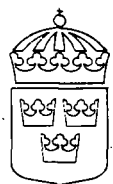


Bostadsutskottets yttrande

1989/90:BoU7y

Vissa ekonomisk-politiska åtgärder



1989/90
BoU7y

Till finansutskottet

Finansutskottet beslöt den 13 mars 1990 bereda bostadsutskottet tillfälle att yttra sig över proposition 1989/90:114 om vissa ekonomisk-politiska åtgärder, m.m. jämte de motioner som kunde komma att väckas med anledning av propositionen. Bostadsutskottet behandlar i detta yttrande förslaget i vad avser frågor om hyresstopp jämte motioner med anknytning härtill.

Sammanfattning

Bostadsutskottet tillstyrker förslaget om att prisregleringslagen skall få tillämpas fr.o.m. den 8 februari 1990 och att hyresstopp därmed gäller tills vidare. Motionsyrkanden (m), (fp) och (c) om att lagen inte skall få tillämpas, liksom motionsyrkanden (mp) om att lagen endast skall få tillämpas under vissa förutsättningar, avstyrks. Även ett motionsyrkande (vpk) om att begränsa möjligheterna till undantag från stopphyran avstyrks av utskottet. På eget initiativ förordar utskottet att stopphyran för bostäder under vissa förutsättningar skall få överskridas utöver vad schablonregeln medger.

Avvikande meningar (m, fp, c), (vpk) samt (mp) har fogats till yttrandet.

Propositionen

Med stöd av prisregleringslagen utfärdade regeringen den 8 februari 1990 förordningen (1990:23) om tillämpning av prisregleringslagen. Enligt bestämmelserna i lagen skall sådan av regeringen meddelad föreskrift underställas riksdagen för prövning inom en månad från det att den utfärdats. I proposition 1989/90:114 bilaga 2 (civildepartementet) hemställs att riksdagen skall godkänna förordningen.

I detta yttrande behandlas följande med anledning av proposition 1989/90:114 väckta motioner.

1989/90:Fi44 av Gunnar Björk m.fl. (c) vari yrkas

2. att riksdagen beslutar avslå proposition 1989/90:114 såvitt avser tillämpning av prisregleringslagen i enlighet med vad som i motionen anförts.

1989/90:Fi45 av Carl Bildt m.fl. (m) vari yrkas

2. att riksdagen avslår regeringens förslag om ett godkännande av förordningen (1990:23) om tillämpning av prisregleringslagen (1989:978).

1989/90:Fi46 av Anne Wibbe m.fl. (fp) vari yrkas

2. att riksdagen avslår förordningen (1990:23) om tillämpning av prisregleringslagen (1989:978).

1989/90:Fi47 av Lars Werner m.fl. (vpk) vari yrkas

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen framförs om förändringar av pris- och hyresstoppets undantagsregler.

1989/90:Fi48 av Inger Schörling m.fl. (mp) vari yrkas

3. att riksdagen, endast under förutsättning av att i motionen angivna villkor uppfylls, godkänner att lag om pris- och hyresstopp får tillämpas under en tid av nio månader räknat från den 8 februari 1990,

4. att riksdagen, om i motionen angivna villkor ej är uppfyllda, avslår förslaget om pris- och hyresstopp.

I ärendet har inkommit en skrivelse från AB Svenska Bostäder.

Förslag i proposition och motioner om hyresstopp m.m.

Inledning

Riksdagen antog hösten 1989 en ny prisregleringslag som trädde i kraft den 1 januari 1990. Med stöd av lagen (1989:978) kan regeringen bl.a. meddela föreskrifter om hyresstopp. Förutom vid krig eller krigsfara kan sådan föreskrift endast meddelas när inträdda eller befarade hyresstegringar hotar att rubba den samhällsekonomiska balansen. En föreskrift om prisreglering skall avse viss tid, dock högst ett år. Däremot får en föreskrift om stopphyra inte avse längre tid än sex månader. Av regeringen meddelad föreskrift om tillämpning av lagens regler om hyresstopp skall underställas riksdagen för prövning inom en månad från det att den utfärdats. Föreskriften upphör att gälla om inte riksdagen godkänner den inom två månader från underställandet.

Med stöd av prisregleringslagen utfärdade regeringen den 8 februari 1990 förordningen (1990:23) om tillämpning av prisregleringslagen. Genom beslutet föreskrev regeringen att de grundläggande bestämmelserna om pris- och hyresreglering skulle tillämpas under tiden fr.o.m. den 8 februari 1990 t.o.m. den 7 februari 1991. Samtidigt utfärdade regeringen förordningen (1990:24) om allmänt pris- och hyresstopp. Denna förordning gäller t.o.m den 7 augusti 1990.

Förslag i propositionen

Genom det nu föreliggande regeringsförslaget föreläggs riksdagen förordningen (1990:23) om tillämpning av prisregleringslagen för godkännande.

I fråga om hyresstoppet innebär de utfärdade bestämmelserna att den som hyr ut en lägenhet eller en lokal inte utan tillstånd får ta ut en högre hyra än den som tillämpades den 7 februari 1990 — stopphyra.

Stopphyran gäller även om en högre hyra har bestämts innan hyresstoppet trädde i kraft men ännu inte börjat tillämpas. I de fall några hyresförändringar ännu inte bestämts eller börjat tillämpas får dock stopphyran överskridas enligt en schablonregel. En förutsättning för att schablonregeln skall kunna tillämpas är att minst motsvarande hyreshöjning avtalats eller beslutats av hyresnämnd.

Schablonregeln innebär att stopphyran får överskridas med ett belopp som motsvarar 0,5 procentenheter per månad från tidpunkten för den nya hyrans tillämpning till årets slut. Om ny hyra skall tillämpas fr.o.m. den 1 april får således stopphyran från denna tidpunkt överskridas med 4,5 %.

I de fall hyran för en lokal är rörlig genom att den t.ex. kopplats till en index får stopphyran överskridas med ett belopp som motsvarar 0,4 procentenheter per månad till årets slut räknat från den 7 februari. En förutsättning härför är att den avtalade indexuppräknningen skulle leda till en hyreshöjning som minst motsvarar den som följer av schablonregeln.

Utöver schablonreglerna får stopphyran överskridas utan särskilt tillstånd med ett belopp som svarar mot beslutade ändringar av fastighetsskatt, mervärdeskatt samt räntebidrag som inträtt den 1 januari eller den 1 mars 1990. Överskridandet kan ske om minst motsvarande hyreshöjning följer av avtal eller beslut av hyresnämnd.

Stopphyran kan även få överskridas efter tillstånd av statens pris- och konkurrensverk, om en hyreshöjning som bestämts för kommande tid avser högst ett år och fastighetsägaren lider allvarlig ekonomisk skada ifall tillstånd inte lämnas. Även i vissa andra fall skall medgivande till att överskrida stopphyran kunna lämnas.

Lägenheter för vilka det den 7 februari inte fanns en bestämd hyra, t.ex. på grund av att byggnadsarbeten pågick, omfattas inte av hyresstoppet. Inte heller s.k. förstagångshyror omfattas av stoppet, vilket bl.a. innebär att det inte gäller för nyproducerade lägenheter.

Förslaget om att föreskriften om tillämpningen av prisregleringslagen skall godkännas avvisas i sin helhet i tre motioner.

I motion Fi44 (c) yrkande 2 avvisas förslaget med hänvisning dels till att hyresstopp inte skall kunna införas under fredstida förhållanden, dels till att en önskad pris- och kostnadsdämpning måste åstadkommas på ett sätt som är varaktigt — något som enligt motionärerna kräver finanspolitisk åtstramning.

Enligt moderata samlingspartiets partimotion Fi45 vittnar såväl vetenskaplig expertis som praktisk erfarenhet om att prisreglerande åtgärder i en marknadsekonomi är verkningslösa — annat än möjligen på mycket kort sikt — och dessutom skadliga. En effektiv kamp mot inflationen kan enligt motionärernas mening endast föras med hjälp av en ekonomisk politik som siktar till sänkt skattetryck, minskade offentliga utgifter och avreglering. Med hänvisning härtill avvisas regeringens förslag om tillämpningen av prisregleringslagen i motionens yrkande 2.

Med hänvisning till att man är principiella motståndare till prisreglering avvisar motionärerna i motion Fi46 (fp) yrkande 2 regeringens förslag. Enligt motionärerna är den enda effekten av en prisreglering som är i kraft under en längre tid att den skadar prisbildningen och ekonomins funktionssätt. Om den är i kraft under en kortare tid anges den främsta effekten bli en stimulans av efterfrågan.

Enligt motion Fi48 (mp) är det meningsfullt att sätta in en åtgärd som pris- och hyresstopp endast om långsiktiga åtgärder för en grön ekologisk åtstramning samtidigt beslutas. Ytterligare en förutsättning för att pris- och hyresstopp inte skall få en motsatt effekt är att de kombineras med låga löneökningar. Ett villkor för att ett hyresstopp skall införas anges därför vara att den av regeringen tillsatta särskilda förhandlaren i början av april kan redovisa resultat i form av en uppgörelse mellan de avtalsslutande parterna — en uppgörelse som leder till påtagliga dämpningar i löneökningstakten. Dessutom måste stopperperioden enligt motionärerna begränsas till högst 9 månader — yrkande 3. Om dessa förutsättningar inte uppfylls bör förslaget avvisas — yrkande 4.

Regeringens förslag om att prisregleringslagen skall få tillämpas fr.o.m. den 8 februari 1990 tillstyrks i vänsterpartiet kommunisternas partimotion Fi47. Däremot riktas i motionen invändningar mot att bl.a. hyresstoppet har för många undantagsregler. Enligt motionärerna är hyresstoppet inget verkligt stopp genom att hyrorna får höjas dels enligt en schablonregel, dels med ett belopp som motsvarar skattehöjningar och sänkta räntebidrag. Med hänvisning härtill hemställs att regeringen snarast utarbetar en ny förordning om hyres- och pristopp som har ett minimum av undantagsregler — yrkande 1.

Utskottet begränsar sitt yttrande till att avse vad i propositionen och i motionerna föreslagits om hyresstopp.

Inledningsvis behandlas frågan om *behovet av ett fortsatt hyresstopp m.m.*

Förslaget om att tillämpningen av prisregleringslagen skall godkännas och att pris- och hyresstoppet därmed skall bestå ingår som en del i ett samlat ekonomiskt-politiskt paket. Syftet med de framlagda förslagen är att stabilisera den svenska ekonomin genom att bl.a. minska överhettningen och hålla nere inflationen.

I regeringsförslaget framhålls att lönebildningen har avgörande betydelse för den ekonomiska utvecklingen. Mot bakgrund härav har regeringen dels utsett en särskild förhandlare som har i uppgift att medverka till en uppgörelse mellan de avtalsslutande parterna, dels aviserat sin avsikt att vidta ytterligare åtgärder som minskar överhettningen på arbetsmarknaden och tar ned inflationsförväntningarna. Förslaget om ett pris- och hyresstopp är därför en tillfällig åtgärd i avvaktan på att klarhet skall vinnas om löneutvecklingen för åren 1990 och 1991. I propositionen uttrycks också att det är önskvärt att sådan klarhet kan nås inom de närmaste månaderna och att pris- och hyresstoppet därmed kan bli kortvarigt. De ekonomisk-politiska överväganden som primärt bör ligga till grund för ställningstagandena i hithörande frågor ankommer det i första hand på finansutskottet att göra. Utifrån de synpunkter bostadsutskottet har att beakta delar utskottet uppfattningen att hyresstoppet bör fortsätta att gälla till dess att utvecklingen på löneområdet m.m. bättre kan överblickas. Frågan om hyresstoppets längd m.m. får sålunda bedömas med utgångspunkt bl.a. i resultatet av kommande avtalsuppgörelser m.m.

Bostadsutskottet tillstyrker med det nu anförda regeringens förslag om godkännande av att prisregleringslagen skall få tillämpas fr.o.m. den 8 februari och att hyresstoppet därmed skall gälla tills vidare. Förslagen i moderata samlingspartiets partimotion Fi45 yrkande 2 samt i motionerna Fi44 (c) yrkande 2 och Fi46 (fp) yrkande 2 och Fi48 (mp) yrkandena 3 och 4 avstyrks.

När det gäller möjligheterna till *undantag från stopphyran m.m.* vill utskottet anföra följande.

Det nu gällande hyresstoppet innebär att som stopphyra skall gälla den hyra som tillämpades den 7 februari 1990. Som framgår av framställningen ovan innebär regeringens förslag att stopphyran under vissa förutsättningar kan överskridas. Även enligt bostadsutskottets mening bör möjligheter att överskrida stopphyran finnas i huvudsak i enlighet med regeringens förslag. Utskottet är sålunda inte berett biträda förslaget i vänsterpartiet kommunisternas partimotion Fi47 yrkande 1 om att de av regeringen förordade möjligheterna till överskridande skall begränsas.

Avslutningsvis behandlar utskottet frågan om *möjligheten att i vissa fall överskrida stopphyran* för bostäder utöver vad den av regeringen förordade schablonregeln medger.

Genom en skrivelse till utskottet har aktualiserats det förhållandet att hyresnivån i ett bostadsföretags bostadsbestånd med de förordade reglerna kan bli olika beroende av hur hyresförhandlingarna har förts i olika i delar av beståndet. Det kan sålunda förekomma att förhandlingar för huvuddelen av ett företags bostäder kunnat slutföras så att den nya hyran börjat tillämpas före den 8 februari, medan någon hyresöverenskommelse för ett mindre antal fastigheter då ännu inte förelåg. I den utsträckning schablonregeln för dessa fastigheter inte medger hyresförändringar i nivå med de överenskommelser som redan träffats kommer hyresnivåerna för i många fall likvärdiga lägenheter därmed att skilja sig åt. För en majoritet av de boende hos det aktuella bostadsföretaget kommer detta naturligtvis att framstå som en obefogad skillnad som inte torde vara avsedd. Enligt bostadsutskottets mening bör mot bakgrund härav bestämmelserna om stopphyra ändras så att det blir möjligt för berörda bostadsföretag att, i de fall fråga om hyresprövning hänskjutits till hyresnämnd, genomföra hyreshöjningar utöver vad schablonregeln medger. En förutsättning härför är dock att frågan anhängiggjorts hos hyresnämnd senast den 7 februari 1990.

Från de utgångspunkter bostadsutskottet har att beakta föreslår utskottet att förordningen (1990:24) om allmänt pris- och hyresstopp ges en utformning i enlighet med vad som ovan anförts.

Stockholm den 29 mars 1990

På bostadsutskottets vägnar

Agne Hansson

Närvarande: Agne Hansson (c), Oskar Lindkvist (s), Magnus Persson (s), Knut Billing (m), Lennart Nilsson (s), Erling Bager (fp), Hans Göran Franck (s), Bertil Danielsson (m), Nils Nordh (s), Rune Evensson (s), Gunnar Nilsson (s), Jan Sandberg (m), Siw Persson (fp), Jan Strömdahl (vpk), Kjell Dahlström (mp), Britta Sundin (s) och Rune Thorén (c).

Avvikande meningar

1. Behovet av ett hyresstopp m.m.

Agne Hansson (c), Knut Billing (m), Erling Bager (fp), Bertil Danielsson (m), Jan Sandberg (m), Siw Persson (fp) och Rune Thorén (c) anser att utskottets yttrande under rubriken Utskottet bort ha följande lydelse:

Redan när den nu gällande prisregleringslagen förelades riksdagen hösten 1989 restes i motioner (m), (fp) och (c) invändningar mot att lagen skulle få tillämpas under fredstida förhållanden. Denna vår

principiella uppfattning står fast. Både vetenskaplig expertis och praktisk erfarenhet vittnar om att prisreglerande åtgärder som hyresstopp eller prisstopp inte är några ändamålsenliga ekonomisk-politiska medel. Förutom att åtgärderna är praktiskt taget verkningslösa som medel att påverka prisutvecklingen inverkar de menligt på ekonomins funktionssätt genom att prisbildningen störs. Det kan rent av hävdas att en kortare tids prisreglering under vissa förutsättningar kan bidra till att stimulera efterfrågan.

Vad som erfordras i den nu rådande situationen är således inte ytterligare regleringar och ingrepp utan en riktigt utformad ekonomisk politik som ger en väl fungerande marknad med en effektiv konkurrens.

Sammanfattningsvis tillstyrker utskottet moderata samlingspartiets partimotion Fi45 yrkande 2 samt motionerna Fi44 (c) yrkande 2 och Fi46 (fp) yrkande 2 om avslag på regeringens förslag. Propositionen liksom övriga i detta betänkande behandlade motioner avstyrks.

2. Behovet av ett hyresstopp m.m.

Kjell Dahlström (mp) anser att utskottets yttrande under rubriken Utskottet bort ha följande lydelse:

Det är en väl känd erfarenhet att ett hyresstopp av det slag som regeringen infört genomgående har visat sig ineffektivt när det gäller att åstadkomma långsiktiga positiva verkningar. Som framhålls i miljöpartiet de grönas motion Fi48 måste därför hyresstopp, liksom andra prisregleringar, användas med stor restriktivitet. Detta innebär bl.a. att regleringarna måste kombineras med samtidiga långsiktigt verkande åtgärder för en grön ekologisk åtstramning i enlighet med vad som förordats i samma motion.

En ytterligare förutsättning för att ett pris- och hyresstopp skall få avsedd effekt är att det följs av låga löneökningar. Om inte denna grundläggande förutsättning uppfylls kommer den tilltänkta åtstramningen i stället att leda till en ökad köpkraft och en förvärrad överhettning på bl.a. arbetsmarknaden.

Mot bakgrund av det ovan anförda bör frågan om ett fortsatt hyresstopp kopplas till utfallet av de uppgörelser som avses bli träffade mellan de avtalsslutande parterna inom en nära framtid. Hyresstoppet bör sålunda bestå endast om dessa uppgörelser leder till påtagliga dämpningar i löneökningstakten för åren 1990 och 1991. Om så inte blir fallet bör hyresstoppet omedelbart upphävas.

Även i de fall de nu angivna förutsättningarna för ett fortsatt hyresstopp kommer att uppfyllas bör inte prisregleringslagen få tillämpas under längre tid än nio månader räknat från den 8 februari 1990 — detta för att riksdagen under hösten 1990 skall få möjlighet att ta ställning till en eventuellt fortsatt tillämpning.

Vad utskottet nu med anledning av motion Fi48 (mp) yrkandena 3 och 4 samt regeringens förslag anfört bör ges regeringen till känna. Utskottets ställningstagande i denna del innebär att övriga i yttrandet behandlade motioner avstyrks.

3. Undantag från stopphyran m.m.

1989/90:BoU7y

Jan Strömdahl (vpk) anser att den del av utskottets yttrande som under rubriken Utskottet börjar med "Det nu" och slutar med "ovan anförts" bort ha följande lydelse:

Hyresutvecklingen har under en rad av år varit sådan att det tveklöst föreligger ett behov av att hålla tillbaka ytterligare hyreshöjningar. Ett hyresstopp kan naturligtvis tjäna detta syfte. En förutsättning härför är dock att hyresstoppet innebär ett reellt stopp och inte innefattar en mängd undantag. Det av regeringen nu införda hyresstoppet uppfyller inte dessa förutsättningar. Från bl.a. hyresgäströrelsen har också stark kritik riktats mot att hyresstoppet försetts med så omfattande undantagsregler att det torde bli i det närmaste verkningslöst.

Utskottet delar i allt väsentligt den kritik som riktats mot hyresstoppet i nu aktuellt avseende. Det är naturligtvis inte möjligt att på ett effektivt sätt motverka hyreshöjningar med ett hyresstopp, som utöver höjningar till följd av skatteökningar och räntebidragssänkningar medger schablonmässiga höjningar på upp till 5 %. När dessutom statens pris- och konkurrensverk kan ge tillstånd till hyreshöjningar, om fastighetsägaren riskerar att lida "allvarlig ekonomisk skada" eller om underhåll, ombyggnad eller installation av kabel-TV genomförs, blir hyresstoppet självfallet än mer verkningslöst.

Med hänvisning till det nu anförda bör enligt bostadsutskottets mening hyresstoppet ges en ny och effektivare utformning som innebär att möjligheterna till undantag från stoppet helt tas bort eller inskränks till ett minimum. Vad utskottet nu med anslutning till vänsterpartiet kommunisternas partimotion Fi47 yrkande 1 anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.