

Motion

1983/84:2113

Jan-Erik Wikström m. fl.
Liberal bostadspolitik

Bostadskonsumenternas önskemål måste enligt folkpartiets uppfattning vara utgångspunkten för bostadsplaneringen.

Sverige har i dag en bostadspolitik som inte tar tillräcklig hänsyn till de boendes egna önskemål och preferenser. Ett flertal opinionsundersökningar har påvisat många människors önskan att byta boendeform till bostadsrätt, villa eller radhus och att äga sin bostad.

En viktig orsak till att många inte kan bo som de skulle vilja är att bostadsmarknaden snedvridits av subventioner och regleringar. Trots det för regeringen en bostadspolitik som bygger på ytterligare subventioner, regleringar och organisationsmakt vilket riskerar att ytterligare fjärma utbudet av bostäder från de boendes önskemål.

Ökat enskilt ägande för ökad valfrihet

Folkpartiet eftersträvar valfrihet i boendet. De enskilda människorna måste ges ökade förutsättningar att själva ta ansvar för sitt boende. Bl. a. bör ökade möjligheter därför skapas för dem som önskar äga sin bostad att göra det. Lagliga möjligheter för införande av ägarlägenheter måste skapas. Även en ökad satsning på bostadsrätter är angelägen. Boende i hyreshus bör få rätt att förköpa fastigheten då ägaren vill sälja denna. Detta bör gälla oberoende av vem som är ägare till husen. De kommunala bostadsföretagen bör uppmuntras att sälja fastigheter till hyresgäster om dessa uttalat önskemål härom.

Prisnivån bör vara marknadsmässig. Även om priset i vissa mindre attraktiva bostadsområden kan bli lågt är det ändå bättre om det kan leda till att bostadsområden som i dag står tomma eller kraftigt subventioneras används för avsett ändamål.

Ökad satsning på bostadsrätter

Det är viktigt att öka de boendes möjligheter till inflytande över sina boendeförhållanden. Bostadsrätten är härvidlag en lämplig boendeform.

Det ligger ett värde i att de boende ges möjlighet till inbördes samverkan inom sin bostadsrättsförening, där de får ta ansvar för gemensamma frågor kring boendemiljö och ekonomi.

Antalet bostadsrätter har ökat, men mycket återstår att göra. Folkpartiet har under åren i regeringen medverkat till att fler människor givits möjlighet

att välja bostadsrätten som boendeform. Tyvärr har den socialdemokratiska regeringen framlagt en del förslag som hotar att bromsa denna positiva utveckling.

När riksdagen våren 1982 på förslag av bostadsminister Birgit Friggebo antog proposition om förslag till åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt stärktes rätten för de hyresgäster som önskade ombilda sina hyreslägenheter till bostadsrätter.

Enligt lagen kan hyresgästerna inlämna en intresseanmälan gällande förvärv av fastigheten. Om två tredjedelar av de boende i fastigheten skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning anmäls detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Riksdagens beslut år 1982 innebar att denna rätt i princip gavs till hyresgäster oberoende av ägare till fastigheten. Riksdagens majoritet ändrade emellertid propositionen så att bostadsrättsförening ansluten till rikskooperativ förening undantogs från två tredjedels-kravet. Vi anser fortfarande att propositionens förslag borde lagts till grund för riksdagens beslut. Ett lagförslag med den nu förordade inriktningen bifogas.

På förslag av den socialdemokratiska regeringen har lagen våren 1983 ändrats så att denna möjlighet till ombildning till bostadsrätt över huvud taget ej ges till hyresgäster i fastigheter ägda av staten, kommuner, landstingskommuner, kommunalförbund, allmännyttiga bolag eller aktiebolag. Enligt folkpartiets mening bör lagen ändras i enlighet med förslaget i proposition 1981/82:169. Ett lagförslag bifogas motionen.

Liksom i det övriga bostadsbeståndet är det önskvärt att man på bostadsrättsmarknaden har den rörlighet som motiveras av att människor under sin livstid har skiftande hushållssituation. Den reavinstbeskattning riksdagen antog i december 1983 på förslag av den socialdemokratiska regeringen kommer att allvarligt hämma rörligheten.

Eftersom beskattningen knutits till den nominella vinsten kan man i vissa fall bli tvingad betala skatt på en real förlust.

Dessutom har beskattningen av bostadsrätter inte förenats med den uppskovsrätt som finns vid försäljning av småhus.

Bägge dessa förhållanden kommer bl. a. att leda till en icke önskvärd tröghet på marknaden. Ett nytt förslag bör föreläggas riksdagen. Detta förslag bör bygga på och samordnas med realisationsvinstbestämmelserna på småhusområdet. I avvaktan på nytt förslag bör tidigare gällande regler återinföras.

I 11 a § i bostadsrättslagen finns ett förbud mot s. k. hembudstvång. Denna paragraf ger ett skydd för den enskilde i förhållande till bl. a. kommuner. Den socialdemokratiska regeringen utreder f. n. möjligheten att göra det möjligt att avskaffa förbudet mot hembud.

Riksdagen bör uttala som sin mening att förbudet mot hembud skall kvarstå. Som en konsekvens därav bör 1983 års bostadsrättskommitté befrias från detta utredningsuppdrag. Riksdagen bör ge regeringen denna åsikt till känna.

Regeringen föreslog i proposition 1982/83:153 förändringar som innebar en särbehandling av Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation vad gäller förvärvstillstånd vid förvärv av hyresfastighet. De organisationer som fortfarande är befriade är HSB och Riksbyggen. Folkpartiet yrkade vid behandlingen i riksdagen att de tre organisationerna skulle behandlas lika.

Vi anser därför att de förändringar som blev förljden av proposition 1982/83:153 skall upphävas. I bilaga till denna motion har vi utarbetat lagförslag.

Hyresgästers bestämmanderätt över åtgärder i den egna lägenheten

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

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

Riksdagen fattade hösten 1983 beslut om ändring i 15 § hyreslagen (12 kap.15 § jordabalken) så att hyresvärdens underhållsskyldighet inte skall vara tvingande om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1979:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsordning enligt denna lag.

Bakgrunden till ändringen var en överenskommelse träffad mellan SABO och Hyresgästernas riksförbund om vissa riktlinjer angående bostadshyresgästens inflytande över den egna lägenheten.

Bl. a. med anledning av en motion från folkpartiet gav riksdagen regeringen till känna att möjligheten till ekonomisk kompensation vid eget underhåll av lägenheten skulle övervägas och att krav på förhandlingsordning inte borde vara en förutsättning härför.

Möjlighet till ökat inflytande bör således omfatta alla hyresgäster och inte endast dem som bor i hus för vilka förhandlingsordning upprättats. Som framgått ovan pågår överväganden i denna riktning.

ROT-programmet

Det program för reparation, ombyggnad och tillbyggnad som riksdagen antog hösten 1983 har tidigare kritiserats av folkpartiet. Vi anser att programmet tillkommit i all hast. Den arbetsgrupp inom departementet som utarbetade underlaget för förslaget har inte haft den ambitiösa utgångspunkt för stadsförnyelsearbetet som den tidigare regeringen haft. Regeringen har i alltför hög grad lagt upp programmet utifrån ett normtänkande samt förutsätter ökad statlig och kommunal styrning. De boendes önskemål kommer inte att påverka förnyelsearbetet i särskilt hög grad. Eftersom programmets genomförande fordrar nya bidrag och lån förstärks subventionssystemets inslag i bostadspolitik.

Det finns goda skäl att anta att den ökade sysselsättning som var ett av regeringens motiv för införande av programmet inte kommer att förverkligas. Vi avvisar riksdagens beslut med anledning av proposition 1983/84:11.

Programmet bör avslutas vid halvårsskiftet 1984.

Bostadsbidrag

Vid riksdagens behandling av höjning av bostadsbidragen i enlighet med proposition 1983/84:40 bil. 9 yrkade folkpartiet avslag på vissa höjningar av bostadsbidragen till barnfamiljer. Vi yrkade avslag med hänvisning till att vi avsåg föreslå höjningar av barnbidrag och flerbarnsstöd. Vi har till årets riksmöte lagt sådana förslag och vidhåller vårt yrkande. Nuvarande bostadsbidrag bör gälla 1984 och 1985. För innevarande budgetår blir besparingen 67 milj. kr. och för nästa ca 275 milj. kr.

Beträffande åtgärder i bostadsområden med stort antal outhyrda lägenheter och bidrag till förbättring av boendemiljön vidhåller vi vårt förslag i motion 1983/84:34.

Beträffande bidrag till vissa tillgänglighetsskapande åtgärder vidhåller vi vårt förslag i motion 1983/84:86.

Bostadsbyggandet

Före valet 1982 kritiserade socialdemokraterna de borgerliga regeringarna för att bostadsbyggandet minskade.

Efter regeringsskiftet 1982 har emellertid byggandet fortsatt att minska och det ligger i dag på den lägsta nivån sedan andra världskriget. Enligt preliminära uppgifter från SCB minskade antalet påbörjade lägenheter under januari–november 1983 med 12 % jämfört med samma period 1982. Januari–november 1983 påbörjades 32 720 lägenheter, att jämföras med 37 371 lägenheter 1982.

Påbörjade lägenheter åren 1977–1983

År	Alla lägenheter	Hustyp		%
		Flerbostadshus	Småhus	Småhus
1977	53 950	13 700	40 250	75
1978	57 300	16 700	40 600	71
1979	56 000	17 800	38 200	68
1980	50 100	17 550	32 500	65
1981	44 350	17 600	26 750	60
1982	41 600	18 300	23 300	56
1982 jan–nov ¹	37 371	16 299	21 072	56
1983 jan–nov ¹	32 720	15 533	17 187	53

¹Preliminära uppgifter.

Källa SCB

De allmännyttiga bostadsföretagens betydelse

De allmännyttiga – kommunala – bostadsföretagen har ett lägenhetsbestånd som i dag uppgår till mer än hälften av hyresmarknaden. Genom att de allmännyttiga bostadsföretagen är hyresledande blir de kommunala hyrorna avgörande för hyresnivån i landet.

Många bostadsföretag har under de senaste åren haft svårt att täcka de höga drift- och underhållskostnaderna. Dessa kostnaders andel av de totala kostnaderna för fastighetsförvaltningen har ökat kraftigt.

Regeringen förutsätter fortsatt minskat byggande de kommande åren. Vi avser inte att kritisera regeringen för detta. Men det finns anledning att påminna om de våldsamma löftena i 1982 års valrörelse om ökat byggande av nya bostäder.

SABO-företagens kostnader för kapital, underhåll och drift åren 1978–1982

År	Kostnader, kr/m ²				Summa
	Kapital	Underhåll	Drift Bränsle	Övriga	
1978	65:73	27:72	18:95	45:88	158:28
1979	69:67	35:35	24:05	49:48	178:55
1980	77:57	39:43	33:87	54:36	205:24
1981	36:09	46:03	42:82	60:34	235:29
1982	97:43	47:90	48:38	66:27	259:98

Källa: SABO

Staten har vid ett flertal tillfällen bistått bostadsföretagen med underhållslån och hyresförlustlån. Även om dessa lån t. o. m. ibland efterskänkts har de inte annat än kortsiktigt löst några problem.

Detta leder i sin tur till ytterligare behov av subventioner.

Att bostadssektorn inte längre täcker de egna kostnaderna är ett allvarligt problem i dagens svenska ekonomi. När de kommunala bostadsföretagen brister i kostnadstäckningen får detta besvärande konsekvenser även för underhållet och bostadsbyggandet i den enskilda sektorn.

Successiv avveckling av räntesubventioner

Bostadsbidrag och räntebidrag utgör de beloppsmässigt dominerande subventionsformerna på bostadsmarknaden. Till detta kan läggas skatteeffekterna av avdrag för egnahemsägare.

Bostadssubventionernas och hyreshusavgiftens utveckling åren 1979–1983

	Miljarder kronor				
	1979	1980	1981	1982	1983 ³
Bostadsbidrag ¹	5,0	6,0	6,0	6,3	6,7
Räntebidrag	3,7	5,0	7,2	8,9	9,5
Skattesubvention för egnahems- ägare ²	6,3	7,9	9,9	11,5	12,0
Hyreshusavgift					- 0,4
Summa	15,0	18,1	23,1	26,7	27,8

¹Innefattar såväl de statliga och de statskommunala bostadsbidragen som de kommunala bostadstillägen till folkpenston.

²För åren 1979–1981 redovisas resultaten av riksrevisionsverkets taxeringsstatistiska undersökningar. Såväl fastigheter med överskott som fastigheter med underskott har beaktats.

³Preliminära uppgifter.

Källa: Regeringens prop. 1983/84:100 bil. 13.

Räntebidragen som är en del av det statliga bostadslånesystemet skall här behandlas närmare. Bidragens storlek bestäms i princip av skillnaden mellan den faktiska räntekostnaden för bottenlån och bostadslån och den garanterade räntan beräknad på ursprungliga belopp av dessa lån. Garanterad räntesats är f. n. 3 % av hyres- och bostadsrättshus och 5,5 % för egnahem under det första året av lånetiden. Den garanterade räntan höjs sedan för varje följande år.

Räntebidragen har under de senaste åren kraftigt ökat. Under år 1981 uppgick de till ca 7,2 miljarder kronor att jämföra med ca 8,9 miljarder kronor budgetåret 1982/83 och 9,5 miljarder kronor budgetåret 1983/84.

Förutom under 1982 har riksdagen vid två tillfällen under de senaste åren beslutat om extra upptrappningar av de garanterade räntorna. Första gången var hösten 1980, då extra upptrappningar beslöts för vissa egnahem och bostadsrättshus. Extra upptrappningar beslutades även våren 1981 avseende vissa hyreshus. Riksdagsbeslutet från våren 1982 innebär för hyreshusens och bostadsrättshusens del extra upptrappningar av de garanterade räntorna för i huvudsak årgångarna 1958 till 1974. Vidare är de extra upptrappningarna genomgående högre för bostadsrättshus än för motsvarande årgång av hyreshus. Motiveringen till detta har varit att det på hyreshusidan sker en viss utjämning av kostnaderna mellan olika årgångar av bostäder. Sålunda fördelas de höga kostnaderna i nyproduktionen åtminstone till viss del på både äldre och nya hus.

Alla hus finansieras via lån till marknadsräntan 12–13 %. Skillnaden mellan marknadsräntan och den garanterade räntan betalas alltså av skattebetalarna via statliga subventioner. Lånegränserna varierar mellan olika fastigheter. Allmännyttan får t. ex. subventionerad ränta på lån till 100 % av låncunderlaget, motsvarande den godkända produktionskostnaden, vilken i princip skall motsvara den faktiska.

Fastigheter med bostadsrätt får lån till 99 % av låneunderlaget, småhus till 95 % och privata hyreshus till 92 %. Fastigheter som saknar statliga lån saknar helt räntesubventioner. I dessa fall får bostadsägarna dra av räntorna

på lånen sedan ränteutgifterna minskats med den skattepliktiga intäkten på bostäderna.

Sedan 1975 har en markant förskjutning ägt rum mellan de olika subventionsformerna på bostadsmarknaden. Under mitten av 1970-talet var bostadsbidraget den största subventionsformen och uppgick till ca 38 % av totalt subventionsbelopp. I början av 1980-talet hade denna andel sjunkit till under en fjärdedel. Räntebidragen och skattesubventionen ökade kraftigt under denna tid.

Att man från regeringshåll är medveten om problemen med den ökande subventioneringen av bostadsmarknaden framgår av direktiven till bostadskommittén. Där sägs:

En fortsatt real ökning av subventionerna är inte samhällsekonomiskt godtagbar och inte heller bostadspolitiskt önskvärd. Delar av subventionerna – jag tänker främst på de generella subventionerna – bidrar till en bostadsstandard som är så hög att den inte bör stödjas ytterligare framför annan konsumtion. Enligt min mening är det ett grundläggande problem, att utvecklingen av bostadssubventionerna inte har styrts av bostadspolitiska mål inom ramen för givna samhällsekonomiska resurser.

Det är angeläget att komma ifrån dagens starkt subventionerade och reglerade bostadsmarknad. Övergången till en friare marknad kan innebära vissa problem, men dessa är överkomliga och på sikt av mindre omfattning än de som i dag finns på bostadsmarknaden.

I stället för att nya subventioner införs bör åtgärder vidtas för att minska och på sikt avveckla dem. En sådan avveckling måste dock kombineras med tillskapandet av nya låneformer som bättre fördelar kapitalkostnaderna över tiden.

Genom någon typ av reallån som avlöser utestående lån, när subventionerna avvecklas, begränsas ökningen av boendekostnaderna. Reallån innebär att en viss del av räntebetalningarna ersätts med en skulduppräknig.

Enligt vår mening bör räntesubventionerna fr. o. m. 1985 minskas med ca 2 miljarder kronor. Riksdagen bör uppdra åt regeringen att framlägga förslag så att de minskande bidragen inte får någon omedelbar effekt på hyran. Regeringen har själv i sin proposition 1983/84:40 vid borttagandet av räntetilläggen visat på en metod att åstadkomma denna effekt. Bostadskommittén bör lägga förslag om sådana nya låneformer.

Den av regeringen aviserade fastighetsskatten förutsätts ingå som en komponent i strävan efter att åstadkomma en utjämning av kostnaderna över tiden. Det är dock en utomordentligt dålig metod och löser inte de problem den är avsedd att lösa. Mot denna bakgrund och med hänsyn till att vi är motståndare till höjning av det totala skattetrycket kommer vi att avvisa regeringens förslag.

Försöksverksamhet med fri hyresmarknad

När bruksvärdesystemet infördes 1968 var avsikten att detta inte skulle verka begränsande för en fri hyressättning utan fungera tillsammans med den fria marknaden. Att systemet ändå fått en hyresreglerande inriktning kan till stor del förklaras med den bostadsbrist som rådde ännu i slutet av 1970-talet. En avveckling då hade inneburit kraftiga hyreshöjningar. Men i dag är bostadsmarknaden i stort sett mättad, Sverige är världens mest bostadstät land med drygt 445 lägenheter per 1 000 invånare. De 40 000 tomma lägenheterna som finns runt om i landet visar att det finns ett kraftigt utbudsöverskott i de flesta kommuner.

Därför skulle en avveckling av bruksvärdesystemet med största sannolikhet inte innebära någon större ändring av hyresnivån. Såväl smärre höjningar som sänkningar av hyresnivån skulle bli följderna. De särskilda omständigheterna på bostadsmarknaden med bl. a. krav på besittningsskydd förutsätter någon form av konfliktlösningssmodell. Således skall avregleringen kombineras med ett bibehållet starkt besittningsskydd.

Ett steg på vägen mot en friare hyresmarknad skulle vara att på försök avveckla bruksvärdesystemet i några kommuner. Försöksverksamheten bör noggrant och vetenskapligt utvärderas, innan man går vidare.

Organisationsmakt

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

Ett samhälle med mycket starka organisationer är emellertid inte problemfritt. Särintressen gynnas lätt på bekostnad av helhetens intressen. Även den enskilde individen kan också komma i kläm i den stora organisationen. Intresseorganisationerna har fått alltmer myndighetsliknande uppgifter, och uppgörelser mellan staten och organisationerna blir allt vanligare. Organisationernas roll på bostadssektorn är särskilt omfattande. Utöver representationen i statliga kommittéer och offentliga organ har organisationer även givits utrymme i den dömande makten.

Den 1 januari 1969 tillkom hyresnämnderna i sin nuvarande form. Hyresnämnderna var ursprungligen avsedda att fungera som medlingsinstanser. Allteftersom har emellertid hyresnämnderna erhållit prövningsrätt i allt fler frågor.

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

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

Inte sällan kan intresseledamöterna ställas inför mer eller mindre uttalade intressekonflikter.

Det är t. ex. inte tillfredsställande att ledamöter från Hyresgästernas riksförbund i hyresnämnden är med och avgör huruvida hyresgäster i en förening fristående från hyresgäströrelsen skall ges förhandlingsrätt eller inte.

Den dömande makten bör i ett rättssamhälle vara opartisk. Hyresnämnds och bostadsdomstols uppgifter bör därför överföras till de allmänna domstolarna så att rättstillämpningen sker utan medverkan av intresseledamöter.

Bland de myndighetsliknande funktioner som under senare år har tilldelats intresseorganisationerna kan nämnas att hyresgäströrelsens godkännande – s. k. hyresgästintyg – i regel krävs för bygglov då en fastighetsägare vill bygga om sin fastighet.

Det är tveksamt om sådana uppgifter skall åläggas en intresseorganisation. Ett annat aktuellt exempel kan hämtas från regeringens nyligen framlagda s. k. ROT-program. En förutsättning för att räntebidrag till underhåll skall utbetalas är att hyresgäströrelsen får ta del av fastighetsägarens ekonomiska information beträffande underhållssituationen.

Hyresgäströrelsen har jämfört med andra organisationer på bostadsmarknaden givits en privilegierad ställning. Genom hyresförhandlingslagen har hyresgäströrelsen givits rätt att förhandla även för icke-medlemmars räkning. Ytterst få hyresgäster har lyckats att i från hyresgäströrelsen fristående föreningar själva erhålla förhandlingsrätt. Detta är otillfredsställande. Hyresgästernas fristående föreningar måste stärkas och möjligheter på sikt skapas för hyresgäster som så önskar att få egen förhandlingsrätt.

Hyresgäströrelsen särskiljer sig även ekonomiskt från andra organisationer på bostadsmarknaden. I dag erlägger hyresgäster i allmännyttan – dvs. såväl medlemmar som icke-medlemmar – speciella avgifter via bostadsföretagen direkt till hyresgäströrelsen. Avgifterna – vid sidan av förhandlingserättningen benämnda boinflytandeersättning och ersättning för fritidsverksamhet – betalas in av hyresgästen som del av hyran.

Enligt hyresgäströrelsens egna beräkningar erhöll de olika hyresgästföreningarna i landet år 1982 52,2 milj. kr. i fritidsmedel. Ersättningen för boinflytande uppgick samma år till 33,5 milj. kr.

Beloppen – en viss procent av totalhyran – uttas av hyresgästen med stöd av avtal mellan Hyresgästernas riksförbund och SABO resp. Hyresgästföreningen och bostadsföretaget. Till skillnad från förhandlingserättningen

finns emellertid inte något direkt lagstöd för uttaget av avgifterna för fritidsverksamhet och boinflytande.

Fritidsverksamhet kan till nöds möjligen sägas komma samtliga hyresgäster till del, om denna verksamhet är öppen och kan brukas av samtliga hyresgäster men detta gäller inte i fråga om boinflytandet. Denna verksamhet kommer inte alla boende till del. Endast medlemmar i Hyresgästföreningen får här möjlighet att delta.

Utgångspunkten för bruksvärdesystemet var enligt riksdagens bostadspolitiska beslut 1967 och 1974 att de allmännyttiga företagen skulle ta ut sådana hyror som täckte deras kostnader – den s. k. självkostnadsprincipen. Att betrakta ersättningen till Hyresgästföreningen som del av företagets självkostnader är orimligt.

Någon rätt för de allmännyttiga bostadsföretagen att av hyresgästen utta annan avgift än hyra – dvs. vederlag för nyttjanderätt av hus eller del av hus – föreligger inte. Nämda avgifter för fritidsverksamhet och boinflytande bör således fortsättningsvis inte betraktas som hyra.

Avreglering

Vår lagstiftning har fått allt större inslag av ramlagstiftning. Konkreta svar på vilka krav samhället ställer på den enskilde går därmed inte att utläsa ur lagtexten.

Den enskilde måste ha möjlighet att i förväg kunna utläsa huruvida en handling strider mot lagen eller ej. Det må vara att lagtexten inte kan täcka in samtliga handlingsmönster eller att syftet med vida formuleringar är gott – priset blir dock ökad rättsosäkerhet.

Ramlagstiftningen överlåter den närmare uttolkningen åt myndigheterna.

Trots att en förutsättning för myndigheternas egen normutfyllnad är att inga nya ingrepp i enskildas personliga eller ekonomiska förhållanden får beslutas blir resultatet i praktiken ofta annorlunda.

Regelverket föder sig självt. Det kan till sist bli så detaljerat att de väsentliga regleringarna skymt i regeldjungeln.

Svensk byggnorm kan här tas som ett exempel. En byggnormreglering av kraven på säkerhet och hälsa är nödvändig. Byggnormer för energiåtgång eller handikapptillgänglighet kan också anses önskvärda. Men med den väsentliga regleringen har även oförklarliga byråkratiska regler tillkommit.

Ingen är betjänt av att regleringar och rekommendationer till slut nonchaleras genom att få förmår att tränga igenom normfloran.

Frågan är om sådana typer av regleringar och myndighetsrekommendationer egentligen behövs.

Även kostnadsaspekten är ytterst väsentlig i sammanhanget. Såväl myndigheternas förvaltningsapparat kring tillskapandet som tillämpningen av regelverket medför icke oväsentliga kostnader.

Problemen har bl. a. studerats av riksrevisionsverket i rapporten

Besparingar genom avregleringar (RRV 1982:999). I rapporten dras följande slutsatser:

Under 1970-talet har ramlagstiftningen och de statliga myndigheternas reglerande verksamhet kraftigt ökat i omfattning. Syftet med regleringarna har varit att komma till rätta med säkerhetsproblem, miljöproblem och andra missförhållanden i samhället. Regleringarna har vanligen inneburit stora fördelar för medborgarna, men samtidigt även ökade kostnader. Anslagen i statsbudgeten för myndigheternas reglerande verksamhet beräknas under femårsperioden 1975/76-1979/80 ha mer än fördubblats. Framför allt har regleringarna medfört ökade kostnader för kommuner och företag. Totalkalkyler över regleringarnas kostnadsmässiga konsekvenser saknas. Av de olika delstudier som gjorts kan man dra slutsatsen att regleringar varit en viktig förklaring till de senaste årens höjningar av kommunalskatterna och av priserna på olika varor. Härtill kommer att regleringar kan innebära begränsningar i det kommunala självstyret och hinder mot innovationer och teknisk utveckling. Regleringar kan även påverka konkurrensförhållandena till nackdel för konsumenterna.

Vid utarbetandet av nya regler har kostnaderna och de negativa effekterna i övrigt ofta kommit i bakgrunden i förhållande till de intressen som skall främjas. Detta gäller i synnerhet den samlade belastningen av regelverket. I de få fall då beräkningar av reglers totala effekter gjorts har de avsedda positiva effekterna ofta övervärderats samtidigt som kostnaderna och andra negativa effekter underskattats.

Många regler har till följd av den tekniska, ekonomiska och administrativa utvecklingen blivit föråldrade. Av de studier som gjorts i Sverige och utomlands kan man dra slutsatsen att stora samhällsekonomiska besparingar kan göras om man slopar eller förändrar existerande regleringar.

Men regleringarna medför kostnader även direkt. I det uppmärksammade Uppsalaexperimentet "normfritt byggande", som initierades av Birgit Friggebo, lyckades byggföretagen pressa byggkostnaderna högst väsentligt. Resultatet från anbudstävlingen i Uppsala visade att hyrorna i nya lägenheter skulle kunna sänkas med upp till 55 kr./m² genom en mer flexibel tillämpning av gällande byggnormer. Vidare visade resultatet från tävlingen att statens långivning skulle kunna minska med 120 milj. kr. per år och de generella bostadssubventionerna minskas med 30 milj. kr. per år om enbart var femte lägenhet byggdes normfritt.

I en annan studie, Den offentliga byggadministrationen, redovisar författarna Patrik Engellau och Agneta Björklund en rad intressanta resultat.

De fann att enbart i Stockholms kommun utgick 1981 inte mindre än drygt 164 milj. kr. i kommunala, regionala och centrala kostnader för byggadministrationen.

Administrationskostnaden uppgick 1981 till hela 498 kr./m² lägenhetsyta. Detta skulle annorlunda uttryckt innebära att byggadministrationskostnaden ungefär motsvarar en fjärdedels helårs tjänsteman à 200 000 kr. för varje lägenhet på 100 m² som byggs. Den största delen (ca 90 %) av de offentliga administrationskostnaderna härrör från den kommunala verksamheten.

Men man måste här komma ihåg att den kommunala byggadministrationens tillväxt till stor del beror på ökade uppgifter från staten.

Utredarna konstaterar även att byggadministrationen i form av tjänster inom stat, länsstyrelser och kommuner ökat kraftigt under 1970-talet. Att det verkligen är administrativa tjänster som ökat avspeglas bl. a. i en ökad tjänstemannaandel av personalresurserna inom den offentliga byggadministrationen.

Hemställen

Med hänvisning till det ovan anförda hemställs*

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anføres om bostadsrätter,
2. att riksdagens beslut om ett bostadsförbättringsprogram upphävs,
3. att riksdagen beslutar anta i bilaga till denna motion framlagda lagförslag till
 - a) ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,
 - b) ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,
 - c) ändring i bostadsrättslagen (1971:479).
4. att riksdagen på tilläggsbudget I till statsbudgeten för budgetåret 1983/84 till Bostadsbidrag m. m. anvisar ett förslagsanslag av 93 000 000 kr.,
5. att riksdagen till Bostadsbidrag m. m. anvisar ett i förhållande till regeringens förslag med 275 000 000 kr. sänkt förslagsanslag om 1 255 000 000 kr. för budgetåret 1984/85,
6. att riksdagen beträffande åtgärder i bostadsområden med stort antal outhyrda lägenheter och bidrag till förbättring av boendemiljö som sin mening ger regeringen till känna vad som föreslagits i motion 1983/84:34,
7. att riksdagen beträffande bidrag till vissa tillgänglighetsskapande åtgärder som sin mening ger regeringen till känna vad som föreslagits i motion 1983/84:86,
8. att riksdagen beslutar att på försök avveckla bruksvärdesystemet i några kommuner och där införa en fri hyresmarknad med en noggrann och vetenskaplig utvärdering efter försöksverksamhetens slut,
9. att riksdagen beslutar att en precisering i hyreslagen sker varav framgår att ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet som kommer organisation av hyresgäster till del icke skall anses som hyra.

* Se även motionerna 1983/84:2114-2115.

10. att riksdagen beslutar att bestämmelse i hyreslagen eller hyresförhandlingslagen införs om att förhandlingsöverenskommelse icke må slutas om förhandlingsersättning till organisation av hyresgäster utan att ersättningen eller dess beräkningsgrunder klart specificeras i själva hyresavin.
11. att riksdagen beslutar om att en skyndsam översyn bör göras av gällande lagstiftning och övrigt regelsystem på bostadsområdet i syfte att framlägga förslag om avreglering och minskad detaljstyrning.
12. att riksdagen beslutar minska anslaget till räntebidrag med 2 miljarder kronor och i samband därmed begär förslag till annan finansieringsform.

Stockholm den 25 januari 1984

JAN-ERIK WIKSTRÖM (fp)

JÖRGEN ULLENHAG (fp)

KARL ERIK ERIKSSON (fp)

KERSTIN EKMAN (fp)

1 Förslag till

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

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*
2 §

Förvärvstillstånd fordras

Förvärvstillstånd fordras *inte*

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

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

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

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

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

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

6. om förvärvet avser andel i fastighet och förvärvet av andelen sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten,

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

8. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion,

9. om andel i fastighet förvärvas av någon som redan äger andel i fastigheten och som ej enligt 6 § är skyldig att avyttra sistnämnda andel.

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

7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1984. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

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

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

Nuvarande lydelse

Lagen gäller inte om egendomen innehåller färre än fem lägenheter.

Föreslagen lydelse

2 §

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1984. Äldre bestämmelser gäller om hembud har skett före lagens ikraftträdande.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1971:479) att 60 a § skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

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

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

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

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

Beslut om förvärv i strid med första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattats utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt

Föreslagen lydelse

60 a §

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

fjärde stycket. Om likväl förvärv har skett enligt beslutet och lagfart har meddelats, skall dock vad nu sagts ej gälla.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1984.