

## Motion

1983/84:923

Ulf Adelsohn m. fl.  
Bostadspolitiken

### Sammanfattning

Utgångspunkterna för moderat mark- och bostadspolitik är bostadskonsumenternas valfrihet och respekt för den enskilda äganderätten. All erfarenhet visar att enskilt ägande är den mest effektiva formen för förvaltning av bostäder. Ett ökat bostadsägande är det viktigaste steget för ett spritt ägande. Rätt att direkt äga sin lägenhet i flerbostadshus skall införas. Övergången från hyresrätt till bostadsrätt skall underlättas.

Produktionen av nya bostäder är låg, och den fortsätter att sjunka. Bostadspolitiken bör därför inriktas på att öka rörligheten på bostadsmarknaden.

Nuvarande hyressättningssystem måste avvecklas och ersättas med ett nytt marknadsorienterat system. Fastighetsägare och hyresgäster har ett gemensamt ansvar för en hyresutveckling som garanterar det långsiktiga underhållet.

Den enskilde hyresgästen skall ges förhandlingsrätt. Konkurrerande hyresgästorganisationer måste få arbeta under lika villkor. Hyresrättsliga frågor skall överföras till allmän domstol.

Vårt mål är ett bostadsfinansieringssystem fritt från generella subventioner. Detta mål kan endast förverkligas successivt och i kombination med t. ex. skattesänkningar.

Den garanterade räntan skall trappas upp snabbare än i dag och på sikt avvecklas. De statliga bostadslånen bör överföras till kreditmarknaden.

Hyreshusavgiften skall avskaffas per den 1 januari 1984 och den planerade fastighetsskatten aldrig införas. Det nyligen beslutade systemet för realisationsvinstbeskattningen av bostadsrätter måste upphävas. Den fulla avdragsrätten för räntor skall återinföras. För alla upplåtelseformer och byggherrekategorier skall gälla samma skatte- och lånevillkor.

Fastighetsägare skall i princip ha rätt att bebygga sin mark. Naturvårds- och miljöhänsyn måste ges betydande utrymme i en framsynt markpolitik.

Förköpslagen och mark- och konkurrensvillkor skall avskaffas. Expropriationslagen måste ändras.

### 1 Konsumentstyrt boende

#### 1.1 Ägande ger valfrihet

Utgångspunkter för moderat mark- och bostadspolitik är bostadskonsumenternas valfrihet och respekt för den enskilda äganderätten. Ägande ger

personligt oberoende och frihet men kräver också ansvar. Det är därför Europarådets konvention om de mänskliga fri- och rättigheterna innefattar skydd för den enskilda äganderätten.

All erfarenhet visar att enskilt ägande är den mest effektiva formen för förvaltning av bostäder. Det är därför så många, även bland dem som i dag bor i hyresrätt, vill äga sin bostad. Detta är ett skäl till varför vi moderater vill införa ägarlägenheter och underlätta för hyresgäster som så önskar att förvärva den lägenhet de bor i.

Ett annat skäl är att spridning av ägandet också medför en spridning av makt. Den decentralisering som härigenom skapas leder till bättre maktbalans i samhället. Demokratien stärks.

Stat och kommun har ansvar för att även hushåll med låg inkomst eller stor försörjningsbörda har möjlighet att bo bra. Det är en viktig förutsättning för att motverka sociala problem.

### Socialistisk bostadspolitik

Den av socialdemokraterna förda mark- och bostadspolitiken innebär att den enskilda äganderätten successivt urholkats. Kommunerna har genom sitt planmonopol bestämmanderätten över var och när mark skall bebyggas. De kan besluta hur bostäderna skall utformas och vilken exploateringsstandard som skall gälla. Genom skilda instrument — expropriation, förköp och markvillkor — har kommunen ett avgörande inflytande över vilka som skall äga den planerade bebyggelsen.

Gränserna mellan de olika roller kommunen har att spela som planläggare, som markköpare, som huvudman för egna bostadsföretag och som garant för likabehandling av medborgare och företag inom kommunen har brutits ned. Det allmänna har därmed kommit in i en lojalitetskonflikt, vilket är allvarligt för ett rättssamhälle som bygger på allas lika behandling.

Många kommuner gynnar de allmännyttiga och de "rörelseanknutna" företagen. Dessa favoriseras på olika sätt, exempelvis vid marktilldelning. Ett sådant förfarande strider mot viktiga rättsprinciper. Det leder dessutom till ineffektiv resursanvändning.

Subventions- och låneregelsystemet är mycket komplicerat och har resulterat i en omfattande och för skattebetalarna dyrbar byråkrati. Det som byggs anpassas till låne- och skatteregler i stället för till människors önskemål.

Oavsett upplåtelseform upplevs boendekostnaderna som höga i Sverige. Detta beror inte på att den månadskostnad den enskilde betalar är hög utan på att skatten är så hög att det som återstår av lönen upplevs som otillräckligt. Bostadssubventionerna — och då främst de generella — bidrar till att skattetrycket är så högt. För budgetåret 1984/85 beräknas bostadssubventionerna uppgå till ca 16 miljarder kronor.

Skatte- och låneregler har, liksom bruksvärdesystemet, utformats så att de ensidigt favoriserar byggande och förvaltning i allmännyttig regi. Produktionen av privatägda hyresbostäder har i det närmaste upphört. Även nyproduktionen av enskilt ägda småhus har fallit starkt.

Intresset för att äga sin bostad — direkt eller indirekt genom bostadsrätt — är mycket stort i Sverige. Som påvisas i avsnitt 2.2 råder i dag inte neutralitet mellan olika upplåtelseformer. Äganderätten har av socialdemokraterna placerats i strykclass. Även bostadsrätten och då framför allt enskild bostadsrätt motarbetas. Det hör t. ex. till vanligheten att socialistiskt styrda kommuner vägrar sälja mark till intressenter som vill uppföra flerfamiljshus med privat bostadsrätt.

Enskilda hyresgäster har inget eget inflytande över kostnadsutvecklingen för sitt boende. I linje med socialdemokraternas kollektivistiska grundsyn har hyresförhandlingssystemet utformats så att Hyresgästernas riksförbund i praktiken erhållit förhandlingsmonopol. Den enskilde hyresgästens uppgift är att acceptera parternas förhandlingsöverenskommelse och att betala.

#### Moderat bostadspolitik

Moderata samlingspartiet har med skärpa kritiserat denna socialistiska politik, där äganderätten successivt urholkats, där allmännyttiga bostadsföretag favoriseras genom statliga låne- och skattebestämmelser och kommunala subventioner, där enskild bostadsrätt diskrimineras och människornas inflytande och fria val systematiskt motarbetas.

Vi moderater vill gå den motsatta vägen. Vi vill göra det lättare att välja bostad och upplåtelseform. Låne- och skatteregler skall vara neutrala. Realisationsvinstreglerna skall vara så utformade att de inte försvårar byte av bostad. Äganderätt ger störst inflytande. För att göra det möjligt för fler att äga sin bostad vill vi att man skall kunna äga sin lägenhet även om man bor i flerfamiljshus. Sparande till egen bostad bör främjas. Den kommunala förköpsrätten skall avskaffas. Härigenom blir det lättare för alla att förverkliga sina önskemål.

Nyproduktionens ringa andel av det totala bostadsbeståndet gör att omsättningen på bostadsmarknaden spelar en betydligt större roll än tidigare. Förekomsten av skilda upplåtelseformer samt olika regleringar och förbud försvårar byte av bostad. Annars skulle människor säkert flytta oftare från hyreslägenhet under rörliga ungdomsår till småhus medan barnen växer, vidare till bostadsrätt när antalet familjemedlemmar åter minskar, för att kanske till slut återvända till en hyreslägenhet med dess högre servicenivå.

I dagens situation bör bostadspolitik inriktas på att öka rörligheten på bostadsmarknaden. En fungerande bostadsmarknad förutsätter att de boende får större möjlighet att förverkliga sina personliga önskemål. Detta

kan åstadkommas endast med ett större utrymme för prisbildning och marknadskrafter.

Genom att avskaffa de s. k. mark- och konkurrensvillkoren förstärks konkurrensen mellan olika bostadsproducenter och förvaltare, vilket gagnar konsumenternas valmöjligheter. Hyresgästernas riksförbunds förhandlingsmonopol skall avskaffas. De enskilda hyresgästerna måste få ovillkorlig rätt att själva förhandla i alla frågor med sin hyresvärd. Den som vill bygga och bo i glesbygd skall ha rätt att göra det om inte kommunen kan visa att detta är direkt olämpligt ur kommunal synpunkt.

Bostadsfinansieringssystemet måste reformeras. Det är av samhällsekonomiska skäl helt nödvändigt att de omfattande generella bostadssubventionerna i form av räntebidrag reduceras och på sikt avvecklas. För att detta skall kunna genomföras krävs att medborgarna får behålla en väsentligt större del av sin bruttoinkomst än i dag. Marginalskatten skall på sikt för flertalet inkomsttagare uppgå till högst 40 %.

För att kunna begränsa boendekostnaderna måste nuvarande kostnadsdrivande byråkrati avvecklas.

Den förändring av mark- och bostadspolitiken som vi moderater förordar syftar till att stärka äganderätten och den enskilde medborgarens rättigheter samt öka möjligheten för alla att avgöra hur de själva vill bo.

### *1.2 Avreglering av bostadsmarknaden*

Den offentliga sektorn är mycket stor i Sverige. 1983 uppgick de offentliga utgifternas andel av bruttonationalprodukten (BNP) till nära 70 %. Jämförbara länder med hög levnadsstandard såsom Västtyskland och Finland har en offentlig sektor omfattande drygt 40 %. Genomsnittet för OECD 1980 var 46 %.

Bostadssektorn är det område där offentlig reglering, byråkrati, generella och selektiva subventioner fått störst utbredning. Det är därmed en sektor där avreglering och avveckling av subventioner är särskilt angelägen.

Moderata samlingspartiet driver en konsekvent politik mot byråkrati. Ett exempel på detta är kravet på sänkta skatter och ett enklare skattesystem. Andra exempel på antibyråkratisk politik är arbetet för att ersätta de många selektiva ingripandena i näringslivet med generella åtgärder och att bryta offentliga monopol.

Grunden för ett reformprogram är strukturella förändringar inom den offentliga sektorn. Redan gjorda åtaganden måste genomgå en hård omprövning. Varje offentlig verksamhet måste kunna motiveras mycket starkt för att inte bli föremål för bantning eller överföring till den enskilda sektorn. Många viktiga uppgifter löses lika bra eller bättre i privat regi.

Följande metoder för att begränsa den offentliga sektorn är tänkbara:

- Privatisering genom att personalen tar över.
- Privatisering genom försäljning.
- Rationalisering och/eller överföring till annan myndighet.
- Avreglering.
- Avveckling.

Inom bostadssektorn finns ett flertal verksamheter som bör ses över i detta sammanhang.

Hyresnämnderna och bostadsdomstolen är partssammansatta domstolar och består förutom av en lagfaren ordförande, av företrädare för parterna på hyresmarknaden. I avsnitt 1.5 förordar vi att dessa partssammansatta domstolar avskaffas och att hyresrättsliga frågor överläts till allmän domstol.

Det statliga bostadslånesystemet innehåller ett nätverk av regleringsmekanismer. Speciella krav ställs på standard och utformning av bostäderna. Lånereglerna styr genom sin utformning det som byggs. Därav följer att producenterna bygger på det sätt som är ekonomiskt mest fördelaktigt för företaget och som ger optimalt belåningsvärde. Om bostaden därmed också blir i överensstämmelse med konsumenternas önskemål är av mindre betydelse. Detta är fel från bostadspolitisk synpunkt. Bostädernas utformning, standard och utrustning skall självfallet bygga på konsumenternas önskemål och inte på vad som ger bästa belåningsvärde.

I avsnitt 2.2 nedan föreslår vi att bostadslångivningen överförs till kreditmarknaden och att räntebidragen på sikt avvecklas. Under en övergångstid skall schabloniserade räntebidrag utgå.

Med ett sådant system kan i stort sett den hantering som i dag ligger på bostadsstyrelse och länsbostadsnämnder slopas. Härmed öppnas en möjlighet att avskaffa dessa organ.

I den av statens planverk utarbetade Svensk byggnorm (SBN) blandas bindande föreskrifter med råd och exempel. Varje år kan massmedia redovisa fall där de kommunala byggnadsnämnderna utnyttjat sin ställning genom att kräva lösningar i enlighet med byggnormens exempel. Dessutom är nu gällande bindande föreskrifter alltför omfattande och detaljrika. Enligt vår uppfattning bör SBN ersättas med enkla tekniska funktionskrav och ett fåtal bindande bestämmelser. Ansvaret kan ligga direkt på riksdag eller regering.

Statens planverk bedriver en typgodkännandeverksamhet. Denna skall täckas med inkomster från uppdragsgivarna. Så sker ej i dag. En lång rad produkter typgodkänns, alltifrån sopskåp och dörrar till hela typhus. Det finns inget som säger att denna verksamhet måste bedrivas av en statlig myndighet. Den skulle kunna privatiseras exempelvis genom ett auktorisationsförfarande.

Statens planverks information till kommunerna skulle med fördel kunna överföras till länsstyrelserna och därmed komma närmare kommuner-

na. De senare bedriver i dag en omfattande översiktlig planering i samråd med bl. a. länsstyrelsen. Någon ytterligare fysisk riksplanering behövs inte. Mot denna bakgrund anser vi att statens planverk bör avskaffas och nuvarande verksamhet dels avvecklas, dels privatiseras, dels överförs till andra myndigheter och departement.

Svensk forskningspolitik har under en lång tid präglats av en tendens till ökad sektorisering. Myndighetsinflytandet har givits ökad tyngd på de vetenskapliga bedömningarnas bekostnad. Det har påverkat forskningskvaliteten negativt. Enligt vår uppfattning måste högskolan ges en vidgad roll inom byggforskningen.

Byggforskningsrådet (BFR) som institution bör under förslagsvis en femårsperiod starkt minskas, eller möjligt. o. m. avvecklas. Ansvar för den relevanta verksamhet rådet bedriver bör överflyttas på andra huvudmän. Övrig verksamhet skall läggas ned. Högskolan bör ges ett ökat inflytande över byggforskningen. En del av byggforskningsrådets medel kan direkt överförs till fakultetsanslagen. STU bör kunna svara för en del av den mera tekniskt inriktade energiforskning som i dag administreras av byggforskningsrådet. Åtskillig energiforskning kan emellertid direkt överlåtas till högskolan på samma sätt som ovan förordats i fråga om annan BRF-forskning.

Ansvar för den samhällsvetenskapliga forskning som byggforskningsrådet och statens institut för byggforskning (SIB) ger stort utrymme åt bör förutom direkt till högskolorna kunna överförs till humanistisk-samhällsvetenskapliga forskningsrådet. Också SIB:s uppgifter torde med fördel kunna överförs på andra organ och SIB därmed avvecklas.

### *1.3 Olika upplåtelseformer*

Bostadsproduktionen har under efterkrigstiden inte anpassats till konsumenternas efterfrågan. Politiker och bostadsbyråkrater har bestämt var, när och hur det skall byggas. En nyligen presenterad opinionsundersökning utförd av Stiftelsen Opinionsanalyser visar att 72 % av svenskarna vill bo i småhus. Undersökningen visar också att endast 4 % vill bo hos allmännyttiga bostadsföretag. Sverige har redan i dag en högre andel bostäder i hyreshus än andra västeuropeiska länder. Socialdemokraterna fortsätter trots detta att prioritera flerfamiljshus i nyproduktionen.

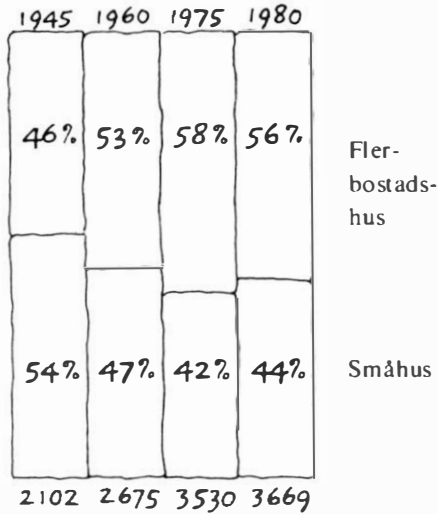
Under tiden januari—november 1983 påbörjades enligt preliminära uppgifter från SCB 32 720 lägenheter. Motsvarande siffra för 1982 var 37 371. Sedan regeringsskiftet har antalet påbörjade småhus minskat med 18 % och antalet påbörjade flerbostadshus minskat med 5 %. I budgetpropositionen förutses en ytterligare minskning av bostadsbyggandet under 1984 till 33 000 lägenheter. Andelen småhus kommer att fortsätta att sjunka.

I detta sammanhang bör noteras att produktionskostnaden per kvadratmeter för lägenheter i flerbostadshus överstiger produktionskostnaden för småhus.

Utvecklingen för olika hustyper framgår av följande diagram.

Fördelning inom befintligt bestånd

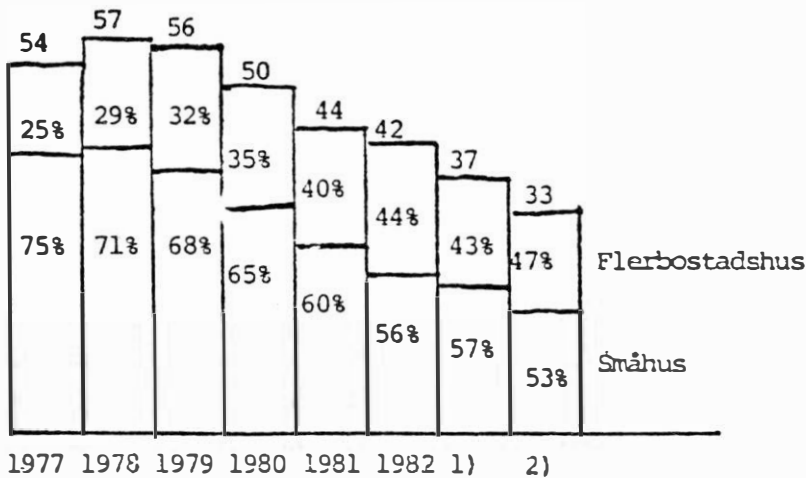
Antal bostäder, 1 000-tal



Källa: SCB.

Antal påbörjade lägenheter

1 000-tal



1) preliminära siffror jan–nov 1982.

2) preliminära siffror jan–nov 1983.

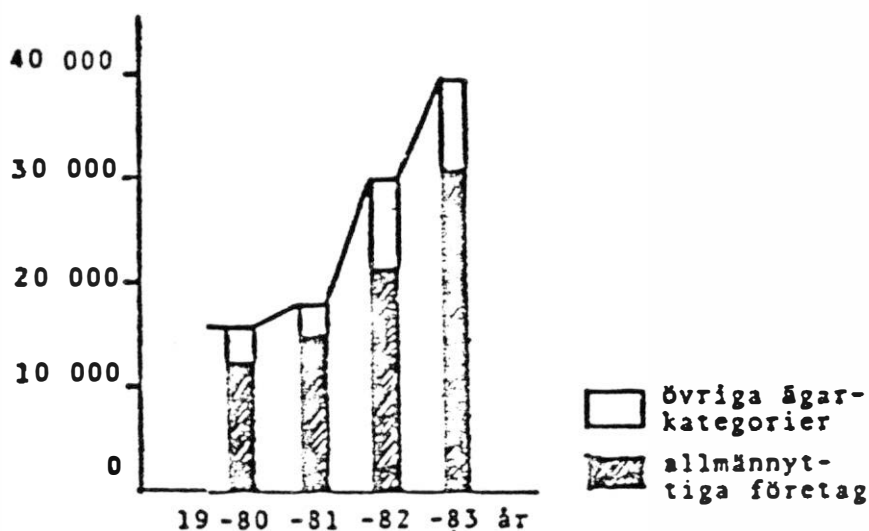
Källa: SCB.

## Outhyrda lägenheter

Antalet outhyrda lägenheter i hyreshus har ökat drastiskt under de senaste åren. Som framgår av nedanstående diagram finns över 80 % av de outhyrda lägenheterna i det allmännyttiga beståndet. I nedanstående diagram har ej medtagits lägenheter som är tomma på grund av reparation, ombyggnad eller förestående rivning.

Outhyrda lägenheter åren 1980—1983

Antal  
lägenheter



Med en genomsnittshyra på 2 000 kr./månad blir det årliga hyresbortfallet närmare en miljard kronor. Till detta kommer sedan kostnader i form av olika statliga subventioner för lägenheterna. Som vi redovisar nedan bör de allmännyttiga företagen sälja sina outhyrda lägenheter.

## Ägarlägenheter

Oavsett om man vill bo i en- eller flerfamiljshus skall man ha möjlighet att välja upplåtelseform. Det är i dag möjligt att hyra bostäder i villor, radhus,

kedjehus och flerfamiljshus. Däremot är det inte tillåtet att köpa och äga sin lägenhet, om man föredrar att bo i flerfamiljshus. Mer än hälften av landets bostadsbestånd är härigenom stängt för den som vill äga sin bostad. Detta är enligt vår uppfattning ytterst otillfredsställande. Införandet av ägarlägenheter är en förutsättning för att man skall kunna tala om valfrihet för bostadskonsumenter.

Bostadsägaren har ett avgörande inflytande och ansvar för sin bostad. Innehavaren av en ägarlägenhet får vidta de åtgärder han önskar när det gäller bostadens inre utformning. Genom egna arbetsinsatser kan han sänka boendekostnaderna.

Lägenhet med äganderätt skall likställas med annan fast egendom, vilket bl. a. innebär att ägaren kan överlåta eller pantsätta lägenheten.

Den som äger sin bostad tvingas oftast avstå från annan konsumtion därför att bostadsägande innebär ett kontinuerligt sparande: ett sparande som inte bara är bra för den enskilde utan också värdefullt ur samhällsekonomisk synpunkt.

Direkt ägande av lägenhet i flerbostadshus är mycket vanligt i andra europeiska länder. Erfarenheterna från dessa länder visar att det fungerar bra. I flera länder ökar andelen bostäder upplåtna med äganderätt. I t. ex. Storbritannien genomförs ett brett program för ökat bostadsägande. Sedan 1980 har drygt 500 000 lägenheter i kommunala bostadsföretag köpts av hyresgästerna.

Ett system för ägarlägenheter har presenterats i ägarlägenhetsutredningens betänkande Ägarlägenheter (SOU 1982:40). Förslaget har i stort anpassats till det fastighetsrättsliga regelsystemet. Betänkandet visar med all önskvärd tydlighet att det inte heller i Sverige föreligger juridiska eller andra hinder för att införa ett system med ägarlägenheter. Regeringen bör snarast förelägga riksdagen förslag om ett system för ägarlägenheter.

### Ägda småhus

Trots den relativt höga produktionen av småhus under den senare delen av 1970-talet är andelen småhus av totalbeståndet bostäder inte högre än 44%, vilket kan jämföras med 54% 1945. Detta strider mot människors önskemål. I flertalet andra länder är andelen småhus högre, trots att tillgången på mark är betydligt mindre än i Sverige.

Småhusägare har under det senaste året utsatts för svåra påfrestningar på grund av den s. k. skattereformens begränsning av ränteavdragen. Under hösten 1983 har socialdemokraterna beslutat att ytterligare försämra den redan urvattnade marginalskattesänkningen. Till detta kommer den av socialdemokraterna planerade fastighetsskatten, vilken kommer den drabba småhusägarna mycket hårt. Antalet exekutiva auktioner, som på grund av det höga ränteläget fyrdubblats på några år, kommer att stiga ytterligare.

F. n. diskuteras att övergå till s. k. rullande fastighetstaxering. Vi avvisar detta förslag, eftersom det kommer att leda till krångel, orättvisor och ökade kostnader för fastighetsägarna.

Stat och kommun skall underlätta för medborgarna att förvärva ett eget hem. Bostadspolitiken får därför inte prioritera hyreslägenheter i allmännyttan. Regleringar, byråkrati, skatter och bidrag måste ersättas med en marknadsinriktad och vad avser upplåtelseformer kostnadsneutral bostadspolitik. De som vill bo i småhus kommer då inte längre att missgynnas.

### Bostadsrätt

Bostadsrätten skall fritt kunna disponeras av ägaren. Ingrepp på bostadsrättsmarknaden, t. ex. hembudsskyldighet och priskontroll, måste därför avvisas. Om kraftiga prishöjningar skall kunna undvikas, måste marknaden tillåtas att fungera så att utbudet tillgodoser efterfrågan. Realisationsvinstbeskattningen av bostadsrätter skall jämföras med den som gäller för egna hem.

1980 fanns ca 550 000 bostadsrätter i vårt land, vilket motsvarade ca 14% av det totala beståndet. Genom omvandling av hyresrätter till bostadsrätter har antalet ökat sedan dess. Huvuddelen av bostadsrätterna finns i flerbostadshus, men upplåtelseformen återfinns även i radhus och småhus i grupp. Den borgerliga riksdagsmajoriteten förbättrade 1982 möjligheterna för hyresgäster att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Socialdemokraterna har efter regeringsskiftet avskaffat dessa regler och därmed försvårat en övergång från hyresrätt till bostadsrätt för de 750 000 hushåll som i dag bor i allmännyttans fastigheter. Förslag finns också om kommunal förköpsrätt i de fall hyresgästerna träffat överenskommelse med fastighetsägarna om förvärf av huset de bor i. Detta är ett led i en utmanande överhetspolitik. Enligt vår uppfattning skall kommunerna aktivt hjälpa till att förverkliga önskemål om övergång från hyresrätt till bostadsrätt. De hinder på detta område som socialdemokraterna genomfört måste upphävas och de boendes övertagande av sina hus ytterligare underlättas. Vi föreslår därför att de boende skall kunna bilda bostadsrättsförening och förvärva sitt hus, om en enkel majoritet av hyresgästerna — i stället för det gällande kravet på två tredjedelar — så önskar. De som vill fortsätta att hyra sin lägenhet kan fortsätta att göra det på samma sätt som tidigare.

I städernas ytterområden och i många mindre tätorter är det vanligt med flerfamiljshus med tre—fyra lägenheter. För att möjliggöra bildandet av bostadsrätt i denna typ av hus föreslår vi att en bostadsrättsförening skall kunna bildas i en fastighet med minst tre lägenheter. Idag krävs minst fem lägenheter.

Många upplever bostadsrätten som en attraktiv boendeform. Att tillsam-

mans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen äga en fastighet ger många en känsla av trygghet. Den boende ansvarar själv för underhåll och för den löpande skötseln av bostaden. Gemensamt svarar de för husets drift- och kapitalkostnader. På detta sätt har de själva möjlighet att påverka sina boendekostnader. Genom sparsamhet och egna arbetsinsatser kan driftkostnaderna i bostadsrätt hållas lägre än i hyresrätt.

Införandet bl. a. av hyreshusavgiften och begränsningen av avdragsrätten för räntor har dock medfört att boendekostnaden i bostadsrätt stigit mer än i hyresrätt under senare tid. Enligt vår uppfattning får inte statens och kommunernas åtgärder diskriminera vissa upplåtelseformer. Hyreshusavgiften och avdragsbegränsningen skall bl. a. därför avskaffas och den planerade fastighetsskatten inte införas.

De som är intresserade av bostadsrätt är beredda att göra uppoffringar när det t. ex. gäller att i sin bostad satsa ett eget kapital. För att underlätta köp av bostadsrätt kan kommunerna ge borgen för — hela eller del av — insatsen.

Det är vidare angeläget att de allmännyttiga bostadsföretagen uppmuntras att avyttra delar av sitt bostadsbestånd till av hyresgästerna bildade bostadsrättsföreningar. Avyttringen förutsätts ske på villkor som fastställs efter förhandlingar, vilket bör innebära att marknadsmässiga hänsyn tas. Det är sålunda inte sannolikt att det i flertalet fall enbart blir ett överförande av de lån som belastar resp. fastighet. Delar av ett allmännyttigt företags bestånd kan sannolikt överlåtas till ett högre pris, medan det beträffande andra bestånd — t. ex. med eftersatt underhåll och/eller tomma lägenheter — kan bli aktuellt att överlåta till ett lägre pris. För de allmännyttiga bostadsföretagen leder en avyttring av delar av bostadsbeståndet till fördelar. Företagen får bl. a. ökade förutsättningar att efter en sådan försäljning bättre underhålla och förvalta kvarstående innehav, vilket är väsentligt för dem som bor kvar med hyresrätt.

I de nybildade bostadsrättsföreningarnas regi skulle de boende genom egna beslut ta ansvar för fastigheten. Från bostadspolitisk synpunkt är detta bra och som vi ovan framhållit i enlighet med bostadskonsumenternas önskemål; det är dessutom ett samhällsekonomiskt gynnsamt sätt att aktivera lästigheter som i annat fall på många håll hotas av kapitalförstoring.

För att underlätta en ombildning av lägenheter i de allmännyttiga företagen till bostadsrätt, föreslår vi att förbudet mot s. k. dubbelupplåtelse av bostadsrätt upphävs vad gäller de allmännyttiga bostadsföretagen. Detta skulle möjliggöra att bostadsföretaget övergångsvis blir bostadsrättsinnehavare av de lägenheter där de boende ej önskar byta upplåtelseform. De särregler som i dag gäller för HSB/Riksbyggen beträffande majoritetskravet bör då upphävas.

Vid avyttring av fastigheter från hyresrätt till bostadsrätt skall staten erbjuda övertagande av befintliga statliga bostadslån. Statliga myndighe-

ter bör även på andra sätt underlätta en övergång från hyresrätt till bostadsrätt, t. ex. genom att medverka i information till hyresgäster och genom att ta initiativ till överläggningar angående finansieringsfrågor med banker och kreditinstitut i finansieringsfrågor i samband med att sådana övergångar i de allmännyttiga företagen får ökad omfattning.

Villkoren för lån vid förvärv av bostadsrätter är regelmässigt sämre än vid motsvarande förvärv av bostad med äganderätt. Skillnaden beror huvudsakligen på att det f. n. inte är möjligt att inteckna bostadsrätt. För att stärka bostadsrättens värde som kreditsäkerhet bör en sådan rätt införas. Detta skulle medföra billigare lån, vilket ger fler människor möjlighet att förvärva bostadsrätt.

### Hyresrätt

En bostad med hyresrätt ger hyresgästen ett boende med hög servicenivå. Allt underhåll, alla reparationer och all yttre vård sköts av hyresvärdens. Genom den höga servicenivån är hyresrätten en dyr upplåtelseform.

Hyresboendet ger dock möjlighet till stor rörlighet, eftersom kostnadsansvaret vid omflyttning inskränker sig till hyran under uppsägningstiden. Hyresgästen behöver inte vänta på en efterträdare.

Att bo med hyresrätt lämpar sig således väl för människor som vill ha hög service, t. ex. äldre, och för dem som av olika skäl bor en kortare tid på samma plats. Även om vi får en kraftig övergång från hyresrätt till bostadsrätt och ägarlägenheter, kommer hyresrätten att finnas kvar även i framtiden. Hur stor avgörs av människornas fria val, inte politiska beslut.

### 1.4 Hyressättningssystemet

Bruksvärdessystemet bygger på att de kommunala bostadsföretagen är hyresledande. Hyran i deras fastigheter läggs till grund för hyressättningen hos övriga fastighetsägare. I samband med bruksvärdessystemets tillkomst förutsattes att de kommunala företagens hyror skulle täcka självkostnaden för bostadsförvaltningen. Systemet har dock givit en hyresnivå som inte ger självkostnadstäckning. De kommunala bostadsföretagens ekonomi har på detta sätt urholkats. De har blivit beroende av ett stort antal bidrag och subventionerade lån från stat och kommuner. Genom den konstlat låga hyresnivån i allmännyttan — som alltså inte ens täcker självkostnaden — har också stora lönsamhetsproblem uppstått i privata hyresfastigheter.

Om förhandlingarna mellan hyresgästerna och de kommunala bostadsföretagen skall resultera i en realistisk hyresutveckling måste kommunerna upphöra med att ge bidrag eller lån med icke marknadsanpassade villkor till dessa företag. Det måste slås fast att hyresgäster och fastighetsägare har ett gemensamt ansvar för en hyresutveckling som garanterar det långsiktiga underhållet av fastighetsbeståndet. Varken dagens eller än mindre

kommande generationers skattebetalare har anledning att överta detta ansvar.

Bruksvärdessystemet saknar i allt väsentligt marknadspåverkan. Systemet leder härigenom till en bostadssektor med alltför låg rörlighet, eftersom den som bor i en äldre, större lägenhet — ofta med låg hyra — inte har något ekonomiskt incitament att flytta till en mindre, nybyggd lägenhet med högre hyra. På detta sätt utnyttjas inte bostadsbeståndet så rationellt, som skulle ske om hyressättningen vore mer marknadsanpassad.

Nyproduktionen svarar i dag för en liten andel av det totala bostadsbeståndet. Denna situation kan förväntas bestå. Detta förhållande gör att behovet av rörlighet på bostadsmarknaden ökar. Endast genom en ökad rörlighet kan en enskild bostadskonsuments olika önskemål vid olika tillfällen tillgodoses inom det befintliga beståndet.

Bruksvärdessystemet är en del av en genomreglerad bostadsmarknad. Framtidens bostadspolitik måste präglas av marknadsanpassning och avreglering. Nuvarande hyressättningssystem måste därför avvecklas och ersättas med ett nytt marknadsorienterat system.

Den enskilde hyresgästens hyreskostnad i en nyproducerad lägenhet är mycket starkt subventionerad. Subventionen är normalt så stor att hyresgästen endast betalar mindre än hälften av den verkliga kostnaden. För att ge den boende en fullständig bild av boendekostnaden bör hyresvärden på hyresavinen ange total boende kostnad per månad, före alla subventioner, vid sidan av uppgiften om den hyra som skall erläggas. Detta är viktigt för att skapa ett ökat kostnadsmedvetande.

### *1.5 Hyresgästernas ställning*

Varje myndig svensk har rätt att välja riksdag och att vidta olika dispositioner med betydande ekonomiska konsekvenser t. ex. att köpa en fastighet eller att starta företag. Enskild myndig hyresgäst är dock i praktiken förhindrad att själv eller genom valt ombud, t. ex. en valfri hyresgästorganisation, förhandla med fastighetsägaren om sin hyra. Hyresgästerna är således omyndigförklarade i denna sin egenskap.

I praktiken har Hyresgästernas riksförbund (HR) givits ett förhandlingsmonopol. Detta är särskilt stötande eftersom HR endast representerar knappt 400 000 av de 1,5 miljoner hushållen i hyreshus. I det privata fastighetsbeståndet är inte mer än uppskattningsvis 15 % av hyresgästerna medlemmar i HR. Detta är naturligtvis en anmärkningsvärt låg siffra. Enligt socialistiska dogmer borde rimligen dessa människor ansett sig ha större anledning än de som bor i kommunala bostadsföretag att organisera sig i HR.

Mellan HR och de flesta allmännyttiga företagen har träffats avtal om förhandlingsersättning, fritidsverksamhet och boinflytande. Avtalens innehåll är i vissa avseenden uppseendeväckande. Enligt avtalen skall före-

tagen ge hyresgästföreningen ersättning som motsvarar 0,5 % av den totala hyran för fritidsverksamhet och 0,4 % av den totala hyran för boinflytande. Därtill kommer s. k. förhandlingsersättning. Under 1982 överfördes, i enlighet med dessa avtal, 45,2 milj. kr. för fritidsverksamhet, 31,8 milj. kr. för boinflytande och 26 milj. kr. i förhandlingsersättning från SABO-företag — dvs. hyresgästerna — till hyresgästföreningarna. Samma år betalade dessa företag i storleksordningen 17 milj. kr. i medlemsavgift till sin egen organisation, SABO.

Den legala grunden för HR:s förhandlingsmonopol måste upphävas. Den enskilde hyresgästen skall ges förhandlingsrätt. Därefter får var och en avgöra om han vill bli representerad av någon och i så fall av vem. Konkurrerande hyresgästorganisationer måste få arbeta under lika villkor. Organisationer som bygger på frivilligt medlemskap — och som därför är beroende av medlemmarnas förtroende — tillvaratar medlemmarnas intressen bäst. Enligt vår uppfattning måste fria förhandlingar bygga på principen att varje part bestriider sina egna förhandlingskostnader. Systemet med att förhandlingsersättningen till hyresgästföreningen inkluderas i hyran för samtliga — även oorganiserade — hyresgäster är oacceptabelt.

Genom att hyresgästerna ges individuell förhandlingsrätt bortfaller den lagliga grunden för dessa avtal. Hyresgästförhandlingslagen bör ändras på sätt här anförts.

Domstolar med intresserepresentation är ett hot mot rättssäkerheten för enskilda och icke etablerade organisationer. Partsdomstolarna har en starkt konserverande inverkan på organisationsstrukturen. Såväl principiella som sakliga skäl talar således för att hyresrättsliga frågor överförs till allmän domstol.

### *1.6 Förvärv av hyresfastighet*

Lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. har till syfte att förebygga spekulation i hyresfastigheter och att hindra att hyresfastigheter förvärfvas av personer som är olämpliga att äga sådana fastigheter. Motivet för dessa regler är att olämpliga förfaranden kunnat konstateras i vissa fall. Enligt vår uppfattning bör självfallet olagliga eller uppenbart olämpliga förfaranden motverkas. Det bör dock slås fast att den helt övervägande delen av de privata hyresvärdarna uppfyller sina lag- och avtalsenliga skyldigheter.

Riksdagens socialdemokratiska majoritet beslöt under 1983 att skärpa lagen i två avseenden.

Tidigare har riksorganisation av bostadsrättsförening — eller förening tillhörande sådan organisation — inte behövt förvärvstillstånd. De organisationer som har varit aktuella under senare tid är HSB, Riksbyggen och Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation ek. för. (SBC). Lagändringen innebär att de socialdemokraterna närstående HSB och Riksbyggen alljämt blir undantagna från tillståndskravet. Den partipolitiskt

fristående SBC blir däremot tvungen att framdeles söka tillstånd för förvärv. Motivet härtill är — enligt propositionen — att SBC saknar en "gemensam bostadssocial grundsyn" med HSB och Riksbyggen, dvs. att SBC inte styrs av socialdemokratiska värderingar. Den genomförda förändringen är ett obehagligt uttryck för socialdemokratins bristande respekt för rättsstatens principer.

Riksdagens beslut innebär vidare att det blir ännu svårare än tidigare att förvärva en hyresfastighet. Den tilltänkte förvärvaren skall vägras förvärvstillstånd om han "inte visar att han är i stånd" att sköta fastigheten. Denna regel kan komma att utvecklas till ett etableringsförbud, särskilt för människor som inte redan tidigare äger hyresfastigheter.

Vi anser således att de förändringar som genomförts i anledning av proposition 1982/83:153 skall upphävas. Lagen i övrigt bör bli föremål för en utvärdering.

### *1.7 Bostadsanvisningslagen*

Bostadsanvisningslagen bygger på föreställningen att det är möjligt att genom ett administrativt system dels öka utbudet av lägenheter, dels motverka segregation i boendet. Vi delar inte denna uppfattning.

I ett läge av låg nyproduktion är det angeläget — av skäl som redovisats ovan — att förutsättningarna för ökad rörlighet på bostadsmarknaden förbättras. Bostadsanvisningslagen verkar i motsatt riktning.

Bostäderna fördelas efter kommunala beslut i stället för efter de bostads-sökandes önskemål. På detta sätt politiseras samhället ytterligare samtidigt som individens egen beslutsfär krymps.

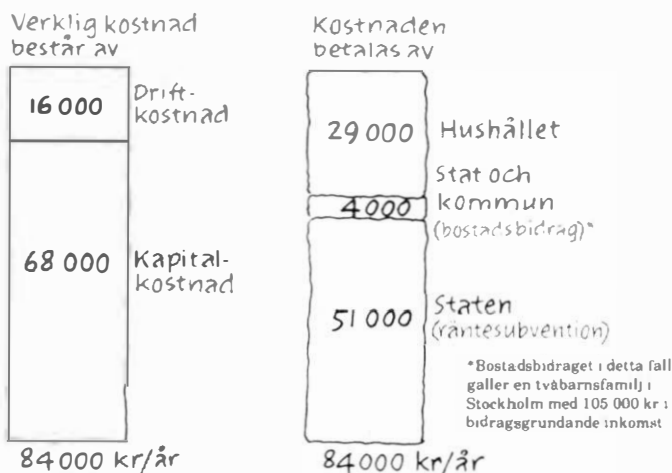
Lagen innebär också en oacceptabel inskränkning i fastighetsägarnas äganderätt.

Bostadsanvisningslagen bör därför upphävas.

## **2 Bostadsmarknadens ekonomi**

### *2.1 Boendekostnadernas fördelning*

I Sverige är den direkta boendekostnaden, dvs. vad den boende betalar, väsentligt lägre än i våra nordiska grannländer. Detta beror på att i Sverige betalas en stor del av boendekostnaderna via skattsedeln och med ökad offentlig upplåning. Enbart räntekostnaderna för en nybyggd lägenhet på 100 m<sup>2</sup> uppgår till 68 000 kr. 1983. Av detta betalar den enskilde hyresgästen ca 14 000 kr. via hyresavin, medan återstoden, 54 000, belastar statsbudgeten. Det kan i sammanhanget påpekas att under 1970-talet har kallyran sjunkit i förhållande till konsumentprisindex med ca 10 %. Hur hela kostnaden för en nyproducerad lägenhet fördelar sig framgår av följande diagram.



Källa: SCB.

Statens kostnader för räntebidrag stiger snabbt. År 1975 uppgick de till 1,8 miljarder kronor, 1981 till 7,2 miljarder kronor och 1984 beräknas de komma att uppgå till ca 9 miljarder kronor.

Huvudorsaken till denna utveckling är den kraftiga höjningen av räntenivån. Det stora budgetunderskottet medverkar till en hög räntenivå. Det bör därför påpekas att en varaktigt sänkt räntenivå förutsätter ett betydligt minskat budgetunderskott.

Den viktigaste orsaken till den kraftiga kostnadsökningen inom byggsektorn är de generella bostadssubventionernas utformning. I byggprisutredningens betänkande (SOU 1982:34—35) bekräftas detta förhållande. I betänkandet sägs att "subventionssystemet inte innehåller inslag, som verkar återhållande på prisutvecklingen".

De kommunala byggnadsnämnderna har ett stort ansvar för byggkostnaderna. En liberal tillämpning av SBN kan leda till avsevärt billigare byggande, vilket bl. a. det s. k. fribygget i Uppsala visar.

## 2.2 Bostadsfinansiering och generella subventioner

I proposition 1983/84:90 föreslår regeringen att det bildas ett statligt kreditaktiebolag som på den prioriterade kreditmarknaden skall låna upp de medel som krävs för den statliga bostadslånegivningen. Den nya ordningen föreslås gälla fr. o. m. den 1 juli 1985.

Vi är positiva till att de statliga bostadslånen förs över till den reguljära kreditmarknaden. Vi anser dock att denna verksamhet mycket väl kan skötas av de befintliga bottenlåneinstituten. Vid sidan av dogmatiska motiv har inte regeringen kunnat presentera något skäl för den föreslagna modellen. En viktig orsak till att denna valts tycks vara att man vill behålla

bostadsverkets nuvarande organisation och omfattning. Riksdagen bör avslå propositionen och ge regeringen i uppdrag att återkomma med ett nytt förslag.

De statliga lånen till nybyggda hyres- och bostadsrätts-hus är f. n. utformade så att ingen nominell amortering alls behöver göras under de första 30—35 åren. För egnahem är lånen utformade som annuitetslån där den nominella summan av räntor och amorteringar är lika stor varje år. I propositionen angående bostadslånens överföring till kreditmarknaden föreslås en tidigareläggning av amorteringarna av nybyggnadslån för hyres- och bostadsrätts-hus. En sådan förändring finner vi vara väl motiverad.

Vårt mål är att åstadkomma ett bostadsfinansieringssystem fritt från generella subventioner. Detta mål kan endast förverkligas successivt.

Som ett första steg i avvecklingen av de generella subventionerna förordar vi att den garanterade räntan höjs snabbare än i dag. För att dessa åtgärder inte skall få svåra konsekvenser för betalningssvaga hushåll föreslås i andra moderata partimotioner, bl. a. högre grundavdrag i den kommunala beskattningen för barnfamiljer. Vidare föreslås att en rad kostnadsuppdrivande skatter avskaffas t. ex. hyreshusavgiften. Ett belopp om 200 milj. kr. bör vidare ställas till de sämst ställda barnfamiljernas förfogande.

För hyres- och bostadsrätts-hus föreslår vi en uppräknig av den garanterade räntan med 10% per år. För nya hus görs höjningen från nuvarande garanterade ränta på 3,0%, vilket innebär följande räntesats för ett hus som byggs 1985 (ränta enligt gällande regler inom parentes):

	Vårt förslag	Nuvarande regler
1985	3,0 %	(3,0 %)
1986	3,30 %	(3,25 %)
1987	3,63 %	(3,50 %)
1988	3,99 %	(3,75 %)
1989	4,34 %	(4,0 %)

För äldre årgångar beräknas en ingående garanterad ränta för 1984. Höjningen med 10% görs för varje år av husets ålder t. o. m. 1984. Detta sker med utgångspunkt i en garanterad ränta på 3,4% under nybyggnads-året. Fr. o. m. 1985 höjs den garanterade räntan 10% om året såsom för nya hus.

Vårt förslag innebär att subventioneringen av hyres- och bostadsrätts-husens kapitalkostnad i nuvarande ränteläge begränsas till de femton första åren av husets livslängd. Den föreslagna omläggningen av systemet för dessa hus beräknas medföra en besparing på ca 2,1 miljarder kronor för helt budgetår. Förändringen bör genomföras per den 1 juli 1984.

För boende i hyreshus innebär omläggningen en genomsnittlig hyreshöjning med ca 200 kr. i månaden för en normal treummare.

För ägda småhus föreslås ingen förändring, eftersom en ökning av uppräknigstakten för småhus nyligen har genomförts. Småhusens kapitalkostnader subventioneras i dag under ca tolv år, genom att den garan-

terade räntan första året är 5,5 % och uppräkningsstakten är 0,5 procentenheter per år. Det totala räntebidraget för en lägenhet byggd 1983 belägen i små hus med äganderätt är väsentligt lägre än för övriga upplåtelseformer. Det uppgick 1983 till 2 100 kr./m<sup>2</sup>, i allmännyttan 7 900 kr./m<sup>2</sup>, i bostadsrätt 7 800 kr./m<sup>2</sup> och i privat hyresrätt 7 200 kr./m<sup>2</sup>.

Som ett andra steg i utvecklingen av de generella subventionerna förordar vi att den garanterade räntan i nyproduktionen för hyresrätt och bostadsrätt höjs årligen i motsvarande takt som ovan angivits för den årliga uppräkningsstakten. Detta innebär att hus som byggs 1987 erhåller en ingångsränta på 3,63 %. För hus upplåtna med äganderätt föreslås att ingångsräntan höjs i takt med uppräkningsstakten för denna upplåtelseform, vilket innebär att ett hus som byggs 1987 erhåller en ingångsränta på 6,5 %. Med nuvarande ränteläge blir därmed räntebidragssystemet helt avskaffat omkring år 2 000.

Så länge räntebidrag utgår bör reglerna för dessa förenklas. Rännebidraget skall utgå i förhållande till bostadsytan. För småhus bör en maximering vid förslagsvis 120 m<sup>2</sup> införas. Större hus erhåller således endast räntebidrag för 120 m<sup>2</sup>. Det finns inte anledning till någon begränsning av den totala bostadsytan för att erhålla detta räntebidrag. För flerbostadshus skall räntebidraget beräknas på 95 % av låneunderlaget. Detta skall gälla samtliga upplåtelseformer och byggherrekategorier.

Räntebidraget bör på detta sätt kunna frigöras från lånet. Fastighetsägaren har då möjlighet att på kreditmarknaden skaffa sig erforderliga lån. Såväl banker som andra kreditinstitut är regelmässigt positiva till att finansiera bostadsbyggande. Några praktiska problem innebär därför inte den föreslagna ordningen.

Den produktionskostnadsanpassade belåningen — som innebär att låne- och räntebidragsgivningen bygger på den faktiska byggkostnaden i stället för på ett schablonssystem — leder till ett sämre kostnadsmedvetande hos byggherrar. Systemet har resulterat i ökade kostnader. Enligt vår uppfattning måste lånesystemet stimulera till rationellt byggande och återhållsamhet med kostnader. Vi föreslår därför att det nuvarande systemet med PK-belåning avskaffas. Detta skall inte behöva leda till ökade boendekostnader eftersom effektivare produktion och i någon mån lägre standard kan kompensera effekterna av den föreslagna förändringen.

Riksdagen beslöt hösten 1983 att de retroaktiva räntebidragen skall upphöra och att tidigare gällande regler återinförs. Av statsfinansiella skäl biträdde vi förslaget. För hyres- och bostadsrättshusen beslöt riksdagen samtidigt om flera kompensatoriska åtgärder som sammantaget medför att statens utlåning ökar med 0,5 miljarder kronor per år. Av besparingsskäl föreslår vi att dessa kompensationer upphör från den 1 juli 1984.

De nu föreslagna åtgärderna kommer att ställa stora krav på länsbostadsnämnderna att förkorta handläggningstiden för statliga lån och räntebidrag. Med hänsyn till det minskade antal ärenden som kan förväntas

de närmaste åren skall en snabbare och effektivare handläggning vara möjlig. Krav bör kunna ställas på att medlen utbetalas inom en väsentligt kortare tid än f. n.

### 2.3 *Selektiva subventioner*

Förutom stora generella subventioner till bostadssektorn i form av räntesubventioner m. m. utgår till vissa bostadsföretag selektiva stöd från staten och kommuner. Dessa snedvrider konkurrensen och undergräver därmed marknaden.

Staten har ökat det direkta ekonomiska stödet till bostadssektorn. Socialdemokraterna har sedan makttillträdet 1982 infört eller höjt flera stödformer: temporära hyresrabatter, hyresförlustgaranti, stöd till de värst drabbade företagen, boendemiljöbidrag m. fl. I de flesta fallen är det de allmännyttiga företagen som erhåller bidragen. För budgetåret 1983/85 föreslår regeringen 250 milj. kr. i selektiva stöd.

Även kommunerna stöder sina allmännyttiga bostadsföretag med betydande belopp. Kommunförbundet konstaterade att kommunerna år 1977 tillsköt 337 milj. kr. till dessa. Detta belopp har ökat kraftigt sedan dess. I vissa företag uppgår den kommunala subventionen till 30–40 kr./m<sup>2</sup> lägenhetsyta och år.

Genom att vissa allmännyttiga företag blir beroende av kommunala bidrag försvåras privata bostadsföretags konkurrensläge, eftersom allmännyttan är hyresledande. Motiven för SABO-företagen att bedriva verksamheten rationellt minskar, om de i trängda lägen kan påräkna direkta ekonomiska stöd.

Moderata samlingspartiet vill avskaffa de selektiva stöden till bostadssektorn. Alla företagskall arbeta under likartade betingelser. Detta främjar en rationell bostadsförvaltning till gagn för såväl de boende som samhälls-ekonomin.

### 2.4 *ROT-programmet*

Syftet med ROT-programmet är att dels öka sysselsättningen inom byggsektorn, dels höja standarden i ett stort antal lägenheter. Programmet skall genomföras med hjälp av nya bidrag och lån som skall finansieras genom en ny fastighetsskatt. Härigenom förstärks skatte- och subventions-systemet ytterligare. Marknaden förvids än mer.

Enligt vår uppfattning skall ansvaret för fastighetsunderhåll — reparationer och ombyggnader — åvila fastighetsägarna. Det avgörande problemet i detta sammanhang är att den nuvarande hyresnivån inte ger ekonomiska förutsättningar för ett långsiktigt och rationellt fastighetsunderhåll. Detta förstärks bl. a. av att en enskild fastighetsägare inte har rätt till skattefri avsättning för det långsiktiga underhållet. En betydande kapitalförstörelse blir följden om inte dessa missförhållanden snarast ändras.

Sysselsättningseffekterna av ROT-programmet är överskattade bl. a. med hänsyn till att den nya fastighetsskatten kommer att minska ombyggnadsverksamheten och att ROT-programmets projekt inte kommer att genomföras på sådana platser och av sådan personal som har drabbats av hög arbetslöshet. ROT-programmet är ett led i en socialistisk bostadspolitik. Vi avvisar därför anslagen för detta ändamål och föreslår att de avvecklas fr. o. m. den 1 juli 1984.

### *2.5 Energisparande i byggnader*

På grund av de höga energipriserna är investeringar i energisparande åtgärder lönsamma. Omfattningen av dessa investeringar är också tillfredsställande.

I dag saknas det därför anledning att fortsätta med statliga subventioner. Statens engagemang bör inskränkas till att tillse att nödvändigt utrymme på kreditmarknaden står till förfogande för energisparande investeringar. Samtliga lån och bidrag bör därför avvecklas per den 1 juli 1984.

### *2.6 Bosparande*

Moderata samlingspartiet har under många år föreslagit att samhället skall stimulera ett ökat bostadssparande. En egen bostad är ett naturligt och angeläget sparmål för många och ett ökat sparande är dessutom positivt ur samhällsekonomisk synvinkel. Ett ökat bostadsägande är det viktigaste steget mot ett spritt ägande.

Vi föreslår därför att de särskilda regler om skattefritt sparande som infördes hösten 1978 — men avskaffades av den socialistiska majoriteten 1983 — återinförs och ges vidgad tillämpning. Sparmedel skall kunna lyftas när som helst — alltså även före femårsperiodens utgång — utan att "premi" återgår till staten. Förutsättningen är att de frigjorda medlen används till inköp av bostad.

### *2.7 Vissa bostadsskattefrågor*

Regeringen har tidigare aviserat införandet av en ny statlig fastighets-skatt. Motivet för införandet är att nå "målet om ett solidariskt omfördelningssystem".

Inom den svenska bostadssektorn finns ett oöverskådligt antal stödformer, bidrag och lån — och en lång rad skatter. Genom detta omfattande skatte- och subventionssystem har marknaden i stor utsträckning upphört att fungera. Detta har resulterat i olägenheter som är väl kända: höga byggkostnader, bostäder som inte motsvarar efterfrågan och stora statliga subventioner.

Det framstår som alltmer uppenbart att bostadssektorns problem är resultatet av skatte- och subventionssystemet i samverkan med statens och kommunernas starka inflytande. Regeringen förmår inte att frigöra sig

från detta förödande system. Nya skatter motiverar nya bidrag. Nya problem — som uppkommit genom skatte- och subventionssystemet — försöker man lösa med nya skatter och subventioner. Detta är dömt att misslyckas.

Vid sidan av dessa principiella invändningar bör framhållas de orimliga effekter som den planerade fastighetsskatten skulle medföra. Småhusen skulle drabbas hårt liksom hyresfastigheterna. En fastighetsägare med en marginalskatt på 80 % skulle t. ex. behöva en extra inkomst på 7 % av fastighetens taxeringsvärde för att kunna betala den aviserade skatten på 1,4 %. Skatten skulle nämligen inte vara avdragsgill vid beskattningen i övrigt. Fastighetsskatten avses vidare betalas vare sig fastigheten belastas med stora skulder eller inte och vare sig fastigheten går med förlust eller ej.

För kommersiella fastigheter i hyggliga lägen skulle skattekostnaden sannolikt bli omkring 50—100 kr. per kvadratmeter.

Fastighetsskatten skulle i praktiken innebära att överskottet från fastigheterna försvinner. Hyrorna skulle inte räcka till för att förränta det kapital som fastighetsägaren själv har i sin fastighet.

Kapitaliserar man värdet av de framtida skattebetalningar som den nya skatten skulle leda till finner man att skatten kan leda till att omkring en tredjedel av fastighetsvärdena skulle gå förlorad. I många fall skulle fastigheternas värde sjunka under det belopp till vilket de är belånade.

Genom sin konstruktion skulle således fastighetsskatten urholka möjligheten till fortsatt enskilt fastighetsägande. Vi tar bestämt avstånd från planerna på en sådan skatt.

Den 1982 beslutade hyreshusavgiften bör dessutom avskaffas per den 1 januari 1984.

Det nyligen beslutade systemet för realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter skall upphävas. Systemet försvårar allvarligt en nödvändig rörlighet på bostadsmarknaden. Det är också så utformat att det får orimliga och oacceptabla konsekvenser för den skattskyldige. Bl. a. kommer vissa reala förluster att beskattas. Regeringen bör snarast lägga fram ett nytt förslag som ansluter till det system som finns på fastighetsområdet. Rätten att skjuta upp beskattningen måste slås fast.

Den fulla avdragsrätten för räntor måste återinföras. Begränsningen av avdragsrätten — särskilt i kombination med mycket begränsade marginalskattesänkningar — har inneburit stora problem för många småhus- och bostadsrättsägare. Dessa problem kommer att växa allteftersom avdragsbegränsningens effekter skärps.

### 3 Markpolitik

#### 3.1 Äganderätten till mark och vatten

Moderata samlingspartiet slår vakt om den enskilda äganderätten till

mark och vatten. Enskilt ägande av mark bör underlättas, inte minst för att stimulera ett spritt ägande.

Fastighetsägaren skall i princip ha rätt att bebygga sin mark. Denna byggrätt skall inte vara tidsbegränsad. I ägandet ligger rätten att disponera sin fastighet inom givna vida ramar.

Rättssäkerhet och rättvisa måste vara utgångspunkten för markpolitiken. Rättssäkerheten är ovillkorlig och får inte kränkas av en väl motiverad samhällsnytta. De fastighetsägare som utsätts för expropriation av dunkla motiv, tvångsingripanden och värdeminskande lagändringar från samhällets sida upplever brister i rättsstaten: de vägras ersättning för uppkomna förluster eller tillerkänns en starkt reducerad ersättning, som inte grundas på fastighetens verkliga värde. Samtidigt tas detta värde till utgångspunkt för olika former av beskattning.

Den socialdemokratiska politiken har medvetet och systematiskt urholkat den enskilda äganderätten. Denna politik kontrasterar skarpt mot människors önskemål och allmänna rättsuppfattning.

Den fysiska samhällsplaneringen har utvecklats till en form av planhushållning, som syftar till en ofta bindande styrning av markanvändningen, vilket urholkar äganderätten och försvårar anpassning till ändrade förhållanden. Samarbete och samverkan har ersatts med direktiv och regleringar.

Naturvårds- och miljöhänsyn måste ges betydande utrymme i en framtynt markpolitik. Många naturområden är omistliga. Dessa områden skall lämnas orörda.

### 3.2 Kommunal planhushållning

Genom ett nätverk av lagar och regleringar inom mark- och bostadssektorn har kommunerna getts sådana befogenheter att planering, byggande och boende endast tillåts ske på kommunernas villkor. De enskilda människornas önskemål och intressen måste underordnas kommunernas. Det är kommunen som bestämmer om, när, var och hur det får byggas.

Socialdemokratisk politik syftar till att stärka den kommunala planhushållningen inom mark- och bostadssektorn. Till de befintliga instituten, kommunalt planmonopol, förköp, expropriation, markvillkor och bostadsanvisningslag kan läggas beslut om ökad kommunal styrning inom ROT-programmets ram samt en utvidgad förköpslag. Lagrådsremissen om ny plan- och bygglag förordar bl. a. en tidsbegränsad byggrätt, försvårade möjligheter att bygga i glesbygd och krav på byggnadslov för lantbrukets ekonomibyggnader.

Enligt moderata samlingspartiets uppfattning måste detta system brytas. De enskilda människornas önskemål måste i ökad utsträckning påverka planering, byggande och boende.

### 3.3 Mark- och konkurrensvillkoren

Sedan 1974 gäller som villkor för statliga bostadslån att marken skall vara förmedlad av kommun eller vara i kommunal ägo och att byggandet upphandlas i konkurrens.

Syftet med mark- och konkurrensvillkoren är att starkt försämra möjligheterna för enskilt byggande. Villkoren är ett mycket viktigt inslag i de socialdemokratiska strävandena att skapa en total kommunal planhushållning på bostadsområdet.

Villkoren har också allvarligt försvårat exploatering i privat regi. Kommunerna har därigenom fått ett än större inflytande över bostadsproduktionen. Detta har minskat konkurrensen inom byggsektorn och därmed lett till högre kostnader och mindre konsumentstyrd produktion.

Villkoren har också förhindrat privat byggande på egen mark, vilket resulterat i en försämrad produktutveckling.

Mark- och konkurrensvillkoren bör därför avskaffas per den 1 juli 1984.

### 3.4 Förförköp

Önskar kommunen förvärva viss fastighet måste alltid huvudregeln vara att förhandlingar upptas med fastighetsägaren om vanlig, frivillig försäljning. Skulle överenskommelse härom inte kunna träffas, och samhället har ett klart påvisbart och oavvisligt behov av fastigheten, kan expropriation tillgripas.

Genom detpkommunala planmonopolet, expropriationsrätten och kommunens överlägsna ekonomiska och personella resurser har kommunen en mycket stark ställning gentemot en fastighetsägare. Kommunernas ställning skall inte vara starkare. Förförköpslagen bör därför avskaffas.

### 3.5 Expropriation

I september 1982 avkunnade Europadomstolen dom i målet Sporrang och Lönnroth. Målet gällde tillämpningen av långvariga expropriationstillstånd och byggnadsförbud. Domstolen fann att Sverige brutit mot reglerna om egendomsskydd i Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna.

Regeringen har trots domslutet inte föreslagit någon åtgärd för att stärka egendomsskyddet. Justitieministern har i riksdagen nyligen förklarat att regeringen inte heller har för avsikt vidta någon åtgärd. Detta är anmärkningsvärt. Enligt vår uppfattning måste de regler som givit utrymme för den klandrade handläggningen omedelbart ändras. I grundlagen bör dessutom införas ett positivt erkännande av egendomsrätten, på sätt som finns i de flesta västerländska författningar.

En förutsättning för expropriation skall vara att kommun har ett klart påvisbart och oavvisligt behov av aktuell fastighet inom en snar framtid.

Kommunen skall ge fastighetsägaren full ersättning för de kostnader som uppkommit genom expropriationen. Expropriationslagen bör ändras i enlighet med vad som ovan redovisats.

### 3.6 Fritidsbebyggelse

Att bo i fritidshus är ett viktigt fritids- och semesteralternativ för många människor. Fritidshus är dessutom utgångspunkten för en stor del av det rörliga friluftslivet. Många människor tillbringar på detta sätt sin semester i Sverige, vilket är fördelaktigt för vår samhällsekonomi.

Den fysiska riksplaneringen visar att fritidsbebyggelse kan släppas fram problemfritt i stora delar av vårt land. Återhållsamhet bör dock iakttas med att tillåta ytterligare fritidsbebyggelse i vissa områden som i särskilt hög grad är känsliga för påverkan från friluftsliv och i de avgränsade områden som redan i dag är mycket hårt exploaterade. Värdet av orörd natur bör även hävdas när det gäller områden som genom sin karaktär har särskilt intresse.

Det finns också anledning att vara försiktig med fritidshusbyggande vid vissa begränsade kuststräckor och stränder i inlandet. Vi har emellertid i Sverige utomordentligt god tillgång på stränder. Det är därför fullt möjligt att trots vissa restriktioner tillgodose medborgarens önskemål om strandnära fritidshus. Endast en ytterst liten del av den strandnära marken skulle behöva ianspråkta.

Nuvarande strandskyddsregler bör ändras, så att länsstyrelserna ges möjlighet att förordna om strandskydd där så behövs.

Åtgärder för hushållning med mark och vatten i fjällvärlden skall inte hindra fritidshusbyggande. Genom komplettering av befintlig bebyggelse och genom lämpligt utformade detaljplaner finns möjligheter att högst väsentligt öka antalet fritidshus. Detta är av stor betydelse ur turismsynpunkt samtidigt som angelägna regionalpolitiska mål kan tillgodoses.

Problemen med permanentning av fritidsbebyggelse bör lösas genom en begränsning av kommunernas serviceansvar. Man bör således i den överiktliga kommunala planeringen kunna avgränsa områden för fritidsbebyggelse, inom vilket ett begränsat kommunalt serviceansvar gäller. De boende inom ett sådant område kan inte påräkna skolskjutsar, snöröjning och kommunalt vatten och avlopp m. m.

Vi förutsätter att utskottet i förekommande fall utformar erforderlig lagtext.

## 4 Hemställan

Med hänvisning till vad som ovan anförts hemställs\*

1. att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) i enlighet med vad i motionen anförts vad avser lägsta andel av hyresgästerna som biträder förvärv av hyresfastighet,

2. att riksdagen beslutar ändra lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (1982:352) på sätt angivits i motionen beträffande förvärv av offentligt ägd fastighet.
3. att riksdagen hos regeringen begär att ett nytt hyressättningsssystem i enlighet med motionen skyndsamt utreds,
4. att riksdagen hos regeringen anholder om förslag till ändring av hyresförhandlingslagen i enlighet med vad som anförts i motionen,
5. att riksdagen beslutar upphäva de ändringar i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. (1972:1132) som genomfördes med anledning av proposition 1982/83:153,
6. att riksdagen hos regeringen begär att lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. (1972:1132) utvärderas,
7. att riksdagen upphäver bostadsanvisningslagen (1980:94),
8. att riksdagen beslutar att ett nytt system för räntebidrag i enlighet med vad i motionen anförts skall införas per den 1 juli 1984,
9. att riksdagen beslutar upphäva de kompensatoriska åtgärder som infördes i samband med avskaffandet av de retroaktiva räntebidragen i enlighet med vad som i motionen anförts,
10. att riksdagen beslutar införa samma gränser för räntebidrag — 95 % av låneunderlaget — för alla byggherrar och upplåtelseformer,
11. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts beträffande en omläggning av energisparlänesystemet,
12. att riksdagen hos regeringen anholder om förslag till ändringar i expropriationslagen (1972:719) i enlighet med vad i motionen anförts,
13. att riksdagen upphäver förköpslagen (1967:868),
14. att riksdagen avskaffar de s. k. mark- och konkurrensvillkoren,
15. att riksdagen hos regeringen anholder om förslag som möjliggör differentierad servicenivå inom olika detaljplaneområden på sätt som anges i motionen.

Stockholm den 20 januari 1984

ULF ADELSON (m)

LARS TOBISSON (m)

PER PETERSSON (m)

ANDERS BJÖRCK (m)

ROLF CLARKSON (m)

ARNE ANDERSSON (m)

i Ljung

INGEGERD TROEDSSON (m)

CARL BILDT (m)

NILS CARLSHAMRE (m)

ROLF DAHLBERG (m)

INGRID SUNDBERG (m)

\* Se även motionerna 1983/84:924—927 och 1419