillkom i januari 1980 de standardvillkor som benämns Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader där enskild konsument är köpare (ABS 80). Till dessa bestämmelser har också utarbetats kontraktsformulär. Bestämmelserna – som är ett resultat av

förhandlingar mellan bostadsstyrelsen, konsumentverket, Svenska kommunförbundet samt parterna på småhusmarknaden – innebär bl. a. att en köpare, till skillnad mot tidigare, kan göra gällande även andra fel och brister än sådana som har konstaterats vid slut- eller garantibesiktningen. Det förutsätts dock att köparen påtalar felet hos entreprenören inom två månader från det att köparen har erhållit besiktningsutlåtandet.

Av intresse är också det system med produktionsgaranti och ansvarsutfästelse som numera gäller som villkor för statliga bostadslån till nybyggda småhus som skall säljas med äganderätt eller upplåtas med bostadsrätt. Systemet bygger på ABS 80 kompletterat med bl. a. en tioårig garanti beträffande väsentliga fel och brister. Ansvar för denna garanti ligger på ett särskilt bolag – AB Bostadsgaranti – enligt en försäkringsliknande konstruktion. Ansvarsutfästelsen har tillkommit bl. a. med anledning av att fukt- och mögelskador som jag tidigare nämnde, blev allt vanligare under 1970-talet. Ett motsvarande skydd finns för de grupphus som produceras av HSB, Riksbyggen och BPA.

Även enligt ABS 80 och den nämnda produktionsgarantin och ansvarsutfästelsen gäller att köparen efter garantitidens utgång kan ställa entreprenören till ansvar bara för sådana fel som inte har visat sig under garantitiden och som beror på grov vårdslöshet från entreprenörens sida.

Om köpet har avsett en färdigställd byggnad med tomt, tillämpas jordabalkens regler om köp av fast egendom. Vill köparen i ett sådant fall t. ex. kräva ersättning måste han rikta sina anspråk mot säljaren. Dennes ansvar regleras bl. a. i 4 kap. 19 § jordabalken.

Slutligen kan nämnas att en kommun enligt reglerna i skadeståndslagen (1972:207) i vissa fall kan bli ansvarig för fel vid myndighetsutövningen, t. ex. om byggnadsnämnden har gjort sig skyldig till fel eller försummelse vid den byggnadskontroll som skall ske enligt byggnadsstadgan när en ny byggnad uppförs (3 kap. 2 och 3 §§.)

Jag vill i detta sammanhang också peka på en del andra åtgärder som har vidtagits eller som övervägs och som har betydelse för småhusägare. Lagen (1984:81) om fastighetsmäklare och länsbostadsnämndernas nya uppgift att svara för fastighetsjuridisk rådgivning är exempel på nyheter som syftar till att stärka konsumenternas ställning på fastighetsmarknaden. Vidare har riksdagen på förslag av regeringen antagit en konsumenttjänstlag (1985:716) som syftar till att stärka konsumenternas ställning bl. a. vid sådana entreprenader som avser reparations- och ombyggnadsarbeten på byggnader och tomter. Ett mera vidsträckt producentansvar vid överlåtelse av nybyggda småhus utreds f. n. av 1983 års småhusköpsutredning (Ju 1983:03), som enligt sina direktiv även skall undersöka möjligheterna att hålla köparen skadeslös genom försäkringsmässiga eller liknande konstruktioner vid fel eller brist. Jag har erfarit att utredningen kommer att lämna sitt betänkande om ett utvidgat konsumentskydd vid årsskiftet.

Under senare år har också forskningen om material och konstruktioner i byggnader successivt ökat i omfattning. Statens råd för byggnadsforskning (BFR), SIB och SP har både inventerat problemen och bedrivit en rad forskningsprojekt som belyser såväl orsakerna till fukt- och mögelskadorna som hur de kan avhjälpas och förebyggas. Enligt min bedömning bör

den kunskapsuppbyggnad som har skett på detta område starkt medverka till att fel av det slag som jag har nämnt i det föregående kan undvikas i det framtida byggandet.

Den utveckling som äger rum när det gäller konsumenttjänster samt synen på konsumentskyddet medför vidare att förhållandet mellan köpare och näringsidkare successivt förändras till konsumentens förmån. Sammantaget med vad som sker på byggteknikområdet medför detta sannolikt att många av de konfrontationer till följd av skador på byggnader som vi i dag upplever på delar av fastighetsmarknaden kan undvikas i framtiden.

I syfte att hjälpa de fastighetsägare som har drabbats av bl. a. fukt- och mögelskador lämnas sedan år 1983 statligt stöd i form av ränte- och amorteringsfria lån enligt förordningen (1983:1021, ändrad senast 1985:353) om tillägglån för ombyggnad av bostadshus m. m. Tillägglån för åtgärderna skall motsvara den del av den godkända kostnaden för åtgärderna som inte kan bäras av huset i ombyggt skick. För finansieringen i övrigt finns krediter säkrade på den oprioriterade kreditmarknaden. Dessa oprioriterade krediter är emellertid för enskilda inte förenade med några andra räntesubventioner än de som följer av att räntorna är avdragsgilla vid beskattningen. Tillägglånen framstår för många ägare till fukt- och mögelskadade småhus som en sista utväg att lösa problemen.

Vad gäller ansvaret för fukt- och mögelskador innebär varken nuvarande lagstiftning eller de överenskommelser som har träffats på småhusmarknaden någon förbättring för flertalet av dem som äger äldre småhus och som har drabbats av sådana skador på huset. Denna kategori av fastighetsägare kan inte heller räkna med någon förbättring av sin situation om inte särskilda åtgärder vidtas. Att fel eller brist i fastigheten beror på grov vårdslöshet från byggföretagets sida kan i vissa fall vara svårt att visa. Den rättsliga processen blir ofta långvarig och påfrestande för den enskilde och det händer inte sällan att han ger upp processen. Till detta bidrar inte minst de fysiska och psykiska påfrestningar som de enskilda hushållen ofta utsätts för under den tid som de tvingas bo i ett skadat hus. Fastighetsägarens rättigheter enligt gällande lagstiftning eller avtal kan dessutom sakna värde, om byggnadsföretaget har upphört eller om den som byggt eller sålt huset är på obestånd eller av andra liknande anledningar inte kan fullgöra sina förpliktelser.

Därför är det ett stort samhällligt intresse att underlätta för dessa fastighetsägare att genomföra de arbeten som behövs för att husen skall befrias från fukt och mögel.

## Riksdagens behandling av frågan

Fukt- och mögelskadorna har vid flera tillfällen behandlats av riksdagen med anledning av motioner (se t. ex. BoU 1984/85:4). Också under den allmänna motionstiden år 1985 väcktes ett antal motioner i riksdagen i denna fråga (se motionerna 1984/85:549, 653, 2142 och 2148). I motionerna uttrycktes en oro över de drabbade familjernas situation. Bostadsutskottet, som i huvudsak instämde i motionerna, betonade vikten av en skyndsam lösning, inte minst mot bakgrund av de sociala och ekonomiska

problem som fukt- och mögelskadorna medför för många hushåll som bor i skadade hus (BoU 1984/85: 19).

Enligt utskottet bör regeringen i lämpligt sammanhang för riksdagen redovisa vilka åtgärder regeringen avser att vidta i syfte att avhjälpa problemen.

Jag anser i likhet med utskottet att det är väsentligt att snabbt komma till rätta med fukt- och mögelproblemen i landets småhusbestånd. Jag kommer i det följande att föreslå att medel anvisas till en fond som är avsedd att komplettera de insatser som kommer att göras från byggproducenternas sida för att hjälpa de fastighetsägare som har fukt- och mögelproblem i sina hus. F. n. pågår överläggningar mellan bostadsdepartementet och olika grupper av byggproducenter om hur åtgärderna bör utformas.

Mot den bakgrunden vill jag som en information först översiktligt redovisa mina överväganden i anledning av denna fråga. Därefter kommer jag att redovisa de huvudsakliga resultaten av de överläggningar som hittills har förts mellan bostadsdepartementet och skilda grupper av byggproducenter. Avslutningsvis vill jag även ta upp vissa problem som har aktualiserats vid tillämpningen av reglerna om tilläggsblån till ombyggnad av bostadshus m. m.

## 2 Föredragandens överväganden

### Allmänna utgångspunkter

Den som är vållande till att skador uppstår på en byggnad bör enligt min mening också ansvara för att skadorna rättas till. Den som byggt eller sålt huset tillmötesgår vanligtvis också fastighetsägaren när det är uppenbart att skadan beror på en felaktig konstruktion av huset eller på slarv eller andra försummelser från byggarens eller byggherrens sida. Som framgått av vad jag har redovisat i det föregående uppstår emellertid stora problem när det inte enkelt går att fastställa hur långt byggarens ansvar sträcker sig eller vem av flera tänkbara inblandade som har vållat skadan. Det kan krävas omfattande undersökningar och långdragna civilrättsliga processer innan skadefrågan kan föras till ett slut. En process kan normalt inte heller leda längre än till att byggaren eller byggherren tvingas ta det ansvar de har på grund av avtal, såvida inte avtalsvillkoren bedöms vara oskäligen. Som jag tidigare har påpekat är detta ansvar enligt avtal i många fall starkt begränsat både i tiden och till sin omfattning. Någon entydig praxis i fråga om giltigheten av förekommande friskrivningsklausuler finns ännu inte.

Jag har i det föregående också redogjort för utvecklingen inom konsumentskyddsområdet. På detta område har konsumentens ställning gentemot näringsidkare väsentligt stärkts under de senaste åren. Såvitt gäller fukt- och mögelskadorna är det enligt min mening viktigt – inte minst av sociala skäl – att nu lösa problemen för dem som har köpt hus tidigare och som har ett svagare skydd.

Eftersom det inte kan bli fråga om att i efterhand genom lagstiftning förändra ansvarsförhållandena måste i stället andra vägar än de gängse

sökas. Den lösning som eftersträvas måste vara rimlig och rättvis med hänsyn till såväl de komplicerade juridiska frågorna som fastighetsägarnas sociala och ekonomiska situation.

Som bostadsutskottet har framhållit (BoU 1984/85: 19) bör de insatser som krävs för att avhjälpa problemen utformas med ett rimligt ansvarstagande från byggbranschen. På samhället bör i första hand ankomma att gå in med sådana kompletterande åtgärder som behövs för att en samlad lösning på problemet i dess helhet skall kunna nås. Jag vill i sammanhanget erinra om att huset i vissa fall kan ha byggts på ett sätt som framstår som försvarligt med hänsyn till den kunskap man hade vid tidpunkten i fråga men att konstruktion, material e. d. i efterhand har visat sig mindre lyckad. Det är inte rimligt att kostnaderna för att komma till rätta med dessa problem alltid skall falla enbart på de enskilda fastighetsägarna. Jag kommer därför i det följande att föreslå att staten, av hänsyn till de allvarliga bostadssociala konsekvenser som ofta är förenade med denna typ av skador på hus, skall medverka ekonomiskt om man därigenom tillsammans med övriga intressenter kan få till stånd en samlad lösning på problemet.

Med tanke på att många småhusägare som har drabbats av fukt och mögel har en besvärlig situation bör en sådan lösning eftersträvas som ger möjlighet för den enskilde att utan långvariga och kostsamma processer nå materiella resultat. Sådana hus bör så snart som möjligt befrias från brister – framför allt i hygieniskt avseende.

Frågan bör lösas genom en frivillig samverkan mellan olika grupper av intressenter på småhusmarknaden – staten, byggföretagen, kommunerna och småhusägarna själva. Till byggföretagen räknar jag dels de privata entreprenadföretagen. BPA och trähusfabrikanterna, dels de företag som utan att själva vara byggare har uppträtt som byggherrar för småhus som sedan har sålts till konsumenter, dvs. de folkrörelsekooperativa organisationerna HSB och Riksbyggen och de allmännyttiga bostadsföretagen. Även kommunerna har i betydande utsträckning uppfört eller sålt småhus.

## Överläggningar med byggproducenterna

Under våren och sommaren 1985 har överläggningar ägt rum mellan representanter för Svenska byggnadsentreprenörföreningen (SBEF), Byggbundet, Svenska kommunförbundet, HSB:s Riksförbund, Riksbyggen, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) och bostadsdepartementet om en lösning enligt de riktlinjer som jag nyss angav. En utgångspunkt för överläggningarna har varit att en lösning måste åstadkommas i samverkan mellan de olika grupper av intressenter som jag nyss har nämnt. Strävan är att nå en lösning som omfattar alla producent- och byggherregrupper på marknaden. Under förutsättning att riksdagen anvisar medel till statens del av kostnaderna för ändamålet räknar jag med att inom kort kunna återkomma till regeringen med en begäran om bemyndigande att träffa överenskommelser i frågan med envar av dessa intressegrupper. Jag vill för riksdagens information här kortfattat redogöra för det huvudsakliga innehållet i de överenskommelser som har diskuterats.

Arbetet bedrivs f. n. med inriktningen att nå i huvudsak likalydande

överenskommelser efter följande riktlinjer. Den som har byggt eller sålt ett småhus direkt till en konsument tar på sig ett ansvar för fel eller brister som genom s. k. enkel vårdslöshet har vållats av byggaren eller säljaren. Det innebär att branschen i förhållande till konsumenten frivilligt avstår från de begränsningar som ligger i de tillämpade branschvillkoren och som innebär att producenten bara svarar för skador som vållats genom grov vårdslöshet. I de fall där ett byggföretag har arbetat som entreprenör åt ett annat företag eller en annan byggherre än en konsument, förutsätts att den som har sålt eller uppfört huset åt konsumenten tar på sig ansvaret för att fel eller brister avhjälpas.

Den som har byggt eller sålt huset skall rätta till felen på egen bekostnad så att huset fungerar tillfredsställande som bostad. Att det enskilda företaget handlar i enlighet med denna princip garanteras inom SBEF:s och Byggförbundets område kollektivt av medlemsföretagen. En fond med SBEF/Byggförbundet som huvudman inrättas för ändamålet. Inom andra områden kan garantierna komma att utformas på annat sätt, exempelvis genom direkta ansvarsförbindelser från dem som har sålt husen.

Som jag tidigare har nämnt är det inte alltid möjligt att fastställa vem som har vållat skadan. Skadorna kan också ha uppkommit utan att vårdslöshet i vanlig mening kan läggas någon till last. I sådana fall bör en fond med staten som huvudman träda in och betala kostnaderna för arbetena. Som jag återkommer till i det följande bör denna fond också kunna träda in om den byggare eller säljare som har vållat skadan har försvunnit från marknaden, exempelvis genom konkurs.

En av parterna gemensamt inrättad skadenämnd skall svara för bedömningen av en inträffad skada. På ansökan av husägaren prövar nämnden om skadan omfattas av de nu nämnda överenskommelserna och vilka huvudsakliga åtgärder som behöver genomföras för att avhjälpa fukt- och mögelskadorna. Vill husägaren ta emot den hjälp som skadenämnden erbjuder skall han anmäla detta inom viss tid. Mot bakgrund av en utredning av vad som har orsakat skadan beslutar sedan nämnden om vilken fond eller motsvarande som skall svara för att skadan avhjälpas.

I övrigt avses i huvudsak följande gälla. Fukt- och mögelskador kan avhjälpas om huset är färdigställt efter den 31 augusti 1975 men före den 1 september 1985. Samma åtaganden görs även för äldre hus, om ägarens anspråk har väckts i sådan tid att kravet inte är preskriberat. Det förutsätts vidare att huset ägs av fysisk person eller dödsbo.

Avsikten är att möjligheten att få skadan avhjälpd enligt överenskommelserna skall förbehållas småhus med allvarliga fukt- och mögelskador. Detta säkras genom att husägaren själv får svara för kostnaderna för arbetena upp till ett belopp som motsvarar ett basbelopp (f. n. 21 800 kr.) vid tiden för ansökan (självrisk). Denna självrisk får anses motsvara ett normalt risktagande i småhusägandet.

Skadenämnden skall bestå av en ordförande och fyra andra ledamöter. Ordföranden och ersättare för denne skall vara opartisk och utses på gemensamt förslag av staten och de olika producentgrupperna. Staten utser två av de övriga ledamöterna i nämnden och ersättare för dessa. Övriga två ledamöter och ersättare för dessa företräder producenterna och

utses av de olika producentgrupperna, var och en för sitt ansvarsområde. Avsikten är att nämnden skall kunna påbörja sitt arbete den 1 januari 1986.

Skadenämnden kommer inte att ha ställning av myndighet. Dess uppgifter kan emellertid till viss del komma att anses innefatta sådan myndighetsprövning som enligt 11 kap. 6 § regeringsformen kan överlämnas till enskild endast med stöd av lag. Jag förordar därför att regeringen i en särskild lag bemyndigas att till skadenämnden överlämna att besluta i sådana frågor om avhjälpande av fukt- och mögelskador som regleras i de tidigare nämnda överenskommelserna.

### Statlig fond för fukt- och mögelskador

**Mitt förslag:** En statlig fond för fukt- och mögelskadade småhus inrättas.

Som framgått av vad jag nyss har sagt förutsätts det att det, parallellt med den av SBEF och Byggeförbundet bildade fonden och de motsvarande åtaganden som görs inom t. ex. kommunförbundets och SABOs områden, finns en fond med staten som huvudman för åtaganden i de fall där något vållande inte föreligger. Fonden bör finansieras över statsbudgeten. Senast den 1 januari 1986 bör en sådan fond för fukt- och mögelskadade småhus inrättas.

Fonden bör ledas av en styrelse. Denna skall svara för att fonden uppfyller statens förpliktelser enligt de avtal som jag just har redogjort för. Det innebär främst att efter beslut av skadenämnden betala kostnaderna för sådana arbeten som behövs för att avhjälpa fukt- och mögelskador. Det innebär vidare att betala vissa kostnader för skadenämndens arbete.

Fonden bör också – i de fall en fukt- och mögelskada inte kan prövas av skadenämnden därför att huset har byggts eller sålts av någon som inte är bunden av avtal med staten – gå in som mellanhand och efter i huvudsak samma grunder lämna sådant stöd att skadan kan avhjälpas. En förutsättning för att stöd skall kunna lämnas i dessa fall måste vara att det finns ett kontrakt mellan parterna, så att fonden i sin tur kan föra kraven vidare mot den som har uppfört eller sålt huset. Fondstyrelsen bör slutligen i särskilda fall och i skälig utsträckning kunna lämna stöd till enskilda för andra ändamål som ansluter till fondens syfte. Jag tänker bl. a. på sådana fastighetsägare som i allmän domstol har tillerkänts ersättning för skador på huset men där svaranden inte kan fullgöra sina skyldigheter.

Som jag återkommer till i det följande bör bidrag från fonden också i vissa fall träda i stället för tillägglån.

Det bör ankomma på regeringen att närmare reglera fondens verksamhet.

**Mitt förslag:** Bidrag till fonden anvisas över statsbudgeten för budgetåret 1985/86 med 20 milj. kr.

Jag beräknar nu behovet av medel för den statliga fonden under den närmaste fyraårsperioden till sammanlagt 250 milj. kr. Med hänsyn till tidpunkten för inrättandet av skadenämnden bedömer jag behovet av medel under innevarande budgetår till 20 milj. kr. Jag förordar att medel för bidrag till fonden anvisas över statsbudgeten för budgetåret 1985/86 med 20 milj. kr. under ett nytt reservationsanslag benämnt Bidrag till fonden för fukt- och mögelskador.

Kostnaderna för bidrag till fondens verksamhet under budgetåret bör bestridas genom omfördelning av de medel som totalt finns tillgängliga under bostadsdepartementets huvudtitel. Som jag tidigare har sagt har statsmakterna redan vidtagit vissa åtgärder för dem som drabbats av byggsador. Jag tänker på de ränte- och amorteringsfria tilläggsån som f. n. kan lämnas till sådana åtgärder i bostadshus som annars inte skulle kunna finansieras genom husets ekonomiska bärkraft. Efterfrågan på sådana tilläggsån som avser byggsador har hittills varit begränsad. För att finansiera kostnaderna för den av mig föreslagna fonden för fukt- och mögelskador bör – i avvaktan på riksdagens beslut – den ram som riksdagen har anvisat (prop. 1984/85: 100 bil. 13, BoU 13, rskr 230) för tilläggsån som avser åtgärder för att avhjälpa byggsador och byggfel m. m. minskas med 10 milj. kr. för år 1985 och med 10 milj. kr. för första halvåret 1986. Jag avser att återkomma till regeringen med den frågan vid ett senare tillfälle.

Till frågan om medel för bidrag till fonden under budgetåret 1986/87 återkommer jag i samband med min anmälan till budgetpropositionen för detta budgetår.

## Ändrade villkor för tilläggsån

**Mitt förslag:** Tilläggsån skall inte lämnas för avhjälpan av fukt- och mögelskador i egnahem. Tilläggsån bör kunna efterges, oavsett för vilket ändamål de har lämnats.

Jag vill avslutningsvis ta upp vissa frågor som rör tilläggsån. Lån enligt bestämmelserna i förordningen om tilläggsån för ombyggnad av bostadshus m. m. kan lämnas bl. a. för att täcka en del av kostnaden för åtgärder i syfte att avhjälpa mer omfattande röt-, mögel-, fukt- och korrosionsskador eller byggtekniska brister beträffande säkerhet eller hälsoskydd. Tilläggsån lämnas endast för den del av kostnaden som överstiger husets ekonomiska bärkraft efter ombyggnaden.

Tilläggslånet är från början ränte- och amorteringsfritt. Dessa villkor

omprövas vart femte år. Vid omprövningen avskrivs de amorteringar som skulle ha gjorts under den förflutna femårsperioden. Därefter prövas om fastighetens ekonomiska bärkraft är sådan att någon del av tilläggslånet kan göras räntebärande och amorteras. Återstående del av tilläggslånet ges fortsatt ränte- och amorteringsfrihet under ytterligare fem år. Den del av tilläggslånet som vid lånetidens slut alltså är ränte- och amorteringsfri efterges.

Om en fastighet som har tilläggslån säljs under lånets löptid, skall enligt nuvarande regler ränte- och amorteringsfriheten upphöra för den del av lånet som motsvarar skillnaden mellan det vid senaste omprövningen beräknade fastighetsvärdet och köpeskillingen, om denna är högre än nyssnämnda värde. Återstående del av tilläggslånet får köparen överta på oförändrade villkor. Om köparen vägrar att överta lånet måste säljaren återbetala det, oavsett om försäljningen sker med vinst eller inte.

Erfarenheten visar att det i praktiken kan vara omöjligt att sälja ett hus med tilläggslån om inte köparen är beredd att överta detta lån. Låntagaren kan därmed hamna i orimliga situationer om exempelvis familjeförhållandena eller de ekonomiska förhållandena ändras. Jag anser att en sådan ordning inte kan bestå. Låntagaren bör vara skyldig att lösa endast den del av lånet som täcks av försäljningspriset, förutsatt att detta inte uppenbart understiger marknadspriset. Jag förordar därför att länsbostadsnämnden får möjlighet att, efter särskild prövning, helt eller delvis efterge tilläggslånet i samband med försäljning. Som villkor för eftergift bör gälla att låntagaren till länsbostadsnämnden visar upp ett värderingsintyg som kan godtas. Eftergiften bör självfallet bara avse den del av tilläggslånet som inte täcks av köpeskillningen eller, om denna är uppenbart lägre än marknadspriset för liknande hus, det beräknade värdet av fastigheten enligt intyget. Sådan eftergift bör kunna göras oavsett för vilket ändamål tilläggslånet har lämnats.

Mina förslag i det föregående innebär att behovet av tilläggslån för åtgärder mot fukt och mögel bortfaller för stora grupper av småhusägare. Det gäller till att börja med dem som äger sådana småhus som direkt omfattas av överenskommelserna. Det gäller också i fråga om sådana egna hem där skadan har vållats av någon som står utanför överenskommelserna men där den statliga fonden enligt vad jag har förordat i det föregående ändå träder in som mellanhand. De fall där ett finansieringsbehov fortfarande står kvar kommer att gälla dels vissa äldre hus, dels sådana hus där skadan har vållats av ägaren själv eller där något kontrakt med en byggare inte kan styrkas.

I fråga om fukt- och mögelskadade småhus kan befäras att husen har en negativ värdeutveckling i förhållande till småhusbeståndet i övrigt, även efter det att skadorna har avhjälpats. Risken för nya skador i dessa hus uppfattas troligen som högre än i andra hus. Det är i sådana fall knappast möjligt att framdeles återvinna hela eller delar av den investering som finansieras med tilläggslån. I en eventuell försäljningssituation kommer därför ofta den kvarstående låneskulden att överstiga den köpeskillning som erbjuds, vilket innebär att fastigheten blir osäljbar om inte ägaren löser den överskjutande delen av tilläggslånet. Enligt min mening är därför tilläggs-

lån inte en lämplig finansieringsform för sådana kostnader som krävs för att avhjälpa fukt- och mögelskador i egnahem.

Staten bör emellertid även i fortsättningen kunna träda in med ett socialt motiverat stöd som – på samma sätt som dagens tilläggs lån – begränsas till att lyfta av sådana kostnader som huset inte kan bära i ombyggt skick. Finansieringen i övrigt bör i dessa fall liksom nu ske med krediter på den oprioriterade kreditmarknaden. Statens stöd bör lämnas i form av bidrag. Enligt min mening är det lämpligt att den statliga fukt- och mögelskadefonden svarar också för detta bidrag. Därmed kan skadenämndens expertis användas, vilket säkrar en likformig bedömning av alla mögel- och fuktskador.

När det gäller hyres- och bostadsrättshus är situationen en annan. Genom att ränte- och amorteringsfria lån lämnas till den del av kostnaden som fastigheten inte själv kan bära – dvs. till de kostnader som inte ryms inom en bruksvärdeshyra – är fastighetsägaren i praktiken garanterad att fastigheten alltid kommer att bära sina egna kostnader. Den kommer å andra sidan till följd av den periodiskt återkommande omprövningen av lånevillkoren inte heller att ge något överskott så länge lånet står kvar. Efter vad jag har erfarit fungerar tilläggs lånen väl för hyres- och bostadsrättshusens del även när det gäller fukt- och mögelskador.

Jag förordar mot denna bakgrund att tilläggs lån inte längre lämnas för åtgärder mot skador av fukt och mögel i egnahem. I fråga om tilläggs lån till hus som upplåts med hyres- eller bostadsrätt föreslår jag däremot inga förändringar.

### 3 Upprättat lagförslag

I enlighet med vad jag tidigare har anfört har inom bostadsdepartementet upprättats ett förslag till lag om rätt för en skadenämnd att besluta i vissa frågor om avhjälpan av fukt- och mögelskador. Enligt min mening är det av vikt att skadenämnden inrättas redan den 1 januari 1986.

### 4 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen

*dels att*

1. anta det inom bostadsdepartementet upprättade förslaget till lag om rätt för en skadenämnd att besluta i vissa frågor om avhjälpan av fukt- och mögelskador,

*dels att*

2. bemyndiga regeringen att vidta de åtgärder som behövs för att i enlighet med här angivna riktlinjer bilda en statlig fond med de uppgifter som jag har angett i det föregående.

3. godkänna vad jag har förordat i fråga om tilläggsån till ombyggnad av bostadshus m. m..

4. till *Bidrag till fond för fukt- och mögelskador* på tilläggsbudget till statsbudgeten för budgetåret 1985/86 anvisa ett reservationsanslag av 20 000 000 kr.

## 5 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta de förslag som föredraganden har lagt fram.