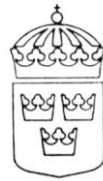


Motion till riksdagen

1985/86: Bo227

Erling Bager m. fl. (fp)
Bostadspolitiken



Mot.
1985/86
Bo227

1. Liberal bostadspolitik

De boendes önskemål måste enligt folkpartiets uppfattning vara utgångspunkten för bostadspolitiken. Detta kräver att de boende har valfrihet. Staten skall inte genom ekonomiska styrmedel eller administrativa regleringar gynna eller missgynna vissa upplåtelseformer, bostadstyper eller fastighetsägare.

Detta innebär bl. a. att det bör finnas små lägenheter för de ungdomar som efterfrågar sådana och att möjligheterna att bo med bostadsrätt bör öka. Boende med äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt bör ges så likartade villkor som möjligt.

De enskilda människorna måste ges förutsättningar att själva ta ansvar för sitt boende. Därför bör ökade möjligheter skapas för dem som önskar att äga sin bostad. Det bör bli lättare att ombilda hyreshus till bostadsrättsföreningar.

Det är ett viktigt bostadssocialt mål att alla skall ha tillgång till en bra bostad. Vi har också en hög bostadsstandard i Sverige. Vissa grupper, främst äldre, har dock en boendestandard som är undermålig. Institutionsboende bör minskas. De som bor på institution bör ges en så hemlik miljö som möjligt och de som önskar skall ha rätt till eget rum.

Det är dock fortsättningsvis inte möjligt att subventionera boendet på det sätt som nu sker. Det är, av statsfinansiella skäl, nödvändigt att kraftigt reducera bostadssubventionerna. De innebär också en konsumtionsstyrning som vi vänder oss mot av principiella skäl. De grupper som behöver stöd, t. ex. barnfamiljerna, bör ges ett generellt stöd som inte är konsumtionsstyrande.

Lägre bostadssubventioner medför också ett mindre behov av detaljstyrande regleringar. Möjligheterna att avreglera byggandet ökar när subventionsinslagen minskar. Det är viktigt att vi får en bostadspolitik som i mindre utsträckning präglas av regleringar och i högre grad anpassas till de boendes önskemål. Detta innebär att marknadsmekanismerna bör ges större spelrum på bostadsmarknaden.

2. Ökad satsning på bostadsrätter

Många människor önskar bo med bostadsrätt. Många uppskattar den förenings av enskilt ägande och gemensamt ansvarstagande i demokratiska

former för fastigheten som bostadsrättsboende erbjuder. Det finns i dag omkring 600 000 bostadsrättslägenheter. 1945 bodde 4% av hushållen i bostadsrätter och 1980 var det 14%. Nära förknippat med det enskilda ägandet är den fria överlåtelseätten av bostadsrättslägenheter.

Hyresgästernas företrädesrätt vid försäljning

Under den tid folkpartiet hade ansvar för bostadspolitiken beslutade riksdagen bl.a. att underlätta ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt. Hyresgäster som bildade en bostadsrättsförening fick förköpsrätt till en fastighet när den såldes. Bostadsrättslagen kompletterades med en bestämmelse där det klargjordes att bostadsrätter får överlåtas fritt.

Riksdagens beslut innebar att hyresgästerna fick rätt att inlämna en intresseanmälan gällande förvärv av fastigheten. Om två tredjedelar av de boende förklarade sig intresserade av en ombildning erhöll de företräde vid en försäljning av fastigheten. Fastigheten fick således inte säljas utan att först ha erbjudits till de boende. Denna rätt gavs till alla hyresgäster, oberoende av ägare.

Riksdagens majoritet ändrade emellertid propositionen så att bostadsrättsförening ansluten till rikskooperativ organisation undantogs från kravet på två tredjedels majoritet av hyresgästerna. Folkpartiet anser fortfarande att propositionens ursprungliga förslag är att föredra. Kravet på kvalificerad majoritet bör dock mildras så att det räcker med enkel majoritet. Det bör vidare räcka med tre lägenheter för att denna rätt att bilda en bostadsrättsförening skall gälla. Lagförslag innehållande detta förslag redovisas i bilaga.

På förslag av den socialdemokratiska regeringen har dock riksdagen våren 1983 beslutat att inskränka hyresgästernas förköpsrätt så att hyresgäster i fastigheter som ägs av bl.a. stat, landsting, kommun eller allmännyttigt bostadsföretag inte har denna rätt. Folkpartiet anser att de boende, som så önskar, skall ha företräde vid försäljning oavsett vem som äger fastigheten och oavsett vem som är köpare. Ett lagförslag bifogas.

De kommunala bostadsföretagen bör vara lyhörda inför önskemål från de boende om att överta fastigheten. Prisnivån bör vara marknadsmässig. Det kan i mindre attraktiva områden bli ett mycket lågt pris. Det kan dock ibland vara en bra metod för att komma tillrätta med problem i ett bostadsområde att de boende får överta fastigheten och därmed ges möjlighet att ta ett större ansvar.

Hembud

Socialdemokraternas negativa inställning till bostadsrättsboende märks också genom den lagändring som trädde i kraft den 1 maj 1985. Efter valet 1982 lovade den nye bostadsministern Hans Gustafsson att lägga fram en proposition om hembud och priskontroll. Sedan detta kritiserats starkt tillsattes i stället 1983 års bostadsrättskommitté.

Under tiden utredningen arbetade började dock HSB att tillämpa en treårig hembudsskyldighet i en del nybildade föreningar. Detta innebar att

man inte hade rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt under de tre första åren utan endast fick sälja tillbaka den till HSB för i princip den ursprungliga insatsen.

Detta var uppenbart ett kringgående av förbudet i lagen mot hembudsskyldighet. HSB undvek nämligen att ta in kravet på hembud i föreningens stadgar. I stället träffade den regionala HSB-organisationen ett avtal med den bostadssökande om hembudsskyldighet. Trots att detta avtal var lagstridigt erhöll man ingen lägenhet om man inte skrev på avtalet.

Detta kringgående av lagen ledde till att konsumentverket stämde HSB i Stockholm inför marknadsdomstolen, som också förbjöd HSB att fortsätta med hembudsskyldigheten. Den socialistiska riksdagsmajoriteten ändrade våren 1985 lagen så att HSB:s och Riksbyggens hembudsskyldighet blev tillåten. Detta skedde på förslag av majoriteten i bostadsutskottet och utan någon beredning av ärendet.

Förslaget från 1983 års bostadsrättskommitté är mycket långtgående. Kommunen ges vidsträckt möjligheter att, över huvudet på den boende, tvinga på bostadsrättsföreningar regler om hembud och priskontroll. Kommunerna föreslogs också få vetorätt mot nybildning av bostadsrätter genom att länsstyrelsen inte skall få registrera den ekonomiska plan som krävs för bostadsrättsföreningar, utan att kommunen har godkänt denna.

Folkpartiet har starkt kritiserat detta förslag. Vi har påpekat att det skulle leda till två sorters bostadsrätter, en med priskontroll och en utan. Det skulle pressa upp priserna ytterligare på de bostadsrätter som inte omfattas av priskontrollen. Det innebär också ett angrepp mot bostadsrätten som boendeform. Hembud skapar rättsosäkerhet och medför "svarta" pengar.

Regeringen har, efter en mycket negativ remissopinion, tvingats att säga nej till bostadsrättskommitténs förslag. Den mer begränsade hembudsskyldighet som infördes i våras skall dock finnas kvar.

Enligt vår uppfattning talar de skäl som anförts mot bostadsrättskommitténs förslag även för att den nu gällande hembudsskyldigheten avskaffas.

"Folkrörelsekooperativ"

Enligt de regler som gällde tidigare var alla riksorganisationer av bostadsrättsföreningar och bostadsrättsföreningar anslutna till en sådan organisation undantagna från kravet på att söka förvärvstillstånd vid köp av fastighet. Detta ändrades dock, på förslag av den socialdemokratiska regeringen (prop. 1982/83: 153), så att detta endast gäller för HSB och Riksbyggen. Dessa betraktas till skillnad från SBC (Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation) som folkrörelsekooperativ.

Folkpartiet motsatte sig denna särbehandling av SBC av flera skäl. SBC är inte mindre folkrörelse än de två andra organisationerna. Begreppet folkrörelsekooperativ är också så diffust att lagrådet menade att det inte bör användas i lagstiftningen där krav på exakthet bör ställas.

Vi anser att lagstiftningen bör ändras så att undantaget från kravet på förvärvstillstånd gäller för rikskooperativ organisation, regional organisation av bostadsrättsföreningar och bostadsrättsförening som är ansluten till en rikskooperativ organisation. Ett lagförslag med denna innebörd bifogas.

Reglerna för realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter ändrades från 1984 så att beskattningen blir evig. Dessa regler avviker från dem som gäller för villor. Det finns således ingen rätt till uppskov med skatten om man köper en annan bostadsrättslägenhet eller en villa.

Det är önskvärt att samma principer gäller för realisationsvinstbeskattning av villor och bostadsrätter. Bristen på indexuppräkning i de regler som gäller för bostadsrätter innebär vid långvariga innehav att de får ett sämre skydd mot inflationen. Avsaknaden av regler om uppskov hämmar rörligheten på bostadsmarknaden. Beskattningen av bostadsrätter bör därför utformas i enlighet med de principer som gäller för egna hem, dvs. med indexuppräkning. Möjligheten till uppskov bör även finnas vid försäljning av bostadsrätter.

Övrigt

Möjligheterna att låna till insats för bostadsrättslägenhet har ökat bl. a. som en följd av beslut av mittenregeringen. Det blev lättare att använda bostadsrätten som säkerhet för lån och vägen öppnades för nya kreditinstitut att låna ut pengar för förvärv av bostadsrätter. Det är dock angeläget att se över möjligheterna att låna pengar genom att ge ökade möjligheter att ställa säkerhet vid lån för köp av bostadsrättslägenhet.

Även i övrigt bör beskattning av bostadsrättslägenheter och egna hem, så långt som möjligt, ske efter samma principer.

3. Avreglering

Bostadsmarknaden är en av de mest reglerade sektorerna i samhället. Bland de statliga och kommunala styrinstrumenten kan bl. a. nämnas bostadslångivningen, förvärvs- och förköpslagstiftningen, markvillkor och bostadsanvisningslagen. Regelsystemet är så omfattande och svåröverskådligt att det är svårt att få en tillfredsställande överblick. Vi anser att det krävs en avreglering.

Förköpslagen

Kommunerna har rätt till förköp enligt förköpslagen. Denna lag infördes när bostadsbyggandet var väsentligt högre än i dag. Genom förslag i proposition 1983/84: 141 har lagen även utvidgats. Folkpartiet motsatte sig denna utvidgning.

Bakgrunden till införandet av kommunernas möjlighet till förköp var bl. a. en önskan att dämpa markprisstegringen och att dra in oförtjänt värdestegring till det allmänna. Kommunernas behov av markförvärv torde nu vara markant mindre. Det finns dessutom också möjlighet att tillgripa expropriation för att tillgodose behovet av mark.

Den förändrade situationen på byggmarknaden motiverar en översyn av förköpslagstiftningen i dess helhet.

Det bör vara möjligt att påverka fördelningen av hyreslägenheter genom avtal med fastighetsägarna. Vi anser därför att bostadsanvisningslagen bör avskaffas.

Markvillkoret

För närvarande gäller undantag från markvillkoret för s. k. styckebebyggda småhus. Tidigare fanns även ett undantag från markvillkoret för mark i saneringsområden. Markvillkoret innebär att marken skall förmedlas av kommunen för att rätt till statliga bostadslån skall erhållas. I praktiken innebär markvillkoret numera ofta att kommunen ges möjlighet att ställa krav för att bevilja dispens från detta. I budgetpropositionen nämns för övrigt att regeringen avser ändra markvillkorsbestämmelserna så att detta klarare framgår.

Vi anser att markvillkoret bör avskaffas. Kommunernas möjligheter att styra byggandet är tillräckliga, inte minst genom den fysiska planeringen.

Byggnormer m. m.

Det finns ett stort behov av färre och mindre styrande regler för byggandet. Den översyn av byggnormen som görs bör enligt vår mening leda fram till färre bestämmelser. En mindre styrande byggnorm leder dels till att utrymmet för fantasi och för att tillgodose människors varierande önskemål ökar, dels till att kostnaderna för byggande kan minska. Detta framgår bl. a. av det "normfria byggande" som ägt rum på försök.

Det är positivt att även regeringen i viss utsträckning kommit till insikt om behovet av enklare regler. I årets budgetproposition instämmer statsrådet i att bostadslånereglerna är komplicerade, svåröverskådliga och svårtillgängliga. De förändringar som föreslås är i och för sig bra men knappast tillräckliga.

Det är inte minst de stora bostadssubventionerna som har medfört att bostadsfinansieringsreglerna blivit komplicerade. Det är självfallet så att det finns större skäl att styra byggandet om detta är starkt subventionerat. Detta har också skapat en "lånearkitektur" som utformats för att passa de regler som gäller för statliga lån.

Folkpartiet anser att bostadsfinansieringssystemet bör ändras så att bostadssubventionerna kraftigt minskar. Detta utvecklas längre fram. Bostadsfinansieringsreglerna bör då väsentligt luckras upp. Härigenom öppnas möjligheter t. ex. att välja material som kanske är dyrare på kort sikt, men på lång sikt medför lägre kostnader på grund av lägre behov av underhåll.

4. Hyresgästers bestämmanderätt över den egna lägenheten

Riksdagen beslöt 1974 att hyresgäster skulle ges möjlighet att få tapetsera och måla om sina lägenheter samt därutöver göra vissa mindre arbeten.

1978 tillsattes den s. k. underhållsfondsutredningen. Denna syftade till att ge underlag till ett system där hyresgästerna genom att ta större ansvar för den egna lägenhetens underhåll skulle kunna påverka sin hyra.

Under 1983 ändrades hyreslagen så att hyresvärdens underhållsskyldighet inte skall vara tvingande om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsordning.

Bl. a. med anledning av en motion från folkpartiet gav riksdagen regeringen till känna att möjligheten till ekonomisk kompensation vid eget underhåll skulle övervägas och att krav på förhandlingsordning inte borde vara en förutsättning härför. Möjligheten till ökat inflytande över underhållet bör således omfatta alla hyresgäster och inte endast dem som bor i hus för vilket förhandlingsordning upprättats.

5. Organisationsmakt

Organisationerna utgör en viktig del av vårt samhällsliv. Fria och livskraftiga organisationer är en förutsättning för en väl fungerande demokrati. Statsmakterna har uppmuntrat framväxten och bibehållandet av ett rikt och varierat föreningsliv.

Ett samhälle med mycket starka organisationer är emellertid inte problemfritt. Särintressen gynnas lätt på bekostnad av helhetens intressen. Även den enskilde individen kan lätt komma i kläm.

Intresseorganisationerna har fått alltmer myndighetsliknande uppgifter och uppgörelser mellan staten och organisationerna blir allt vanligare. Organisationernas roll på bostadssektorn är särskilt omfattande. Utöver representation i statliga kommittéer och offentliga organ har organisationerna även givits utrymme i den dömande makten.

1969 tillkom hyresnämnderna i sin nuvarande form. De var ursprungligen avsedda att fungera som medlingsinstanser. Allt eftersom har de emellertid erhållit prövningsrätt i allt fler frågor.

En hyresnämnd består i regel av en lagfaren ordförande samt två ledamöter från hyresmarknadens organisationer. Fastighetsägareförbundet eller SABO resp. Hyresgästernas riksförbund. Talan mot hyresnämnds beslut förs hos bostadsdomstolen. Även denna instans har en majoritet av organisationsföreträdare, tre lagfarna och fyra intresseledamöter.

Det kan i många fall synas praktiskt att hyresmarknadens parter finns representerade i den dömande instansen. Det är dock betänkligt ur rättsäkerhetssynvinkel. Människors förtroende för den dömande maktens oberoende och integritet kan urholkas genom intresseledamöternas delaktighet i rättstillämpningen.

Det förekommer inte sällan att intresseledamöterna ställs inför mer eller mindre uttalade intressekonflikter. Det är t. ex. inte tillfredsställande att ledamöter från Hyresgästernas riksförbund i hyresnämnden deltar i beslut huruvida hyresgäster i en från Hyresgästernas riksförbund fristående förning skall ges förhandlingsrätt eller inte.

Den dömande makten bör vara opartisk i ett rättssamhälle. Hyres-

nämnds och bostadsdomstols uppgifter bör därför överföras till allmän domstol.

Av de myndighetsliknande funktioner som under senare år har tilldelats intresseorganisationerna kan nämnas att hyresgäströrelsens godkännande, s. k. hyresgästintyg, i regel krävs för bygglov då en fastighetsägare vill bygga om sin fastighet. Vi anser i stället att vid utfärdande av hyresgästintyg bör den mening gälla som företräds av en majoritet av de boende i den berörda fastigheten.

Ett annat exempel kan hämtas från det pågående ROT-programmet. En förutsättning för att räntebidrag till underhåll skall utbetalas är att hyresgäströrelsen får ta del av fastighetsägarens ekonomiska information beträffande underhållssituationen. Det är tveksamt om sådana uppgifter skall åläggas en intresseorganisation.

Genom hyresförhandlingslagen har organisation av hyresgäster givits rätt att förhandla även för icke-medlemmars räkning. Endast ett fåtal från Hyresgästernas riksförbund fristående föreningar har erhållit förhandlingsrätt. Detta är otillfredsställande. Hyresförhandlingslagen måste därför ändras så att föreningar som inte är anslutna till Hyresgästernas riksförbund ges ökade möjligheter att erhålla förhandlingsrätt.

Avgörande för erhållande av förhandlingsrätt bör vara att föreningen åtnjuter förtroende från en majoritet av hyresgästerna i den berörda fastigheten eller fastigheterna. Bedömningar av föreningens kvalifikationer, förhandlingskapacitet eller långsiktiga målsättning skall vara av underordnad betydelse.

I dag erlägger hyresgästerna, dvs. såväl medlemmar som icke-medlemmar, speciala avgifter via bostadsföretagen direkt till hyresgäströrelsen. Dessa avgifter är förhandlingsersättningen, boinflytandeersättningen och ersättning för fritidsverksamhet. De betalas i dag som en del av hyran.

Ersättningen för boinflytandeverksamhet uppskattades av Hyresgästernas riksförbund för ett par år sedan till ca 35 milj. kr. och för fritidsverksamhet till ca 50 milj. kr.

Avgifterna utgör en viss andel av totalhyran och tas ut med stöd av avtal mellan Hyresgästernas riksförbund och fastighetsägaren. Till skillnad från vad som gäller för förhandlingsersättningen finns inget direkt lagstöd för uttag av avgifter för fritidsverksamhet eller verksamhet som avser boinflytande.

Fritidsverksamhet kan till nöds sägas komma samtliga hyresgäster till del i de fall då verksamheten är öppen för alla hyresgäster. Möjligheterna till boinflytande gäller dock endast medlemmar.

Utgångspunkten för besluten om bruksvärdessystemet var att de allmännyttiga företagen skulle ta ut hyror som deras kostnader, den s. k. självkostnadsprincipen. Det är inte rimligt att betrakta ersättning till den verksamhet som hyresgäströrelsen bedriver som en del av företagets självkostnader.

Avgifter för fritidsverksamhet och inflytande bör således fortsättningsvis inte betraktas som hyra.

6. Försöksverksamhet med en friare hyressättning

Bristerna i bruksvärdessystemet har blivit alltmer uppenbara. Utvecklingen har gått i hyresreglerande riktning trots att avsikten är att nå en friare hyresmarknad. Det har t. ex. träffats centrala överenskommelser mellan SABO och Hyresgästernas riksförbund om storleken på hyreshöjningarna.

De allmännyttiga bostadsföretagen har inte heller lyckats erhålla kostnadstäckning vilket är avsikten med bruksvärdessystemet. Bristen på självkostnadstäckning har medfört att fastighetsunderhållet ofta eftersatts vilket bl. a. medfört ytterligare subventioner.

Det är också uppenbart att hyressättningen inte motsvarar hyresgästernas värderingar. Faktorer som bostadens läge påverkar hyresnivån endast marginellt. Detta har lett till en omfattande svart marknad för attraktiva hyreslägenheter.

Det är önskvärt att de boendes preferenser bättre tillgodoses. Inom ramen för dagens bruksvärdessystem bör därför lägesfaktorn ges ökad vikt. Hyreslagen bör därför förändras för att göra detta möjligt.

Bostadsmarknaden har förändrats drastiskt sedan början av 1970-talet. Dagens bostadsmarknad är i stort mättad. Av statistik från SCB framgår att ca 18 000 lägenheter fanns lediga till uthyrning den 1 september 1985. I början av 1985 ansåg 108 kommuner att det i stort var balans mellan efterfrågan och utbud. 110 kommuner redovisade ett överskott på lägenheter och 77 en brist.

Det är önskvärt att genomföra en begränsad försöksverksamhet med friare hyressättning. En sådan bör genomföras på några orter med balans eller överskott på bostäder. En friare hyressättning bör självfallet kombineras med ett bibehållet besittningsskydd, vilket kräver att oenighet om hyrans storlek kan avgöras.

Erfarenheterna från en sådan försöksverksamhet bör, efter utvärdering, avgöra om det finns skäl att i större skala införa en friare hyressättning.

7. Bostäder åt ungdomar

Även om det i stort är balans på bostadsmarknaden och det t. o. m. finns tomma lägenheter i många kommuner så finns ändå i många orter en brist på små bostäder för ungdomar. De flesta ungdomar som önskar bo ensamma i en egen lägenhet har i allmänhet begränsade möjligheter att klara av en hög hyra. De efterfrågar därför små lägenheter.

Det är angeläget att fler smålägenheter byggs på de orter där det är brist på sådana. I dag byggs det nästan inga lägenheter som är mindre än två rum och kök. Om det finns efterfrågan bör dock även mindre lägenheter på ett rum och kök eller på ett och ett halvt rum och kokvrå byggas. Det kommer antagligen alltid att finnas en efterfrågan på små, och därmed också billigare lägenheter från t. ex. ungdomar.

Det finns inte heller någon anledning för staten att moralisera eller ha synpunkter på människors boende. Vi avvisar de tankegångar om en ny utrymmesnorm som redovisades i bostadskommitténs delbetänkande. Denna norm innebär att inga lägenheter som är mindre än två rum och kök

skall godtas för permanent boende. En strikt tillämpning av denna norm skulle enligt bostadskommitténs beräkningar medföra att mer än var tionde lägenhet skulle elimineras genom ombyggnad eller rivning. Det är också nödvändigt att vid saneringar noga överväga hur många smålägenheter som bör sparas. En försiktig upprustning kan i många fall vara ett bra alternativ till en genomgripande ombyggnad.

Det är angeläget att stimulera ungdomars regelbundna sparande för bl. a. bostadsändamål. Härigenom grundläggs goda sparvanor samtidigt som beredskapen att möta stora och oväntade utgifter ökar. Även med ett regelbundet sparande krävs dock kompletterande lånemöjligheter t. ex. för bostadsanskaffning eller bosättning.

Sådana lånemöjligheter existerar sedan flera år bl. a. genom sparlån och särskilda bosparformer. Sedan 1986 har ungdomar mellan 18 och 28 år en lånerätt vid sparande inom allemanssparandet. Vi anser att det är angeläget att stimulera ungdomars sparande för bostadsändamål genom att även införa skattefrihet för ränta på ungdomars bosparande i bank. Detta sparande är ofta förmånligare än allemanssparandet. Den normala kundrelation som finns i vanligt banksparande bibehålls också. I allemanssparandet saknas detta då bankerna inte får behålla de medel som sparas inom allemanssparandet.

8. ROT-programmet

En allt större del av bygnadsverksamheten avser ombyggnads- och underhållsverksamhet. Bostadsbyggandet har minskat till rekordlåga nivåer. Under 1985 påbörjades endast 30 000 lägenheter. De totala bostadsinvesteringarna är dock relativt oförändrade.

Det ROT-program som infördes 1984 har nu fungerat i två år. Regeringen aviserar att en översyn skall göras av detta och samlad redovisning av utvärderingen avses lämnas till riksdagen under hösten 1986.

Folkpartiet har kritiserat ROT-programmet bl. a. därför att det ytterligare ökar bostadssubventionerna. Under 1986/87 beräknas behovet av utbetalningar av det särskilda räntebidrag som utgår för förbättring av bostadshus ske med 320 milj. kr. Detta har dock varit positivt i den bemärkelsen att skillnaderna i kostnad mellan en försiktig upprustning och en omfattande ombyggnad har minskat.

Folkpartiet motsatte sig att detta särskilda räntestöd infördes och har därefter krävt att ROT-programmet skall avvecklas och att regeringen bör presentera ett mer genomarbetat förslag till bostadsförbättringsprogram. Med hänsyn till att programmet nu har varit verksamt i två år och till att regeringen i höst återkommer med en utvärdering avstår vi nu från att kräva förändringar. Vi återkommer med förslag i samband med att utvärderingen föreläggs riksdagen.

Det är dock angeläget att stödet till ombyggnad och underhåll utformas så att det blir mer förmånligt att göra en mer varsam upprustning, vilket ofta överensstämmer med hyresgästernas önskemål. Det är därför angeläget att ge de hyresgäster som berörs större möjligheter att påverka. Översynen av bostadsförbättringsprogrammet bör bl. a. syfta till att göra detta möjligt i högre grad.

9. Bostadsbidrag

Folkpartiet anser att barnfamiljerna bör stödjas genom ett generellt barnstöd. Bostadsbidragen bör därför på lång sikt avskaffas. Bostadsbidragen leder till besvärliga marginaleffekter och skapar behov av en integritetsstörande kontroll. De kräver dessutom en ansökan vilket innebär att ett icke obetydligt antal barnfamiljer, som är bidragsberättigade, inte får det. Bostadsbidragen är också konsumtionsstyrande.

I folkpartiets familjepolitiska motion föreslås att bostadsbidragen fryses på den nuvarande nivån. Den ökning som regeringen föreslår bör således inte genomföras. De medel som därmed frigörs bör användas för att finansiera den familjepolitiska reform som folkpartiet föreslår.

Vi anser dock att en höjning av hyresgränserna bör kunna genomföras. Denna bör dock utformas så att den totala kostnaden för bostadsbidragen blir densamma som vid de nuvarande reglerna.

Inkomstgränserna bör däremot inte höjas.

10. Minskade bostadssubventioner

I stort sett samtliga bostäder byggs med lån som subventioneras av staten. De bottenlån som utgår från bostadslåneinstitutet täcker 70% av godkänd produktionskostnad. Därutöver utgår statliga bostadslån med 22–30% beroende på vilken kategori byggherren tillhör.

Allmännyttiga företag erhåller lån som täcker hela produktionskostnaden. Bostadsrättsfastigheter erhåller lån som motsvarar 99% av kostnaden. Motsvarande siffror för småhus och enskilt ägda hyresfastigheter är 95 resp. 92%. Räntan på bottenlån och statliga bostadslån subventioneras genom räntebidrag.

Räntebidraget utgår för att täcka skillnaden mellan den garanterade räntan och den ränta som annars skulle ha gällt. Den garanterade räntan varierar första året mellan 2,15 och 4,8% och höjs årligen. Den garanterade räntan är högre t. ex. för egnahem då denna ränta genom det underskott som uppstår i fastigheten till stor del är avdragsgill. Räntan på bottenlån och bostadslån är för närvarande i storleksordningen 11–13%.

Om man räknar in effekterna av underskottsavdragen beräknas de totala bostadssubventionerna under 1985 uppgå till 31 miljarder kronor. Detta är en mycket kraftig ökning. 1979 var bostadssubventionerna 15 miljarder kronor. Ökningen har ändå reducerats genom den avdragsbegränsning som finns, genom att de retroaktiva räntebidragen har avskaffats och genom att extra upptrappningar av den garanterade räntan har genomförts och föreslås genomföras.

Orsaken till de stigande bostadssubventionerna är främst den höga räntenivån som dels har ansetts medföra behov av direkta räntesubventioner, dels leder till höga underskottsavdrag för ägare av egnahem.

Subventionerna påverkar även prisutvecklingen inom bostadsbyggandet. Byggprisutredningen (SOU 1982: 34–35) menar att de har lett till ett minskat kostnadsmotstånd.

Folkpartiet anser att *bostadssubventionerna bör reduceras kraftigt*. Det

finns flera skäl till detta. Det statsfinansiella läget gör stora besparingar nödvändiga. Staten bör inte heller styra konsumtionen. Vi anser vidare att generella subventioner av detta slag är ineffektiva ur fördelningssynvinkel. Det är nödvändigt och önskvärt att de boende i högre grad bär kostnaderna för boendet.

En kraftig reduktion av bostadssubventionerna kräver ett förändrat bostadsfinansieringssystem. Ett sådant bör utformas så att kostnaderna fördelas över tiden på ett bättre sätt. Folkpartiet angav i föregående års motion om bostadspolitik att en minskning av subventionerna med 4–6 miljarder kronor bör vara möjlig inom några år.

Bostadskommittén kommer inom kort med sitt betänkande vari bl. a. den framtida bostadsfinansieringen diskuteras. Exakt hur systemet bör förändras och i vilken takt subventionerna bör minskas har vi inte tagit ställning till. Vi utgår från att regeringen under 1986 lämnar ett förslag till ett nytt bostadsfinansieringssystem som leder till väsentligt sänkta bostadssubventioner utan att boendekostnaderna ökar kraftigt på kort sikt.

I samband med att bostadsfinansieringssystemet läggs om bör även den nuvarande skillnaden mellan prioriterade och oprioriterade lån avskaffas. Den placeringsplikt som försäkringsbolag och banker har i bostadsobligationer bör således avskaffas och obligationer säljas på en fri marknad.

11. Beskattning

Folkpartiet motsatte sig införandet av fastighetsskatten. Vi anser att den är olämpligt utformad. Vi anser därför att fastighetsskatten skall avskaffas fr. o. m. 1987. Samtidigt bör nivåerna på den garanterade räntan återställas till de nivåer som gällde innan fastighetsskatten infördes.

Fastighetsskatten beräknas 1986/87 ge en inkomst av 3 891 milj. kr. Den sänkning av den garanterade räntan som genomförts för att kompensera vissa för effekterna av fastighetsskatten uppgår 1986/87 till 1 560 milj. kr. Ett avskaffande av fastighetsskatten fr. o. m. 1987 innebär att behovet av kompensation halveras, dvs. en besparing på 790 milj. kr.

Allmännyttan och privata fastighetsägare bör beskattas efter samma principer. Starka skäl, både regionala hänsyn och principiella om konsumtionsstyrning, talar för ett avskaffande av progressiviteten i intäktschablonen för egnahem.

12. Samordningen av de långa bostadskrediterna

De långfristiga krediterna till bostadsbyggandet lämnas dels i form av bottenlån från bostadslåneinstitut, dels som bostadslån från staten. Riksdagen beslutade våren 1984 att bilda ett statligt kreditinstitut (SBAB) för att låna upp de medel som behövs för den statliga bostadslångivningen. Härigenom lyfts finansieringen av dessa lån bort från statsbudgeten. Lånen skall dock även i fortsättningen lämnas av länsbostadsnämnderna.

Det finns starka skäl som talar för att samordna bottenlån och bostadslån. För fastighetsägaren innebär det en förenkling. Det blir totalt också en rationellare kredithantering.

De statliga bostadslånen bör därför ersättas av lån som finansieras av bottenlåneinstituten, dvs. stadshypotekskassorna, BOFAB och SPIN-TAB. Dessa har också förklarat sig villiga att medverka i en sådan långivning. Härigenom kan också SBAB avskaffas.

Mot. 1985/86
Bo227

13. Kulturhistoriskt värdefulla hus

De statliga stöden till kulturhistoriskt värdefulla bostadshus infördes år 1974 tillsammans med de nya ombyggnadslånen. De förhöjda låneunderlagen har till syfte att skapa förutsättningar för bevarande av kulturhistoriskt värdefulla hus för vilka den normala låneschablonen inte räcker. Dessutom medger den särskilda omsorgen om kulturhistoriskt värdefulla detaljer som inte kan finansieras inom låneunderlaget. Låneformen är således en förutsättning för ett varsamt handlag vid sanering av äldre stadsdelar där kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ingår.

Tilläggslånen skapades med tanke på ett fåtal bebyggelsemiljöer av riksintresse vilka erfordrar mycket stora ekonomiska insatser. Som exempel kan nämnas Gamla stan och Mariaberg i Stockholm eller stadsdelen Haga i Göteborg. Ytterligare projekt av motsvarande dignitet väntar.

Tilläggslånet är ett statligt ränte- och amorteringsfritt lån som normalt kan beviljas utöver den kostnad som normalt kan förräntas. Ränte- och amorteringsfriheten omprövas med vissa mellanrum.

Beträffande de förhöjda låneunderlagen finns ett direkt samband mellan övrig pågående ombyggnadsverksamhet och behovet av medel. I fråga om tilläggslån är sambandet inte lika tydligt. Man kan här snarare hävda att framskridande saneringsverksamhet i samhället i övrigt aktualiserar åtgärder i dessa ofta hårt nedgångna bostadsmiljöer.

Det är därför av intresse att studera hur anslagsramen för insatser i kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer utvecklats i jämförelse med samhällets insatser för ombyggnad av bostadshus i övrigt. Man finner då att anslaget vid införandet uppgick till ca 3,7% av den totala lånevolymen för att efter några år stabilisera sig kring en nivå på 1,2%.

Fr. o. m. 1983 har anslagets andel emellertid minskat starkt från en nivå på 1,2% år 1982 till 0,6% år 1985. Denna förändring beror till en tredjedel på ökad ombyggnadsvolym och till två tredjedelar på ökade produktionskostnader. Anslaget har sedan 1982 varit oförändrat medan antalet ombyggda lägenheter ökat med 30% och den totala lånesumman fördubblats.

Den föreslagna anslagsramen är enligt vår åsikt otillräcklig i förhållande till den insats som den högre ombyggnadstakten kräver. Om statsmakterna genom olika former av stimulansåtgärder uppmuntrar till en väsentligt stegrad ombyggnadstakt fordras också ansvar för de bestånd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse vilka ofrånkomligen berörs av den ökade takten.

Situationen för många värdefulla byggnader och miljöer inger oro. I Stockholm har stora insatser gjorts. I många delar av landet är situationen bekymmersam. Länsantikvarier saknar möjlighet att utfärda skyddsföreskrifter så inga utsikter finns till förhöjda låneunderlag.

Vi föreslår nedan en omfördelning av resurser som gör det möjligt att öka insatserna för att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

B 3. Vissa lån till bostadsbyggande

Huvuddelen av de statliga bostadslånen belastar numera inte den statliga budgeten. Vissa lån kvarstår dock.

Anslaget för hyresförlustgarantilån på 10 milj. kr. bör utgå. Även anslaget för förvärvslån på 10 milj. kr. bör utgå.

Räntelån bör inte beviljas fortsättningsvis. Härigenom uppstår en besparing på 75 milj. kr. på detta anslag. Under anslaget B 4 beviljas även eftergift av räntelån. Kostnaden för detta har minskat kraftigt under en följd av år. Bostadsstyrelsen beräknar att kostnaden under 1986/87 blir 120 milj. kr. Den totala belastningen på statsbudgeten av räntelånen är således 195 milj. kr. under 1986/87.

Räntelån avser hus byggda 1958–1967 och ges till 240 000 lägenheter i flerfamiljshus. Låneskulden per lägenhet är relativt låg. Om den totala utgiften (varav en del är lån) slås ut på dessa 240 000 lägenheter innebär det ca 800 kr. per lägenhet.

I budgetpropositionen redovisas även den granskning av amorteringsvillkoren för bl. a. dessa lån som gjorts. Den har orsakats av att amorteringsvillkoren i vissa fall leder till höga amorteringar. I propositionen föreslås dock ingen förändring. Det bör i många fall vara möjligt att minska kostnaderna genom att föra över lånen till bostadsfinansieringsinstituten.

B 4. Räntebidrag

Under detta anslag föreslås bl. a. 150 milj. kr. utbetalas som bidrag till hyresrabatter. Dessa utgår till vissa flerfamiljshus byggda under senare delen av 1982 samt 1983 och 1984. Folkpartiet motsatte sig införandet av dessa hyresrabatter och anser att de bör avvecklas. Ingen utbetalning bör således ske under 1986/87. Den ändring av reglerna för hyresrabatter som regeringen föreslår krävs då inte.

I propositionen föreslås en extra upptrappning av de garanterade räntorna för årgångarna fram t. o. m. 1978. Denna beräknas ge en kostnadsökning med ca 9 kr. per kvadratmeter och år, dvs. med 60 kr. i månaden för en trerummare på 80 kvadratmeter. Per helår medför detta att räntebidragen minskar med ca 600 milj. kr.

För att minska bostadssubventionerna ytterligare föreslår vi att den extra upptrappningen görs något mer omfattande än vad regeringen föreslagit. Vi föreslår därför att upptrappningen räknas upp så att räntebidragen minskar med 300 milj. kr. räknat på helår. För 1986/87 minskar räntebidragen som en följd av detta med 150 milj. kr. Även hus byggda under 1979–1980 bör då träffas av den extra upptrappningen. Förslaget torde medföra att boendekostnaden i snitt ökar med ca 14 kr. per kvadratmeter. Genom denna förändring höjs hyran för en trerummare på 80 kvadratmeter således 30 kr. ytterligare utöver vad regeringens förslag medför.

B 5. Åtgärder i bostadsområden med stor andel outhyrda lägenheter m. m.

Mot. 1985/86
Bo227

Under detta anslag beräknas bl. a. utgifterna för eftergift av hyresförlustlån som beräknas uppgå till 50 milj. kr. under budgetåret 1986/87. Vi anser att några eftergifter av hyresförlustlån inte bör beviljas under budgetåret 1986/87.

Under denna rubrik behandlas även de särskilda lokallånen. Dessa lån belastar dock numera SBAB. Lånen berättigar inte till räntebidrag. Efterfrågan på dessa lån har minskat. Vi anser att denna långivning bör upphöra.

För 1986/87 beräknas även ett behov av utbetalningar på 55 milj. kr. för bidrag till åtgärder i bostadsområden med stor andel outhyrda lägenheter. Dessa utbetalningar avser i sin helhet tidigare fattade beslut. Regeringen föreslår att detta bidrag upphör.

Regeringen föreslår i stället ett nytt bidrag till åtgärder i bostadsområden med stora uthyrningssvårigheter eller stora sociala problem. En ram på 60 milj. kr. föreslås för 1986/87. Bidraget föreslås endast utgå till de allmännyttiga bostadsföretagen.

Även om det i många fall bör vara möjligt att finansiera sådana åtgärder utan bidrag anser vi att det finns behov av en viss bidragsgivning. Vi är positiva till att bidragen styrs hårdare mot områden med hög andel tomma lägenheter eller hög omflyttning samt till orter som har drabbats särskilt hårt. Vi anser dock att bidragsgivningen inte skall vara begränsad enbart till att gälla allmännyttiga företag.

B 6. Tilläggs lån till ombyggnad av vissa bostadshus m. m.

Tilläggslånet är ett statligt ränte- och amorteringsfritt lån som kan beviljas utöver den kostnad som normalt kan förräntas. Ränte- och amorteringsfriheten omprövas vart tionde år.

Under denna rubrik föreslås bl. a. anslag för ombyggnad av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Regeringen föreslår även en ram på 20 milj. kr. för första halvåret 1986 och 40 milj. kr. 1986/87 bl. a. för åtgärder som medför ändrad lägenhetsammansättning. Kostnaden för dessa åtgärder bör enligt vår uppfattning bäras av fastighetsägarna. Inom denna ram finansieras även kostnader för att avhjälpa byggsador och bygffel samt grundförstärkning av kulturhistoriskt värdefulla hus.

Vi anser att ramen bör sänkas till 15 milj. kr. första halvåret 1986 och till 25 milj. kr. budgetåret 1986/87, då lån inte bör beviljas för ändrad lägenhetssammansättning.

De medel som härigenom frigörs bör i stället föras över till ramen för sådan ombyggnad av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som kan komma i fråga för förhöjt låneunderlag och tilläggs lån. Denna kan härigenom höjas till 35 milj. kr. för första halvåret 1986 och till 75 milj. kr. för budgetåret 1986/87.

Regeringen föreslår också att riksdagen skall ge regeringen möjlighet att överskrida dessa ramar. Det är enligt vår mening inte önskvärt att riksdagen

gen på detta sätt avhänder sig möjligheterna att styra utvecklingen. I den mån behov av utökade ramar uppstår bör regeringen förelägga riksdagen förslag härom.

Våra förslag till ändrade ramar påverkar inte anslagsbehovet för 1986/87.

Mot. 1985/86
Bo227

B 10. Bidrag till allmänna samlingslokaler m. m.

Regeringen föreslår även här att riksdagen skall medge att regeringen får överskrida ramarna för anordningsbidrag, upprustningsbidrag och lån till allmänna samlingslokaler. Vi anser även här att regeringen inte bör ges denna möjlighet.

B 12. Byggnadsforskning

Budgetåret 1986/87 är det tredje och sista året i rådets treårsplan. För den kommande treårsplanen har rådet fått i uppgift att räkna på en neddragning av resurserna med 10%. Vi anser att det redan nu är möjligt att något minska resurserna för byggforskningen och föreslår därför en minskning med 20 milj. kr. för 1986/87. Detta bör ändå göra det möjligt att fortsätta pågående verksamhet samt bevilja anslag för ny verksamhet.

B 17. Bidrag till energibesparande åtgärder inom bostadsbeståndet

Regeringen föreslår att energisparbidraget även under 1986/87 skall utgå med i medeltal 10% av den normala kostnaden för åtgärderna. Vi anser att detta bidrag bör avvecklas. Anslaget för 1986/87 påverkas inte av detta. På sikt bör detta medföra en besparing på ca 200 milj. kr. per år.

B 18. Information och utbildning m. m.

Anslaget till information och utbildning bör minskas med 10 milj. kr. bl. a. därför att vi anser att ett införande av en ny plan- och bygglag inte är aktuell den närmaste tiden.

Sammanfattningsvis föreslås följande besparingar:

| | 1986/87 | helårs- effekt |
|---|------------|-------------------|
| Hysesförlustgarantilån (B 3) | 10 | 10 |
| Förvärvslån (B 3) | 10 | 10 |
| Räntelån (B 3) | 75 | 75 |
| Eftergift av räntelån (B 4) | 120 | 120 |
| Hysesrabatter (B 4) | 150 | 150 |
| Ytterligare upptrappning av den garanterade räntan (B 4) | 150 | 300 |
| Eftergift av hysesförlustlån (B 5) | 50 | 50 |
| Byggnadsforskning (B 12) | 20 | 20 |
| Energisparbidrag (B 17) | — | 200 |
| Information och utbildning (B 18) | 10 | 10 |
| Summa | 595 | 945 |

I statsbudgeten räknar regeringen med att i återbetalning av bostadslån m. m. få in 2,5 miljarder kronor. Den höjda bostadslåneräntan, den sänkta

räntan för oprioriterade lån samt de minskade kreditrestriktionerna talar dock för att detta belopp kommer att öka högst väsentligt. Det är i dag i många fall möjligt att få lån till både lägre ränta och bättre amorteringsvillkor än vad som gäller för de statliga lån som saknar räntebidrag. Staten har i dag 25 miljarder kronor i lån som inte är subventionerade.

Det är inte orimligt att räkna med att dessa lån successivt förs över till kreditinstituten och att staten årligen kan erhålla en ytterligare återbetalning på några miljarder kronor.

15. Hemställen

Med stöd av det ovan anförda yrkas

1. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anføres om ökade möjligheter att bo med bostadsrätt.

2. att riksdagen beslutar att anta i bilaga till denna motion framlagda lagförslag till

a) ändring i lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

b) ändring i bostadsrättslagen.

c) ändring i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m..

3. att riksdagen beslutar om ändring i bostadsrättslagen och jordabalken så att de tillägg och ändringar om hembud som riksdagen beslutade på förslag av bostadsutskottet (BoU 1984/85: 12) upphör att gälla.

4. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anføres om beskattning av bostadsrätter.¹⁾

[5. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anføres om ökade möjligheter att ställa säkerhet vid lån för köp av bostadsrätt.²⁾

6. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anføres om en översyn av förköpslagen.

7. att riksdagen beslutar att avskaffa bostadsanvisningslagen.

8. att riksdagen beslutar att avskaffa markvillkoret.

9. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anføres om hyresgästernas inflytande över underhållet.

10. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anføres om precisering av hyreslagen så att ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet inte skall anses som hyra.

11. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anføres om ändring av bostadssaneringslagen så att vid utfärdande av hyresgästintyg för ombyggnad den

¹ 1985/86: Sk324.

² 1985/86: L265.

mening skall gälla som företräds av majoriteten av de boende i fastigheten.

12. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförs om ändring i hyresförhandlingslagen så att avgörande för erhållande av förhandlingsrätt blir att föreningen åtnjuter hyresgästernas förtroende.

[13. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförs om överförande av hyresnämnds och bostadsdomstols uppgifter till allmän domstol.³]

14. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförs om ökad vikt för lägesfaktorn inom bruksvärdessystemet.

15. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförs om en begränsad försöksverksamhet på några orter med en friare hyressättning.

[16. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförs om skattefrihet för ungdomars bosparande.⁴]

17. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförs om översynen av bostadsförbättringsprogrammet.

18. att riksdagen beslutar att avslå regeringens förslag till höjda inkomstgränser för bostadsbidrag.

19. att riksdagen beslutar att förändra hyresgränserna för bostadsbidrag i enlighet med vad som anges i motionen.

20. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförs om ett nytt bostadsfinansierings-system.

[21. att riksdagen beslutar att avskaffa fastighetsskatten fr. o. m. 1987.¹]

22. att riksdagen beslutar att fr. o. m. 1987 höja den garanterade räntan till de nivåer som gällde innan fastighetsskatten infördes.

23. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om överförande av bostadslångivningen till bostadslåneinstitutet och avskaffande av SBAB.

24. att riksdagen beslutar att till Vissa lån för bostadsbyggande (B 3) för budgetåret 1986/87 anvisa ett förslagsanslag av 15 000 000 kr..

25. att riksdagen beslutar att räntelån, hyresförlustgarantilån och förvärvslån som belastar anslaget B 3 inte skall beviljas fr. o. m. budgetåret 1986/87.

26. att riksdagen beslutar att till Rängebidrag (B 4) för budgetåret 1986/87 anvisa ett förslagsanslag av 13 390 000 000 kr..

27. att riksdagen beslutar att hyresrabatter inte skall beviljas fr. o. m. budgetåret 1986/87.

³ 1985/86: Ju 409.

⁴ 1985/86: Fi 724.

¹ 1985/86: Sk 324.

28. att riksdagen beslutar att eftergift av räntelån inte skall beviljas fr. o. m. budgetåret 1986/87.

29. att riksdagen beslutar om ytterligare extra upptrappning av den garanterade räntan från den 1 januari 1987 enligt vad som anförs i motionen.

30. att riksdagen beslutar att till Åtgärder i bostadsområden med stor andel outhyrda lägenheter m. m. (B 5) för budgetåret 1986/87 anvisa ett förslagsanslag av 55 000 000 kr.,

31. att riksdagen beslutar att särskilda lokallån inte skall beviljas fr. o. m. budgetåret 1986/87.

32. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförs om utformningen av det föreslagna bidraget till åtgärder i bostadsområden med stora uthyringssvårigheter eller stora sociala problem.

33. att riksdagen beslutar att medge att ramen för de antikvariska myndigheternas tillstyrkan av sådana ombyggnader av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som kan komma i fråga för förhöjt låneunderlag och tilläggsån bestäms till 35 000 000 kr. för första halvåret 1986 och till 75 000 000 kr. för budgetåret 1986/87,

34. att riksdagen beslutar att avskaffa tilläggsån för lägenhetsammanslagningar och att medge att beslut om tilläggsån som avser åtgärder för att avhjälpa byggsador och byggfel eller grundförstärkning får meddelas inom en ram av 15 000 000 kr. för första halvåret 1986 och inom en ram av 25 000 000 kr. för budgetåret 1986/87.

35. att riksdagen beslutar att inte bemyndiga regeringen att höja de under 33 och 34 angivna ramarna.

36. att riksdagen beslutar att inte bemyndiga regeringen att höja de ramar som gäller för anordningsbidrag, lån och upprustning till allmänna samlingslokaler,

37. att riksdagen beslutar att till Byggnadsforskning (B 12) för budgetåret 1986/87 anvisa ett reservationsanslag av 142 000 000 kr.,

38. att riksdagen beslutar att medge att beslut om stöd till byggnadsforskning, exkl. stöd till experimentbyggande, får meddelas inom en ram av 138 000 000 kr. under budgetåret 1986/87.

39. att riksdagen beslutar att energisparbidrag inte skall beviljas fr. o. m. budgetåret 1986/87.

Stockholm den 27 januari 1986

Erling Bager (fp)

Karl-Göran Biörsmark (fp)

Siw Persson (fp)

Ingrid Hasselström-Nyvall (fp)

1 Förslag till Lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Mot. 1985/86
Bo227
Bil.

Häriigenom föreskrivs att 2 § lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Lagen gäller inte om egendomen ägs av staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag som helt ägs av en kommun eller landstingskommun. Lagen gäller inte heller om egendomen innehåller färre än fem lägenheter.

Lagen gäller inte om egendomen innehåller färre än tre lägenheter.

Vid beräkning av antalet lägenheter enligt denna lag räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller för annat ändamål. Från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen bortses.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1986. Äldre bestämmelser gäller om hembud har skett före lagens ikraftträdande.

2 Förslag till Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)

Häriigenom föreskrivs att 60 a § bostadsrättslagen (1971: 479) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

60 a §

En bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på föreningsstämma. Beslutet skall biträdas av hyresgästerna i minst *två tredjedelar* av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på föreningsstämma. Beslutet skall biträdas av hyresgästerna i minst *hälften* av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Vid beräkningen av antalet lägenheter bortses från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur beräkningen av rösterna har skett och hållas tillgängligt för hyresgästerna och fastighetsägaren.

Innan beslut om fastighetsförvärv fattas, skall sådan ekonomisk plan som avses i 4 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll, som visar fastighetens skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 4 §.

Beslut om förvärv i strid med första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattats utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt fjärde stycket. Om likväl förvärv har skett enligt beslutet och lagfart har meddelats, skall dock vad nu sagts ej gälla.

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en *folkrörelsekooperativ riksorganisation* gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en *rikskooperativ organisation* gäller denna paragraf endast om fastighetförvärvet sker enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1986.

3 Förslag till Lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. att 2 § skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Förvärvstillstånd fordras inte

1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund,

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, *folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional folkrörelsekooperativ organisation* av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärvare,

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, *riksorganisation eller regional organisation* av bostadsrättsföreningar, bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation eller en *bostadsrättsförening som avses i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt* är förvärvare,

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fånet provats enligt lagen (1970: 939) om förvaltning av kyrklig jord.

4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen.

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982: 618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

6. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1986. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

