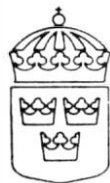


Motion till riksdagen

1987/88:Bo211

av Carl Bildt m. fl. (m)

om valfrihet i boendet



Mot.
1987/88
Bo211

1. Inledning

Utgångspunkter för moderat mark- och bostadspolitik är bostadskonsumenternas valfrihet och respekten för den enskilda äganderätten. Ägande ger personligt oberoende och frihet men kräver också ansvar. Spridning av ägandet medför en spridning av makt. Den decentralisering som härigenom skapas leder till en bättre maktbalans i samhället.

Demokrati förutsätter enskild äganderätt. Det är bl. a. därför Europarådets konvention om de mänskliga fri- och rättigheterna innefattar skydd för den enskilda äganderätten.

Många människor, även bland dem som i dag bor i hyresrätt vill äga sin bostad. Därför vill vi införa ägarlägenheter och underlätta för hyresgäster som så önskar att förvärva den lägenhet de bor i. All erfarenhet visar också att enskilt ägande är den mest effektiva formen för förvaltning av bostäder.

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

1.1 Socialistisk bostadspolitik

Bostadsområdet är den samhällssektor i Sverige där socialistisk reglerings- och planhushållningspolitik är som mest utvecklad. Det är också en sektor som kännetecknas av köer, bristande valfrihet, krångel och byråkrati, snabb kostnadsökning och ensidig favorisering av kommunala bostadsföretag samt de rikskooperativa företagen HSB och Riksbyggen. Den enskilda äganderätten har urgröpts alltmer och den enskilde hyresgästens inflytande utövas av Hyresgästernas riksförbund. Kommunerna har ett avgörande inflytande över all byggverksamhet.

Genom sitt planmonopol bestämmer kommunerna var det skall byggas inom kommunen. Bostadsförsörjningslagen ger därutöver kommunerna mycket vida befogenheter i samband med bostadsbyggande. 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. Markvillkoret ger kommunerna möjlighet att styra mark till de byggherrar som kommunen vill gynna. I det s. k. konkurrensvillkoret, som infördes samtidigt med markvillkoret, har kommunerna ytterligare ett styrinstrument. Det innebär att statliga bostadslån endast utgår om byggnadsarbetena upphandlas genom anbud, vilket bl. a. innebär att en byggherre inte själv kan bygga ett hus för egen förvaltning. Huset måste nämligen upphandlas genom anbud från konkurrenterna på marknaden.

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

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 i bostadsbyggandet är det ingen som vet.

Den socialistiska bostadspolitiken präglas av hård detaljreglering och styrning, stora subventioner och brist på valfrihet i boendet. Denna utveckling har förstärkts sedan socialdemokraternas återkomst till regeringsmakten genom en lång rad lagändringar och skattehöjningar.

1983 infördes hyreshusavgiften. Denna förändrades sedan till en fastighetsskatt, vars tillämpningsområde därefter har utökats samtidigt som skatten har höjts. Hyresgäster, bostadsrättsinnehavare, egnahemsägare och andra fastighetsägare betalar 5,7 miljarder kronor i fastighetsskatt budgetåret 1987/88.

De hyresgäster som bor i kommunalägda hyreshus har fråntagits rätten till företräde för ombildning till bostadsrätt vid försäljning av det hus de bor i.

1983 ändrade den socialistiska riksdagsmajoriteten tillståndslagen så att HSB och Riksbyggen undantogs från förvärvstillstånd vid köp av fastighet. Den av enskilda bostadsrättsföreningar bildade riksorganisationen Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) undantogs emellertid inte.

Denna favorisering av HSB och Riksbyggen utökades nyligen av samma majoritet genom ett särskilt undantag när det gäller övertagande av statliga lån vid fastighetsköp från de s. k. allmännyttiga företagen.

Hösten 1986 genomdrevs den nya plan- och bygglagen, vilken bl. a. innebär kraftigt försämrad ersättning till den enskilde markägaren vid intrång och begränsningar i markutnyttjandet samt tidsbegränsning i rätten att bygga på sin mark inom planlagt område.

1.2 Moderat mark- och bostadspolitik i sammandrag

Grundläggande för moderat mark- och bostadspolitik är att vi vill genomdriva en förändring från offentlig styrning till valfrihet för människorna. Många människor önskar förändra sin bostadssituation. Det kan vara ungdomar som vill flytta till en egen bostad eller barnfamiljer som vill ha en större bostad. Det kan vara det äldre paret, vars barn har flyttat hemifrån, som vill byta till en mindre och bekvämare bostad.

Alla stöter på problem när de försöker förverkliga sina önskemål. Ungdomar har svårt att över huvud taget finna en bostad som de har råd att bo i, trots att deras krav ofta är lägre än äldre människors. Barnfamiljernas möjligheter att få tag på en stor lägenhet i ett flerbostadshus eller ett eget småhus är i stora delar av vårt land mycket små.

Bristen på rörlighet på bostadsmarknaden gör att efterfrågan överstiger tillgången. Reglerna för realisationsvinstbeskattning samt gällande hyresättningssystem är två faktorer som allvarligt försvårar rörligheten. De människor som vill byta en bostadsrättslägenhet till en annan likvärdig bostad på annan ort eller i ett annat område finner att realisationsvinstbeskattningen starkt försvårar eller omöjliggör detta. Det äldre paret som vill byta till en mindre bostad finner ofta att hyran skulle bli högre i den nya bostaden än i den gamla och avstår därför från att flytta. Allt detta gör att boendemönster permanentas samtidigt som priserna stiger. Även hyresrätter i attraktiva områden får ett marknadsvärde, med en svart bostadsmarknad som följd.

Valfriheten på den svenska bostadsmarknaden måste öka. Eftersom nyproduktionen inte ensam kan bidra till att lösa människors bostadsproblem är en större rörlighet en förutsättning för ökad valfrihet. Det befintliga bostadsbeståndet kan då utnyttjas bättre i förhållande till människors efterfrågan.

Ett stort antal bestämmelser, regler och normer måste upphöra eller förändras för att den enskildes vilja skall kunna få större spelrum.

För att göra det lättare för dem som vill ha en egen bostad bör ett statligt premierat bosparsystem införas. Vidare bör all den diskriminerande lagstiftningen mot bostadsrätt, som socialdemokraterna infört under senare år, avskaffas.

Gällande hyresförhandlingssystem måste reformeras. Hyresgästen skall själv avgöra vem som skall förhandla för honom eller henne. Hyresmål skall avgöras av allmän domstol, vilket innebär att hyresnämnd och bostadsdomstol avskaffas.

Det statliga bostadslånesystemet innehåller ett finmaskigt nät av regleringsmekanismer. För statliga lån ställs speciella krav på standard och utformning. Därav följer att producenterna bygger på det sätt som ger optimalt belåningsvärde. Detta är fel. Bostäders utformning, standard och utrustning skall självfallet bygga på konsumenternas önskemål och inte på vad som ger bästa belåningsvärde. Därför bör nuvarande bostadslånesystem avvecklas och ersättas med ett enhetslånesystem, fritt från statlig styrning.

Byggandet i Sverige styrs vidare av Svensk byggnorm (SBN). Detta regelverk, som omfattar över 500 textsidor, är för närvarande föremål för omarbetning. Enligt vår uppfattning måste Svensk byggnorm bantas kraftigt och nuvarande detaljreglering ersättas med tekniska funktionskrav och ett fåtal bindande bestämmelser.

Genom en systematisk avreglering av bostadslånegivning och byggande kan det nya plan- och bostadsverket minskas samtidigt som möjligheter att avveckla länsbostadsnämnderna öppnas.

För att öka rörligheten på bostadsmarknaden måste reglerna för realisationsvinstbeskattning ändras. Även bostadsrättshavare skall ha rätt till

uppskov med beskattning av realisationsvinst. Denna rätt skall gälla oavsett vilken boendeform man flyttar till eller från.

1990 års fastighetstaxering kommer att innebära kraftigt höjda taxeringsvärden för småhus. För att inte helt orimliga skattekonsekvenser skall uppstå för den enskilde småhusägaren måste skattesystemet reformeras och skatten sänkas. Nuvarande progressivitet i schablonbeskattningen skall avskaffas.

Förköpslagen ger kommunerna en stark ställning gentemot fastighetsägarna. Lagen innehåller ett stort antal grunder för kommunala förköp. Enligt vår mening skall denna lag upphävas. Mark- och konkurrensvillkoren gör att kommunerna får ett totalinflytande över var det skall byggas och av vem. Villkoren bör avskaffas. Då kommer byggandet av bostäder att öka på ett naturligt sätt. Efterfrågan kommer att styra utbudet.

Den nya plan- och bygglagen innebär en kraftig begränsning av den enskildes rätt. Lagen bör ändras så att bl. a. översiktsplaner blir frivilliga, systemet med genomförandetider avskaffas och full ersättning införs för fastighetsägare som utsätts för intrång.

Nuvarande strandskyddsbestämmelser förhindrar ett angeläget strandnära byggande i en stor del av vårt lands omfattande glesbygd. Nuvarande generella förbud att bygga bör ersättas med skydd efter kommunala beslut.

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

2 Valfrihet i boendet

2.1 Hyresrätt

För många människor är hyresrätten den mest attraktiva boendeformen. Yngre personer som studerar på annan ort än hemorten, ännu inte har bildat familj eller som just har påbörjat en yrkeskarriär, varken kan eller vill normalt binda det kapital som fordras för en ägd bostad. Många, inte minst äldre och ensamstående, föredrar den höga servicenivå som hyresrätten innebär. All erfarenhet talar för att hyresrätten även i framtiden kommer att spela en stor roll på bostadsmarknaden.

Trots att nästan hälften av alla bostäder i Sverige (43 %) är hyreslägenheter är valfriheten för dem som önskar bo i hyresrätt begränsad. Det beror på att den socialistiska regleringspolitiken satt marknaden ur spel. Den låga rörligheten både inom och mellan de olika upplåtelseformerna drabbar självfallet även dem som önskar bo med hyresrätt.

Enligt vår uppfattning måste konsumenternas egna värderingar få ökat genomslag vid hyressättning. Det stämmer exempelvis illa med konsumenternas efterfrågan att en ocentralt belägen lägenhet oftast har samma eller högre hyra än en liknande lägenhet i tätortens centrala del. För att åstadkomma en förändring krävs att nuvarande s. k. bruksvärdessystem reformeras. Eftersom åtgärder i denna riktning hittills visat sig omöjliga att åstadkomma vid förhandlingar mellan fastighetsägare och hyresgäströrelsen är det nödvändigt med en översyn av hyreslagen.

Underhålls- och vissa driftkostnader är de enda delarna av hyran som den

enskilde hyresgästen i teorin kan påverka. I praktiken har han eller hon inte något inflytande här heller.

Eget energisparande eller god vård av den egna lägenheten leder exempelvis inte till lägre hyra i det enskilda fallet utan påverkar endast i bästa fall hyran generellt. Bruksvärdessystemet samt gällande hyresförhandlings-system gör att hyresgästen inte själv kan påverka den hyra han skall betala. Lagstiftningen är så utformad att hyresgästen är förhindrad att själv eller genom valt ombud förhandla med fastighetsägaren om sin hyra m. m.

De allmännyttiga bostadsföretagen stipulerar regelmässigt i hyreskontraktet att den enskilde hyresgästen godkänner en ordning som innebär att hyresförhandlingar och motsvarande sköts av företaget och hyresgästföreningen ansluten till Hyresgästernas riksförbund. Vill man ha lägenheten, och ofta har man inget annat val, är det bara att godta villkoren. Gällande regelsystem ger i praktiken hyresgästförening tillhörande Hyresgästernas riksförbund monopol på att företräda den enskilde hyresgästen oavsett vederbörandes egen uppfattning.

En omyndigförklaring som denna av ett lands hyresgäster torde vara unik i västvärlden. Systemets orimlighet illustreras dessutom av att tre hyresgäster av fyra inte vill vara medlemmar i dessa föreningar. Den dryga miljon hyresgäster som således inte vill vara ansluten till denna s. k. rörelse tvingas dock att varje månad via hyran betala en avgift till föreningarna.

Moderata samlingspartiet har under många år kritiserat gällande ordning. Enligt vår uppfattning skall hyresförhandlingslagen ändras så att det är den enskilde hyresgästen som har förhandlingsrätt gentemot värden. Denna rätt kan hyresgästen efter eget önskemål överlåta på annan, exempelvis hyresgästförening i det hus man bor i, annan större förening eller särskilt ombud. Vidare skall systemet med uttaxering av förhandlingskostnader via hyran från hyresgäster som inte är medlemmar i hyresgästförening avskaffas. Detta gäller även de avgifter som hyresgästföreningen via hyresavin uttaxerar av hyresgästerna för fritids- och boendeinflytandeverksamhet.

Hyresgäst kan klaga på hyresvillkor o. d. hos hyresnämnd och bostadsdomstol. Dessa organ är partssammansatta, vilket innebär att ärendena avgörs av utöver domaren en representant för fastighetsägarna och en för Hyresgästernas riksförbund. Eftersom de bägge avtalsparterna naturligt nog slår vakt om sin avtalsuppgörelse leder partssammansättningen till att den enskilde har mycket små möjligheter att vinna sitt ärende. Enligt moderata samlingspartiets uppfattning skall prövning inför domstol vara reell och opartisk. Vi föreslår därför att hyresnämnd och bostadsdomstol avskaffas och att ärendena överförs till allmän domstol.

Många bostadskonsumenter som skulle vilja bo i egen ägd lägenhet eller bostadsrättslägenhet förfogar inte över den kapitalinsats som då är nödvändig. För att göra det möjligt för fler människor än i dag att förverkliga sina önskemål föreslår vi ett statligt premierat bostadssparande (se nedan).

En annan åtgärd med samma syfte vore införande av en ny form av bostadsbyggande där den enskilde hyresgästen tecknar hyreskontrakt och bor med denna upplåtelseform till dess han eller hon själv vill och har råd att övergå till bostadsrätt. Fastigheten kan därigenom helt eller delvis så småningom komma att övergå till bostadsrätt, men detta är känt vid

byggstart och vid kontraktsskrivning. Det borde vidare vara möjligt att konstruera reglerna så att en viss del av hyran får tillgodoräknas som kontantinsats vid en övergång till bostadsrätt. Denna form av "hyr-köp" torde ha stora förutsättningar till framgång – inte minst bland unga människor. För att "hyr-köp"-alternativet skall kunna bli verklighet fordras emellertid förändringar av det regelverk som i dag detaljstyr bostadsmarknaden.

2.2 Bostadsrätt

Bostadsrätten är en väl utvecklad boendeform. Andelen lägenheter med bostadsrätt uppgår till 15 % av det totala bostadsbeståndet. Trots att bostadsrätt är en boendeform som efterfrågas av många och trots att det finns många producenter på bostadsrättsmarknaden motarbetas upplåtelseformen av en rad kommuner i vårt land. Med stöd av bl. a. markvillkoret förvägras ofta bostadsrättsproducerande företag möjligheten att bygga. De får helt enkelt inte köpa någon mark. Det är dessutom vanligt att de enda företag som tilldelas mark för bostadsrättsbebyggelse är de rikskooperativa företagen HSB och Riksbyggen. Dessa företag bedriver i och för sig en förtjänstfull verksamhet och deras bostäder är eftertraktade på marknaden. Genom att de många olika enskilda bostadsrättsproducenterna utestängs försämras emellertid konkurrensen och den kostnadsprocess denna för med sig – och därmed konsumenternas valfrihet.

Det faktum att bostadsrätten är attraktiv för många beror på flera olika faktorer. Att tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen äga en fastighet ger trygghet. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för underhåll och den löpande skötseln av bostaden. Gemensamt svarar medlemmarna för husets drifts- och kapitalkostnader. På så sätt kan det enskilda hushållet påverka sina boendekostnader. Genom god omvårdnad, sparsamhet och egna arbetsinsatser blir både drifts- och underhållskostnader lägre i bostadsrätt än i hyresrätt.

Lagstiftningen skall enligt vår uppfattning reformeras så att alla de människor som efterfrågar en bostadsrätt skall kunna förverkliga sina önskemål. Det innebär, förutom att markvillkoret skall avskaffas, att all den mot enskild bostadsrätt diskriminerande lagstiftning som socialdemokraterna med stöd av kommunisterna genomdrivit under senare år skall avvecklas. Exempel på sådan diskriminering är särbehandlingen av Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) genom bl. a. tillståndslagen.

Moderata samlingspartiet anser att bostadsrätten fritt skall kunna disponeras av ägaren. Därför skall nuvarande regler om rätt för HSB och Riksbyggen att tillämpa hembudsskyldighet för nya bostadsrättsföreningar avskaffas.

Den stora efterfrågan på bostadsrätt som i dag finns i vissa delar av landet bör mötas med ökad produktion och inte med regleringar och förbud. Prisökningar på befintliga bostadsrätter kan endast hållas tillbaka genom ökat utbud. För att öka förutsättningarna för ett småskaligt bostadsrättsbyggande bör den s. k. ombildningslagen ändras så att det går att bygga och ombilda till bostadsrätt med endast tre lägenheter i huset.

Enligt moderata samlingspartiets uppfattning bör de allmännyttiga företagen aktivt verka för att hyresgästerna, när dessa så önskar, får köpa det hus

de bor i för ombildning till bostadsrätt. För att underlätta denna ägandespridning bör riksdagen avskaffa den nyligen införda regeln om slopande av räntebidrag vid överlåtelse av allmännyttiga bostadsföretag eller sådana företags fastigheter.

Försäljning till hyresgästerna bör ske på villkor som fastställs genom förhandlingar. Detta innebär att marknadsmässiga hänsyn bör 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 – exempelvis hus 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 beståndet 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.

Hyresgäster i privatägda flerbostadshus kan genom s. k. intresseanmälan erhålla företrädesrätt framför en annan köpare för förvärv och ombildning till bostadsrätt. Denna rätt fanns tidigare även för hyresgäster i av allmännyttiga företag ägda hus. De socialistiska partierna har dock avskaffat denna rätt. Enligt vår uppfattning bör de ca 1 600 000 människor som bor i allmännyttan ha samma rättigheter som de som bor i privatägda hus, även när det gäller att ombilda hus de bor i till bostadsrätt. Företrädesrätten bör därför utvidgas till att omfatta även allmännyttans fastigheter.

2.3 Äganderätt

Önskan om ett eget hus är djupt rotad i det svenska samhället. Trots detta är andelen småhus lägre i Sverige än i de flesta andra länder i västvärlden. Sålunda uppgår den till 57 % i Danmark, 68 % i Norge, 50 % i Västtyskland och 75 % i Belgien. I Sverige är andelen bara 46 % trots att Sverige är ett jämförelsevis glest befolkat land. Socialdemokraternas under de senaste 30 åren dokumenterade motvilja mot äganderätt är den främsta orsaken till att småhusandelen är så låg. Några förbud att bygga småhus föreligger inte men bl. a. avdragsbegränsning och fastighetsskatt har på senare år drivit upp kostnaderna till en för många medborgare alltför hög nivå. Dessutom är de statliga lånereglerna direkt diskriminerande mot äganderätt. Av två identiskt lika småhus blir det som är upplåtet med äganderätt mer än 600 kr. dyrare i månaden jämfört med bostadsrätten.

Enligt vår uppfattning måste denna orättvisa elimineras. Vi föreslår därför att nuvarande statliga låneregelsystem avskaffas och ersätts med lika lånemöjligheter för samtliga upplåtelseformer.

Ytterligare en väg att tillgodosämma människors önskan om en egen ägd bostad vore att införa ett ägarlägenhetssystem. Många av dem som önskar en egen ägd bostad föredrar nämligen att bo i flerbostadshus. Ägarlägenheter finns sedan länge över hela världen men inte i Sverige. Den statliga ägarlägenhetsutredningen visade för några år sedan att det inte finns några praktiska eller legala hinder för ett införande även i Sverige. För att på detta sätt ytterligare bredda valfriheten föreslår vi att ett ägarlägenhetssystem omedelbart införs.

Det finns i vårt land ett stort intresse för natur, friluftsliv och fritidsboende. Genom växande fritid och tillgång till egen bil har grundläggande förutsättningar skapats för att fler människor skall kunna uppleva den rikedom och variation som vår natur erbjuder. Att bo i fritidshus har därför blivit ett allt viktigare fritids- och semesteralternativ. Fritidshuset är utgångspunkten för en stor del av det rörliga friluftslivet.

I vårt vidsträckta land räcker marken till för att tillgodose efterfrågan på fritidshus. Nuvarande bebyggelse, drygt 700 000 hus, återfinns främst längs kuster, runt vissa sjöar och med tyngdpunkten runt Stockholm och på väst- och sydkusten. Omkring två tredjedelar av alla fritidshus ligger sålunda inom 15 mil från Stockholm, Göteborg eller Malmö, och närmare hälften inom 1,5 kilometer från kust.

Även om förutsättningarna för ytterligare utbyggnad av antalet fritidshus är begränsade i stora delar av Stockholms skärgård och på väst- och sydkusten borde efterfrågan i övriga Sverige – även i omedelbar anslutning till sjöar och vattendrag – i de flesta fall kunna tillgodoses. Många av dessa hus kan byggas utanför detaljplan.

För att öka attraktiviteten för fritidsbebyggelse i dessa områden och samtidigt lätta på trycket längs våra kuster bör naturvårdslagens strandskyddsbestämmelser ändras. Nuvarande bestämmelser innebär att generellt strandskydd råder i hela Sverige intill 100 meter från strand. Enligt vår uppfattning bör riksdagen återinföra de regler som gällde fram till 1974 och som innebar att kommunen hade rätt att utfärda strandskydd längs de vatten som den ville skydda medan marken längs övriga vatten kunde bebyggas enligt samma villkor som all annan mark. Vi är övertygade om att på detta sätt ändrade strandskyddsregler skulle resultera i en positiv utveckling för många i dag stagnerande glesbygdssamhällen och bidra till ett bevarande av det öppna landskapet och en levande landsbygd.

Åtgärder för hushållning med mark och vatten i fjällvärlden skall inte generellt hindra fritidshusbebyggelse. Genom komplettering av befintlig bebyggelse och genom lämpligt uformade detaljplaner finns möjligheter att högst väsentligt utöka antalet fritidshus.

En politik med denna inriktning är av stor betydelse för regionalpolitiken, turismen och för alla medborgare som i dag eller i framtiden vill bo i eget eller hyrt fritidshus.

2.5 Bosparande

I Sverige behöver det enskilda sparandet allmänt sett öka. Ett sätt att öka sparandet är att skapa nya och attraktiva former för målsparande till egen bostad i form av antingen ägd bostad eller bostadsrätt. Ökat enskilt bosparande medför att lånebehovet till bostadssektorn minskar och att månadsutgifterna för den boende blir lägre. Ägandemedför också regelmässigt bättre hushållning och därmed lägre kostnader för drift och underhåll av bostaden. Produktionskostnaden för nya bostäder har ökat kraftigt under senare år och boendekostnaderna är därför höga, trots mycket omfattande

subventioner. Om den enskilde genom ett bosparande kan betala en större insats minskar behovet av dyra topplån. Boendekostnaden kan då sänkas rejält.

Det finns således flera skäl att införa ett särskilt, av staten premierat, bosparsystem. Bosparandet bör administreras och hanteras av banker och andra kreditinstitut. Följande villkor bör omgärda sparformen:

- Bosparande skall ske regelbundet under en tidsperiod av minst tre år.
- Eftersom sparbeloppet i princip binds till banken eller kreditinstitutet i minst tre år bör man kunna påräkna högre ränta än för annat sparande.
- Sparmedlen får disponeras av låntagaren efter tre år mot uppvisande av ingånget köpeavtal.
- När sparbeloppet lyfts för inköp av bostad utgår en statlig skattefri premie för det sparbelopp som stått inne i minst tre år. Premien utgår med 10 %, dock högst 10 000 kr.
- I det fall bosparandet avbryts tidigare än efter tre år eller medlen disponeras för annat ändamål utgår ingen skattefri statlig premie.

3 Avreglering

3.1 Låneregler och räntebidrag

De generella bostadssubventionerna i form av räntebidrag är mycket höga i vårt land. År 1975 uppgick statens kostnader till 1,8 miljarder kronor. I budgetpropositionen beräknas kostnaderna till 15,8 miljarder kronor för budgetåret 1988/89.

I en nybyggd hyreslägenhet uppgår subventionerna till två tredjedelar av de totala drifts- och kapitalkostnaderna. Trots detta upplever de flesta att den direkta boendekostnaden, dvs. den kostnad som den boende själv betalar, är hög. En orsak härtill är det höga skattetrycket, en annan att statliga regleringar och lånebyråkrati mycket starkt har bidragit till höga byggkostnader i Sverige.

Den jämförelsevis höga räntenivån i vårt land medverkar också till höga boendekostnader. Den politik som vi förespråkar med bl. a. sänkt skattetryck, en restriktiv prövning av de offentliga utgifterna, ökat hushållssparande och lägre inflation, skulle möjliggöra sänkt räntenivå och därmed lägre boendekostnader. Även socialdemokraterna har insett det ohållbara i de ständigt ökande kostnaderna för räntebidragen, vilket lett till att de genomdrivit beslut om språngvisa och för de berörda oförutsebara upptrappningar av den garanterade räntan. Eftersom åtgärderna inte har kombinerats med andra för hyresgästerna positiva beslut har den enda effekten blivit att hyresgästerna fått avsätta en större andel av sina nettotinkomster till hyran.

Bostadsmarknaden och dess subventioner är det tydligaste exemplet på rundgången skatter/bidrag. Av intäkterna från fastighetsskatten åtgår exempelvis mer än en tredjedel för att ytterligare subventionera de höjda boendekostnader som just fastighetsskatten förorsakar.

Enligt moderata samlingspartiets uppfattning är det nödvändigt att de generella bostadssubventionerna successivt minskas. Vi anser vidare att gällande låneregelsystem måste förändras i grunden. Nuvarande regler är

Mot. 1987/88
Bo211

krångliga, svåröverskådliga och kostnadsdrivande. De har resulterat i en omfattande central, regional och lokal byråkrati. I stället för att låta konsumenternas önskemål om utformning, standard och utrustning styra byggandet har producenterna tvingats bygga de bostäder som får optimalt belåningsvärde.

ETT nytt låne- och bostadsfinansieringssystem bör i princip utformas så att räntebidragsberättigat bostadslån utgår som enhetslån per kvadratmeter, neutrala mellan alla byggherrar och upplåtelseformer. Beräkningen bör göras från en lägenhet med given storlek, exempelvis 75 m². För mindre lägenheter reduceras lånet och för större ökas det upp till en viss största lägenhetsyta. Om lägenheten är större eller kostar mer än vad som täcks av enhetslånet får denna kostnad täckas med tilläggs lån till marknadsränta.

LÅNESYSTEMET bör i princip inte innehålla något moment av kostnadskontroll. Den byggande får frihet att anpassa sitt bygge till konsumenternas önskemål. Den enda begränsningen bör vara att byggobjektets kreditsäkerhet inte riskeras.

DETTA lånesystem skulle resultera i att styrningen av det svenska bostadsbyggandet i grunden skulle förändras. I stort sett hela den hantering som i dag ligger på bostadsstyrelse och länsbostadsnämnder i fråga om prövning av olika byggobjekts kostnader mot en rad schabloner eller s. k. produktionskostnad m. m. skulle kunna upphöra och ersättas av sedvanlig kreditriskprövning.

HÄRMED öppnas möjlighet att helt avskaffa bostadsverkets befattning med denna långivning. Den kan övertas av de vanliga kreditinstituten. Banker och andra kreditinstitut gör den slutliga kreditprövningen vid bedömningen av hur stort eventuellt toplån som kan beviljas. Statens medverkan inskränker sig till att fastställa regler för enhetslånet och därmed sammanhängande statlig borgen. SBAB kan avskaffas.

FÖR den byggande skulle det här skisserade låneregelsystemet innebära att i stort sett alla typer av offentlig ekonomisk kontroll samt dagens lånekineseri skulle försvinna. Endast en ren kreditriskprövning skulle återstå. Om exempelvis en byggherre avsåg att bygga okonventionellt eller utnyttja ej tidigare använd teknik skulle det över huvud taget inte föranleda någon prövning, så länge byggobjektets kreditvärdighet inte påverkas. Nytänkande och produktutveckling skulle stimuleras.

FÖR konsumenterna skulle systemet innebära att bostadsbyggandet äntligen skulle anpassas till deras skiftande önskemål och värderingar och inte som i dag till optimal lånevärdering.

RÄNTEBIDRAGENS omfattning och utformning i detta enhetslånesystem bör utredas. Målsättningen bör vara att systemet kan träda i kraft från budgetåret 1989/90.

DET nuvarande räntebidragssystemet kommer dock att finnas kvar i det befintliga bostadsbeståndet under lång tid. Statens kostnader för räntebidragen är som vi tidigare framhållit mycket stora. Av samhällsekonomiska skäl måste därför vissa besparingar göras.

VÅRA förslag om sänkta skatter, vilka redovisas i annan motion, skapar förutsättningar för en balanserad neddragning av transfereringarna till hushållen. Skattesänkningarna leder till ökningar av alla löntagares dispo-

nibla inkomster även med beaktande av de av oss föreslagna besparingarna.

Vi föreslår därför att räntebidragen för hus byggda före år 1975 helt upphör. Dessa hus har haft räntebidrag i femton år eller längre och kvarvarande bidrag är i flertalet årgångar relativt små. Spareffekten på statsbudgeten uppgår till ca 1 miljard kronor. Normalt sjunker subventionerna för varje år. Detta är emellertid beroende av det ränteläge som då råder, varför det inte går att exakt ange hur stora subventionerna skulle bli 1989 med oförändrade regler.

Vid kommande hyresförhandlingar kommer fastighetsägarnas ökade kostnader till följd av minskade räntebidrag att utjämnas för hela beståndet av hyreslägenheter i de allmännyttiga fastigheterna. Eftersom knappt hälften av de allmännyttiga bostäderna är berörda av vårt förslag kan hyresökningen väntas bli ca 65 kronor/månad i genomsnitt.

För privatägda fastigheter och bostadsrättsföreningar sker ingen utjämning. Varje enskild privat fastighet får bära hela kostnadsökningen när räntebidraget upphör. Till följd av bruksvärdesprincipen kan fastighetsägaren emellertid inte kompensera sig för detta genom hyreshöjningar. Regeringen, eller den myndighet regeringen bemyndigar, bör i sådana fall kunna medge att räntebidraget avvecklas på två år.

3.2 Reparation, om- och tillbyggnad (ROT)

Efter regeringsskiftet år 1982 infördes särskilda subventioner för reparation, om- och tillbyggnad. Moderata samlingspartiet kritiserade detta s. k. ROT-program redan då. Våra farhågor för att bidragen skulle uppmuntra till onödigt omfattande reparationer och ombyggnader har besannats. För att få maximala lån har fullt fungerande och av hyresgästerna uppskattade inredningsdetaljer kasserats. En många gånger omotiverad sammanslagning av smålägenheter har även gjorts. Hyresgästerna har efter ombyggnaden drabbats av mycket stora hyreshöjningar. Många, ofta äldre människor, har inte haft råd att flytta tillbaka efter renoveringen. Även socialdemokraterna har noterat dessa konsekvenser, men i stället för att förändra ROT-programmet har de valt att införa ett särskilt kvarboendebidrag med ännu större subventioner som följd.

Enligt moderata samlingspartiets uppfattning måste ROT-programmet successivt avvecklas. Vi förordar att nuvarande låne- och bidragssystem ersätts med en rätt för fastighetsägare att göra skattefria avsättningar till reparationsfonder. Fonderna skall vara fastighetsanknutna och medel skall endast kunna lyftas för renovering och modernisering av fastigheten. Systemet leder till att hyreshöjningarna kan hållas tillbaka i renoverade fastigheter. Duktiga fastighetsförvaltare gynnas av systemet och konkurrensen ökar därmed, vilket är till gagn för alla hyresgäster. Dessutom kan hela lånebyråkratin på ROT-området avskaffas.

3.3 Normer och byggreglering

Som ovan anförts är en avreglering av svensk bostadspolitik nödvändig för att få fram ett bostadsbyggande och en bostadsförvaltning, där det är de enskilda

Mot. 1987/88

Bo211

människornas värderingar och önskemål som styr marknaden och inte som i dag offentlig reglering.

Regeringens beslut i höstas att förlänga det år 1986 införda stoppet för annat byggande än bostäder i storstadsområdena måste hävas. Redan när byggstoppet infördes hävdade vi att det inte skulle lösa några problem men skapa desto fler. Utvecklingen har visat att dessa farhågor var välgrundade. Byråkratin frodas och redan nu är byggkvoten i exempelvis Storstockholm in-tecknad för 1988-1990. En lång rad ytterst angelägna objekt har inte kunnat inrymmas i kvoten. I vissa bostadsområden kommer angelägen kommersiell och samhällelig service inte att kunna erbjudas medborgarna under lång tid på grund av byggstoppet. Företag med god lönsamhet kan inte bygga ut sin kapacitet. Regeringens förhoppning att dessa företag skulle flytta ut verksamhet från Storstockholm till övriga landet har, som vi förutsåg, kommit helt på skam. Förhoppningen att regleringen skulle resultera i ett avsevärt ökat bostadsbyggande har inte heller infriats. Enligt vår uppfattning bör riksdagen avskaffa möjligheten för regeringen att med användande av lagen (1971:1204) om byggnadstillstånd tillgripa regleringar som byggstoppet.

I höstas beslöt riksdagens socialistiska majoritet om en lag om kommunal bostadsanvisningsrätt. Den nya lagen präglas av sedvanlig socialistisk övertro på politikernas och byråkraternas förmåga att häva en bristsituation, som de själva skapat genom olika regleringar. Bostadsanvisningslagen skapar inte några bostäder. Däremot gör den det mer invecklat och tidskrävande för medborgarna att hitta lämpliga bostäder. Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrningar försvåras. Effekten i bristorter blir att den som väl lyckas komma över en bostad behåller den, även om han egentligen skulle vilja ha en annan. Den svarta eller grå bostadsmarknaden kommer att växa än mer på grund av att människor ändå kommer att försöka byta till sig önskad bostad. Enligt vår uppfattning bör riksdagen upphäva anvisningsrättslagen.

År 1974 införde riksdagen det s. k. konkurrensvillkoret. Detta villkor innebär att statliga lån inte utgår till bostadsprojekt som inte upphandlats genom anbud. Syftet vid bestämmelsens införande sades vara att konkurrensen därmed skulle öka. Så har inte blivit fallet. Det är tvärtom så att villkoret på ett slående sätt har minskat konkurrensen. De många privata byggföretag som tidigare mellan olika anbudsarbeten byggde bostadshus för egen förvaltning, för att exempelvis klara sysselsättningen bland sina anställda, har tvingats upphöra med denna verksamhet. Förutsättningen för att få statliga lån är nämligen att byggföretaget låter konkurrenterna på marknaden konkurrera om det egna objektet. Sysselsättningsmotivet har därmed bortfallit. Konkurrensvillkoret är ytterligare ett exempel på statlig reglering som skapar fler problem än det löser. Riksdagen bör därför besluta om ett upphävande av detta villkor.

Under avsnittet Låneregler och räntebidrag har ett nytt låne- och bostadsfinansieringssystem skisserats. Förslaget skulle, som framhållits, innebära att en stor del av den byråkrati som i dag finns inom bostadsstyrelse och länsbostadsnämnder kan avskaffas. Socialdemokraterna genomdrev tillsammans med centern nyligen att bostadsstyrelsen skall läggas samman med statens planverk. Vi motsatte oss detta, eftersom vi anser att även en

stor del av planverkets nuvarande verksamhet kan avskaffas, privatiseras eller överföras till andra organ. Vi vill exempelvis ha en radikal omläggning av alla de byggnormer som reglerar allt byggande i Sverige. Den mest omfattande normsamlingen är den av planverket utarbetade Svensk byggnorm (SBN). Den omfattar över 500 sidor samt därutöver en rad supplement. I SBN blandas råd och krav på ett olyckligt sätt och dessutom innebär många av kraven både onödig, kostnadsdrivande och utvecklingshämmande detaljreglering. Regeringen har uppdragit åt planverket att utarbeta en ny och till den nya plan- och bygglagen anpassad byggnorm. Förslaget, som remissbehandlades under 1987, är än mer omfattande än gällande byggnorm beroende på att planverket löst problemet med blandningen av råd och krav genom att göra om råden till krav. Enligt moderata samlingspartiets uppfattning är detta helt fel arbetsmetod. Vad svenskt byggande behöver är inte fler utan färre regler. Svensk byggnorm bör reduceras till att omfatta ett fåtal bestämmelser samt funktionskrav.

3.4 Byggforskning

Verksamheten vid statens institut för byggnadsforskning (SIB) finansieras med basanslag från staten samt med projektanslag och uppdragsmedel. Basanslaget används för stöd till forskning som bidrar till en långsiktig kunskapsuppbyggnad för sektorns behov, samt för forskning inom områden som statsmakten angett som viktiga. Av institutets hela budget uppgår statens anslag till något över 80 %. Andelen uppdragsverksamhet är alltså liten. Byggbranschens och andra avnämares insatser är små, vilket kan bero på att forskningsresultaten antingen betalas av staten eller att inriktningen av olika forskningsprojekt är av för litet intresse för företagen. Lånereglernas utformning motverkar dessutom, som vi ovan anförde, forskning och produktutveckling.

Enligt vår uppfattning bör SIB:s inriktning förändras till att i större utsträckning gälla uppdragsforskning, vilket bör leda till att statens andel av kostnaderna successivt kan minskas.

En betydande byggforskning bedrivs genom anslag från statens råd för byggnadsforskning (BFR). Enligt vår uppfattning bör denna verksamhet överföras till högskolor och universitet. BFR bör avvecklas över en femårsperiod.

4 Bostadsbeskattning

4.1 Effekter av fastighetstaxeringen

Innevarande år genomförs en allmän fastighetstaxering för bl. a. hyreshus och bostadsrättshus. År 1990 följer en motsvarande taxering för småhus. Förändringar av fastigheternas taxeringsvärden påverkar skatteuttaget i flera avseenden. Den statliga fastighetsskatten tas ut i förhållande till taxeringsvärdena och även schablonintäkten för småhus beräknas med utgångspunkt i taxeringsvärdet. Dessutom kan också förmögenhetsskatteuttaget påverkas.

Årets taxering av hyreshus och bostadsrättshus beräknas leda till relativt

kraftiga höjningar av taxeringsvärdena. Om inga motverkande åtgärder hade vidtagits skulle detta leda till hyres- och avgiftshöjningar för de boende. För att åstadkomma vad regeringen kallade "neutralitet" mellan olika upplåtelseformer, föreslog den våren 1987 en liten begränsning av de beräknade skattehöjningarna för hyresfastigheter och bostadsrättshus och en väsentlig skärpning av fastighetsskatten för småhus.

Moderata samlingspartiet motsatte sig dessa skatteskräpningar och lyckades tillsammans med den övriga oppositionen genomdriva ett avslag på propositionens förslag beträffande småhusen och en sänkning av det beskattningsbara underlaget för fastighetsskatt i övrigt, så att uttaget inte skulle öka.

Den allmänna fastighetstaxeringen för småhus, som genomförs år 1990, kommer att leda till höjda taxeringsvärden i hela landet. Ökningens storlek kommer emellertid att variera kraftigt mellan olika regioner. Storstadsområdena kommer att få väsentligt större öknings än genomsnittet. Till följd av att schablonintäkten – som framgår av tabell 1 – beräknas efter en progressiv skala kan skattehöjningen bli betydande.

Tabell 1

<i>Taxeringsvärde</i>	<i>Schablonintäkt</i>
–450 000	2 % inom skiktet
450 000–600 000	9 000+4 % inom skiktet
600 000–750 000	15 000+6 % inom skiktet
750 000–	24 000+8 % inom skiktet

I tabell 2 nedan redovisas de skattehöjningar som blir följden av taxeringsvärdesökningar på 35, 50 respektive 75 % år 1990. Beräkningarna utgår från att innehavaren har en marginalskatt på 50 % och visar effekten av den statliga fastighetsskatten och den skatt som belöper på schablonintäkten.

Tabell 2

<i>Taxeringsvärde i dag</i>	<i>Skatt i dag kr/mån</i>	<i>Skatt 1990 vid tax. värdesökning på</i>		
		<i>35 % kr/mån</i>	<i>50 % kr/mån</i>	<i>75 % kr/mån</i>
250 000	305	413	458	534
300 000	367	495	550	704
350 000	428	637	704	894
400 000	489	735	858	1 147

I exempelvis Stockholmsområdet kan taxeringsvärdeshöjningar på upp emot 75 % förutses. Genomsnittligt i hela landet torde nivån öka med mellan 35 och 50 %.

För ett småhus i storstadsområde med ett vanligt förekommande taxeringsvärde på 350 000 kr. ökar månadskostnaden – om skattereglerna inte ändras – från 428 kr. till 894 kr. eller med 109 %.

För ett småhus med ett taxeringsvärde på 300 000 kr. i dag och en genomsnittlig ökning av taxeringsvärdet med 50 % ökar månadskostnaden

från 367 kr. till 550 kr. eller med 50 %.

Som synes leder oförändrade skatteregler till kraftiga skatteökningar. Dessa blir dessutom olika stora beroende på var i Sverige småhuset ligger. Införandet av fastighetsskatten i tre steg åren 1985–1987 har redan ökat skattebelastningen kraftigt. För ett småhus med ett taxeringsvärde på 350 000 kr. uppgår enbart fastighetsskatten till nästan 140 kr. per månad.

För att motverka dessa skattehöjningar måste förslag läggas fram för riksdagen senast under 1989 om ändrade regler för den statliga fastighets-skatten så att fastighetstaxeringen 1990 inte leder till ökat skatteuttag. Dessutom måste förslag samtidigt läggas om en förändring av en nuvarande schablonbeskattning av småhus så att de kraftiga skattehöjningar som kan förutses motverkas.

Till ovan redovisade höjningar av fastighetsskatt och schablonintäkt kommer också i många fall ett ökat uttag av förmögenhetsskatt.

4.2 Småhusbeskattningens utformning

Den nuvarande utformningen av villabeskattningen skapar två principiellt viktiga problem. För det första skiljer sig taxeringsvärdet för likadana hus högst väsentligt mellan olika orter och regioner i landet. Denna utveckling har skärpts de senaste åren. Det innebär att villaskatten slår mycket olika beroende på var i landet ett hus ligger. För det andra har, genom att avdrag inte längre medges för reparationer i småhus, det s. k. svarta arbetet ökat högst betydligt.

Det kan starkt ifrågasättas om den huvudsakliga grunden för småhusbeskattningen numera kan anses vara en beskattning av den beräknade förräntningen av det i fastigheten nedlagda kapitalet. Det ter sig rimligare att avkastningen i form av boendet i sig skall vara utgångspunkt för beskattningen. Detta är för övrigt tanken bakom beskattningen av den som bor i lägenhet i eget hyreshus.

Det bör därför utredas huruvida en ny metod för småhusbeskattning, som bygger på en värdering av boendeförmånen i sig, kan införas. Därvid bör övervägas om inte beskattningen av småhus, bostadsrätter och ägarlägenheter kan utformas på ett likformigt sätt. Den nya metoden får inte leda till höjt skatteuttag.

Moderata samlingspartiet har under en lång följd av år föreslagit att en avdragsrätt för reparationer i småhus bör införas. Redan i en promemoria från bostadsdepartementet 1980 (DSB 1980:10) skisserades en avdragsrätt för reparationskostnader. Denna fråga har också behandlats i bostadskommitténs slutbetänkande (SOU: 1986:6). Enligt utredningens mening skulle en årlig avdragsrätt för reparationer verksamt bidra till att stävja det s. k. svartjobberiet. En tänkbar metod var, enligt utredningen, att tillåta avdrag för styrkta lönekostnader upp till ett belopp av 10 000 kr. per år. Särskilt stora kostnader skulle kunna fördelas framåt i tiden.

Bostadskommittén konstaterar att en avdragsrätt, av det utseende utredningen diskuterade, sannolikt inte skulle leda till något skattebortfall till följd av de positiva effekterna när det gäller redovisning av uppburna inkomster. Enligt vår mening bör en avdragsrätt för reparationer införas enligt de principer som angetts.

4.3 Realisationsvinstbeskattningen av fastigheter och bostadsrätter

Mot. 1987/88
Bo211

Realisationsvinsten vid försäljning av fastigheter beskattas så att köpeskillingen, minskad med det inflationsuppräknade ingångsvärdet, läggs samman med övriga inkomster. Inflationsuppräknningen gäller emellertid inte för de första fyra åren av ett innehav. Denna begränsningsregel som infördes som ersättning för en begränsning av avdragsrätten, är mycket komplicerad och ger stora problem vid taxeringsarbetet. Regeln kan också leda till att rena inflationsvinster beskattas. Den bör därför avskaffas.

Vid realisationsvinstbeskattningen kan i vissa fall uppskov medges vid erläggande av den beräknade skatten för den som säljer sitt småhus och förvärvar ett annat. Motsvarande upphovsregler finns inte när det gäller bostadsrätter. Realisationsvinstbeskattningen av bostadsrätter motsvarar inte heller i övrigt reglerna för småhus och andra fastigheter.

Enligt vår uppfattning bör bostäder i realisationsvinstbeskattningshänsen behandlas på samma sätt, oavsett om det är fråga om en bostad i småhus eller en bostad i flerfamiljshus med bostadsrätt eller äganderätt. Realisationsvinstbeskattningsreglerna för bostadsrätter bör ändras så att de ansluter till de regler som gäller för småhus. Det innebär att uppskavsregler skall införas. Uppskov skall vidare kunna medges vid försäljning av bostadsrätt och köp av småhus och vice versa.

4.4 Fastighetsskatten

Genom riksdagsbeslut i december 1984 ersattes hyreshusavgiften fr. o. m. den 1 januari 1985 med en statlig fastighetsskatt, som tas ut utan något som helst samband med skatteförmågan. Den nya skatten innebär i jämförelse med hyreshusavgiften en avsevärd utvidgning av skattskyldigheten. Bl. a. berörs alla landets drygt 1,5 miljoner småhusinnehavare. Enskilt ägda hyresfastigheter och lokaler beskattas hårdare än de s. k. allmännyttiga bostadsföretagen.

Regeringen föreslog hösten 1986 en ytterligare skärpning av skatten för enbart det enskilt ägda beståndet av hyresfastigheter och lokaler. Förslaget framlades utan tillfredsställande beredning. Även om en viss kompensation kom att utgå till enskilda fastighetsägare med statliga lån, snedvrids konkurrensen ytterligare.

Regeringens syfte med fastighetsskatten förefaller främst vara att nedbringa det statliga budgetunderskottet och att gynna de allmännyttiga företagen. Som tidigare anförts är det emellertid synnerligen olämpligt att tillgripa nya skatter för att komma till rätta med underskottet i statens budget, bl. a. eftersom en höjning av en skatt inte sällan leder till minskade inkomster från andra skatter.

Det är främst de småhusägare som redan har de högsta boendekostnader-
na som drabbas hårdast av fastighetsskatten. Det gäller särskilt småhusägare som finansierat sina hus utan statliga lån och sådana som under senare år förvärvat ett äldre hus. Det kan ofta röra sig om flerbarnsfamiljer som redan har en svår ekonomisk situation.

Även i fråga om flerfamiljshus kommer den sammanlagda effekten av

fastighetsskatten och de bidrag som avses utgå för att kompensera skatten att diskriminera fastigheter som inte är statligt belånade. Därtill kommer att de olika skattesatserna (en högre för konventionellt beskattade fastigheter och en lägre för schablonbeskattade fastigheter som ofta tillhör allmännyttan) gör att de privata fastighetsägarna till följd av bruksvärdessystemet inte ens kan ta ut tillräcklig hyra för att erhålla kostnadstäckning för skatten.

Fastighetsskatten bör successivt slopas så snart det samhällsekonomiska läget medger detta.

Mot. 1987/88
Bo211

4.5 Utredning om fastighetstaxering

Riksdagen har under de senaste åren vid flera tillfällen (bl. a. under hösten 1985), med hänvisning till erfarenheterna av 1981 års allmänna fastighetstaxering, beslutat att hos regeringen begära en utredning syftande till en omläggning av fastighetstaxeringssystemet så att förenklingar kan uppnås.

Regeringen har i viss mån tillmötesgått riksdagsbeslutet. En särskild utredning, som behandlade frågan om fastighetstaxering av småhus, lade 1987 fram ett betänkande. En proposition som bygger på betänkandet är aviserad till våren 1988. Fortfarande har emellertid inte fastighetstaxeringen som sådan varit föremål för den av riksdagen vid flera tillfällen begärda utredningen. En sådan bör därför snarast komma till stånd.

5 Markpolitik

5.1 Ägande och ansvar

Den enskilda äganderätten utgör en av den västerländska civilisationens grundpelare och är en omistlig beståndsdel i en demokrati. Det finns inget samhälle som kunnat förena frånvaron av enskilt ägande med demokrati. Det är bl. a. därför som äganderätten garanteras i den europeiska konventionen om mänskliga fri- och rättigheter.

Ägandet stärker människors oberoende och utgör en trygghetsfaktor. Samtidigt medför ägandet ett ansvarstagande för dem som har att handha, sköta eller nyttja sin egendom.

Enskilt ägande och decentraliserade beslut utgör också nödvändiga element i och förutsättningar för den marknadsekonomi som givit oss vår välfärd. I ett samhälle dominerat av kollektivt ägande ersätts den enskilda individens ansvarstagande av de mer eller mindre anonyma kollektivens beslut.

Dessa övergripande principer äger sin giltighet också för markägandet. Med markägande skall följa rätten att bestämma över egendomen, att bruka, bebygga och sälja den m. m. Statens eller kommunernas inskränkningar i enskilda markägares nyttjanderätt får endast ske för att säkra liv, hälsa, säkerhet och för att skydda miljön.

Moderata samlingspartiet vill verka för en sådan avvägning mellan den enskildes och det allmännas intressen att den enskilda äganderätten och alla de samhällsvärden som denna innebär bevaras.

Förköpslagen infördes i slutet av 1960-talet. Den har sedan dess byggts ut alltmer och omfattar nu ett stort antal förköpsgrunder.

Det kommunala planmonopolet, expropriationslagen och överlägsna ekonomiska och personella resurser ger kommunerna en mycket stark ställning gentemot de enskilda fastighetsägarna. Kommunerna har härigenom möjlighet att genomföra sina planer utan att behöva ta till förköpsmöjligheterna. Redan av detta skäl bör förköpslagen avskaffas.

Enligt moderata samlingspartiets uppfattning är det ett avsteg från äganderättens principer när en uppgörelse mellan två parter – säljare och köpare – bryts av en tredje part – kommunen – som då träder i köparens ställe.

Expropriation skall kunna tillgripas endast om kommunen har ett klart och påvisbart behov av aktuell fastighet inom snar framtid. Kommunen skall därvid betala det dagsaktuella värdet för fastigheten samt ersätta ägaren för de kostnader som uppkommer genom expropriationen.

Markvillkoret, som innebär att statliga bostadslån inte utgår om inte kommunen upplåtit marken eller själv äger den, leder till att enskilt byggande ytterligare stryps.

Markvillkoret är ett inslag i de socialdemokratiska strävandena att skapa en total kommunal planhushållning på bostadsområdet. Exploatering och byggande i privat regi försvåras på ett allvarligt sätt.

Den som innehar mark eller tomter skall själv avgöra när bebyggelse skall ske och ha samma rätt som andra att erhålla statliga lån.

Markvillkoret bör därför avskaffas.

5.3 Plan- och bygglagen (PBL)

Den nya plan- och bygglagen (PBL) har varit i kraft sedan den 1 juli 1987. Moderata samlingspartiet motsatte sig införandet av PBL. I stället förordade vi delreformer och gradvisa förändringar i gällande lagstiftning. Vår kritik kvarstår oförändrad. Ändringar i lagen på olika områden måste ske.

PBL:s stadgande om genomförandetider på mellan fem och femton år innebär en oacceptabel inskränkning i markägarens rättigheter. Hinner inte bygget påbörjas inom genomförandetiden kan byggrätten gå förlorad. Vi anser att rätten för en markägare att bygga skall gälla utan tidsbegränsning i detaljplanlagt område.

De kommunala översiktsplanerna blir enligt PBL obligatoriska och skall omfatta hela kommunens yta. Även om de inte får vara bindande kommer de i stor utsträckning att vara styrande för markanvändning och byggande.

Översiktsplanerna bör bli frivilliga och utformas så att olika utvecklingsalternativ skisseras. Härigenom undviks den starka styrningen av enskildas markanvändning och olyckliga låsningar i felaktiga planer elimineras.

Systemet med områdesbestämmelser skall avskaffas. Om byggande skall regleras skall detta ske med detaljplan. I dessa skall klart och entydigt anges kommunens och den enskilde fastighetsägarens rättigheter och skyldigheter.

I PBL-systemets detaljplaner kan markanvändningen styras på ett alltför

långtgående sätt. Kommunen kan exempelvis lägga fast andelen lägenheter av olika slag, förbjuda eller begränsa livsmedelshandeln och förbjuda handeln med andra varor i butiker som säljer bensin. Kommunpolitikerna träder i konsumenternas ställe vid val av var och hur dessa skall handla. Detta kan inte accepteras. Vi anser att det är byggherrens sak att avgöra upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. Butiksägarna skall bestämma vad som skall säljas i deras butiker. Om fastigheten, butiken eller varorna är attraktiva avgörs av konsumenterna. Givetvis måste hänsyn tas till hygieniska och andra krav.

Kvalifikationsgränsen för att ersättning skall utgå till markägaren på upp till 10 % vid intrång eller rådighetsinskränkning måste ändras. Äganderätten urholkas med nuvarande regler. När kommunen beslutar om intrång – och starka skäl måste finnas för ett sådant ställningstagande – skall full ersättning utgå till markägaren.

Mot. 1987/88
Bo211

6. Hemställen

Med hänvisning till det anförda hemställs

1. att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändring i hyreslagstiftningen så att lägesfaktorn ges ökad vikt,

2. att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändring i hyresförhandlingslagen så att den enskilde hyresgästen kan ges förhandlingsrätt,

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att ändringar i hyreslagstiftningen görs så att ersättning för förhandlingskostnader, fritids- och boendeflytandeverksamhet inte får ingå i hyran,

[att riksdagen hos regeringen begär förslag innebärande att hyresnämnd och bostadsdomstol avskaffas och ärendena överförs till allmän domstol,¹⁾

4. att riksdagen hos regeringen begär förslag till lagändringar för att möjliggöra införandet av "hyr-köp" av bostäder,

5. att riksdagen beslutar ändra lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. så att förvärvstillstånd utöver nu gällande undantag inte heller skall gälla en riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar,

6. att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) så att nuvarande regler om möjlighet för HSB och Riksbyggen att tillämpa hembudsskyldighet avskaffas,

7. att riksdagen beslutar ändra lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

a) så att lagen inte skall gälla om fastigheten innehåller färre än tre lägenheter,

b) så att s. k. intresseanmälan skall kunna göras även av hyresgäster boende i allmännyttiga bostadsföretag,

8. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att räntebidrag skall kunna utgå när allmännyttiga bostadsföretag eller sådana företags bostadsbestånd överlåtes,

9. att riksdagen hos regeringen begär förslag om införande av ägarlägenheter i enlighet med ägarlägenhetsutredningens betänkande Ägarlägenheter (SOU 1982:40),

[att riksdagen beslutar att de strandskyddsregler som gällde fram till år 1974 återinförs,²⁾

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att ett system för bosparande bör införas i enlighet med vad i motionen förordats,³⁾

10. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna

a) att ett bostadsfinansieringssystem byggt på s. k. enhetslån införs,

b) att räntebidragens omfattning och utformning i enhetslånesystemet utreds och att systemet införs den 1 juli 1989,

c) att räntebidrag för hus byggda före år 1975 upphör,

11. att riksdagen beslutar att räntebidrag för hus byggda före år 1975 skall upphöra från och med den 1 januari 1989,

12. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att statens bostadsfinansieringsaktiebolag skall avskaffas,

13. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att nuvarande ROT-finansieringsregler bör ersättas med en rätt för fastighetsägare att göra skattefria avsättningar till reparationsfonder,

[att riksdagen beslutar avskaffa lagen (1971:1204) om byggnadstillstånd m. m.,⁴⁾

14. att riksdagen upphäver anvisningsrättslagen,

15. att riksdagen beslutar avskaffa det s. k. konkurrensvillkoret,

16. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen förordats om utformningen av svensk byggnorm,

17. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att uppdragsforskningen vid statens institut för byggnadsforskning bör ökas,

18. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att statens råd för byggnadsforskning bör avvecklas under en femårsperiod,

[att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändrade regler för uttag av den statliga fastighetsskatten enligt vad som anförts i motionen,⁵⁾

[att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändrad schablonbeskattning av småhus enligt vad som anförts i motionen,⁵⁾

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om utredning av småhusbeskattningens utformning,⁵⁾

[att riksdagen hos regeringen begär förslag om avdrag för reparationskostnader enligt vad som anförts i motionen,⁵⁾

[att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändrade regler för realisationsvinstbeskattning enligt vad som anförts i motionen,⁵⁾

19. att riksdagen beslutar avskaffa förköpslagen (1967:868),

20. att riksdagen beslutar avskaffa det s. k. markvillkoret,

21. att riksdagen beslutar ändra plan- och bygglagen (1987:10) så att

a) genomförandetiden för detaljplaner avskaffas,

b) översiktsplanerna blir frivilliga,

- c) planinstitutets områdesbestämmelse avskaffas,
- d) markanvändning beträffande detaljhandelsstruktur m. m. inte kan regleras genom detaljplaner,
- e) full ersättning till markägaren utgår vid intrång eller rådighetsinskränkning.

Mot. 1987/88

Bo211

Stockholm den 20 januari 1988

Carl Bildt (m)

Lars Tobisson (m)

Anders Björck (m)

Nils Carlshamre (m)

Rolf Dahlberg (m)

Bo Lundgren (m)

Arne Andersson (m)

i Ljung

Ingegerd Troedsson (m)

Ingrid Sundberg (m)

Rolf Clarkson (m)

Ann-Cathrine Haglund (m)

Sonja Rembo (m)

Per-Olof Strindberg (m)

¹ 1987/88:Ju403

² 1987/88:Jo734

³ 1987/88:Fi707

⁴ 1987/88:A208

⁵ 1987/88:Sk343

Innehållsförteckning

1	Inledning	1
1.1	Socialistisk bostadspolitik	1
1.2	Moderat mark- och bostadspolitik i sammandrag	2
2	Valfrihet i boendet	4
2.1	Hyresrätt	4
2.2	Bostadsrätt	6
2.3	Äganderätt	7
2.4	Fritidshus	8
2.5	Bosparande	8
3	Avreglering	9
3.1	Låneregler och räntebidrag	9
3.2	Reparation, om- och tillbyggnad (ROT)	11
3.3	Normer och byggreglering	11
3.4	Byggforskning	13
4	Bostadsbeskattning	13
4.1	Effekter av fastighetstaxeringen	13
4.2	Småhusbeskattningens utformning	15
4.3	Realisationsvinstbeskattningen av fastigheter och bostads- rätter	16
4.4	Fastighetsskatten	16
4.5	Utredning om fastighetstaxering	17
5	Markpolitik	17
5.1	Ägande och ansvar	17
5.2	Förköp, expropriation, markvillkor	18
5.3	Plan- och bygglagen (PBL)	18
6	Hemställen	19

Mot. 1987/88

Bo211

