

# Motion till riksdagen

## 1985/86: Bo410

Rolf Dahlberg m. fl. (m)

Bostadspolitiken

---

### Moderat bostadspolitik

Utgångspunkten för moderat bostadspolitik är de boendes valfrihet, en bra bostadsmiljö och respekt för den enskilda äganderätten. Som visats i vår partimotion 1985/86:Bo402 har den socialdemokratiska bostadspolitiken steg för steg minskat utrymmet för enskilda människors beslut och ökat det för stat och kommun.

### Underlätta ägandet – stärk den enskildes ställning

För att valfriheten skall öka behöver, förutom ett införande av äganderättslägenheter vilket förespråkas i motion 1985/86:Bo402, ett stort antal lagar och regler, som hindrar människor från att bilda, bebo och sälja bostadsrättslägenheter, ändras.

### Bostadsrättslägenheter

Efter regeringsskiftet 1982 slopade den socialdemokratiska regeringen möjligheterna för de boende i den s. k. allmännyttan att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Kommunal förköpsrätt infördes i de fall hyresgästerna träffar överenskommelse med fastighetsägarna om förvärv av det hus de bor i. Enligt vår uppfattning borde kommunerna i stället hjälpa till att förverkliga önskemål om övergång från hyresrätt till bostadsrätt. De hinder för detta som socialdemokraterna genomfört måste upphävas och de boendes övertagande av sina hus ytterligare underlättas.

Vi föreslår därför att de boende skall kunna bilda bostadsrättsförening och förvärva sitt hus om en enkel majoritet – i stället för det gällande kravet på två tredjedelar – så önskar. De som vill fortsätta att hyra sin lägenhet kan göra detta på samma sätt som tidigare.

På många håll finns flerfamiljshus med tre till fyra lägenheter. För att möjliggöra bildandet av bostadsrätt i sådana hus föreslår vi att en bostadsrättsförening skall kunna bildas i en fastighet med minst tre lägenheter i stället för som nu fem.

Det är vidare angeläget att de kommunalägda bostadsföretagen uppmantras att avyttra delar av sitt bostadsbestånd till av hyresgästerna bildade bostadsrättsföreningar. Avyttringen förutsätts ske på villkor som fastställs efter förhandlingar, vilket bör innebära att marknadsmässiga

hänsyn tas. Det är således inte troligt att det enbart blir ett överförande av de lån som belastar resp. fastighet. Delar av ett kommunalägt företags bestånd kan sannolikt överlåtas till ett högre pris, medan det beträffande andra bestånd – t. ex. med eftersatt underhåll och/eller tomma lägenheter – kan bli aktuellt med ett lägre pris. För de kommunalägda bostadsföretagen leder en avyttring av delar av bostadsbeståndet till fördelar. Företagen får bl. a. ökade förutsättningar att efter en sådan försäljning bättre underhålla och förvalta kvarstående innehav.

För att underlätta en ombildning av lägenheter i de kommunalägda företagen till bostadsrätt föreslår vi att förbudet mot s. k. dubbelupplåtelse av bostadsrätt upphävs vad gäller de kommunalägda bostadsföretagen. Detta skulle möjliggöra att bostadsföretagen övergångsvis blir bostadsrättsinnehavare av de lägenheter där de boende ej önskar byta upplåtelseform. De särregler som i dag gäller för HSB/Riksbyggen beträffande majoritetskravet kan då upphävas.

Vid avyttring av fastigheter från hyresrätt till bostadsrätt skall staten erbjuda övertagande av befintliga bostadslån. Statliga myndigheter bör även på andra sätt underlätta en övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Det är i dag inte möjligt att in-teckna bostadsrätt. För att stärka bostadsrät- tens värde som kreditsäkerhet bör en sådan rätt införas. Detta skulle medföra billigare lån, vilket ger fler människor möjlighet att förvärva bostadsrätt. Detta underlättas ytterligare om kommunal borgen ges.

Hembud vid försäljning av bostadsrättslägenheter är ett brott mot grundläggande marknadsekonomiska principer. Det leder till en snedvriden marknad med ett stort utrymme för "svarta" pengar. Omfattas endast en del av beståndet av hembudsskyldighet bildas ett A- och ett B-lag av bostadsrättsinnehavare. Hembudsskyldighet skall inte få förekomma vid försäljning av lägenhet.

## Hyressättningssystemet

Dagens system för hyressättning – bruksvärdessystemet – har många nackdelar. Det leder bl. a. i många fall till för höga hyror, framför allt i ocentrala lägen.

Bruksvärdessystemet bygger på att de kommunala bostadsföretagen är hyresledande. Hyran i deras fastigheter läggs till grund för hyressättningen hos övriga fastighetsägare. I samband med bruksvärdessystemets tillkomst förutsattes att de kommunala företagens hyror skulle täcka självkostnaden för bostadsförvaltningen. Systemet har dock givit en hyresnivå som inte ger självkostnadstäckning. De kommunala bostadsföretagens ekonomi har på detta sätt urholkats. De har blivit beroende av bidrag och subventionerade lån från stat och kommuner.

Bruksvärdessystemet saknar i allt väsentligt marknadspåverkan. Systemet leder härigenom till en bostadssektor med alltför låg rörlighet, eftersom den som bor i en äldre, större lägenhet – ofta med låg hyra – inte har något ekonomiskt incitament att flytta till en mindre nybyggd lägenhet med högre hyra. På detta sätt utnyttjas inte bostadsbeståndet så rationellt som skulle ske om hyressättningen vore mer marknadsanpassad.

Hushållens värderingar av och betalningsvilja för olika bostadsalternativ har visat sig inte alls stämma med hyrorna. I Bossutredningen (Storstockholms planeringsnämnd och Stockholms läns landsting 1981) visas en tydlig existens av betydande "lägesvärden" för centralt belägna bostäder.

De största skillnaderna mellan betalningsvilja och hyror finns i Stockholms innerstad. Det finns dock undersökningar som visar på skillnader mellan hyra och betalningsvilja även i andra större städer. Delar av de belopp som bostadskonsumenterna i Stockholm är villiga att ytterligare betala i hyra försvinner inte helt från marknaden. Den bruksvärdesreglerade bostadsmarknaden medverkar nämligen till en svart lägenhetsmarknad.

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

Bruksvärdessystemet är en del av en genomreglerad bostadsmarknad. Framtidens bostadspolitik måste präglas av marknadsanpassning och avreglering. Nuvarande hyressättningsystem måste därför avvecklas och ersättas med ett nytt marknadsorienterat system.

Övergången till ett marknadsanpassat system måste ske successivt med början i en reformering av bruksvärdessystemet. Hyresgästernas besittningsrätt måste garanteras. För att spegla bostadskonsumenternas önskemål bör lägesfaktorn påverka hyresnivån på ett helt annat sätt än i dag. Marknadshyror bör redan nu kunna införas där det råder balanserad hyresmarknad medan undantag måste göras i områden där efterfrågan klart överstiger tillgången. En utredning bör tillsättas för att utreda hur detta skall ske.

## Myndigförklara hyresgästerna

Varje myndig svensk har rätt att delta i allmänna val och kan vidta olika dispositioner med betydande ekonomiska konsekvenser, t. ex. att köpa en fastighet eller att starta företag. Som hyresgäst är man dock i praktiken förhindrad att själv eller genom valt ombud, t. ex. en valfri hyresgästorganisation, förhandla med fastighetsägaren om sin hyra. Hyresgästerna är således omyndigförklarade i denna sin egenskap. I praktiken har Hyresgästernas riksförbund (HR) givits ett förhandlingsmonopol. Detta är särskilt stötande eftersom HR endast representerar en liten del av de 1,5 miljoner hushållen i hyreshus. Mellan HR och kommunägda företag har dessutom träffats avtal om förhandlingsersättning, fritidsverksamhet och boinflytande. Avtalens innehåll är i vissa avseenden uppseendeväckande. Enligt avtalen skall företagen ge hyresgästföreningen ersättning som motsvarar 0,5 % av den totala hyran för fritidsverksamhet, och 0,4 % för boinflytande. Därtill kommer en s. k. förhandlingsersättning, vilken utgår i procent på aktuell hyra.

Den legala grunden för HR:s förhandlingsmonopol måste upphävas. Den enskilda hyresgästen skall ges förhandlingsrätt. Därefter får var och en avgöra om han vill bli representerad av någon, och i så fall av vem. Konkurrerande hyresgästorganisationer måste få arbeta under lika villkor.

Organisationer som bygger på frivilligt medlemskap – och som därför är beroende av medlemmarnas förtroende – tillvaratar medlemmarnas intressen bäst. Enligt vår uppfattning måste fria förhandlingar bygga på principen att varje part bestrider sina egna förhandlingskostnader.

Domstolar med intresserepresentation är i allmänhet ett hot mot rättssäkerheten för enskilda och icke etablerade organisationer. Partsdomstolarna har en starkt konserverande inverkan på organisationsstrukturen. Såväl principiella som sakliga skäl talar således för att hyresrättsliga frågor överförs till allmän domstol.

## Förvärv av hyresfastighet

Lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. har till syfte att förebygga spekulation i hyresfastigheter och att hindra att hyresfastigheter förvärfvas av personer som anses olämpliga att äga fastigheter. Motivet för dessa regler är att olämpliga förfaranden kunnat konstateras i vissa fall. Enligt vår uppfattning bör självfallet olagliga eller uppenbart olämpliga förfaranden motverkas.

Det bör dock slås fast att den helt övervägande delen av de privata hyresvärdarna uppfyller sina lag- och avtalsenliga skyldigheter.

Riksdagens socialistiska majoritet beslöt under 1983 att skärpa lagen i två avseenden.

Tidigare har riksorganisation av bostadsrättsföreningar – eller förening tillhörande sådan organisation – inte behövt förvärvstillstånd. De organisationer som har varit aktuella under senare tid är HSB, Riksbyggen och Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation ek. för. (SBC). Lagändringen innebär att de socialdemokraterna närstående HSB och Riksbyggen alltjämt blir undantagna från tillståndskravet. Den fristående organisationen (SBC) blev däremot tvungen att framdeles söka tillstånd för förvärv. Motivet var – enligt propositionen – att SBC saknar en "gemensam bostadssocial grundsyn" med HSB och Riksbyggen, dvs. att SBC inte styrs av socialdemokratiska värderingar. Den genomförda förändringen är ett uttryck för socialdemokraternas bristande respekt för rättsstatens principer.

Riksdagens beslut innebär vidare att det blir svårare än tidigare att förvärva en hyresfastighet. Den tilltänkte förvärvaren skall vägras förvärvstillstånd om han "inte visar att han är i stånd" att sköta fastigheten. Denna regel kan komma att utvecklas till ett etableringsförbud, särskilt för människor som inte redan tidigare äger hyresfastigheter.

Vi anser således att de förändringar som genomförts i anledning av proposition 1982/83:153 skall upphävas. Lagen i övrigt bör bli föremål för en utvärdering.

## Bostadsanvisningslagen

Bostadsanvisningslagen bygger på föreställningen att det är möjligt att genom ett administrativt system dels öka utbudet av lägenheter, dels motverka segregation i boendet. Vi delar inte denna uppfattning.

I ett läge med ringa nyproduktion är det angeläget att förutsättningarna för ökad rörlighet på bostadsmarknaden förbättras. Bostadsanvisningslagen verkar i motsatt riktning.

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

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

## Bostadsförsörjningslagen

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

## Avreglering av bostadsmarknaden

Inom bostadssektorn kan betydande avregleringar ske. Ett flertal myndigheter och institutioner kan minska omfånget av verksamheten.

I den av statens planverk utarbetade Svensk byggnorm (SBN) blandas bindande föreskrifter med råd och exempel. Varje år kan massmedia redovisa fall där de kommunala byggnadsnämnderna utnyttjat sin ställning genom att kräva lösningar i enlighet med byggnormens råd och exempel. Dessutom är nu gällande bindande föreskrifter alltför omfattande och detaljrika. Enligt vår uppfattning bör SBN ersättas med enkla tekniska funktionskrav och ett fåtal bindande bestämmelser. Ansvaret kan ligga direkt på riksdag eller regering.

Statens planverk bedriver en typgodkännandeverksamhet. Denna skall tackas med inkomster från uppdragsgivarna. Så sker ej i dag. En lång rad produkter typgodkänns. Alltifrån sopskåp och dörrar till hela typhus. Det finns inget som säger att denna verksamhet måste bedrivas av en statlig myndighet. Den skulle kunna privatiseras, exempelvis genom ett auktorisationsförfarande.

Statens planverks information till kommunerna skulle med fördel kunna överföras till länsstyrelserna och därmed komma närmare kommunerna. Eftersom vi avvisar förslaget till plan- och bygglag behövs heller ingen informationsverksamhet med anledning av detta. Vi anser att statens planverks verksamhet till en del skall avvecklas, till en del privatiseras och till en del överföras till andra myndigheter och departement. På så sätt kan statens planverk avskaffas.

Svensk forskningspolitik har under lång tid präglats av en tendens till ökad sektorisering. Myndighetsinflytandet har givits ökad tyngd på de vetenskapliga bedömningarnas bekostnad. Det har påverkat forskningskvaliteten negativt. Enligt vår uppfattning måste högskolan ges en vidgad roll också inom byggforskningen.

Byggforskningsrådet (BFR) som institution bör gradvis avvecklas. Ansvaret för den relevanta verksamheten rådet bedriver bör överflyttas på andra huvudmän. Övrig verksamhet skall läggas ned. Högskolan bör ges ett ökat inflytande över byggforskningen. En del av byggforskningsrådets medel kan direkt överföras till fakultetsanslagen.

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

## Bosparande

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

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

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

- Bosparande skall ske under en tidsperiod av minst tre år, dvs. detta sparande får tas i anspråk för bostadsförvärv tidigast tre år efter första insättningen.

- De räntesatser som detta sparande betingar kan beräknas överstiga gällande inlåningsränta med i bästa fall en procentenhet, eftersom sparbeloppen i princip binds till banken eller kreditinstituten minst tre år.
- Sparmedlen får disponeras av låntagaren efter tre år mot att låntagaren uppvisar ingånget köpeavtal för småhus, ägd lägenhet eller bostadsrätt.
- När sparbeloppet lyfts för inköp av bostad utgår en statlig skattefri premie om spartiden varit minst tre år. Premien beräknas på den behållning på kontot som stått inne minst två år. Premien utgår med 10 %, dock högst 10000 kr.
- På den del som spararen sedan önskar låna för förvärv av bostad skall staten ställa statlig borgen, vilket innebär att lånekostnaden kan sänkas med 0,5–1 procentenhet.
- I det fall bosparandet avbryts tidigare än efter tre år eller medlen disponeras för annat ändamål utgår inget skattefri statlig premie och beviljas ingen statlig borgen för lån.

Det av oss föreslagna bosparandet bör ersätta det begränsade sparande inom ramen för allemanssparandet som riksdagen fattade beslut om 1984. Regeringen bör till riksdagen återkomma med förslag enligt ovan i sådan tid att systemet kan införas fr. o. m. den 1 januari 1987.

## ROT-programmet

Syftet med ROT-programmet är att dels öka sysselsättningen inom byggsektorn, dels höja standarden i ett stort antal lägenheter. Programmet skall genomföras med hjälp av nya bidrag och lån.

Enligt vår uppfattning är det principiellt fel att staten går in med bidrag och lån till det löpande underhållet. Ansvaret för fastighetsunderhåll – reparationer och ombyggnader – skall åvila fastighetsägarna. Det avgörande problemet i detta sammanhang är att den nuvarande hyresnivån inte ger ekonomiska förutsättningar för ett långsiktigt och rationellt fastighetsunderhåll. Detta förstärks bl. a. av att en enskild fastighetsägare inte har rätt till skattefri avsättning för det långsiktiga underhållet. En betydande kapitalförstöring blir följden om inte dessa missförhållanden snarast ändras.

I stället för en sådan lösning väljer regeringen att öka rundgången. Vi avvisar anslaget för hela ROT-programmet och föreslår att det avvecklas från den 1 juli 1986. Ombyggnad och tillbyggnad skall finansieras inom ramen för gällande lånesystem.

## Mark- och konkurrensvillkoren

Sedan 1974 gäller som villkor för statliga bostadslån att marken skall vara förmedlad av kommun eller vara i kommunal ägo och att byggandet upphandlas i konkurrens. Syftet med mark- och konkurrensvillkoren är att starkt försämra möjligheterna för enskilt byggande. Villkoren är ett mycket viktigt inslag i de socialdemokratiska strävandena att skapa en total kommunal planhushållning på bostadsområdet.

Villkoren har allvarligt försvårat exploatering i privat regi. Kommunerna

har därigenom fått ett än större inflytande över bostadsproduktionen. Detta har minskat konkurrensen inom byggsektorn och därmed lett till högre kostnader och mindre konsumentstyrd produktion.

Villkoren har också förhindrat privat byggande på egen mark, vilket resulterat i en försämrad produktutveckling.

Mark- och konkurrensvillkoren bör därför avskaffas per den 1 juli 1986.

Mot. 1985/86  
Bo410

## Hemställan

Med anledning av vad som i motionen anförts hemställs

1. att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) i enlighet med vad som i motionen anförts såvitt avser enkel majoritet av hyresgäster för bildande av bostadsrättsförening.

2. att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) i enlighet med vad som anförts såvitt avser antal lägenheter för bildande av bostadsrättsförening och förbud mot dubbelöverlåtelse av lägenhet.

3. att riksdagen beslutar ändra lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (1982:352) på sätt som anges i motionen.

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om övertagande av befintliga lån vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

[5. att riksdagen hos regeringen begär förslag till författningsändringar så att inteckning av bostadsrätter möjliggörs.<sup>1</sup>]

6. att riksdagen hos regeringen begär förslag till nytt hyressättningsystem i enlighet med vad som anförts i motionen.

[7. att riksdagen beslutar att hos regeringen begära förslag om överförande av hyresrättsliga frågor till allmän domstol i enlighet med vad som i motionen anförts.<sup>2</sup>]

8. att riksdagen hos regeringen begär utvärdering av lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. (1972:1132) i enlighet med vad som i motionen anförts.

9. att riksdagen beslutar att upphäva de ändringar i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. (1972:1132) som genomfördes med anledning av proposition 1982/83:153.

10. att riksdagen upphäver bostadsanvisningslagen (1980:94).

11. att riksdagen hos regeringen begär att bostadsförsörjningslagen (1978:397) utvärderas.

12. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att byggforskningsrådet (BFR) gradvis skall avvecklas.

13. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att statens institut för byggnadsforskning (SIB) skall omorganiseras och upphöra som självständig myndighet i enlighet med vad som i motionen anförts.

<sup>1</sup> 1985/86:L246

<sup>2</sup> 1985/86:Ju407

[14. att riksdagen hos regeringen begär förslag om bosparande i  
enlighet med vad som i motionen anförts.<sup>3</sup>]

Mot. 1985/86  
Bo410

15. att riksdagen upphäver de s. k. mark- och konkurrensvill-  
koren i enlighet med vad som i motionen anförts.

Stockholm den 27 januari 1986

*Rolf Dahlberg (m)*

*Knut Billing (m)*

*Bertil Danielsson (m)*

*Margareta Gard (m)*

*Erik Holmkvist (m)*

*Allan Åkerlind (m)*

*Göte Jonsson (m)*

*Sten Sture Paterson (m)*