

Motion till riksdagen

1987/88:Bo512

av Berit Oscarsson m. fl. (s)

om bostadsförvaltningen

En angelägen uppgift för en ansvarskännande fastighetsförvaltare är att förutse och planera underhållsinsatser, ekonomiskt och personellt. För förvaltningsarbetet är långsiktiga underhållsplaner ett nödvändigt underlag. Sådana är vanligen också ett viktigt inslag i hyresförhandlingarna mellan inte minst allmännyttiga bostadsföretag och hyresgästföreningarna.

En grundläggande utgångspunkt för en underhållsplan är att användningstiden för olika byggdelar och material, med bibehållen teknisk funktion kan bedömas med god träffsäkerhet. En annan är bedömningar av den tid som bör förflyta mellan olika underhållsåtgärder för att en acceptabel boendekvalitet skall vidmakthållas.

För vissa komponenter eller hela system av sådana blir dess värre verkligheten ibland en betydligt kortare livslängd än vad som förutsetts i planeringen. Alternativt att tiden fram till dess att underhållsåtgärder måste vidtas är avsevärt kortare än planerat. I många situationer kan kostnaderna för t. ex. ett utbyte av vissa material och byggdelar visa sig bli väsentligt högre än vad som funnits möjlighet att förutse.

Detta kan komma att gälla och har redan inträffat för exempelvis extraordinära underhållsåtgärder och kostnader för bl. a. utbyte eller reparation av undermåliga balkongdelar, rötskadade fönster, läckande fogar i betongytterväggar, bristfälliga avloppsledningar, defekta golvbeläggningar och obeständiga gipsskivor. Därutöver kan nämnas åtgärder för att sanera mögelskador och radonavgivning i hus byggda av vissa byggnadsmaterial.

Fastighetsägaren har tveklöst ansvaret för fastighetens skick. Endast i förhållandevis få fall kan ansvaret med nuvarande ansvarsregler återföras till eller avkrävas t. ex. konsulter och entreprenörer för vad som senare visar sig vara fel eller brister i utförande eller material. Eftersom konsekvenserna av dessa fel och brister är omöjliga eller mycket svåra att förutse, kan inte heller fastighetsägaren göra erforderliga ekonomiska reservationer eller andra förberedelser för att möta dem.

När åtgärderna måste utföras, blir detta en ekonomisk belastning, som skapar särskilda problem. Det är också begripligt om de boende opponerar sig mot de höjda bostadskostnader, som blir följderna när man i efterhand skall rätta till fel eller utföra åtgärder som inte faller inom ett normalt fastighetsunderhåll.

Det är angeläget att hitta lösningar som förhindrar dessa extraordinära

utgifter för oförutsett underhåll och byggsador. Det är nödvändigt att angripa problemen och skaffa ekonomiska resurser för en statlig medverkan. Olika modeller är tänkbara.

Mot. 1987/88
Bo512

Lösningar för detta syfte finns att studera t. ex. i Danmark, som har en fondlösning i form av en självständig institution. Den danska modellen är en tänkbar lösning på problemen. Genom att ta ut en särskild avgift på byggmaterial och byggande – en form av "försäkringsavgift" – möjliggörs en långsiktig lösning av de aktuella problemen. Resurser tillföres av byggbranschen i dess helhet och därmed fördelas det ekonomiska ansvaret för att avhjälpa byggsador och dylikt på ett rimligare sätt än nu.

Riksdagen bör därför ge regeringen i uppdrag att på lämpligt sätt se över problemen med oförutsett underhåll och byggsador och att överväga åtgärder i riktning mot vad som anges i denna motion.

Hemställan

Med hänvisning till det anförda hemställs

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

Stockholm den 20 januari 1988

Berit Oscarsson (s)

Maud Björnemalm (s)

Göran Magnusson (s)

