

Regeringens proposition

1990/91: 61



om ändrade regler för bidrag till avhjälpande
av fukt- och mögelskador i småhus

Prop.
1990/91: 61

Regeringen föreslår riksdagen att anta det förslag som har tagits upp i
bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 1 november 1990.

På regeringens vägnar

Ingvar Carlsson

Ulf Lönnqvist

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås vissa ändringar i reglerna för stödet till fukt- och mögelskadade småhus. Enligt nuvarande regler lämnas bidrag till den del av reparationskostnaden som inte ryms inom fastighetens låneutrymme. I propositionen föreslås att husägaren själv alltid skall svara för den del av reparationskostnaden som motsvarar upplupet underhåll, oavsett vilka kostnader fastigheten kan bära. Efter avdrag för underhållet beräknas bidraget på samma sätt som i dag.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 1 november 1990

Närvarande: statsministern Carlsson, ordföranden, statsråden Engström, Hjelm-Wallén, S. Andersson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Hellström, Johansson, Lindqvist, G. Andersson, Lönnqvist, Thalén, Freivalds, Lööw, Molin, Sahlin, Larsson, Åsbrink

Föredragande: statsrådet Lönnqvist

Proposition om ändrade regler för bidrag till avhjälpande av fukt- och mögelskador i småhus

Mitt förslag: Reglerna för bidrag till avhjälpande av fukt- och mögelskador ändras så att husets ålder, förslitning m.m. beaktas när bidragets storlek bestäms. I de fall där fastighetsägarens egen insats inte av andra skäl är maximerad till ett basbelopp skall insatsen alltid minst motsvara kostnaderna för upplupet underhåll i de delar som berörs av arbetena. Bidrag lämnas fortsättningsvis till den del av reparationskostnaden som inte ryms inom fastighetens låneutrymme, efter avdrag för de beräknade kostnaderna för underhållet.

Fonden kan bestämma fastighetsägarens egen insats till lägre belopp om det finns särskilda skäl för det.

Bidrag skall helt eller delvis kunna återkrävas om fastigheten säljs inom viss kortare tid efter reparationen.

Skälen till mitt förslag: Jag har tidigare i 1990 års budgetproposition (prop.1989/90: 100 bil. 13 s. 58–61) redovisat min principiella inställning i den nu aktuella frågan och lämnat förslag till ändringar i reglerna för stöd till fukt- och mögelskadade småhus.

Bakgrunden till mitt tidigare förslag är i korthet följande.

Det helt övervägande antalet ansökningar som nu kommer in till fonden för fukt- och mögelskador avser äldre hus som skall prövas enligt 12 § förordningen (1985: 1119) om den statliga fonden för avhjälpande av fukt- och mögelskador i småhus, m.m. Enligt 12 § fondförordningen kan bidrag lämnas i syfte att avhjälpa mer omfattande fukt- och mögelskador i småhus. Bidraget får dock lämnas endast till den del kostnaden för åtgärderna inte kan bäras av huset i ombyggt skick och under förutsättning bl.a. att huset är yngre än 30 år och att kostnaden för åtgärderna är skälig med hänsyn till arbetenas art och omfattning. Storleken på bidraget blir härigenom beroende

av fastighetens marknadsvärde efter en reparation och på de lån som belastar fastigheten före reparationen. Fastighetsägarens egen insats motsvarar således i dessa fall skillnaden mellan marknadsvärdet och lånebelastningen. Fondstyrelsen tillämpar i dag ett till 80 % reducerat marknadsvärde när den bedömer vilka reparationskostnader som fastigheten kan bära.

Andra regler gäller i de fall ansökan skall prövas enligt 3–5 §§ fondförordningen. Dessa fall omfattas inte av förslagen i det följande, annat än vad avser återbetalning av bidrag i vissa fall.

På grund av att stöd kan lämnas till reparation av hus som är upp till 30 år gamla, är det naturligt att åtskilliga hus som kan komma i fråga för stöd är i behov av underhålls- och upprustningsåtgärder alldeles oavsett fukt- och mögelskadorna. En reparation av sådana skador medför inte sällan att bostadsutrymmena totalrenoveras. I kostnaden ingår då även åtgärder som kan hänföras till normalt underhåll och som fastighetsägaren annars själv får svara för. I många fall visar det sig att även dräneringen kring huset måste förbättras eller helt göras om för att säkra husets fortbestånd. Normalt ankommer det på fastighetsägaren att kontrollera dräneringens funktion och vid behov se till att nödvändiga åtgärder vidtas. Stödets nuvarande konstruktion har således inneburit att fonden i allt större omfattning kommit att ta på sig kostnader även för normalt underhåll, eftersom inget avdrag kunnat göras för ålder, förslitning m.m. när bidraget beräknas.

Eftersom ett hus normalt behöver underhållas och efter en period om 20–30 år behöver genomgå en mer eller mindre genomgripande upprustning, är det enligt min mening rimligt att kräva att fastighetsägaren själv får stå för den del av kostnaden i samband med en reparation som kan betraktas som sedvanligt underhåll. Det bör ske genom att husets ålder får inverka på storleken på den självrisk som ägaren bör stå för. Vad frågan nu gäller är hur en sådan självrisk skall bestämmas.

I 1990 års budgetproposition föreslog jag att effekten av åldrande, förslitning m.m. skulle beaktas vid bidragsgivningen genom en självrisk som schablonmässigt differentieras efter husets ålder och bestäms till 1/30 av reparationskostnaden per år räknat från färdigställandeåret, dock lägst ett basbelopp. Förslaget innebar att bidrag lämnas för kostnader som överstiger den på detta sätt beräknade självriskan till den del de inte ryms inom det låneutrymme som finns tillgängligt inom det reducerade marknadsvärdet. Fastighetsägarens egen insats skulle således alltid minst motsvara det på detta vis schablonberäknade värdet av underhållet, oavsett vilka kostnader fastigheten kan bära.

Vid riksdagsbehandlingen av förslaget våren 1990 uttrycktes farhågor för att regeländringen i enskilda fall skulle få oönskade konsekvenser. Bostadsutskottet pekade bl.a. på att den schabloniserade metoden för beräkning av sedvanligt underhåll som utförs i samband med en reparation ibland kan ge dålig överensstämmelse med förhållandena i det enskilda fallet. Övervägandena ledde fram till att utskottet inte ansåg sig kunna ta ställning till förslaget. Enligt utskottet borde frågan om en ändring av bestämmelserna bli föremål

för vidare analys och överväganden (1989/90: BoU 13 s. 56–59). Riksdagen anslöt sig till denna uppfattning (rskr. 167).

Prop. 1990/91: 61

Bostadsutskottets bedömning måste enligt min mening vägas mot önskemålet att hanteringen av skadeärendena hos fonden kan ske på ett smidigt och rationellt sätt. En prövning av de faktiska underhållsbehoven i varje enskilt ärende skulle bli utomordentligt arbetskrävande och leda till att tiden för hanteringen av ärendena förlängs. Jag anser därför att en schablonmetod bör användas för att beräkna underhållets andel av reparationskostnaden och att bestämmelser i denna del bör utformas i enlighet med det tidigare redovisade förslaget. Om emellertid den utredning som alltid görs i skadeärendena visar att huset är väl underhållet eller nyligen har varit föremål för upprustningsåtgärder i de delar som berörs av reparationen, bör husägarens självrisk jämkas till hans förmån. Även i andra fall bör självrisken kunna jämkas. Det gäller t.ex. när det tillgängliga låneutrymmet är mycket litet och kostnaderna för de reparationer som är oundgängligen nödvändiga är så stora att boendekostnaden skulle bli oskäligt hög. Jag vill i det sammanhanget peka på att fondstyrelsen med stöd av 13 § fondförordningen – om det finns särskilda skäl – kan lämna bidrag oavsett den föreslagna regeländringen.

Erfarenheterna från ärendehanteringen hos fonden visar vidare att problemen med fukt och mögel påfallande ofta uppdragas i samband med överlåtelse av husen. Den nye ägaren märker någon tid efter inflyttningen att det är något fel med inomhusluften. Efter kontakt med en byggnadstekniskt sakkunnig får han bekräftelse på att huset har fukt- och mögelskador.

Grundprincipen för felansvaret i 4 kap. 19 § jordabalken är att en fastighet säljs sådan den är och att köparen för att trygga sig har skyldighet att göra en undersökning av fastigheten före köpet. Köparen kan i regel inte få ersättning för brister som han har upptäckt eller bort upptäcka vid en sådan undersökning. Säljaren svarar endast för dolda fel, dvs. fel som inte kunde upptäckas vid en med vederbörlig omsorg företagen undersökning av fastigheten.

Erfarenheterna från fondens hittillsvarande verksamhet visar att köpare och säljare inte tillräckligt uppmärksammar sina skyldigheter enligt jordabalken. Möjligheterna att få statligt stöd för att reparera fukt- och mögelskador kan vara en orsak till detta. Jag vill därför stryka under att det socialt motiverade stöd som utgår från fonden inte skall fungera som ett skyddsnät för säljare eller köpare som brustit i sin upplysnings- respektive undersökningsplikt. Om det i ärendet är uppenbart att den som ansöker om bidrag från fonden åsidosatt sin undersökningsplikt, bör fondstyrelsen kunna besluta om förhöjd självrisk eller – vid allvarigare försummelser – avslå ansökningen helt. Reglerna i fondförordningen bör utformas i enlighet med detta.

Jag vill också framhålla att kostnaderna för att reparera fukt- och mögelskador har ökat. I ca 60 % av ärendena bifalls ansökningen. Fondens åtaganden i bifallsärenden är nu i genomsnitt omkring 160 000 kr. inkl. mervärdeskatt. Till detta kommer kostnader för tekniska utredningar, upphandling, byggkontroll m.m. Det innebär att statens ekonomiska åtaganden i de fall sökanden får bifall i genomsnitt närmar sig 200 000 kr. I ett läge där statens ekonomiska åtaganden måste prövas noggrant är det av avgörande

betydelse att stödet får en sådan utformning att inte större bidrag betalas ut än som är sakligt motiverat.

I 1990 års budgetproposition erinrade jag om att stödet från fonden är motiverat i första hand av sociala skäl. Nuvarande regler tar dock ingen hänsyn till syftet med fastighetens belåning. I propositionen redovisade jag som min uppfattning att endast sådana lån som har tagits upp i samband med förvärv eller i syfte att förbättra fastigheten borde få utgöra grund för beräkningen av vilka kostnader huset kan bära i ombyggt skick. Jag står fast vid detta förslag.

Jag föreslog också att, i de fall bidrag har lämnats, en återbetalningsskyldighet borde införas, om fastigheten säljs inom viss tid. Jag föreslår nu att bidraget skall kunna återkrävas i den mån som fastigheten överlåts till ett pris som med mer än ett basbelopp överstiger det högsta av beloppen för den låneskuld eller det reducerade marknadsvärde som låg till grund för fondstyrelsens beslut. Ett sådant återbetalningskrav bör, med gradvis fallande belopp, kunna ställas om huset säljs inom tre år från utbetalningen av bidraget. Det ankommer på regeringen att utforma de närmare reglerna om återbetalningsskyldigheten.

De av mig föreslagna reglerna bör träda i kraft den 1 januari 1991. De bör tillämpas på ärenden som kommer in till fonden efter den 16 november 1990. Jag är alltså inte beredd att gå så långt att ärenden som kommer in före sistnämnda datum skall omfattas av de nya reglerna.

Jag återkommer i samband med 1991 års budgetproposition till frågan om ramar och anslag till fonden för fukt- och mögelskador för budgetåret 1991/92.

Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen att
godkänna vad jag har föreslagit om det statliga stödet till fukt- och mögelskadade småhus.

Beslut

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

