

Motion

1984/85:2707

Ulf Adelsohn m. fl.

Bostads- och markpolitiken m. m.

I Valfrihet i boendet

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.

Spridning av ägandet medför också en spridning av makt. Den decentralisering som härigenom skapas leder till bättre maktbalans i samhället. Demokratin stärks.

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

1.1.1 Socialistisk bostadspolitik

Dagens bostadsbyggande planeras, styrs och genomförs i stor utsträckning av stat och kommun. Samhället har ett finmaskigt nätverk av regler som styr både producenterna och konsumenterna på bostadsmarknaden.

Genom sitt *planmonopol* bestämmer kommunerna var det skall byggas inom kommunen. *Bostadsförsörjningslagen* ger kommunerna mycket vida befogenheter när det gäller åtgärder för att främja bostadsförsörjningen.

Kommunfullmäktige antar årligen *bostadsförsörjningsprogram*. Dessa program anger hur mycket kommunen anser skall byggas och var det skall ske. Dessutom regleras fördelningen mellan hyres- och bostadsrätter resp. ägda småhus. Många kommuner anger t. o. m. vilka byggherrar som skall bygga.

Markvillkoret, som infördes 1974, innebär att statliga lån för ny- och ombyggnad endast beviljas om marken förvärvats från kommun eller landstingskommun. Undantag gäller på vissa villkor för småhus, som skall bebos av sökanden. Markvillkoret ger kommunerna möjlighet att styra mark

till de byggherrar som kommunen vill gynna. Markvillkoret ger också kommunerna avgörandet över vem som skall få bygga eller bygga om hyres- och bostadsrättsbostäder. För projekt på mark som ej förvärvats av kommunen kan lånebeslut stoppas eller släppas fram helt enligt kommunens bedömning, såvida det ej gäller egnahem. För dessa ger *borgenskravet* dock samma kommunala handlingsutrymme.

Genom det s. k. *konkurrensvillkoret*, som infördes samtidigt med markvillkoret, har kommunerna ytterligare styrinstrument. Det innebär att statliga bostadslån endast utgår om byggnadsarbetena upphandlas genom infordrande av anbud, vilket bl. a. innebär att en byggherre inte själv kan bygga ett hus för egen förvaltning. Huset måste upphandlas genom anbud från konkurrenterna på marknaden.

Kommunen kan även utnyttja sin möjlighet till *förköp* genom att träda in i köparens ställe vid en fastighetsförsäljning.

När det gäller ny- och ombyggnad sätter *byggnadslovsprövningen* gränser för hur projekt får utformas. Det gäller såväl en bostadsfunktionell som byggnadsteknisk granskning enligt byggnadsstadgan, en rad övriga lagar och svensk byggnorm.

Bostadsprojekt som fått byggnadslov är berättigade till bostadslån och räntebidrag på vissa villkor. Kommunernas förmedlingsorgan tillstyrker eller avstyrker ansökningar om lån och bidrag innan de överlämnas för *länsbostadsnämndernas* prövning.

I *bostadsfinansieringsförordningen* finns en rad bestämmelser som måste uppfyllas för att lån och bidrag skall utgå. Färdigprojekterade områden kan därför på denna grund bli föremål för omprojektering och överarbetning. Sedan får ärendet gå igenom de byråkratiska kvarnarna ytterligare en gång. Hur mycket denna hantering ökar kostnaderna för bygget är det ingen som vet.

Den socialistiska bostadspolitiken präglas av hård detaljreglering och styrning, ständigt ökande subventioner och brist på valfrihet i boendet.

1.1.2 Moderat bostadspolitik

Moderata samlingspartiet har med skärpa kritiserat den 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 minskas.

Vi moderater vill gå motsatt väg. Vi vill göra det lättare att välja bostad och upplåtelseform. Låne- och skatteregler skall vara neutrala. Realisationsvinstreglerna skall vara utformade så att de inte försvårar byte av bostad. Den nya fastighetsskatten skall avskaffas. 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 i framtiden gör att omsättningen på bostadsmarknaden kommer att spela en betydligt större roll än tidigare. Förekomsten av olika regler för skilda upplåtelseformer samt olika regleringar och förbud försvårar byte av bostad. Människor skulle säkert flytta oftare om vi hade en fungerande bostadsmarknad. Man kan tänka sig att flytta från den hyreslägenhet man skaffade sig under ungdomsåren till ett småhus när man fått barn, 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 bostadspolitiken inriktas på att öka rörligheten på bostadsmarknaden. En fungerande bostadsmarknad förutsätter att de boende får större möjligheter att förverkliga sina personliga önskemål. Detta kan åstadkommas endast med ett större utrymme för prisbildning och marknadskrafter. Ett marknadsorienterat hyressättningssystem skall därför införas.

Efterfrågan på bostäder i centrala lägen är mycket stor. Den kan delvis tillgodoses om möjligheterna att inreda tomma vindar underlättas. Detta kräver bl. a. ändringar i lånebestämmelserna.

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. Vill hyresgästerna bli företrädare av någon hyresgästorganisation måste organisationen ha fullmakt från varje hyresgäst. Den som vill bygga och bo i glesbygd skall ha rätt att göra det om inte kommunen kan visa att detta är direkt olämpligt.

Bostadsfinansieringssystemet måste reformeras. Låne- och skattereglerna skall utformas så att de inte styr valet av boende- eller ägandeform. Det är av samhällsekonomiska skäl helt nödvändigt att de omfattande generella räntesubventionerna reduceras och på sikt avvecklas. Ett nytt bostadsfinansieringssystem måste införas. För att detta skall kunna genomföras krävs att medborgarna får behålla en väsentligt större del av sin bruttoinkomst än i dag. Vi förordar bl. a. att den nyligen införda fastighetsskatten avvecklas och att marginalskatten på sikt för flertalet inkomsttagare skall 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 skall bo.

1.2 Avreglering av bostadsmarknaden

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 krångel och regleringar. 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 försäljning till andra enskilda intressen.
- Privatisering genom att personalen tar över.
- Rationalisering och/eller överföring till annan myndighet.
- Avreglering.
- Avveckling.

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

Det statliga bostadslånesystemet innehåller ett nätverk av regleringsmekanismer. För att få statliga lån ställs speciella krav på standard och utformning av bostäderna. Därav följer att producenterna bygger på det sätt som ger optimalt belåningsvärde. 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 kraftigt banta 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 råd och 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 kommunerna. 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 planverks verksamhet till en del skall avvecklas, till en del privatiseras och till en del överföras till andra myndigheter och departement. På så sätt kan statens planverk avskaffas.

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 kommande femårsperiod starkt minskas (eller möjligen t. o. m. avvecklas). Ansvaret 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 överföras till fakultetsanslagen.

Den samhällsvetenskapliga forskning som byggforskningsrådet och statens institut för byggnadsforskning (SIB) i dag bedriver bör överföras till humanistisk-samhällsvetenskapliga forskningsrådet. SIB:s övriga byggforskningsverksamhet kan antingen organiseras i aktiebolagsform och bedrivas i privat regi eller läggas direkt under de tekniska högskolorna.

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 rad opinionsundersökningar visar att en stor majoritet av svenskarna vill bo i egna småhus, medan endast ett fåtal 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, främst inom den s. k. allmännyttan.

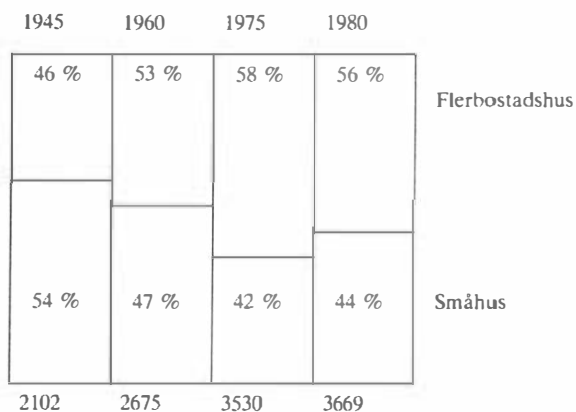
Under 1984 påbörjades enligt preliminära uppgifter från SCB 31 000 lägenheter. Motsvarande siffra för 1983 var 38 000. Sedan regeringsskiftet har antalet påbörjade småhus minskat med 40 % och antalet påbörjade flerbostadshus varit i stort sett oförändrat. I budgetpropositionen förutses en

ytterligare minskning av bostadsbyggandet med 20 % under 1985–1990.

I detta sammanhang bör noteras att produktionskostnaden per kvadratmeter för lägenheter i flerbostadshus hittills överstigit produktionskostnaderna för småhus.

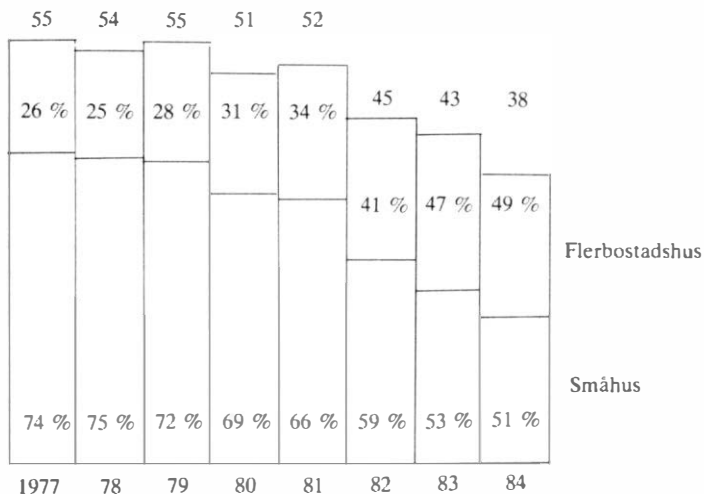
Utvecklingen för olika hustyper framgår av följande diagram.

Fördelning inom befintligt bestånd
ANTAL BOSTÄDER, tusental



Källa: SCB

Antal inflyttningsfärdiga lägenheter
Tusental



Källa: NBD

1.3.1 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 bostadsäggande innebär ett kontinuerligt sparande; ett sparande som inte bara är bra för den enskilde utan också värdefullt från samhällsekonomisk synpunkt.

Direkt ägande av lägenhet i flerbostadshus är mycket vanligt i andra europeiska länder. Erfarenheterna därifrån visar att det fungerar bra. I flera länder ökar andelen bostäder upplåtna med äganderätt. I t. ex. Storbritannien genomförs ett brett program för ökat bostadsäggande. Sedan 1980 har drygt 600 000 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 införande av ägarlägenheter.

1.3.2 Ägda småhus

Trots den relativt stora produktionen av småhus under 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 större trots att tillgången på mark är betydligt mindre än i Sverige.

Småhusägare har sedan 1982 utsatts för svåra påfrestningar på grund av den s. k. skattereformens begränsning av ränteavdragen. Hösten 1983 beslöt socialdemokraterna att ytterligare försämra den redan urvattnade marginalskattesänkningen. Till detta kommer den nyligen införda fastighetsskatten, vilken kommer att drabba småhusägarna mycket hårt. Därutöver kommer bl. a. höjda energiskatter. 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. I sammanhanget kan nämnas att mer än 70 % av alla barnfamiljer bor i småhus.

1.3.3 Bostadsrätt

Bostadsrätten skall fritt kunna disponeras av ägaren. Ingrepp på bostadsrättsmarknaden, såsom 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 vad 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 andelen 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. Vidare har kommunal förköpsrätt införts i de fall hyresgästerna träffat överenskommelse med fastighetsägarna om förvärf av det hus 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 detta 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. I dag krävs minst fem lägenheter.

Många upplever bostadsrätten som en attraktiv boendeform. Att tillsammans 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 som ersätts med den nya fastighets-skatten och begränsningen av avdragsrätten för räntor har 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. Fastighetskatten och avdragsbegränsningen skall bl. a. därför avskaffas.

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.

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 bostadsföretagen övergångsvis blir bostadsrättsinnehavare av de lägenheter där de boende ej önskar byta upplåtelseform. De särregler som i dag gäller för HSB/Riksbyggen beträffande majoritetskravet kan då upphävas.

Vid avyttring av fastigheter från hyresrätt till bostadsrätt skall staten erbjuda övertagande av befintliga bostadslån. Statliga myndigheter bör även på andra sätt underlätta en övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

Det är i dag inte 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.

1.3.4 Hyresrätt

En bostad med hyresrätt ger hyresgästen ett boende med hög servicenivå. Underhåll, reparationer och yttre vård ansvarar hyresvärderna för. Genom

den höga servicenivån blir hyresrätten en dyr upplåtelseform.

Hyresboendet ger dock möjlighet till stor rörlighet, eftersom kostnadsansvaret vid flyttning 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.

Genom statliga regler som diskriminerar privata fastighetsägare har allt större del av hyreshusbeståndet kommit att ägas av de allmännyttiga bostadsföretagen. Nästan 60 % av hyreslägenheterna ägs av dessa företag.

Det bör inte vara en kommunal angelägenhet att äga stora bostadsbestånd. Går bostadsföretagen dåligt är risken överhängande att kommunalskatte-medel tillskjuts som förlusttäckning. Konkurrensen mellan privat- och kommunalägda hyresfastigheter sätts då ur spel. Resultatet blir att många tvingas gå i konkurs eller försälja sina fastigheter.

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 täcker självkostnaden – har också stora lönsamhetsproblem uppstått i privata hyresfastigheter.

Om förhandlingar 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.

Hushållens värderingar av och betalningsvilja för olika bostadsalternativ har visat sig inte alls stämma med hyrorna. I Boss-utredningen (Storstock-

holms planeringsnämnd och Stockholms läns landsting 1981) visas en tydlig existens av betydande "lägesvärden" för centralt belägna bostäder.

De största skillnaderna mellan betalningsvilja och hyror finns i Stockholms innerstad. Det finns dock undersökningar som visar på skillnader mellan hyra och betalningsvilja även i andra större städer.

Delar av de belopp som bostadskonsumenterna i Stockholm är villiga att ytterligare betala i hyra försvinner inte helt från marknaden. Den bruksvärdesreglerade bostadsmarknaden skapar nämligen ett incitament till en svart lägenhetsmarknad.

Den svarta marknaden innebär i praktiken att den bruksvärdesreglerade prisbildningen på bostadsmarknaden sätts ur spel och ersätts med en friare prisbildning som bättre stämmer överens med hushållens värderingar av bostaden.

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.

Övergången till ett marknadsanpassat system måste ske successivt med början i en reformering av bruksvärdessystemet. För att spegla bostadskonsumenternas önskemål bör lägesfaktorn påverka hyresnivån på ett helt annat sätt än i dag. Marknadshyror bör redan nu kunna införas i kommuner med balanserad hyresmarknad. Vidare bör tillsättas en kommitté som skall utreda bl. a. hur hyresgästernas besittningsskydd skall garanteras.

1.5 Hyresgästernas ställning

Varje myndig svensk har rätt att delta i allmänna val och kan vidta olika dispositioner med betydande ekonomiska konsekvenser, t. ex. att köpa en fastighet eller att starta företag. Som hyresgäst är man 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 en liten del av de 1,5 miljoner hushållen i hyreshus. HSB har nyligen beslutat att bostadsrättsinnehavarna inte längre automatiskt skall anslutas till HR. I det privata fastighetsbeståndet är inte mer än uppskattningsvis 15 % av hyresgästerna medlemmar i HR.

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

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, vilken utgår i procent på aktuell hyra.

Att organisera fritidsverksamhet är naturligtvis inte någon uppgift för hyresgästföreningen. Alla hyresgäster får emellertid betala för både boinflytande och fritidsverksamhet via hyresavin, vare sig de vill eller ej. Det måste därför slås fast att avgifter för fritidsverksamhet, boinflytande och hyresförhandlingar inte automatiskt skall ingå i hyran.

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 bestrider sina egna förhandlingskostnader.

Domstolar med intresserepresentation är i allmänhet 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 förvärvas av personer som anses olämpliga att äga 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 socialistiska majoritet beslöt under 1983 att skärpa lagen i två avseenden.

Tidigare har riksorganisation av bostadsrättsföreningar – 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 alltjämt blir undantagna från tillståndskravet. Den fristående organisationen (SBC) blev däremot tvungen att framdeles söka tillstånd för förvärv. Motivet var – 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 uttryck för socialdemokraternas bristande respekt för rättsstatens principer.

Riksdagens beslut innebär vidare att det blir 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 bostadsökandes önskemål. På detta sätt politiseras samhället ytterligare, samtidigt som individens egen beslutssfär krymper. Ett exempel på detta är när invandrare har nekats bostad i ett visst bostadsområde med hänvisning till önskemålet om en allsidig befolkningssammansättning. Malmö hovrätt har i ett sådant ärende fastslagit att det är olagligt att vägra vissa befolkningsgrupper fri bosättning. Detta är också en av slutsatserna i diskrimineringsutredningen (Ds A 1984:7). Här konstateras att bostadsförmedlingens möjligheter att påverka hushållssammansättningen måste vara begränsade.

Bostadsanvisningslagen leder till ökat godtycke, byråkrati och tjänstemannamakt. Lagen innebär också en oacceptabel inskränkning i fastighetsägarnas äganderätt. Bostadsanvisningslagen bör därför upphävas.

1.8 Förförköpslagen

När förförköpslagen infördes skedde det med syftet att underlätta för kommunerna att genomföra det omfattande bostadsbyggnadsprogram som startades i slutet av 1960-talet. Lagen har sedan dess byggts ut alltmer och omfattar nu ett stort antal förförköpsgrunder.

Kommunerna har – förutom förförköpslagen – en stark ställning gentemot de enskilda fastighetsägarna. Det kommunala planmonopolet, expropriationsrätten och överlägsna ekonomiska och personella resurser ger kommunerna möjlighet att genomföra sina planer.

I de fall kommunen inte genom förhandlingar kan förvärva för kommunen viktiga fastigheter kan expropriation tillgripas. Detta skall endast ske om kommunen har ett klart och påvisbart behov av fastigheten. Det är de enskilda människornas ställning som skall stärkas, inte kommunernas. Förförköpslagen bör därför avskaffas.

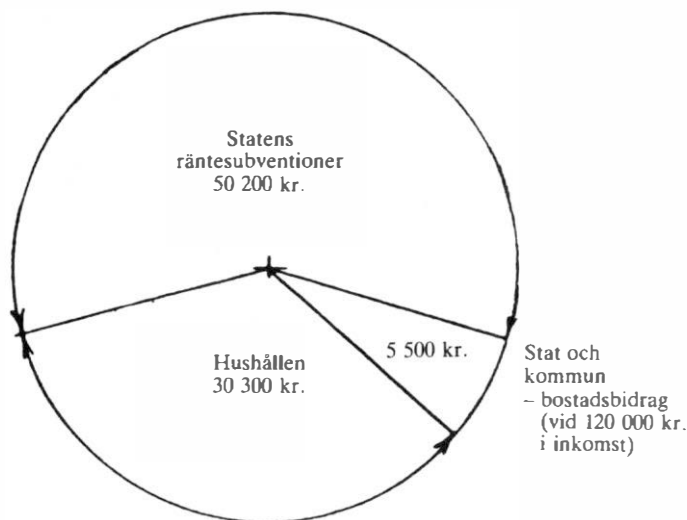
1.9 Bostadsförsörjningslagen

I bostadsförsörjningslagen fastslås att kommunerna har det yttersta ansvaret för bostadsbyggande och boendemiljö. Kommunerna är därför skyldiga att bedriva en bostadsförsörjningsplanering för både ny- och ombyggande. Uppgifterna om det planerade byggandet sammanställs och administreras av centrala statliga organ. Statliga och kommunala myndigheter, byggare och fastighetsägare lägger varje år ned mycket stora resurser på planering av byggandet. Mot bakgrund av det minskande bostadsbyggandet i landet samt med tanke på ekonomiska effektivitetskrav i bostadssektorn kan bostadsförsörjningslagen ifrågasättas. Planeringen av bostadsbyggandet har dessutom visat sig stämma dåligt med det byggande som verkligen kommer till stånd. Lagen bör därför ses över.

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. Boendekostnaderna för en nybyggd lägenhet på 100 m² uppgick 1984 till 86 000 kr. Av detta betalar den enskilde hyresgästen ca 30 000 kr. via hyresavin, medan återstående 56 000 belastar stat och kommun. Hur hela kostnaden för en nyproducerad lägenhet fördelar sig framgår av följande diagram.



Den viktigaste orsaken till den kraftiga kostnadsökningen inom byggsektorn är de generella bostadssubventionernas utformning. I byggprisutredningens betänkande (SOU 1982:34–25) bekräftas detta förhållande. I betänkandet sägs att "subventionssystemet inte innehåller inslag, som verkar återhållande på prisutvecklingen".

De kommunala byggnadsnämnderna har också 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

Statens kostnader för räntebidragen har ökat dramatiskt – från 1,8 miljarder kronor 1975 till över 10 miljarder kronor för nästa budgetår.

Huvudorsaken till denna utveckling är den kraftiga höjningen av räntenivån. En sänkning med 1 procentenhet medför att kostnaderna för räntebidragen sjunker med 600 milj. kr./år. Det stora budgetunderskottet medverkar till en hög räntenivå. Det bör därför påpekas att en varaktigt sänkt räntenivå förutsätter ett betydligt minskat budgetunderskott.

Av samhällsekonomiska skäl är det nödvändigt att minska statens kostnader för räntebidragen.

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

Som ett första steg i utvecklingen 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, att fastighetsskatten avskaffas och att marginalsatserna kraftigt minskas.

Under flera år har vi moderater föreslagit en uppräknings av den garanterade räntan med 10 % per år. Hade våra förslag bifallits, hade statens kostnader för räntebidrag i dag varit flera miljarder lägre än vad nu är fallet.

Vi återkommer nu med kravet på en upptrappning av den garanterade räntan med en tiondel fr. o. m. den 1 januari 1986. Detta innebär t. ex. att den garanterade räntan på i dag 3,3 % i stället fastställs till 3,63 %.

För att förhindra alltför stora boendekostnadsökningar i det enskilda fallet bör systemet kompletteras med en spärregel. Vi föreslår därför att fastighetsägarna får höja hyran med maximalt 30 kr./m² till följd av förändringarna i räntebidragssystemet. Detta innebär att hyreshöjningen för en normalstor trerumslägenhet på 80 m² begränsas till högst 200 kr./månad.

Vi föreslår en motsvarande maximering av kostnadsökningarna för bostadsrätter. Denna redovisas i särskild motion.

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 uppräknings-

en. Detta innebär att hus som byggs 1988 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 1988 erhåller en ingångsränta på 6,5 %. Med nuvarande ränteläge blir därmed räntebidragssystemet helt avskaffat omkring år 2000.

Vårt förslag innebär att subventioneringen av hyres- och bostadsrättshusens kapitalkostnad i nuvarande ränteläge begränsas till de femton-tjugo första åren av husets livslängd. Om en omläggning av systemet för dessa hus genomförs kan en besparing på ca 2 miljarder kronor uppnås för ett helt budgetår. Med hänsyn till att vi föreslår att fastighetsskatten skall avskaffas påverkar detta de kompensationsregler som riksdagen beslutade om hösten 1984. Enligt budgetpropositionen skall extra räntebidrag utgå med 1 100 milj. kr. för år 1985 och med 725 milj. kr. första halvåret 1986 som kompensation. Dessa bidrag skall inte utgå, eftersom fastighetsskatten skall avskaffas. Den sammanlagda besparingen på räntebidragssidan uppgår till 3 875 milj. kr. för budgetåret 1985/86.

För nuvarande bestånd av ägda småhus föreslås ingen ökad upptrappning av den garanterade räntan, eftersom småhusräntan redan i dag trappas upp med 0,5 procentenheter årligen, vilket innebär att kapitalkostnaderna subventioneras endast under ca 12 år.

Det nuvarande räntebidragssystemet är samhällsekonomiskt dyrt och komplicerat. Behovet av ett nytt finansieringssystem framstår som mycket angeläget. Det bör utformas så att subventionerna minskar och boendekostnaderna bättre fördelas över tiden. Systemet bör schabloniseras så att det kan handläggas direkt av kreditinstitutet.

I avvaktan på att detta system införs skall den produktionsanpassade belåningen avskaffas fr. o. m. den 1 juli 1985.

Det av riksdagen beslutade statliga kreditaktiebolaget, som skall svara för den statliga bostadslånegivningen, bör avskaffas. Den verksamheten sköts enligt vår uppfattning bättre och billigare av redan befintliga bottenlåneinstitut.

Som ett led i moderata samlingspartiets strävan efter avbyråkratisering och förenkling föreslår vi förtida inlösen av ett stort antal små statliga lån. Detta kan ske genom att låntagarna erbjuds generösa inlösenvillkor.

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 maktillträdet 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 1985/86 föreslår regeringen ca 500 milj. kr. i selektiva stöd.

Även kommunerna stöder de allmännyttiga bostadsföretagen 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./m² 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 företag skall arbeta under likartade betingelser. Detta främjar en rationell bostadsförvaltning till gagn för såväl de boende som samhällsekonomin. I den mån verksamheten är angelägen kommer den ändå till stånd. I annat fall är det slöseri med resurser.

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.

Enligt vår uppfattning är det principiellt fel att staten går in med bidrag och lån till det löpande underhållet. Ansvar för fastighetsunderhåll – reparationer och ombyggnader – skall 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 kapitalförstöring blir följderna om inte dessa missförhållanden snarast ändras.

I stället för en sådan lösning väljer regeringen att öka rundgången. Vi avvisar anslaget för hela ROT-programmet och föreslår att det avvecklas från den 1 juli 1985. Ombyggnads- och tillbyggnad skall finansieras inom ramen för det gängse lånesystemet.

2.5 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 försäkra möjligheterna för enskilt byggande. Villkoren är ett mycket viktigt inslag i de socialdemokratiska strävandena att skapa en total

kommunal planhushållning på bostadsområdet.

Villkoren har 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 1985.

2.6 Bosparande

I Sverige behöver allmänt sett sparandet öka. Ett sätt att öka det totala sparandet är att skapa nya och attraktiva former för målsparande. Ett naturligt område för målsparande är sparande till en egen bostad, antingen i form av ägd bostad eller bostadsrätt. Ökat sparande till egen bostad medför att lånebehovet till bostadssektorn minskar och att månadsutgifterna för den boende blir lägre. Ägande av bostaden medför också regelmässigt bättre hushållning och därmed mindre kostnader för drift och förvaltning. Produktionskostnaden för nya bostäder har ökat mycket kraftigt under de senaste fem åren. Boendekostnaden i nyproduktionen är därför i dag mycket hög. Om den enskilde – genom ett bosparande – kan betala en större egen insats minskar behovet av dyra topplån och boendekostnaden kan sänkas rejält. Attraktiva former för bosparande medför också avsevärda samhällsekonomiska vinster.

Mot denna bakgrund finns påtagliga skäl för att genom premiering av bosparande göra denna sparform attraktiv för hushållen. Nedan beskrivs ett förslag som medför avsevärd sparstimulans och därmed påtagligt ökar sparandet inom och för bostadssektorn.

Ett bosparande *till egen bostad* bör administreras och hanteras av banker och andra kreditinstitut. Vi anser att stimulansen till bosparandet bör bygga på redan existerande "spara/låna till bostadssystem". De villkor som bör omgärda sparformen är följande:

- Bosparande skall ske under en tidsperiod av minst tre år. Dvs. detta sparande får tas i anspråk för bostadsförvärv tidigast tre år efter första insättningen.
- De räntesatser som detta sparande betingar kan beräknas överstiga gällande inlåningsränta med i bästa fall en procentenhet, eftersom sparbeloppen i princip binds till banken eller kreditinstitutet i minst tre år.
- Sparmedlen får disponeras av låntagaren efter tre år mot att låntagaren uppvisar ingånget köpeavtal för småhus, ägd lägenhet eller bostadsrätt.
- När sparbeloppet lyfts för inköp av bostad utgår en statlig skattefri premie om spartiden varit minst tre år. Premien beräknas på den behållning på

kontot som stått inne minst två år. Premien utgår med 10 %, dock högst 10 000 kr.

○ På den del som spararen sedan önskar låna för förvärv av bostad skall staten ställa statlig borgen, vilket innebär att lånekostnaden kan sänkas med 0,5–1 procentenhet.

○ I det fall bosparandet avbryts tidigare än efter tre år eller medlen disponeras för annat ändamål utgår ingen skattefri statlig premie och beviljas ingen statlig borgen för lån.

Det av oss föreslagna bosparandet bör ersätta det begränsade sparande inom ramen för allemanssparandet som riksdagen fattade beslut om 1984. Regeringen bör till riksdagen återkomma med förslag enligt ovan i sådan tid att systemet kan införas fr. o. m. den 1 januari 1986.

2.7 Vissa bostadsskattefrågor

Riksdagen har nyligen beslutat om införandet av en ny statlig fastighets-skatt. Samtidigt beslöts att vissa fastighetsägare – de med statliga lån – skall kompenseras genom räntebidragssystemet.

I den lagrådsremiss som föregick skatteförslaget var vissa fastigheter undantagna från skatten. Lagrådet kritiserade skatten med dess undantagsregler för att vara så krånglig att den låg på gränsen till vad som var godtagbart. Regeringen gjorde då skatten generell och ökade därmed skatteintäkterna. I stället för undantag från skatten infördes så ett kompensations-system som är så krångligt att ingen är säker på hur totaleffekten kommer att bli. Lagrådet fick ingen möjlighet att bedöma hela komplexet skatte-kompensations-system, varför vi inte vet hur det ställer sig till detta. Den socialistiska riksdagsmajoriteten förvägrade minoriteten en prövning av det nya förslaget. Lagrådet kritiserade också förslaget till fastighetsskatt för att inte ta hänsyn till de skattskyldigas förmåga att betala skatten. Detta har regeringen och riksdagsmajoriteten inte tagit någon hänsyn till.

Sällan har ett så dåligt berett förslag passerat riksdagen som detta.

Motiven för införandet av fastighetsskatten har varierat. Än har den varit en del i ett omfördelningssystem. Eller klarare uttryckt – en del i rundgången skatter/bidrag. På senare tid har motivet för införandet huvudsakligen varit det statsfinansiella läget. I budgetpropositionen framförs bägge dessa motiv. Fastighetsskatten kommer när den är helt införd att tillföra statskassan drygt 5 miljarder kronor. Ett tydligare exempel på hur rundgången skatter/bidrag verkar kan knappast fås. I budgetpropositionen tas t. o. m. hyreshusavgiften upp som en intäkt under rubriken "samhällets stöd till bostadsproduktion och bostadskonsumtion".

Fastighetsskatten drabbar först de egnahemsägare som inte får statliga räntesubventioner. När räntesubventionerna upphör drabbas även inneha-

vare av sådana hus. Ett hus taxerat till 450 000 kr. kommer att bli 2 100 kr. dyrare att bo i när skatten är fullt genomförd. För pensionärer utan full ATP kan den nya fastighetsskatten i värsta fall betyda att de blir tvingade att sälja det hus de bott i större delen av sitt liv.

Förutom att fastighetsskatten är en dryg belastning för de boende har socialisterna passat på att med hjälp av skilda skattesatser och kompensationsystemet ytterligare snedvrída konkurrensförhållandena mellan privata fastighetsägare och allmännyttan.

De som får betala skatten blir slutligen de boende. Vissa lokalfastigheter kommer att drabbas av skatten med konkurrensnedvridding som följd.

De borgerliga partierna har uttalat att om en borgerlig regering tillträder kommer den nya statliga fastighetsskatten att avskaffas.

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.

Riksdagen beslöt i höstas att garantiskatten för juridiska personer skall avskaffas. Även detta skapar konkurrensfördelar för allmännyttan gentemot privata hyresvärdar. En logisk konsekvens av den beslutade skatteändringen vore att även fysiska personer befriades från garantiskatten. Detta skulle få stora kommunalekonomiska konsekvenser varför den närmare utformningen bör utredas.

3 Markpolitik

3.1 Äganderätten till mark

Moderata samlingspartiet slår vakt om den enskilda äganderätten till mark och vatten. Enskilt ägande 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 ramar.

Rättssäkerhet och rättvisa måste vara utgångspunkten för markpolitiken. Rättssäkerheten är ovillkorlig och får inte kränkas. De fastighetsägare som utsätts för tvångsingenripanden och värdeminskande lagändringar från samhäl-

lets 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 riksplaneringen 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 framsynt markpolitik. Många naturområden är omistliga. Dessa områden skall lämnas orörda.

3.2 Förslaget till ny plan- och bygglag

I lagrådsremissen om förslag till ny plan- och bygglag föreslås

- att byggrätten skall begränsas till 5–15 år. Förslaget innebär den största marksocialiseringen hittills. Ägande av mark blir reducerat till nyttjanderätt.
- att en översiktsplan blir obligatorisk över hela kommunens yta. Översiktsplanen blir i praktiken styrande för både detaljplanering och tillståndsgivning. Detta innebär att samhällsutvecklingen binds upp enligt intentionerna i översiktsplanen. Flexibiliteten minskar och olika utvecklingsalternativ skärs av.
- att kommunernas makt ökar, medan den enskildes möjligheter att fatta egna beslut blir kraftigt begränsade.
- att alla planer som är fastställda före 1978 inte får någon genomförandetid, dvs. fastighetsägarna riskerar att förlora sin byggrätt. Endast vissa bostadsfastigheter har någon rätt till ersättning.

Moderata samlingspartiet tillbakavisar förslaget till ny plan- och bygglag och förordar i stället att plan- och bygglagstiftningen successivt revideras. Lagstiftningen behöver förbättras framför allt inom följande områden.

3.2.1 Plansystemet

Den översiktliga planeringen skall vara frivillig för kommunerna och den skall inte fungera styrande. Översiktsplanen skall i stället vara ett utredningsmaterial där olika utvecklingsalternativ skisseras. Detaljplaner skall upprättas och antas av kommunerna. Snabbhet och flexibilitet i planprocessen måste eftersträvas.

3.2.2 Byggnadsförbud

Det skall inte vara möjligt för kommuner att år efter år låta byggnadsförbud ligga över stora områden som sker i dag. Kommunerna måste kunna visa att de verkligen arbetar med en detaljplan för att få ha kvar byggnadsförbud. Temporära nybyggnadsförbud måste dock kunna tillgripas vid planändringar.

3.2.3 Plangenomförande

Bygglagen måste ge ett positivt incitament till plangenomförande i stället för det negativa som begränsade byggrätter innebär. Det behövs andra och effektivare metoder för att garantera ett plangenomförande. Exploaterings-samverkan är ett exempel på sådana metoder.

3.2.4 Fysisk riksplanering

Naturreсурslagen (NRL) är obehövlig. Det lagskydd som är nödvändigt för en förnuftig hushållning med landets naturresurser och för ett bevarande av värdefulla naturområden kan inrymmas i byggnadslagstiftningen och angränsande lagar, t. ex. naturvårdslagen och miljöskyddslagen.

3.2.5 Byggande utanför plan

Byggande på landsbygden måste underlättas. Hela glesbygden bör därför lämnas utan detaljplanering. Det räcker med att detaljplaner läggs för tätbebyggelse. Byggandet utanför planlagt område bör, där inte speciella restriktioner gäller, vara fritt. Vid nybebyggelse skall dock kommunerna kunna begränsa sitt serviceansvar.

3.2.6 Byggbyråkratin

Normerna i byggnadsstadgan och svensk byggnorm (SBN) måste förenklas och detaljeringsgraden radikalt minskas. Bygglovsplikten för ombyggnads- och tillbyggnadsåtgärder slopas utom i speciellt känsliga områden. Dessa två förslag leder till minskad byråkrati i byggandet.

3.3 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. I december dömdes Sverige att betala miljonbelopp till fastighetsägarna.

Därmed har på ett eftertryckligt sätt fastslagits att enskild äganderätt kränkts.

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.

3.4 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 mycket 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 därför ändras, så att länsstyrelserna ges möjlighet att förordna om strandskydd där så behövs. I övrigt skall inga ingrepp i byggnadsrätten göras.

Åtgärder för hushållning med mark och vatten i fjällvärlden skall inte generellt 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 översiktliga kommunala planeringen kunna avgränsa områden för fritidsbebyggelse, inom vilka ett begränsat kommunalt serviceansvar gäller. De boende inom ett sådant område kan inte påräkna skolskjutsar, snöröjning och kommunalt vatten och avlopp m. m.

Möjligheterna att skaffa sig fritidshus skall öka och markpolitiken anpassas till detta.

Byggnadslovgranskningen skall ersättas med en anmälningsplikt för enklare fritidshus som inte står i konflikt med viktiga natur- eller kulturvårdsintressen. Kommunernas serviceansvar skall i gengäld kunna begränsas.

Har inte byggnadsnämnden reagerat på anmälan inom tre månader får detta betraktas som att byggnadslov beviljats.

Vi förutsätter att utskottet i förekommande fall utformar erforderlig lagtext.

4 Hemställan

I motionen framläggs förslag som föranleder författningsändringar. Det bör ankomma på vederbörande utskott att utforma erforderlig lagtext.

Med stöd av vad som ovan anförts hemställs*

1. att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) i enlighet med vad som i motionen anförts, såvitt avser enkel majoritet av hyresgäster för bildande av bostadsrättsförening,
2. att riksdagen beslutar ändra lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (1982:352) på sätt som anges i motionen,
3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om övertagande av befintliga lån vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt,
4. 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,
5. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring av hyresförhandlingslagen i enlighet med vad som anförts i motionen,
6. att riksdagen hos regeringen begär skyndsamt förslag till nytt hyressättningsystem i enlighet med vad som anförts i motionen,
7. att riksdagen hos regeringen begär utvärdering av lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. (1972:1132) i enlighet med vad som i motionen anförts,
8. att riksdagen upphäver bostadsanvisningslagen (1980:94),
9. att riksdagen upphäver förköpslagen (1967:868),
10. att riksdagen hos regeringen begär att bostadsförsörjningslagen (1978:397) utvärderas,

* Se även motionerna 1984/85:2708-2709.

11. att riksdagen beslutar om en upptrappning av den garanterade räntan i enlighet med vad som anförts i motionen,
12. att riksdagen beslutar att systemet med produktionskostnadsanpassad belåning avskaffas fr. o. m. den 1 juli 1985,
13. att riksdagen beslutar att avskaffa det statliga kreditinstitut för bostadslånggivning som avses påbörja sin verksamhet fr. o. m. den 1 juli 1985,
14. att riksdagen hos regeringen begär förslag om överförande av den statliga bostadslånggivningen till befintliga bottenlåneinstitut,
15. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om att statens planverk skall avskaffas,
16. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att byggforskningsrådet (BFR) skall omorganiseras i enlighet med vad som i motionen anförts,
17. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att statens institut för byggnadsforskning (SIB) skall omorganiseras i enlighet med vad som i motionen anförts,
18. att riksdagen upphäver de s. k. mark- och konkurrensvillkoren i enlighet med vad som i motionen anförts,
19. att riksdagen hos regeringen anhåller om förslag till ändringar i expropriationslagen (1972:719) i enlighet med vad som anges i motionen,
20. att riksdagen hos regeringen begär förslag till författningsändringar som möjliggör differentierad servicenivå mellan olika detaljplaneområden på sätt som anges i motionen.

Stockholm den 24 januari 1985

ULF ADELSON (m)

INGEGERD TROEDSSON (m)

PER-OLOF STRINDBERG (m)

ANDERS BJÖRCK (m)

NILS CARLSHAMRE (m)

ROLF DAHLBERG (m)

L. ARNE ANDERSSON (m)

i Ljung

LARS TOBISSON (m)

PER PETERSSON (m)

CARL BILDT (m)

STAFFAN BURENSTAM LINDER (m)

ROLF CLARKSON (m)

INGRID SUNDBERG (m)