

Remiss av Boverkets rapport Bättre koll på underhåll

Remiss från Finansdepartementet

Remisstid 4 februari 2004

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Som svar på remissen översänds denna promemoria.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarråden Kersti Py Börjeson och Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Finansdepartementet har remitterat Boverkets rapport Bättre koll på underhåll för synpunkter på förslagen eller materialet i promemorian. Staden har beviljats förlängd remisstid med villkor att ärendet skickas under hand till Boverket senast den 4 februari 2004.

En sammanfattning av utredningarna bifogas, *bilaga*. Materialet i sin helhet finns att tillgå på KF/KS kansli, eller hämtas på internet:

<http://www.boverket.se/novo/filelib/arkiv11/publikationerfulltext/underhll.pdf>

Remisser

Ärendet har inom staden remitterats till stadsbyggnadsnämnden (SbN), miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN), gatu- och fastighetsnämnden (GFN), Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret (SLK). Stockholms Stadshus AB har även skickat ärendet på underremiss till AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem. SLK är i princip positiv till skatteavdraget för underhållsfond dock behövs tydligare information om regelverk och övriga förutsättningar för ett slutgiltigt ställningstagande. Investeringsstimulansen för ombyggnadsåtgärderna berör inte i första hand stockholmsregionen. Det speciella hissbidraget är mycket angeläget i och med att befolkningen åldras och fler äldre bor hemma. Hissar är väsentliga för att äldre skall kunna bo hemma längre.

En förstärkning av det statliga räntebidraget till ombyggnad och att subventionen följer med kostnadsutvecklingen är en förbättring för fastighetsägaren. SLK är dock mer skeptisk till subvention för besiktning. Tanken är god men med beaktande att kostnaden är mellan 50-162,3 mnkr per år är det frågan om det är rätt sak att subventionera.

SLK har inget att invända mot förslagen förändring för Småhusskadenämnden. Stadsledningskontoret är dock inte övertygat om behovet att införa ett krav på plan för underhållsåtgärder i flerbostadshus. Den i utredningen aktuella översynen av hyreslagstiftningen med anknytning till underhållsperspektivet ”lyfter” den viktiga frågan med standardhöjande effekters genomslag i bruksvärdessystemet i förhållande till förebyggande underhållsinsatser. Stadsledningskontoret är positiv till översynen.

SbN har kommenterat och ställer sig positiv till förslagen om avsättning till underhållsfond, förbättrade subventioner till ombyggnad, utökande möjligheter till åtgärder för att avhjälpa fukt och mögelskador i småhus, hissbidrag, underhållsplikt, översyn av varsamhetskravet i PBL samt åtgärder för att öka information och kunskaper om underhåll.

Mot bakgrund av de stora behoven av ombyggnad och bostadsbyggande anser kontoret det rimligt att statens insatser till bostadssektorn ökar. Självklart bör noggranna överväganden göras av effektivitet och nyttan av de olika förslagen.

GFN har svårt att bedöma Boverkets förslag om olika nya generellt utformade statliga ekonomiska underhålls/ombyggnadsstimulanser. Risken finns att sådana utbyggda stimulanser till befintlig bebyggelse kommer att finansieras genom minskningar av annat statligt bostadsstöd, t ex till nybyggnad. Och till nybyggnad finns enligt vår mening tvärtom behov av ökat statligt stöd.

GFN rekommenderar att staden ånyo uppmärksammar statsmakterna på bristerna i de statliga bostadsstödsystemen. Mer statliga pengar helt enkelt! Frågan är om det samtidigt finns statligt ekonomiskt utrymme att även generellt stimulera underhåll/ombyggnad av befintliga bostäder. Om så inte är fallet är det kanske en lämpligare väg att pröva om fastighetsägarnas finansiering av merparten av sitt underhåll kan ske via hyressystemet.

GFN ser t ex positivt på att det införs ett lämpligt utformat statligt hissbidrag. Vi ser också gärna att förutsättningarna för källsorteringen förbättras bl.a. genom införande av lämpligt statligt stöd till fastighetsägare som uppför källsorteringsanläggningar på kvartersmark.

Stockholms Stadshus AB har skickat ärendet på underremiss till AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem. Koncernledningen konstaterar att bostadsbolagens remissvar är mycket väl avvägda även om delar av slutsatserna skiljer sig något från varandra. Koncernledningen har valt att i huvudsak endast lämna några övergripande synpunkter och hänvisar i övrigt till bostadsbolagens remissvar.

Koncernledningen tillstyrker generella åtgärder som till exempel förslaget avseende möjligheten att avsätta obeskattade vinstmedel till underhållsfonder. Det skulle ge förutsättningar för en mer långsiktig planering och genomförande av underhållet samtidigt som fonderna öronmärks för bostadsändamål. I den mån statliga subventioner är motiverade bör de vara mer generella och mindre detaljreglerade.

AB Svenska Bostäder anför bland annat att det är mycket svårt att basera uppskattningar av framtida periodiska underhållsinsatser på nyckeltal avseende olika byggnadsdelar och tekniska systems livslängd. De nyckeltal som används har som regel sin utgångspunkt i rent tekniska livslängdsbedömningar och beaktar sällan den fastighetsekonomiska verkligheten där livslängden ofta kan förlängas väsentligt genom mindre och förebyggande reparationsåtgärder.

Svenska Bostäder tillstyrker att en översyn görs av reglerna för räntebidrag vid ombyggnad. Ändringarna av beräkningsunderlaget för nybyggnadsschablonen är befogade, inte minst med hänsyn till den kraftiga ökningen av taxeringsvärdena i Stockholm under senare år. Däremot avstyrker Svenska Bostäder förslaget att räntestödet utökas till att även omfatta energisparåtgärder samt underhålls- och reparationsåtgärder. Väl avvägda energisparåtgärder är lönsamma åtgärder som ej belastar hyrorna. Vidare menar bolaget att införandet av utökade subventioner för underhållsåtgärder och reparationer - som varje fastighetsägare kan förutse och planera för - innebär en återgång till det gamla systemet där i princip fastighetsägare via statliga

regelverk ”uppmuntrades” att eftersätta underhåll och ”spara ihop” till en större ombyggnad finansierad med statliga subventioner.

Svenska Bostäder anser också att det är ett realistiskt mål att installera hissar i 50-talsbeståndets trevåningshus för att öka tillgängligheten för besökande och öka valfriheten för rörelsehindrade. Det akuta behovet för hyresgäster i dessa hus kan lösas genom anpassningsåtgärder alternativt omflyttning. Om behovet av hiss ökar föredrar bolaget en lösning med kompletteringsbebyggelse av smålägenheter och där det statliga stödet riktas till de hyresgäster som har behov av tillgång till hiss men inte klarar av den aktuella hyresnivån.

AB Familjebostäder anför bland annat att det stora underhållsbehov som redovisas i rapporten är i hög grad förknippat med miljonprogrammets fastighetsbestånd i områden utanför tillväxtregionerna. I Familjebostäders bestånd ser problematiken något annorlunda ut. Bolagets underhållsbehov är istället allt mer fokuserat på VA-stammar i beståndet från 1940- och 50-talet, samt följdåtgärder vid renovering av stammarna. Familjebostäder avråder från den stora satsning på detaljregleringar som föreslås i rapporten. Familjebostäder anser istället att man i första hand bör satsa på generella åtgärder. Ett bra exempel på sådana utgör den modell med avsättning till underhållsfonder som redovisas i rapporten. Det är också viktigt att man håller fast tidigare lagstiftningars syn på stambyten, där dessa betraktas som investeringar. Detta är enligt Familjebostäders synsätt en nödvändig förutsättning för att bolaget skall klara det stora underhållsbehovet. Bolaget vill också framhålla att det hade varit önskvärt om utredningen också analyserat gällande tillämpning av bruksvärdessystemet och vilka negativa konsekvenser för fastighetsunderhåll som det medför.

AB Stockholmshem anför bland annat att många förslag som framförs i rapporten vid första anblicken kan te sig positiva för bolagets framtida underhållsinsatser. De krav på rapportering och framför allt inordnande i byråkratiska tekniska system som uppställs i de olika förslagen kan dock få en motsatt verkan när det gäller att uppnå en god underhållsstandard i bolagets fastigheter. Förslaget om tekniska underhållsregler är av den art att det inte utan vidare kan godtas. Många av de kriterier som uppställs uppfylls förmodligen av bolaget redan idag genom gällande lagar och regler, interna kvalitetsprogram m.m. Flera av förslagen riskerar dock att få ekonomiska konsekvenser för bolaget och kan därmed påverka hyresförhandlingarnas utfall. Detta gäller inte minst de retroaktiva kraven och därför bör en ekonomisk konsekvensanalys för fastighetsägarna göras innan nya regler införs. Stockholmshem tillstyrker dock flera av förslagen i rapporten, bland annat bidrag till hissombyggnader och stärkta räntebidrag till ombyggnader. ~~Ombyggnader~~ att en bra egenkontroll överensstämmer med intentionerna i Stockholms stads miljöprogram om en sund inomhusmiljö. Genom uppföljning och god kommunikation kan både de som bor i och förvaltar fastigheten få ökad kunskap. Tidiga insatser med saklig information lindrar oron hos hyresgästerna och bör vara lönsam för fastighetsägaren. Genom att skaffa sig kunskap om och utföra egenkontroll i fastigheterna skapar fastighetsägaren förutsättningar för en bättre boendemiljö.

Det är önskvärt att prioriteringarna görs så att inte riskfaktorerna i inomhusmiljön ökar vilket kan medföra hälsorisker. Exempelvis finns det i miljonprogrammets fastigheter bl.a. PCB, radon och andra farliga ämnen som behöver fasas ut. Miljöförvaltningen kan konstatera att miljonprogrammets fastighetsbestånd har många fler VVS-installationer än äldre fastigheter. Materialvalet i miljonprogrammets fastigheter var inte alltid anpassat för den höga fuktbelastningen. Ett flertal studier visar att fukt och mögelskador har ett starkt samband med hälsoproblem. Detta visar på vikten av att göra sådana prioriteringar i underhållsplanerna som förebygger och motverkar hälsoproblem.

Antalet klagomål till miljöförvaltningen befaras i framtiden öka med ett allt större och åldrande fastighetsbestånd. Miljöbalken ställer krav på att fastighetsägarna ska skaffa sig kunskap om bostadens hälsopåverkan. Fastighetsägaren ska också förebygga och undanröja olägenheter för människors hälsa. MHN har som tillsynsmyndighet en viktig lokal roll för att informera och stimulera fastighetsägarna vid upprättandet av egenkontrollprogram och ska bland annat informera om hälsorisker som kan vara förenade med bostaden samt följa upp efterlevnaden av miljöbalkens regler. Detta skapar förutsättningar för en förbättrad inomhusmiljö, men det är verksamhetsutövaren som primärt ansvarar för att upprätthålla en hälsosam inomhusmiljö. MHN instämmer i förslaget om att ökade resurser och metoder enligt rapporten måste tillskjutas för att fler ska kunna ha tillgång till ett sunt boende.

Våra synpunkter

I många av Sveriges städer har frågan om underhåll och ombyggnader aktualiserats eftersom många av husen som byggdes under 50-, 60- och 70-talet nu kräver större underhållsinsatser. Så är också fallet i Stockholm, samtidigt som vi nu satsat stort på nyproduktion. Detta ställer stora krav både på verksamheten och på ekonomiskt långsiktigt tänkande hos det offentliga.

Därför är det positivt att Boverket nu presenterar ett förslag på stöd till underhåll av bostadsfastigheter. Speciellt eftersom statens ekonomiska stöd till bostadssektorn minskat under senare år. Vi instämmer i remissinstansernas synpunkt att underhållsstödet inte får ersätta annat statligt bostadssstöd, utan ska ses som ett tillägg. Vi anser dessutom att förslaget om investeringsstimulans till områden utanför tillväxtregionerna bör analyseras utifrån det totala statliga stödet och omfördelningen mellan kommunerna. Remissinstanserna tillstyrker vi förslaget om avsättningar till en underhållsfond. Ett problem med den underhållspuckel som staden nu står inför är just avsaknaden av fonderade medel. Möjligheten att göra avsättningar till en underhållsfond med obeskattade vinstmedel skulle ge förutsättningar för en mer långsiktig planering och genomförande av underhållet samtidigt som fonderna öronmärks för bostadsändamål. Vi tycker också att det är ett rimligt krav att en långsiktig underhållsplan kan presenteras i samband med hyresförhandlingarna eller när avlyft sker från underhållsfonden.

Vi stöder även förslaget om en generell stimulans till ombyggnad under lång tid och anser att sådana subventioner ger goda möjligheter till anpassning efter lokala behov. Förslaget bör kunna kombineras med bidrag till särskilt angelägna insatser, t.ex. hissar. Vi anser därför, i likhet med stadsbyggnadsnämnden och Stockholms kommunala bostadsbolag, att ett hissbidrag bör ges inom ramen för de generella subventionerna till ombyggnad. Det skulle också medföra att hissubventionen inte tidsbegränsas.

För att få kontinuitet och åstadkomma ett system där kostnaderna följer ansvarsfördelningen så anser vi inte att statliga bidrag eller subventioner ska villkoras av ekonomiskt stöd från kommunen.

I samband med statliga stöd är det också viktigt att skapa större klarhet i vad som räknas som underhåll respektive investering, för att de ekonomiska konsekvenserna ska bli så tydliga som möjligt för bostadsbolagen. En än viktigare aspekt är att hyresgästernas synpunkter, genom Hyresgästföreningen, vägs in vid omfattande upprustningar eller reinvesteringar.

Liksom miljö- och hälsoskyddsnämnden vill vi poängtera vikten av att prioriteringarna görs så att inte riskfaktorerna i inomhusmiljön ökar vilket kan medföra

hälsorisker. Vi instämmer även i förslaget om att ökade resurser och metoder enligt rapporten måste tillskjutas för att fler ska kunna ha tillgång till ett sunt boende.

Emellertid vill vi, liksom de kommunala bostadsbolagen i Stockholm, betona vikten av att välja bra sätt att uppskatta framtida underhållsbehov. De nyckeltal som används har som regel sin utgångspunkt i rent tekniska livslängdsbedömningar och beaktar sällan den fastighetsekonomiska verkligheten där livslängden ofta kan förlängas väsentligt genom mindre och förebyggande reparationsåtgärder.

Vi tillstyrker att en översyn görs av reglerna för räntebidrag vid ombyggnad. En förstärkning av det statliga räntebidraget till ombyggnad och att subventionen följer med kostnadsutvecklingen är en förbättring för fastighetsägaren. Däremot anser vi att det bör tydliggöras vilka typer av energisparåtgärder som räntestödet är tänkt att utökas till. Väl avvägda energisparåtgärder är lönsamma åtgärder som inte belastar hyrorna. Räntestödet bör därför inriktas på stöd till utveckling av nya åtgärder.

Vi delar också stadsledningskontorets uppfattning i fråga om subvention för besiktning. I det fall besiktning behövs är det förmodligen bara en mindre del av den totala kostnaden för åtgärden som skall utföras och ombyggnaden/underhållet betalas i övrigt till största del av fastighetsägaren. Tanken är god men med beaktande att kostnaden är mellan 50-162,3 mnkr per år är det frågan om det är rätt sak att subventioneras. Vi saknar också en djupare analys av fördelar kontra arbete som krävs för att bygga upp en offentlig databas med uppgifter om byggnadernas material m.m. I utredningen anges vilka som skulle kunna vara nyttjare av informationen men det framgår inte tydligt vilken nytta detta register skulle tillskapa i förhållande till administrationskostnaderna.

I Stockholm finns cirka 2 000 småhus byggda under 1980-talet och således bidragsberättigade medan det finns ca 15 000 småhus byggda under 60- och 70-talet som idag inte uppfyller kraven för eventuellt bidrag. Förslaget om åtgärder för att avhjälpa fukt och mögelskador i småhus synes rimligt.

Vi föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande

1. Som svar på remissen översänds denna promemoria.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 29 januari 2004

KERSTI PY BÖRJESON ROGER MOGERT

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Sten Nordin* (båda m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. i huvudsak bifalla föredragande borgarråds förslag till beslut
2. därutöver anföras:

Rapporten "Bättre koll på underhåll" berör frågan om bristande underhåll av dagens fastighetsbestånd. Det är naturligtvis av stor vikt att fastigheter underhålls och vårdas, men rapporten har dessvärre fel utgångspunkt för hur stimulans av framtida underhåll av fastighetsbeståndet skall utformas.

När det gäller stimulansen av underhåll borde utgångspunkten vara färre regleringar och inte mer byråkrati. Det är nödvändigt att hantera underhållet av bostadsbeståndet från "rekordåren",

inte minst i de så kallade miljonprogramsområdena. Det är däremot tveksamt om ytterligare bidrag och subventioner är det bästa sättet att hantera detta. Vidare är underhåll i första hand ett ansvar för ägaren och enbart förslaget om skatterabatt för ombyggnadsåtgärder utanför tillväxtregioner kan innebära en försvagning av statens budget med ca 700 miljoner kronor per år.

En samlad strategi för att lösa dagens behov av underhåll borde innehålla skattesänkningar, inte minst gällande fastighetsskatten. Det finns därutöver anledning att konstatera att det numera är full moms på underhåll, både vad gäller arbete och material. Den förändringen har givetvis heller inte gjort det enklare att på ett effektivt sätt upprätthålla det nödvändiga underhållet. På lång sikt är det dessutom viktigt med varierade upplåtelseformer för att låta människor ta ett större ansvar för sitt eget boende.

ÄRENDET

Finansdepartementet har remitterat Boverkets rapport Bättre koll på underhåll för synpunkter på förslagen eller materialet i promemorian. Staden har beviljats förlängd remisstid med villkor att ärendet skickas under hand till Boverket senast den 4 februari 2004.

En sammanfattning av utredningarna bifogas, bilaga. Materialet i sin helhet finns att tillgå på KF/KS kansli, eller hämtas på internet:

<http://www.boverket.se/novo/filelib/arkiv11/publikationerfulltext/underhll.pdf>

REMISSER

Ärendet har inom staden remitterats till stadsbyggnadsnämnden (SbN), miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN), gatu- och fastighetsnämnden (GFN), Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret (SLK). Stockholms Stadshus AB har även skickat ärendet på underremiss till AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 26 november 2003, har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret är i princip positiv till skatteavdraget för underhållsfond dock behövs tydligare information om regelverk och övriga förutsättningar för ett slutgiltigt ställningstagande. Investeringsstimulansen för ombyggnadsåtgärderna berör inte i första hand Stockholmsregionen.

Det speciella hissbidraget är mycket angeläget i och med att befolkningen åldras och fler äldre bor hemma. Hissar är väsentliga för att äldre skall kunna bo hemma längre. Kommunen har stora kostnader för t.ex. trapphissar som inte ger samma nytta för de boende som en hiss. Behovet av hissar kommer förmodligen inte att minska utan att öka.

En förstärkning av det statliga räntebidraget till ombyggnad och att subventionen följer med kostnadsutvecklingen är en förbättring för fastighetsägaren. Stadsledningskontoret är dock mer skeptisk till subvention för besiktning. I det fall besiktning behövs är det förmodligen bara en mindre del av den totala kostnaden för åtgärden som skall utföras och ombyggnaden/underhållet betalas i övrigt till största del av fastighetsägaren. Tanken är god men med beaktande att kostnaden är mellan 50-162,3 mkr per år är det frågan om det är rätt sak att subventionera.

Stadsledningskontoret har inget att invända mot föreslagen förändring för Småhuskadenämnden. Stadsledningskontoret är dock inte övertygat om behovet att införa ett krav på plan för underhållsåtgärder i flerbostadshus. För förvaltning av bland annat flerbostadshus är det vanligt att fastighetsägare/förvaltare har drift- och underhållsplaner för att kunna sköta sin verksamhet. Kravet på en underhållsplan är ingen garanti för att underhållsplanen är relevant eller av god kvalitet.

Den i utredningen aktuella översynen av hyreslagstiftningen med anknytning till underhållsperspektivet ”lyfter” den viktiga frågan med standardhöjande effekters genomslag i bruksvärdessystemet i förhållande till förebyggande underhållsinsatser. Stadsledningskontoret är positiv till översynen.

Översynen av varshetskriteriet i PBL är inte så tydligt beskrivet att stadsledningskontoret kan ta ställning i frågan.

Stadsledningskontoret är inte övertygat om behovet av uppbyggnaden av en offentlig databas med uppgifter om byggnadernas material m.m. I utredningen anges vilka som skulle kunna vara nyttjare av informationen men det framgår inte tydligt vilken nytta detta register skulle tillskapa i förhållande till administrationskostnaderna/transaktionskostnaderna. Utredningen påvisar därvid inte heller tillräckligt behovet av urvalsundersökningen för alla typer av permanenta bostäder.

Stadsledningskontoret har inget att invända mot destineringsen av forskningsmedel eller uppdraget till Boverket/Naturvårdsverket angående livscykelanalyser m.m. eller översynen av byggnadsutbildningarna.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 januari 2004 att överlämna och återropa stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Reservation anfördes av *Lotta Edholm m.fl.* (fp), *Mats G. Nilsson m.fl.* (m) och *Kerstin Rossipal* (kd), som hänvisade till sitt förslag till beslut enligt följande.

Att stadsbyggnadsnämnden i huvudsak godkänner kontorets förslag, samt därutöver anför följande:

Rapporten *"Bättre koll på underhåll"* berör frågan om bristande underhåll av dagens fastighetsbestånd. Det är naturligtvis av stor vikt att fastigheter underhålls och vårdas, men rapporten landar ändå fel när det gäller vilket fokus som bör vara utgångspunkt för fortsatt underhåll av fastighetsbeståndet.

När det gäller underhåll borde utgångspunkten vara färre regleringar och inte mer byråkrati. Det är nödvändigt att hantera underhållet av bostadsbeståndet från "rekordåren", inte minst i de så kallade miljonprogramsområdena. Det är däremot tveksamt om ytterligare bidrag och subventioner är det bästa sättet att hantera detta. En samlad strategi för att lösa dagens behov av underhåll borde innehålla skattesänkningar, inte minst gällande fastighetsskatten. På lång sikt är det dessutom viktigt med varierade upplåtelseformer för att låta människor ta ett större ansvar för sitt eget boende

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande har i huvudsak följande lydelse.

Boverket har lagt många och detaljerade förslag och kontoret väljer att kommentera några av dessa.

Dessutom har Stadsbyggnadsnämndens handikappråd inkommit med en skrivelse, daterad 2003-12-19

Bostadsbeståndet i Stockholm

SABO har rekommenderat ett riktvärde på 40 år för den ekonomiska livslängden av en byggnad. Vidmakthållandeåtgärder med intervall upp till 40 år räknas till underhåll och åtgärder med längre livslängder räknas som reinvesteringar. Ombyggnadsverksamheten i Stockholm de senaste tio åren har omfattat ca 55 000 lägenheter, vilket innebär att det skulle ta ca 70 år att bygga om samtliga bostäder.

Beståndet av flerbostadshus i staden är av äldre datum än i övriga riket. Stadens statistik över ombyggnadsverksamheten finns endast redovisad från år 1986 och framåt. Av denna kan utläsas att av det totala beståndet av flerbostadshus år 1990 har 24 % blivit ombyggda sedan 1986. Mer detaljerat:

Byggnadsår	Antal	Andel av totala beståndet 1990	Andel ombyggda Lgh inom intervallet
Före 1931	84 232	24 %	28%
1931- 40	53 588	16 %	39%
1941 - 50	52 707	15 %	38 %
1951 - 60	57 673	17 %	19 %
1961 - 70	44 188	13 %	11 %
1971 - 80	28 492	8 %	6%
1981 - 90	20 957	6 %	

Den lägre ombyggnadsandelen av bostäder byggda före 1931 kan förklaras av att ombyggnaden har gjorts före 1986 och därför inte finns med i statistiken. Det bör noteras att av de totalt dryga 100 000 lägenheterna i flerbostadshus från 1950 - 1970 har endast 15 % blivit ombyggda. Vi kan anta att behovet av underhållsinsatser de kommande åren kommer bli mycket stort.

Statligt stöd för ombyggnad

Förslagen kostar olika mycket och därför bör noggranna överväganden göras av förslagets effektivitet och angelägenhetsgrad. Totalt sett har statens kostnader för bostadssektorn minskat de senaste åren på grund av ökad fastighetsskatt och minskade bostadssubventioner. Samtidigt har vi stora behov av både nyproduktion och ombyggnadsåtgärder. Det är därför angeläget med ökade statliga insatser för ombyggnad och bostadsbyggande.

Avsättning till underhållsfond (förslag 1)

Boverket föreslår att skattereglerna ändras så att privata och kommunägda bostadsföretag ska få samma möjligheter som bostadsrättsföreningar har att göra reservationer för framtida underhåll med obeskattade vinstmedel. Detta har bedömts kosta mellan 0,7 till 1,5 miljarder kronor, vilket är den absolut största posten av förslagen.

Kontoret stöder förslaget under förutsättning att det inte sker på bekostnad av andra angelägna förslag.

Hissbidrag (förslag 3)

Boverket föreslår att ett engångsbidrag till hissinstallationer i såväl hyres- som bostadsrättshus återinförs. Det bör övervägas om bidraget bör villkoras med att kommunen delfinansierar hissinstallationen. Bidraget föreslås bli rambegränsat och gälla under en period av förslagsvis 5 till 6 år. Kostnaden har bedömts till mellan 62 och 375 miljoner kronor.

Statistiken om hiss i flerbostadshus är bristfällig. Boverkets bedömning är att det finns ca 75 000 trappuppgångar med tre eller fler våningsplan i Sverige som saknar hiss. I Stockholm har kontoret tidigare gjort bedömningen att ungefär hälften av alla lägenheter i flerbostadshus saknar tillgång till hiss.

Kommunfullmäktige har den 15 december 2003 beslutat att ett antal av stadens servicehus ska kunna omvandlas till seniorboende i hyresrätt, vilket skulle innebära bättre möjligheter för äldre att flytta till fastigheter med hiss.

Att installera hiss är dyrt. Boverket konstaterar att kravet om att införa hiss vid större ombyggnader i hus som har fler än två våningar har medfört att många fastighetsägare drar sig för att genomföra en större ombyggnad.

Kontoret delar uppfattningen att behovet att skapa tillgängliga bostäder är stort. Ett tidsbegränsat stöd till hissinstallation kan dock få negativa effekter i form av ryckighet och överhettning på marknaden.

Kontoret anser att ett hissbidrag bör ges inom ramen för de generella subventionerna till ombyggnad. Det skulle medföra att hissubventionen inte tidsbegränsas.

Räntebidrag till ombyggnad (förslag 4)

I och med att dagens räntebidragssystem infördes minskade antalet bidragsberättigade åtgärder vid ombyggnadsprojekt, bland annat en del energisparåtgärder.

Boverket föreslår att beräkningsgrunderna för bidraget görs mera förmånligt för den sökande och att subventionen följer med kostnadsutvecklingen.

Kontorets stöder förslaget om en generell stimulans till ombyggnad under lång tid och anser att sådana subventioner ger goda möjligheter till anpassning efter lokala behov. Förslaget bör kunna kombineras med bidrag till särskilt angelägna insatser, t ex hissar.

Åtgärder för att avhjälpa fukt och mögelskador i småhus (förslag 6)

Finansdepartementet är angeläget om att få stadens synpunkter på förslaget om att det nuvarande statliga stöder för att avhjälpa fukt- och mögelskador föreslås utvidgas till att omfatta småhus äldre än 25 år.

Småhusskadenämnden lämnar idag bidrag till småhus yngre än 25 år, men byggda före 1989. Vid närmare undersökningar har det visat sig att det finns betydande problem med fukt - och mögelskador i hus byggda på 1960- och 1970-talet. Om antalet årgångar utökas till hus byggda åren 1961- 1979 så kan tre gånger så många småhus jämfört med idag vara tänkbara för bidrag.

I Stockholm finns ca 2 000 småhus byggda under 1980-talet och således bidragsberättigade medan det finns ca 15 000 småhus byggda under 60- och 70-talet som idag inte uppfyller kraven för eventuellt bidrag.

Förslaget synes rimligt och kontoret stöder därför en utvidgning av möjligheten till bidrag.

Underhållsplikt och varsamhetskrav (punkt 7-9)

Boverket föreslår att det ska finnas en obligatorisk plan för underhållsåtgärder. Stadsbyggnadskontoret tycker detta är ett bra förslag eftersom det möjliggör en långsiktig planering av underhållsinsatser. Om statligt stöd till besiktning införs finns förutsättningar att underhållsplanerna får en god kvalitet.

Normala underhållsåtgärder ger inte fastighetsägaren rätt att höja hyran. Det innebär att stambyte inte är hyreshöjande medan däremot standardförbättrande åtgärder som större renovering av kök och badrum. Lagstiftningen innebär att fastighetsägaren har ett ekonomiskt incitament att föredra omfattande, som upplevs som onödiga, ombyggnadsåtgärder framför förebyggande nödvändigt underhåll.

Det finns ett varsamhetskrav i PBL som gäller all bebyggelse. Kravet är dock svagt när det inte handlar om kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. I samband med tvister om nödvändiga underhållsåtgärder och vad det innebär för hyresgästerna i form av krav på hyreshöjningar blir det i praktiken en bedömning enligt hyreslagens bestämmelser om vad en lämplig nivå på ombyggnad innebär. Risker finns att ombyggnadsåtgärderna blir mer omfattande än vad varsamhetskravet enligt PBL har avsett och att hyresgästerna får kraftiga hyreshöjningar.

Kontoret delar Boverkets uppfattning om att det finns ett stort intresse av att varsamhetskravet ses över i samband med PBL-utredningen. Det kan också finnas anledning att se över hyreslagstiftningen så att hänsyn tas till långsiktigt hållbara underhållsinsatser.

Öka kunskapen om underhåll (förslag 10 -15)

Ökad kunskap om underhåll bygger på att fastighetsägarna har aktuella underhållsplaner, att regelbundna besiktningar görs samt att all information om en byggnads tekniska status, besiktningar och planer m m finns dokumenterat i en offentlig databas.

Kontoret menar att den information som tas fram redan idag i form av underhållsplaner och besiktningar bör tas tillvara på ett ordnat sätt t ex i en offentlig databas. En urvalsundersökning kan innebära en bra start för en sådan databas.

Därutöver föreslås att forskningsmedel specialdestineras för att gynna kunskapsuppbyggnad kring livscykelanalys och ett byggnadstekniskt kunnigt och varsamt underhåll,

Stadsbyggnadskontoret stöder förslagen om att förbättra informationen och kunskaperna om bostadsbeståndets skick och skötsel. Det torde bidra till en högre kvalitet i boendet.

Skrivelse från Stadsbyggnadsnämndens handikappråd datarad 2003-12-19 har i huvudsak följande lydelse

Det är angeläget att ombyggnads- och underhållsåtgärder på ett medvetet sätt samordnas med åtgärder för att skapa en god tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättningar. Installation av hissar i de många trevåningshusen från miljonprogrammets dagar är en nyckelfråga. Kontorets synpunkt att ett ekonomiskt stimulansstöd inte får vara tidsbegränsat till några år är väsentlig.

Kontroversiell är däremot uppfattningen att regelverk, inklusive hyreslagstiftningen, och subventioner ska vara neutrala i fastighetsägarens val mellan alternativen ombyggnad och underhåll. Å ena sidan ska inte hyresgästerna tvingas betala för åtgärder som de upplever som helt onödiga. Krav på varsamhet ska med all rätt kunna ställas. Å andra sidan måste alla tillfällen att åstadkomma en bättre tillgänglighet med bl.a. installation av hiss tas tillvara. Människor i aktiv ålder är inte alltid villiga att se en hiss som en nödvändig åtgärd. Därför finns det starka skäl att överväga om bygglagstiftningen eller subventionsreglerna kan ställa villkor på hissinstallation även när fastighetsägaren väljer alternativet underhåll. Varsamhetskravet får inte heller ges en sådan dignitet att det förhindrar hissinstallationer.

Något om dessa konflikter borde ha sin plats i kontorets yttrande. Det är vidare önskvärt att staden med sin höga målsättning när det gäller tillgängligheten tar klar ställning för att den ska ha högsta prioritet.

Övriga synpunkter i förslaget till yttrande ställer vi oss bakom.

För ett 20-tal år sedan genomfördes med statliga medel en tävling för att få förslag till enkla lösningar på hissinstallationer i trevåningshus. Tävlingen administrerades av Byggeforskningsrådet. Resultaten och erfarenheterna från tävlingen och det efterföljande arbetet borde tas tillvara när man nu på nytt överväger att stimulera hissinstallationer.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 27 januari 2004 att överlämna och åberopa gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Reservation anfördes av *Sten Nordin m.fl.* (m), *Ulf Fridebäck m.fl.* (fp) och *Rosén Mats* (kd) med hänvisning till sitt förslag till beslut, enligt följande.

1. att i huvudsak bifalla kontorets förslag till beslut
2. att därutöver anföras:

Rapporten *"Bättre koll på underhåll"* berör frågan om bristande underhåll av dagens fastighetsbestånd. Det är naturligtvis av stor vikt att fastigheter underhålls och vårdas, men rapporten landar ändå fel när det gäller vilket fokus som bör vara utgångspunkt för framtida stimulans av underhåll av fastighetsbeståndet.

När det gäller stimulansen av underhåll borde utgångspunkten vara färre regleringar och inte mer byråkrati. Det är nödvändigt att hantera underhållet av bostadsbeståndet från "rekordåren", inte minst i de så kallade miljonprogramsområdena. Det är däremot tveksamt om ytterligare bidrag och subventioner är det bästa sättet att hantera detta. En samlad strategi för att lösa dagens behov av underhåll borde innehålla skattesänkningar, inte minst gällande fastighetsskatten. Det finns därutöver anledning att konstatera att det numera är full moms på underhåll, både vad gäller arbete och material. Den förändringen har givetvis heller inte gjort det enklare att på ett effektivt sätt upprätthålla det nödvändiga underhållet. På lång sikt är det dessutom viktigt med varierade upplåtelseformer för att låta människor ta ett större ansvar för sitt eget boende.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 7 januari 2004, har i huvudsak följande lydelse.

Gatu- och fastighetskontorets synpunkter

Finns utrymme för nya generella underhålls/ ombyggnadsstimulanser?

Gatu- och fastighetskontoret har svårt att bedöma Boverkets förslag om olika nya generellt utformade statliga ekonomiska underhålls/ ombyggnadsstimulanser. Även om det finns behov av ökade underhållsinsatser i det befintliga bostadsbeståndet är det inte självklart att dessa bör bekostas med statliga medel. Som framgår av Boverkets förslag handlar det om en betydande årlig påverkan på statsbudgeten.

Den största posten - Avsättning till underhållsfond - beräknas leda till minskade skatteintäkter med 700 miljoner –1,5 miljarder kronor per år. Den näst största posten - Investeringsstimulans för ombyggnad/förbättring/ underhåll av flerbostadshus och studentbostäder utanför tillväxtregionerna – beräknas kosta 210 miljoner – 670 miljoner kr per år i minskade skatteintäkter skulle finansieras framgår dock inte av Boverkets förslag. Risken finns ju att sådana utbyggda stimulanser till befintlig bebyggelse kommer att finansieras genom minskningar av annat statligt bostadsstöd, t ex till nybyggnad. Och till nybyggnad – som är starkt prioriterat av Stockholms stad - finns enligt vår mening tvärtom behov av ökat statligt stöd.

Vi är sålunda starkt oroliga för funktionssätten hos de under senare tid införda *statliga investeringsstöden till bostadsbyggandet*. Bl a kvarstår, efter riksdagens beslut 2003-06-04 om den senaste investeringsstimulansen, risken för att investeringsstöden p g a bruksvärdessystemets funktion blir kontraproduktiva, d v s leder till färre nya hyreslägenheter i stället för fler.

Vi har nyligen¹ framhållit följande härom.

Riksdagen fattade 2003-06-04, efter regeringens remissbehandling av ett tidigare departementsförslag², beslut om den senaste tillfälliga investeringsstimulansen för byggande av mindre hyresbostäder i regioner med bostadsbrist samt studentlägenheter (proposition 2002/03:98). Vi ser dock alltså några allvarliga problem med de statliga investeringsstöden.

För det första kvarstår risken för att investeringsstöden p g a bruksvärdessystemets funktion blir kontraproduktiva, d v s leder till färre nya hyreslägenheter i stället för fler. Vi menar fortfarande att om nyproduktionshyrorna i vissa allmännyttiga men även i privatägda nyproducerade hyreshus reduceras på "konstlat" vis med hjälp av t ex statligt investeringsstöd, finns det anledning befara att detta kan komma att sänka nivån på de bruksvärdeshyror som får tas ut i andra nyproducerade hyreshus. Effekten härav skulle kunna bli förödande för de fastighetsägare som har hyreshus som drabbas av en sådan plötsligt införd hyresbegränsning. En sådan skärpt hyresreglering på bostadsmarknaden i tillväxtorterna via subventionerade hyror för vissa fastigheter skulle sannolikt också leda till att all annan än subventionerad nyproduktion av hyreshus effektivt skulle stoppas. Inte bara Stockholms stad utan även Hyresnämnden i Stockholm varande för dessa slag av effekter. Enligt hyresnämnden borde denna fråga bli föremål för ytterligare analys innan förslaget genomförs.

Visserligen hoppas regeringen i prop 98 att parterna på hyresmarknaden kommer att hantera denna problematik på lämpligt sätt. Hänvisning görs bl a till rättsfall där allmännyttiga jämförelselägenheter som är underprissatta kunnat uteslutas vid

¹ GFK tjut om "Flera kärnor" 2003-07-28, GFN 2003-08-19

² GFK tjut 2003-01-30

jämförelseprövningen för fastställande av skälig hyra. Vi betvivlar dock att lägenheter kan betraktas som underprissatta enbart av det skälet att de byggts med statsstöd. För övrigt minskar bostadsinvesteringsintresset redan av det faktum att oklarhet råder om vilka hyror som kommer att få tas ut i de hyreshus som inte kommer i åtnjutande av de statliga investeringsstimulanserna. I sammanhanget ska också beaktas att den miljard för investeringsbidrag som landshövdingen disponerat för att öka hyreshusbyggandet bara räcker till mindre än hälften av de drygt 14 000 hyreslägenheter som länets kommuner, under vissa förutsättningar avseende infrastrukturutbyggnader mm, avser planera för.

Regeringen har också i direktiven till utredningen om reformering av hyressättningssystemet (dir 2003:52) angett att utredaren ska beakta vilka effekter som olika slag av bidrag och stöd medför. Men den utredningen ska redovisas först 2004-04-30 och eventuella förslag till ändringar i bruksvärdessystemet som kan eliminera investeringsstödens kontraproduktiva funktion kan efter remissbehandling och annan beredning rimligen inte bli verklighet förrän långt senare. Då kanske de uttalat tillfälliga investeringsstöden, som endast finns t o m 2006, redan har upphört.

För det andra kvarstår också de delar i stödsystemet som uppmuntrar nya grepp i form av olagliga kommunala subventioner, trots att vi i vårt yttrande varnade även för detta. En kommuns legala möjligheter att främja privata byggherrars bostadsbyggande är numera starkt begränsade av statsmakterna. Den tidigare rätten för kommunerna att ge stöd till enskilda företag upphörde när 1947 års bostadsförsörjningslag upphörde och lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet infördes. I prop 98 trycker ändå regeringen, på samma sätt som statsmakterna gjort i åtskilliga sammanhang under senare år, på att det är angeläget att alla markägare, inte minst offentliga sådana, tar ett större ansvar för att markkostnaderna kan begränsas vid byggandet av bostäder. Om dessutom kommunerna bidrar med en aktiv markpolitik torde, enligt regeringen, markkostnaderna kunna begränsas ytterligare. Även riksdagens bostadsutskott anser det nödvändigt att kommuner med hög efterfrågan ökar sina ansträngningar att förbättra förutsättningarna för ett ökat bostadsbyggande, bl.a. genom en aktiv plan- och markpolitik. Den uppenbara konflikten med gällande lagstiftning berörs överhuvudtaget inte av regering och riksdag.

Vi befarar därför att den konkurrens inom varje region som investeringsstödet avses stimulera får till följd att kommuner pressas till otillåtna stödinsatser till bostadsföretag på den egna orten, t ex i form av gynnande av nya hyresrätter i form av billigare markpris för att bostadsföretag i den egna kommunen ska komma i åtnjutande av stödet.

Vi har dock för vår del alltså svårt att se några möjligheter för staden att lagligen stödja hyreshusbyggandet mer än genom att, som redan görs, erbjuda förmånlig tomträttsupplåtelse av marken. Hur långt detta förslår i bidragskonkurrensen med andra kommuner och regioner återstår att se.

Gatu- och fastighetskontoret rekommenderar, i enlighet med ett nyligen lämnat motionsyttrande³, att staden ånyo – snarast – uppmärksammar statsmakterna på bristerna i de statliga bostadsstödsystemen för nyproduktion. Ett sätt att begränsa problemet med stödens kontraproduktiva funktion – antagligen det minst långsamma – är att stödsystemet görs mer generöst så att fler husbyggare kan få bidrag. Mer statliga pengar helt enkelt!

Frågan är om det samtidigt finns statligt ekonomiskt utrymme att även generellt stimulera underhåll/ombyggnad av befintliga bostäder. Om så inte är fallet är det kanske en lämpligare väg att pröva om fastighetsägarnas finansiering av merparten av sitt underhåll kan ske via hyressystemet.

³ GFK tjut 2003-11-13

Specialdestinerade bostadsstöd

Om det visar sig råda brist på statliga medel till bostadssektorn ser nog gatu- och fastighetskontoret hellre att de begränsade medlen satsas på framförallt nyproduktion och därutöver vissa standardförbättringar i det befintliga beståndet, än på generella ombyggnads- och underhållsåtgärder i det befintliga beståndet.

Gatu- och fastighetskontoret ser t ex positivt på att det införs ett lämpligt utformat statligt hissbidrag. Däremot synes Boverket inte ha uppmärksammat de nya förutsättningar som inträtt i och med de samhälleliga kraven på utökad källsortering.

Gatu- och fastighetskontoret har i tidigare sammanhang då källsorteringen diskuterats framhållit att bostäderna i Stockholm till nästan 90 % ligger i flerbostadshus i relativt högt exploaterade områden. Lägenheterna är inte anpassade till källsortering annat än undantagsvis. Många är små. Sammantaget innebär detta att stockholmarna har stort behov av att under lång tid framöver kunna lämna ifrån sig sina sorterade fraktioner ofta, kanske dagligdags. Detta stora behov i relation till den relativt låga servicegrad för källsorteringen som materialbolagen erbjuder stockholmarna, kan befaras leda till att många tvingas avstå från källsortering och i stället fortsätter att kasta mycket av det sorteringsbara materialet tillsammans med det "vanliga" hushållsavfallet.

Kontoret har därför upprepade gånger anmärkt på att det inte ställs några som helst lagkrav på vilken servicenivå som de producenter som är ansvariga för källsorteringen, ska erbjuda medborgarna. Det vore enligt vad vi tidigare framhållit en fördel med tydligare och lagreglerade servicekrav riktade mot både producenter och fastighetsägare, t ex om fastighetsvis hämtning och dessa lösningars utformning och tillgänglighet och erforderliga kommunala styrmedel i sammanhanget, om källsorteringen ska kunna fås att fungera lika smidigt, användarvänligt och effektivt som den traditionella hushållsavfallsverksamheten.

I sammanhanget kan nämnas att regeringen 2003-12-18 beslutat om tilläggsdirektiv för PBL-kommittén. I direktivet står det att möjligheten att ställa krav på fastighetsägare att inrätta utrymmen för källsortering i eller i anslutning till nuvarande byggnader ska utredas.

Vi ser också gärna att lagreglerade "piskor" gentemot producenter och fastighetsägare, kompletteras med "ekologiska morötter" i form av bl.a. lämpligt statligt stöd till fastighetsägare som uppför källsorteringsanläggningar på kvartersmark. Ett sådant, i likhet med hissbidraget, specialdestinerat stöd bör, som vi föreslog vid granskningen av deponiskatteutredningens slutbetänkande i utlåtande 1996-11-14, villkoras av att anläggningen uppfyller kommunens krav på samordning, gångavstånd mm. Detta förslag togs upp av kommunstyrelsen i yttrandet till regeringen 1997-02-05.

Förslaget bör ånyo framföras till statsmakterna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 27 januari 2004 att överlämna och återropa kontorets förslag till beslut.

Reservation anfördes av *Erik Wassén m.fl.* (fp) med hänvisning till sitt förslag till beslut, enligt följande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar

1. att med godkännande överlämna förvaltningens remissvar till Kommunstyrelsen
2. att avstyrka förslagen i Boverkets rapport om (1) skatterabatt för ombyggnadsåtgärder utanför tillväxtregioner och (2) av kommunerna delfinansierade bidrag för hissinstallation.
3. att därutöver anföras

Från de utgångspunkter som Miljö- och hälsoskyddsnämnden är satt att särskilt bevaka finns inga synpunkter att lägga på Boverkets rapport utöver de som tas upp i tjänsteutlåtandet.

Vid genomgången av Boverkets promemoria har Miljö- och hälsoskyddsnämnden dock noterat förslaget till skatterabatt för ombyggnadsåtgärder utanför tillväxtregioner. Enligt nämndens uppfattning saknas tillräckligt övertygande argumentation för detta förslag som kan innebära en försvagning av statens budget med ca 700 miljoner kronor per år.

Nämnden delar Boverkets uppfattning om värdet för bl.a. rörelsehindrade av installation av hiss i de flerbostadshus med mer än tre våningar byggda före 1977 som saknar hiss. Några övertygande skäl varför det föreslagna statliga engångsbidraget för hissinstallationer skall villkoras med kommunal delfinansiering av hissinstallationen redovisas dock inte.

Enligt Miljö- och hälsoskyddsnämnden bör Stockholm Stad i nu kritiserade delar avstyrka Boverkets förslag.

Miljöförvaltningens tjänsteutlåtande av den 14 januari 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningens synpunkter

Miljöbalkens krav på egenkontroll gäller för fastighetsägare. Fastighetsägaren har ansvar för att organisera den lagstadgade egenkontrollen som bör dokumenteras. Oftast finns det ekonomiska fördelar med egenkontroll inte minst genom att en välskött fastighet är en större ekonomisk tillgång än en illa skött fastighet. Om den som är ansvarig vet vad som ska göras i en viss situation t.ex. vid en vattenskada kan problemen ofta begränsas och oväntade kostnader undvikas. Regelbunden genomgång av fastigheten ger bättre framförhållning vad gäller stora kostnader, exempel på detta kan vara stambyte, ombyggnation av ventilationssystem eller rengöring av smutsiga ventilationskanaler. Dokumentation kan dessutom vara en hjälp för att kunna visa att man efterlever de krav som ställs från myndigheter.

En bra egenkontroll överensstämmer med intentionerna i Stockholms stads miljöprogram om en sund inomhusmiljö. Genom uppföljning och god kommunikation kan både de som bor i och förvaltar fastigheten få ökad kunskap. Tidiga insatser med saklig information lindrar oron hos hyresgästerna och bör vara lönsam för fastighetsägaren. Genom att skaffa sig kunskap om och utföra egenkontroll i fastigheterna skapar fastighetsägaren förutsättningar för en bättre boendemiljö.

I Boverkets rapport anges att det bör finnas ett krav på fastighetsägarna att upprätta en plan för underhållsåtgärder. Boverket anger även att en subvention till besiktningar inför upprättandet av sådan underhållsplan bör införas. Miljöförvaltningen tror att denna subvention skulle underlätta för fastighetsägarna att genomföra besiktningar och att identifiera eventuella riskfaktorer i fastigheten som kan påverka hälsan. Begränsade ekonomiska resurser hos fastighetsägarna medför att prioriteringar kommer att göras i underhållsåtgärderna. Det är önskvärt att prioriteringarna görs så att inte riskfaktorerna i inomhusmiljön ökar vilket kan medföra hälsorisker. Exempelvis finns det i miljonprogrammets fastigheter bl.a. PCB, radon, och andra farliga ämnen som behöver fasas ut. Miljöförvaltningen kan konstatera att miljonprogrammets fastighetsbestånd har många fler VVS-installationer än äldre fastigheter. Materialvalet i miljonprogrammets fastigheter var inte alltid anpassat för den höga fuktbelastningen. Ett flertal studier visar att fukt och mögelskador har ett starkt samband med hälsoproblem. Detta visar på vikten av att göra sådana prioriteringar i underhållsplanerna som förbygger och undanröjer hälsorisker. Miljöförvaltningen befaras i framtiden öka med ett allt större och åldrande fastighetsbestånd. Miljöbalken ställer krav på att fastighetsägarna ska skaffa sig kunskap om bostadens hälsopåverkan. Fastighetsägaren ska också förebygga och undanröja olägenheter för människors hälsa. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har som tillsynsmyndighet en viktig lokal roll för att informera och stimulera fastighetsägarna vid upprättandet av egenkontrollprogram och ska bland annat informera om hälsorisker som kan vara förenade med bostaden samt följa upp efterlevnaden av miljöbalkens regler. Detta skapar förutsättningar för en förbättrad inomhusmiljö, men det är verksamhetsutövaren som primärt ansvarar för att upprätthålla en hälsosam inomhusmiljö. Miljöförvaltningen instämmer i förslaget om att ökade resurser och metoder enligt rapporten måste tillskjutas för att fler ska kunna ha tillgång till ett sunt boende.

Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande av den 16 januari 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms Stadshus AB har även skickat ärendet på underremiss till Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen konstaterar att bostadsbolagens remissvar är mycket väl avvägda även om delar av slutsatserna skiljer sig något från varandra. Koncernledningen har valt att i huvudsak endast lämna några övergripande synpunkter och hänvisar i övrigt till bostadsbolagens remissvar.

Koncernledningen instämmer i bostadsbolagens kritik mot ökade statliga detaljregleringar. Upprättandet av databaser avseende byggnaders tekniska status och underhållsplaner för alla flerfamiljshus är en gigantisk uppgift som kräver mycket stora investeringar. Seriösa och affärsdrivande fastighetsägare har eller kan själva skaffa sig den kompetens som krävs för att underhålla fastigheter.

Även koncernledningen tillstyrker generella åtgärder som till exempel förslaget avseende möjligheten att avsätta obeskattade vinstmedel till underhållsfonder. Det skulle ge förutsättningar för en mer långsiktig planering och genomförande av underhållet samtidigt som fonderna öronmärks för bostadsändamål. I den mån statliga subventioner är motiverade bör de vara mer generella och mindre detaljreglerade.

Svenska Bostäder

Yttrande över "Bättre koll på underhåll"

Utredningen belyser och analyserar behovet av underhåll och förutsättningarna att genomföra underhåll med avseende på skilda upplåtelseformer, ägarkategorier, regioner och marknadsförutsättningar i hela det svenska bostadsbeståndet. Problembilden är således mycket varierande och komplex. Svenska Bostäder synpunkter begränsas till de aspekter som är relevanta med hänsyn till bolagets situation och förhållandena på Stockholms bostadsmarknad för hyreslägenheter. Utgångspunkten för vårt ställningstagande till utredningens förslag har varit följande principer:

- Underhåll är fastighetsägarens ansvar. Myndighetsrollen ska liksom hittills begränsas till frågor av övergripande samhällsintresse avseende säkerhet, hälsa, standard e t c. Nuvarande regelverk är tillräckligt. Ökad detaljstyrning torde leda till en omfattande byråkrati och ökade transfereringskostnader.
- Underhåll ska finansieras via hyresintäkter inom ramen för bruksvärdessystemet. Generella subventioner är kostnadsdrivande.
- Statligt stöd bör utformas så att långsiktighet och ett systematiskt arbetssätt premieras. Regelverket för ett sådant stöd bör ligga fast under lång tid och premiera den fastighetsägare som löser sin uppgift på ett bra sätt och har dokumenterat välskötta fastigheter snarare än att subventionera de fastighetsägare som inte klarar av att hålla en godtagbar underhållsnivå. De principiella utgångspunkterna för en sådan modell har redovisats i den sk "Bygga bostadsdialogen",
- Ett angeläget område för statligt stöd är forskning och utveckling inom området underhåll/fastighetsförvaltning liksom åtgärder för att stärka konkurrensen inom sektorn. Ett exempel på det senare är åtgärder för att motverka bristen på entreprenadföretag och utbildade hantverkare.

Allmänna synpunkter

Nyckeltal och statistik

Att utreda eventuellt eftersatt underhåll och behovet av underhållsåtgärder i bostadsstocken byggd fram till 1975 är naturligtvis en mycket svår uppgift med tanke på de brister som finns i statistiskt underlag och avsaknaden av övergripande dokumentation och övrigt källmaterial. Boverket har gjort ett gott försök även om – som också framhålls – resultatet omges med stora reservationer.

Svenska Bostäders erfarenhet är att det är mycket vanskligt att basera uppskattningar av framtida periodiska underhållsinsatser på nyckeltal avseende olika byggnadsdelar och tekniska systems livslängd. De nyckeltal som används har som regel sin utgångspunkt i rent tekniska livslängdsbedömningar och beaktar sällan den fastighetsekonomiska verkligheten där livslängden ofta kan förlängas väsentligt genom mindre och förebyggande reparationsåtgärder som kan vara fullt tillräckliga för att säkerställa en god funktionalitet. Nyckeltalsmetoden tenderar således enligt vår mening att kraftigt överskatta behovet av underhållsinsatser.

En någorlunda korrekt bedömning av underhållsbehovet förutsätter kontinuerliga besiktningar av fastigheternas underhållsstatus och fastighetsekonomiska överväganden vilket självfallet utredningen inte haft tillgång till.

Ekonomi

Av utredningen framgår tydligt att bristande underhåll och eftersatt underhåll i första hand är en ekonomisk fråga. Flertalet fastighetsägare som bedriver en affärsmässig verksamhet torde ha god kännedom om behovet av åtgärder. Problemet är att intäkterna inte räcker till.

En mycket stor andel av ett bostadsföretags utgifter kan – åtminstone på kort sikt – endast påverkas marginellt. Skatter, avskrivningar, räntor, tomträttsavgälder, taxebundna utgifter, skötsel och administration är huvudsak givna. ”Dragspelet” för att nå önskat resultat blir kostnaderna för reparationer och underhåll. Om intäkterna inte räcker till finns risk att angelägna underhållsåtgärder skjuts framåt i tiden vilket kan ske under åtskilliga år innan situationen blir ohållbar. På Stockholms bostadsmarknad där vakanser är obefintliga är intäktsnivån ett resultat av vad som kan uppnås i hyresförhandlingarna. Tillämpningen av bruksvärdessystemet och beaktandet av underhållsbehovet vid hyressättningen är således av avgörande betydelse för ambitionsnivån avseende underhåll. Mot den bakgrunden är det anmärkningsvärt att hyresgästföreningarnas uppfattningar inte dokumenterats i det bakgrundsmaterial som inhämtat via enkäter till ett stort antal intressenter.

Svenska Bostäders situation

Svenska Bostäder har inget eftersatt underhåll som är akut i den meningen att några lägenheter måste tomställas. Bortsett från enstaka tvister där bolag och hyresgäst gör skilda bedömningar förkommer inga ärenden i hyresnämnd eller enligt PBL eller BVL avseende klagomål eller föreläggande om underhållsåtgärd.

För inre lägenhetsunderhåll tillämpar bolaget s k hyresgäststyrt underhåll enligt överenskommelse med hyresgästföreningen vilket innebär att underhållet i den delen är strikt periodiserat och håller en hög standard och servicenivå.

Vad gäller stambyten, badrumsombyggnader, ombyggnader och yttre underhåll har bolaget gjort kraftfulla satsningar under 90-talet. Allmänt sett är även i denna del underhålls- standarden godtagbar. Några större akuta underhållsbehov finns inte.

Beståndets ålderssammansättning

Svenska Bostäder har – liksom många andra företag – ett bostadsbestånd med en skev ålderssammansättning vilket får stora konsekvenser för underhållsprogrammet under de kommande 10-15 åren. Drygt 70 % eller närmare 34.000 lägenheter av våra totalt 46.000 lägenheter är byggda under åren 1950-1975 d v s den period som utredningen behandlar.

Av 50-talets 16.000 lägenheter är ca 10.000 åtgärdade. Ytterligare ca 4.000 lägenheter byggda under perioden 1960-1975 har byggts om eller ingår i pågående ombyggnadsprojekt. Av de

34.000 lägenheterna återstår således 20.000 lägenheter som under en snar framtid behöver byggas om eller bli föremål för större samlade underhållsinsatser. Kostnaden för att åtgärda dessa 20.000 lägenheter uppskattas överslagsmässigt till ca 10 miljarder kronor utöver kostnaden för ordinarie underhåll av det övriga beståndet.

Det är således fråga om ett betydande investeringsbehov som ställer stora anspråk på bolagets ekonomi de närmaste 10-15 åren. Å andra sidan kommer underhållskostnaderna att bli förhållandevis låga under nästkommande 20 års period när ”puckeln” är avklarad.

Utredningens förslag

Avsättning till underhållsfond

Svenska Bostäder tillstyrker förslaget. Ett problem med den ”underhållspuckel” vi nu står inför är just avsaknaden av fonderade medel. Möjligheten att göra avsättningar till en underhållsfond med obeskattade vinstmedel skulle ge förutsättningar för en mer långsiktig planering och genomförande av underhållet samtidigt som fonderna öronmärks för bostadsändamål.

Ett sådant system tydliggör också kostnaderna för underhåll vilket innebär att det finns förutsättningar att ta större hänsyn till dem vid hyressättningen. Ytterligare en fördel är att ett system med skattebefriade avsättningar till underhållsfonder innebär likställighet med de regler som gäller för bostadsrättsföreningar. Vi tycker också att det är ett rimligt krav att en långsiktig underhållsplan kan presenteras i samband med hyresförhandlingarna eller när avlyft sker från underhållsfonden.

Bidrag till hissinstallationer

Förslaget innebär att en kombination av engångsbidrag och räntestöd införs under 5 till 6 år för hissinstallationer. Syftet är att öka tillgängligheten för boende och besökare. I utredningen anges 30 % resp. 50 % som exempel på subventionsgrad. Boverkets förslag utgår från räknexemplet att en hiss kostar 1 Mkr att installera (vilket enligt vår mening är ett optimistiskt antagande). Höjningsbehovet skulle då enligt utredningen uppgå till 150 kr/ m² eller ca 20% för en 50-talslägenhet.

Eftersom propäer om hissinstallationer i 50-tals beståndet väcks från tid till annan vill vi något utförligare redovisa vårt synsätt i denna fråga.

Svenska Bostäder har hissar i 62 % av våra 2339 trapphus. 61 % av våra 46.000 lägenheter har tillgång till hiss. I vårt 50-tals bestånd har 24-39% av hyresgästerna tillgång till hiss.

Svenska Bostäders 50-talsbebyggelse är ofta i form av trevånings lamellhus utan hiss kompletterade med högre punkthus med hiss. I nyligen framtagna skrift, ”Vällingby Grimsta- att vårda och utveckla ett 1950-talsområde” konstateras att ”Hus byggda på 1950-talet uppfyller inte alltid dagens krav på tillgänglighet för personer med funktionshinder.” Vidare sägs i samma skrift ”För den som länge varit hyresgäst hos Svenska Bostäder kan det finnas möjlighet att byta till en annan lägenhet i ett hus med hiss.”

För närvarande pågår en omfattande renovering av Svenska Bostäders 50-tals fastigheter. Renoveringen är försäkrad av läckande stammar och tätskikt i badrummen. Vid renovering av 3-våningsbebyggelsen sker detta genom ett utvecklat koncept som bygger på ett avtal med Hyresgästföreningen i Region Stockholm avseende hyresnivå, tecknade ramavtal med entreprenörer baserade på typombyggnad, samt kvarboende av hyresgäster. Arbetena innebär nya stammar och nytt badrum. Genom tillval har hyresgästerna även möjligheter att välja till viss ombyggnad av t ex köket.

Ombyggnaden leder till en hyreshöjning med ca 560 kr /mån (ca 17%).

Trevåningsbebyggelsen är idag inte tillgänglig, oftast ligger första våningen ett halvt plan upp, badrummen är i förhållande till dagens krav på tillgänglighet för små och oftast försedda med en hög tröskel. Att göra trevåningshusen tillgängliga förutsätter en mer omfattande ombyggnad där hissinstallationen är en del.

Under 80-talet installerade Svenska Bostäder efter en teknikupphandling några smalhissar på försök i trevåningshus på Pepparvägen i Hökarängen. Trapplöpen blev med den valda lösningen smala. Vi är varken tekniskt eller funktionellt nöjda med dessa hissar. Även om ett hissbidrag

skulle halvera hyreshöjningen är vår erfarenhet att de som bor i trevåningshusen och är friska inte är villig att betala högre hyra för en hissinstallation. En hissinstallation kräver dessutom samråd med hyresgästerna och ska godkännas av minst 50% av hyresgästerna.

Enligt uppgift från bostadsförmedlingen är det i år ca 60 personer som får förtur p g a avsaknad av hiss. Av de hyresgäster över 60 år som utnyttjat vår interna kö för byten uppgav 20% (15 av 56) att de önskade tillgång till hiss som skäl för bytet. Enligt vår mening är det inget större problem att med god vilja och i samarbete med bostadsförmedlingen uppfylla de behov av omflyttningar som måste till när hyresgäster inte klarar av att gå i trappor. Medicinska skäl för behov av hiss medger förtur hos Stockholms bostadsförmedling.

Dagens trevåningshus är bra bostäder med rimliga hyresnivåer för personer utan krav på hög tillgänglighet. Ur ett kulturhistoriskt intresse är det dessutom värdefullt att 50-talsbebyggelsen bevaras i sitt ursprungliga skick.

Vår slutsats blir således att det är ett realistiskt mål - tekniskt och ekonomiskt - att installera hissar i 50-talsbeståndets trevåningshus för att öka tillgängligheten för besökande och öka valfriheten för rörelsehindrade. Det akuta behovet för hyresgäster i dessa hus kan lösas genom anpassningsåtgärder alternativt omflyttning.

Om behovet av hiss ökar föredrar vi en lösning med kompletteringsbebyggelse av smålägenheter och där det statliga stödet riktas till de hyresgäster som har behov av tillgång till hiss men inte klarar av den aktuella hyresnivån. Anvisningen av dessa lägenheter bör med fördel ske lokalt.

Stärkt räntebidrag vid ombyggnad

Svenska Bostäder tillstyrker att en översyn görs av reglerna för räntebidrag vid ombyggnad.

Nuvarande regler innebär för Svenska Bostäders del att 50-60 % av ombyggnadskostnaden kan finansieras via hyreshöjningar medan resterande del belastar företagets resultat och i princip fördelas över det övriga beståndet. Mot bakgrund av att en mycket stor del av vårt bestånd står inför större underhållsinsatser och ombyggnader borde enligt vår mening en större del av investeringen täckas via ett högre hyresuttag. Ett ökat räntestöd skulle ytterligare minska belastningen i form av kostnadsomfördelning på det övriga beståndet och därmed underlätta hyresförhandlingarna för de fastigheter som byggs om i ett senare skede.

Boverkets förslag innebär bl a att bidragsunderlaget räknas upp från 80% till 100% av nybyggnadsschablonen samt att avdraget för husets värde minskar från 133% av taxeringsvärdet till 100% av samma värde. Vi tycker att den ändringen är befogad inte minst med hänsyn till den kraftiga ökningen av taxeringsvärdena i Stockholm under senare år. Även förslaget att nybyggnadsschablonen anpassas till kostnadsutvecklingen vill vi tillstyrka.

Utredningen föreslår också en utökning av de åtgärder som får omfattas av räntestödet. Enligt nuvarande regler kan räntestöd utgå för nyinvesteringar samt underhåll och reparationer som ”syftar till att vidmakthålla eller förbättra husets grundläggning eller dess huvudsakliga försörjningssystem för el, uppvärmning, vatten och avlopp, ventilation och andra kommunikationer”. Vidare anges att med huvudsakligt försörjningssystem avses att stödet inte avser underhåll eller byte av apparater och reglerdon som är anknutna till systemen exempelvis köksfläktar, värmeväxlare, värmepannor, termostatter eller tappkranar.

Under 80- och 90-talen fanns också ett särskilt RBF-stöd (statligt räntestöd vid ombyggnad av bostadshus) som komplement till de ”ordinarie” stödformerna för ombyggnad. RBF-stöd kunde lämnas för energisparåtgärder, underhållsåtgärder (ej i de enskilda lägenheterna) samt reparationsåtgärder och omfattade strängt taget alla upptänkliga underhålls- och reparationsbehov t ex tak, avvattning, fasader, fönster, maskinpark i tvättstugor mm.

Utredningen föreslår nu att räntestödet utökas till att även omfatta energisparåtgärder samt underhålls- och reparationsåtgärder som tidigare kunde ingå i det numera utvecklade RBF-stödet.

Vi anser att utredningens förslag i denna del är mindre välbetänkt. Väl avvägda energisparåtgärder är lönsamma åtgärder som ej belastar hyrorna varför förslaget att införa en statlig subvention måste betraktas som anmärkningsvärt. Vidare menar vi att införandet av utökade subventioner för underhållsåtgärder och reparationer - som varje fastighetsägare kan förutse och planera för - innebär en återgång till det gamla systemet där i princip fastighetsägare

via statliga regelverk ”uppmuntrade” att eftersätta underhåll och ”spara ihop” till en större ombyggnad finansierad med statliga subventioner.

Enligt vår mening avviker utredningen i denna fråga från sitt uppdrag varför Svenska Bostäder avstyrker förslaget.

Krav på besiktning och upprättande av en plan för underhållsåtgärder i alla flerbostadshus samt upprättandet av en databas avseende teknisk status för hela bostadsbeståndet.

Efter att ha tagit del av utredningens resonemang och motiv i denna del blir vår slutsats att ambitionsnivån är orealistisk. Utredningen har enligt vår mening grovt underskattat svårigheterna att bygga upp centrala databaser och framför allt att underhålla dessa. Vi ifrågasätter även behovet av ett statligt engagemang med inriktning på en detaljstyrning av de underhållsfrågor som i grund och botten omfattas av ett uttalat fastighetsägaransvar.

Upprättandet av databaser avseende byggnaders tekniska status och underhållsplaner för alla flerfamiljshus är en gigantisk uppgift som kräver mycket stora investeringar. Nyttan kan ifrågasättas all den stund utredningen själv konstaterar att merparten av i vart fall hyreshusbeståndet inte uppvisar några allvarliga brister även om det i delar av beståndet kan finnas ett visst eftersatt underhåll. Dessa brister beror i första hand på ekonomiska problem och kan således knappast lösas med databaser eller underhållsplaner.

Vi menar att den seriösa och affärsdrivande fastighetsägaren har eller kan skaffa sig den kompetens som behövs för att ”hålla bättre koll på underhåll”. Om så inte är fallet krävs helt andra lösningar än vad som rimligen ligger inom det statliga ansvarsområdet.

Forskning, utbildning och konkurrens

FOU, utbildning och åtgärder för att stärka konkurrensen inom sektorn är enligt vår mening ett angeläget område för statliga stödåtgärder. FOU-stödet inom bygg- och fastighetssektorn har i många år prioriterat nyproduktion och samhällsbyggnad. Mot bakgrund av kommande behov av underhåll och ombyggnad samt de värden som förvaltas i det befintliga beståndet är det väl motiverat att nu satsa på FOU inom området fastighetsförvaltning och förnyelse av det byggda bostadsbeståndet.

Konkurrensen vad avser entreprenader för underhåll och ombyggnader behöver förstärkas. Det kan ske genom statligt stöd för etablering av nya entreprenadföretag och stöd till utbildning av hantverkare.

Familjebostäder

Sammanfattande synpunkter

Det stora underhållsbehov som redovisas i rapporten är i hög grad förknippat med miljonprogrammets fastighetsbestånd i områden utanför tillväxtregionerna. I Familjebostäders bestånd ser problematiken något annorlunda ut. Bolagets underhållsbehov är istället allt mer fokuserat på VA-stammar i beståndet från 1940- och 50-talet, samt följdåtgärder vid renovering av stammarna. De statliga insatser som vi efterfrågar kommer då också att präglas av den problembilden. Det medför att vi avråder från den stora satsning på detaljregleringar som föreslås i rapporten. Familjebostäder anser istället att man i första hand bör satsa på generella åtgärder. Ett bra exempel på sådana utgör den modell med avsättning till underhållsfonder som redovisats i rapporten. Det är också viktigt att man håller fast tidigare lagstiftnings syn på stambyten, där dessa betraktas som investeringar. Detta är enligt vårt synsätt en nödvändig förutsättning för att vi skall klara det stora underhållsbehov som ligger framför oss de närmaste åren.

Vi vill vidare framhålla att det hade varit önskvärt om utredningen också analyserat gällande tillämpning av bruksvärdessystemet och vilka negativa konsekvenser för fastighetsunderhåll som det medför.

Analysavsnittet

Boverket konstaterar sammanfattningsvis att ett stort och ökande underhållsbehov av bostadsbeståndet i Sverige föreligger. Man menar i sammanhanget bland annat att stambyten hänförs till kategorin underhåll.

Utan att ifrågasätta behovet av stamrenoveringar, kan man konstatera att denna utökning av det traditionella underhållsbegreppet är olycklig från ett flertal synvinklar.

Det planerade underhållets andel av hyran uppgår i normalfallet till 50 – 100 kr per kvm och år, i bostadsförvaltande företag. Denna genomsnittliga kostnadsnivå räcker inte till mer omfattande åtgärder, såsom stambyten med kringkostnader. Stambyten utförs istället normalt i samband med en mer omfattande översyn av fastigheten. Härvid uppstår alltid diskussionen om vad som är planerat underhåll och som borde ingå i nuvarande hyra, respektive vad som är reinvestering som skall bäras av en ny bruksvärdesnivå, och som inom allmännyttan skall bygga på självkostnadsprincipen.

En förutsättning för de flesta bostadsföretag att utan extraordinär finansiell ansträngning kunna hantera stambyten i bostadsbeståndet, är att kostnaderna kan skrivas av över flera år. Ett sådant förfarande bygger på att stambyten betraktas som investeringar. Historiskt har stambyten i bygglagstiftningen alltid betraktats som en ombyggnad och därvid dels kunnat skrivas av över flera år, samt kommit i åtnjutande av de förmånliga lån och bidrag som samhället riktat mot ombyggnadsverksamhet för bostäder. Även om den föreliggande rapportens huvudsyfte är att belysa behovet av tekniskt underhåll, är det väsentligt för möjligheterna att genomföra underhållet i praktiken, att skillnaden mellan ur skattesympunkt resultatbelastande åtgärder och reinvesteringar säkerställs. Om detta tydliggörs i lagstiftningen, skulle också behovet av detaljregleringar minska.

Boverket konstaterar att staten ställt upp flera mål för tillgänglighet, miljö kvalitet och minskad segregation i boendet och att detta talar för ett ökat statligt engagemang. Vi delar verkets synsätt men tycker att man bör kunna gå ett steg längre, och överväga att staten helt finansierar de merkostnader som staten åsamkar byggherrarna för att nå dessa mål.

Under de närmaste åren kommer enligt rapporten mellan 500 000 och 1 300 000 lägenheter i flerbostadshus att behöva åtgärdas på installationssidan, och det är främst rekordårens byggande (1961-1975) som berörs. Oaktat behovet i dessa årgångar saknar Familjebostäder omnämmandet av bostäderna från 1940- och 1950-talet i sammanhanget. De är förmodligen färre, men för berörda bolag är underhållsproblemen i detta bestånd betydligt mera angeläget och näraliggande.

Det upparbetade underhållsbehovet i SABO-företagen anges till ett värde av 2,5 till 14 miljarder. Det ställer sig visserligen svårt att värdera en uppskattning med en sådan spännvidd, men det hade med hänsyn till vad vi sagt ovan om skillnaden mellan underhåll och reinvestering, varit värdefullt om andelen stambyten i dessa uppskattningar hade kunnat särredovisas.

Vi instämmer i Boverkets analys av underhållsbehovets spridning och slutsatsen att det finns ett påtagligt samband med den lokala bostadsmarknadssituationen.

När det gäller ”utsatta områden” konstateras att man inte kan belägga att underhållet är sämre i dessa områden. Familjebostäder anser dock att slutsatsen bör kompletteras med ett påpekande om att underhållsbehovet, enligt bolagets erfarenhet, är större i dessa områden. Rapporten analyserar vidare situationen för utsatta områden utanför tillväxtregionerna. Eftersom detta inte berör bolagets verksamhet avstår vi från att kommentera utredningen på denna punkt.

Rapportens utredningsdel avslutas med en analys av hinder för underhåll. Vi tvingas tyvärr konstatera att denna del är betydligt svagare än övriga utredningsavsnitt. För det första kan vi konstatera att rapportens påstående att det idag saknas tillräcklig beställar- och förvaltar kompetens för ett kontinuerligt, tillräckligt och varsamt underhåll inte stämmer, åtminstone vad gäller de större allmännyttiga bostadsföretagen. För det andra har man helt och hållet missat problemets kärna, nämligen att ekonomiska samband sätts ur spel genom hyresgästinflytandet över underhållets finansiering.

Synpunkter på förslagsdelen

Sammanfattningsvis kan konstateras att oaktat enstaka guldskorn, lägger rapporten i huvudsak fram en mångfald förslag till detaljreglering. Familjebostäder anser inte att det bidrar till att lösa problemet med bristande underhåll, utan istället leder till en återgång till den lånearkitektur ”alla” var överens om att avskaffa i slutet av 1980-talet.

Om det bedöms nödvändigt med subventioner förordar vi istället generella åtgärder, t ex via de underhållsfonder som föreslås i rapporten. När det gäller detta förslag instämmer vi helt med Boverket om såväl behov som effekt.

I rapporten föreslås skatterabatt för ombyggnadsåtgärder utanför tillväxtregionerna. Det kan synas lockande, men dels måste rabatterna finansieras, dels finns en risk att detta uppfattas som ytterligare orättvist mot framförallt Stockholmsregionen, på samma sätt som diskuterats vad gäller skatteutjämning.

Boverket föreslår vidare inrättande av bidrag för hissinstallationer i ombyggnadsfastigheter. Vi tror att sådana bidrag får en begränsad effekt, då det ofta är andra skäl än ekonomiska som hindrar åtgärden. Det rör sig ofta om att ingreppen inte kan utföras utan omfattande arkitektonisk påverkan eller att delar av befintliga lägenheter måste tas i anspråk för installationen. Med vad vi framfört ovan, ställer vi oss tveksamma till en detaljreglering för att stärka räntebidragen för ombyggnad. Subventionen bör istället riktas mot generellt stöd, t ex som x kr/m².

Familjebostäder vill direkt avråda från att det införs stöd för besiktning av bostadshus och upprättande av underhållsplaner. Bolagets erfarenhet av alltför detaljerade underhållsplaner för hela bolagets bestånd är inte positiva. Planer baserade på inventering av underhållsbehov blir lätt önskelistor utan koppling till ekonomiska realiteter. Då det är svårt att i planerna fånga upp dels alla utförda åtgärder, dels överföring av ej utförda åtgärder från ett år till nästa, blir resultatet att planerna i allmänhet redan efter något år är inaktuella. Det synes oss i sammanhanget intressantare att istället utveckla fastighetsvisa affärsplaner för varje bostadsföretags bestånd.

Vi delar rapportens slutsats att hyreslagstiftningen behöver ses över och ser möjligheten att låta driftkostnader och underhållsinsatser få ett större inflytande på bruksvärdet som intressant.

När det gäller Boverkets förslag att se över tillämpningen av varsamhetskriteriet i PBL, vill vi påpeka att en sådan översyn inte får leda till inslag av det godtycke som kännetecknade den lokala tillämpningen trivselkriteriet i gamla Plan- och Bygglagen.

Familjebostäder ställer sig också tveksamt till förslaget om en offentlig databas med uppgifter om byggmaterial och konstruktioner mm. Vi ser detta snarare som en uppgift för branschorganisationerna, som säkerligen aktiverar frågan så snart det finns en efterfrågan på uppgifterna. I rapporten pekas också på behovet av underhållsregler för den enskilda fastighetsägaren. Vi anser att dagens regelverk är tillfyllest i denna fråga, och att den föreslagna åtgärden leder till en återgång till den detaljstyrning om vars negativa effekter, man i slutet av 1980-talet var enig.

När det slutligen gäller de miljökonsekvenser som redovisas, kan det finnas skäl att ifrågasätta om de föreslagna detaljregleringarna i praktiken leder till en minskad energianvändning. När vi senast hade räntestöd för energiåtgärder var intresset för dessa åtgärder ganska litet efter oljeprisets nedgång 1985. På samma sätt kan man ifrågasätta slutsatserna att bättre kunskap om livscykelperspektiv skulle leda till de önskade åtgärderna. Det finns mycket som tyder på att andra orsaker - t ex risken för ändringar i regelverken - ligger till grund för att åtgärder med kort återbetalningstid överprioriteras.

Stockholmshem

Stockholmsshems situation

Stockholmsshems fastighetsbestånd på 32 000 lägenheter omfattar fastigheter från slutet av 1930-talet fram till helt nyproducerade hus. En tredjedel av fastigheterna är byggda på 1940- och 50-talen och merparten av dessa, cirka 12 000 lägenheter, är i behov av ombyggnad och upprustning framför allt vad gäller stambyte och badrumsupprustning. Totalt bedöms utgifterna för programlagda upprustningar till cirka 100 Mkr per år för de kommande 10 åren.

I bostäderna från rekordåren är till stora delar badrummen renoverade men stammar och andra installationer är inte utbytta och något sådant behov synes inte föreligga i vart fall de närmaste åren. Stora insatser har också gjorts i miljonprogramsåtgångarna för att förbättra miljön för de boende.

Förslagen

Skatteandrag för avsättning till underhållsfond

Stockholms hem har ett stort och åldersdifferentierat bestånd med ett över tiden relativt jämnt underhållsbehov. Förslaget innebär inte någon definitiv skattelättnad men kan underlätta för andra företag där behov av utjämning av underhålls-kostnaderna är stort.

Förslaget tillstyrks även om det ej har några påtagligt positiva effekter för Stockholms hem.

Skatterabatt för ombyggnadsåtgärder utanför tillväxtregioner

Situationen för miljonprogramfastigheter i utsatta områden i utkanten av Stockholm har förändrats i och med den nya trepartsöverenskommelsen om hyressättningen i Stockholm. I praktiken kan denna komma att innebära att hyrorna kommer att ligga still i dessa områden och inte kunna generera det överskott som behövs för att så småningom rusta upp fastigheterna.

Förslaget bör utökas till att omfatta även vissa områden i sk tillväxtregioner.

Hissbidrag

Som ovan nämnts står Stockholms hems bostadsbestånd från 1940- och 50-talen inför mer eller mindre genomgripande upprustningar. I dessa planer ingår i allmänhet inga hissinstallationer på grund av både kostnads- och lämplighetsskäl.

För att möjliggöra ett kvarboende i stadsdelen för dem som inte idag har tillgång till hiss arbetar Stockholms hem i huvudsak med kompletteringsbebyggelse av fastigheter med god tillgänglighet i äldre inbodda bostadsområden.

Det vore dock önskvärt att kunna förse vissa strategiskt belägna fastigheter i närheten av service och kommunikationer med hissar, något som idag är ekonomiskt orealistiskt. Det föreslagna återinförandet av ett statligt bidrag innebär visserligen ett steg på vägen till ökad tillgänglighet, men skulle behöva kompletteras med ett kommunalt bidrag så att Stockholms stads mål om att bli Sveriges mest tillgängliga stad kan uppnås.

Förslaget tillstyrks.

Stärkt räntebidragen till ombyggnad

Mot bakgrund av bolagets stora ombyggnadsprogram är det glädjande att Boverket föreslår åtgärder som gör att de statliga räntebidragen förstärks, att subventionen följer med kostnadsutvecklingen och att bidragen frikopplas från fastighetsvärdet.

Förslaget tillstyrks.

Stöd till besiktning/ krav på plan för underhållsåtgärder/ offentlig databas

Stockholms hem har ett stort arbete framför sig att upprätta en långsiktig underhållsplan och preliminärt bestämma i vilken turordning som underhållet av fastigheterna ska ske. Detta kräver bl. a omfattande besiktningar och genomgång av exempelvis vattenskadestatistik. Bidrag till dessa kostnader är positiva för företaget.

Det är också rimligt att kräva att varje ägare av flerfamiljshus har en underhållsplan för sina fastigheter. En offentlig underhållsplan kan också bidra till att öka genomlysningen av ett fastighetsinnehav vid fastighetsvärderingar och vara ett hjälpmedel att bättre spegla värdet på en egendom vid fastighetstaxeringen.

Förslaget tillstyrks.

Översyn av hyreslagstiftningen/ stärkt varsamhetskrav i PBL

Stockholms hem är angeläget om att vid ombyggnader tillämpa PBL:s varsamhetskrav, men på ett förnuftigt sätt. I våra småhusfastigheter från 1930- och 40-talet görs genomgripande

ombyggnader, några av dem prisbelönda, för att uppnå i princip nybyggnadsstandard så att dessa lägenheter med mycket små ytor och allmänna utrymmen ska upplevas som moderna och kunnas nyttjas i ytterligare åtminstone ett halvt sekel. Denna ombyggnadsgrad accepteras av en mycket stor majoritet av hyresgästerna medan en liten, men ofta högljudd, minoritet åberopar bevarandeskäl för att slippa en hyreshöjning på cirka 50%.

Det framtagna ombyggnadsprogrammet för 50-talsbebyggelse innefattar å andra sidan bara stambyte, badrumsombyggnad och utbyte av vissa andra installationer.

Dessa ombyggnader innebär en framförhandlad hyreshöjning med måttliga 5-600 kronor per månad vilket i allmänhet accepteras av våra hyresgäster. Utbyte av köksinredning och vissa andra åtgärder kan fås som individuella tillval mot en ytterligare hyreshöjning.

Enligt vår mening skulle det vara fel att skärpa PBL så att vettiga och långsiktigt hållbara ombyggnader skulle förhindras. Däremot skulle en genomlysning av kopplingarna mellan Hyreslagstiftningen och PBL kunna lösa en del av dagens problem vid ombyggnader.

Förslaget tillstyrks.

Underhållsregler

Förslaget om tekniska underhållsregler är av den art att det inte utan vidare kan godtas. Många av de kriterier som uppställs uppfylls förmodligen av bolaget redan idag genom gällande lagar och regler, interna kvalitetsprogram mm.

Flera av förslagen riskerar att få ekonomiska konsekvenser för bolaget och kan därmed påverka hyresförhandlingarnas utfall. Detta gäller inte minst de retroaktiva kraven och en ekonomisk konsekvensanalys för fastighetsägarna bör göras innan nya regler införs.

Förslaget tillstyrks ej.

Slutord

Många förslag som framförs i Boverkets rapport kan vid första anblicken te sig positiva för bolagens framtida underhållsinsatser. De krav på rapportering och framför allt inordnande i byråkratiska tekniska system som uppställs i de olika förslagen kan få en motsatt verkan när det gäller att uppnå en god underhållsstandard i våra fastigheter.