

# Motion till riksdagen

1989/90:Bo420

av Knut Billing m.fl. (m)

De boendes ställning

---

## Moderat bostadspolitik

En bra boendemiljö, valfrihet och ett ökat bostadsägande är grunden för moderat bostadspolitik. För att på detta sätt stärka de boendes ställning krävs att ett antal lagar som reglerar boende och byggande upphävs eller ändras. I vår partimotion 1989/90:Bo403 redovisas våra principiella ställningstaganden. Den moderata bostadspolitiken ger ett ökat utrymme för de enskilda medborgarnas egna önskemål. När den enskilde kan tillgodose sina önskemål blir trivseln större och såväl den yttre som inre boendemiljön bättre. Ett ökat ansvarstagande och aktsamhet om människor och miljö blir följden.

## Ökad rörlighet

Bostadsmarknaden är i obalans. Många köar efter en bostad. Andra önskar byta sin nuvarande lägenhet mot en ny. Effekten av den socialistiska bostadspolitiken blir att en naturlig rörlighet på bostadsmarknaden motverkas. För att få en bostadsmarknad i balans, där människor har möjlighet att bo enligt sina egna önskemål, krävs en mängd åtgärder.

Inte ens en snabb ökning av byggandet löser problemen. Den årliga bostadsproduktionen motsvarar inte mer än en eller annan procent av det totala bostadsbeståndet i Sverige. Ett omfattande bostadsbyggande kan därför endast marginellt bidra till att de bostadssökande kan få en egen bostad. Vad som krävs, utöver bostadsbyggande, är en rad åtgärder för att öka rörligheten på bostadsmarknaden.

Hyressättningsystemet måste förändras så att det bättre speglar de boendes preferenser. Bruksvärdessystemet behöver reformeras. Inom bruksvärdessystemets ram sker även en omfördelning av bostadskostnaderna mellan fastigheter med samma ägare i olika områden och åldrar. Detta medför att nya, små bostadsförvaltare utestängs eftersom de får svårt att nå erforderlig hyrestäckning då dessa ägare saknar möjlighet att omfördela kostnader till äldre fastigheter. Resultatet blir att man inte kan bygga alls. Ett ökat utbud av bostäder skulle även uppnås om hyreslagens reglering av hyran vid andrahandsuthyrning avskaffades.

En annan åtgärd som skulle betyda mycket för att öka valfriheten vore att nuvarande katastrofala minskning av nyproduktionen av egna småhus kunde brytas. Många tiotusentals barnfamiljer vill inget hellre än att flytta från sin nuvarande hyres- eller bostadsrätt till ett eget småhus. I dag tvingas de i stor utsträckning att bo kvar i sina lägenheter. Detta leder till att antalet lediga lägenheter blir färre, vilket självfallet i första hand går ut över dem som ingen bostad har.

En naturlig rörlighet måste återuppstå på bostadsmarknaden. Först då får vi en bostadsmarknad i balans.

## Bostadsrätt

Enligt vår uppfattning skall bostadspolitiken syfta till att erbjuda människorna största möjliga valfrihet vad gäller val av bostad. Den bostadspolitik som socialdemokraterna bedriver, oftast med stöd av kommunisterna, har motsatt inriktning.

För att förverkliga sina önskemål om att bo i bostadsrätt är det för många en bra lösning att förvärva det hus de bor i samt ombilda det till bostadsrätt. För att underlätta detta infördes under den borgerliga regeringsperioden rätt för boende i hyreshus att vid försäljning träda i köparens ställe för att kunna bilda bostadsrätt. Den socialistiska riksdagsmajoriteten avskaffade 1983 denna förköpsrätt för alla hyresgäster i hus ägda av stat, landsting och kommun. Genom detta beslut undantas cirka 700 000 hyresgäster i de s.k. allmännyttiga bostadsföretagen från möjligheten att vid en försäljning förvärva huset för att ombilda till bostadsrätt. Det är för oss obegripligt varför boende i dessa hus skall ha sämre möjligheter att ombilda till bostadsrätt än boende i enskilt ägda fastigheter. Vi föreslår därför en ändring som ger alla samma möjligheter att bilda bostadsrättsföreningar.

Enligt gällande regler för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt krävs att två tredjedelar av hyresgästerna är överens om beslutet. Detta krav gäller den partipolitiskt obundna organisationen Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC), dock ej HSB eller Riksbyggen. Dessa två sistnämnda organisationer favoriseras i vanlig ordning av socialdemokraterna. Enligt vår uppfattning skall samtliga organisationer behandlas lika. Vi anser det vara tillräckligt om mer än hälften av hyresgästerna förordar ombildning till bostadsrätt, dvs enkel majoritet, oberoende av blivande organisationstillhörighet.

En ökad mångfald vid nyproduktion av bostadsrättsbostäder bör eftersträvas. Via politiska beslut i form av markanvisning mm. favoriseras ofta HSB och Riksbyggen. En jämförelse av hyresnivåerna i nyproducerade bostäder i bl.a. Uppsala visar att boendekostnaden är lägre i de privata bostadsrättsföreningarna. Räknat på en trerumslägenhet är skillnaden mellan den billigaste privata bostadsrättslägenheten och den billigaste HSB-lägenheten över 150 kronor per m<sup>2</sup> vilket för tre rum och kök gör drygt tusen kronor i månaden.

Det är enligt vår uppfattning angeläget att de kommunalägda bostadsföretagen aktivt arbetar med att avyttra delar av sitt bostadsbestånd till av hyresgästerna bildade bostadsrättsföreningar. Köpeskilling bör fastställas efter

förhandling. För de kommunalägda företagen leder en försäljning av delar av bostadsbeståndet till fördelar. Företagen får bl.a. bättre förutsättningar att efter en sådan försäljning underhålla och förvalta kvarstående innehav – något som skulle hälsas med stor tillfredsställelse av många hyresgäster.

För att underlätta ombildning till bostadsrätt föreslår vi att förbudet mot s.k. dubbelupplåtelse hävs. Det skulle exempelvis möjliggöra att bostadsföretagen övergångsvis blir bostadsrättsinnehavare av de lägenheter där de boende ej önskar byta upplåtelseform. En sådan lagändring skulle även bidra till att få till stånd en mer flexibel bostadsmarknad. Detsamma skulle möjliggöra att en och samma fastighet samtidigt kunde bestå av lägenheter med såväl ägande- som bostadsrätts- och hyresrättsupplåtelse.

Vi anser att upplåtelseformerna i ett hus skall kunna förändras, allt efter bostadskonsumenternas ändrade preferenser. Då ökar valfriheten.

Realisationsvinstbeskattningen är en av de viktigaste orsakerna till att rörligheten på bostadsmarknaden är låg. En ökad rörlighet skulle underlätta för bostadskonsumenter att tillgodose sina önskemål. Vi anser därför att realisationsvinster vid försäljning av bostäder bör bli föremål för utredning. Därvid bör övervägas hur beskattningen skall utformas så att den endast omfattar tidsmässigt korta innehav eller om den t.o.m. helt kan slopas.

För att jämställa de ekonomiska effekterna för bostadsrättsboende bör ändringar i beräkningsgrunderna för bostadsbidragen genomföras. De bostadsrättsboendes månadsavgifter är betydligt lägre än de hyresrättsboendes eftersom bostadsrättsinnehavaren betalat ett grundkapital. Vi föreslår att bostadsrättsinnehavare, vid ansökan om bostadsbidrag, även får medräkna 50 procent av kapitalräntekostnaden.

## Ägda småhus

Drömmen om ett eget hus är djupt rotad hos många människor. Det kan vara allt från den moderna välplanerade villan i mexitegel till den pietetsfullt renoverade sjuttonhundredalängan, en rappad funkisvilla från trettioalet, det röda huset med vita knutar eller ett förfallet "kråkslott" som lyser av snickarglädje. Många vill bygga något helt nytt eller köpa ett nyckelfärdigt grupphus.

För att förverkliga denna dröm är man under lång tid beredd att avstå från mycken annan konsumtion för att kunna spara ihop till insatsen i det egna hemmet. Belöningen består i att kunna välja just den bostad som stämmer överens med de egna önskemålen i fråga om läge och utseende, storlek och standard.

Om man jämför de nuvarande boendeformerna har den som äger sitt hus det största inflytandet över sitt boende. Med äganderätten följer att ägaren inom de ramar som lagar och förordningar ställer upp fritt får råda över sin egendom. Många ägare lägger ner utomordentligt mycket tid och pengar på att vårda och underhålla hus och tomt. De bidrar därmed aktivt till en positiv kapitalbildning, vilket också är bra för hela vårt samhälle.

Trots att de flesta människor vill äga sina hus har ägandet successivt försvårats under den socialdemokratiska regeringens tid. För närvarande byggs det knappast några småhus med äganderätt. Anledningen är att låne- och

skatteregler kraftigt missgynnar sådant byggande. Månadskostnaden är mycket lägre i äganderätt än i bostads- och hyresrätt för identiska bostäder.

Vi vill underlätta för människor att skaffa ett eget hus. Fler hus med äganderätt måste nu byggas för att tillgodose människors efterfrågan. Lånreglerna måste därför förändras. Husbyggande bör ske på lika villkor och inte knytas till upplåtelseform. För att uppmuntra människor att spara till en egen bostad vill vi införa ett förmånligt bosparande. Detta bosparande ska premieras av staten. Det bör administreras och hanteras av banker och andra kreditinstitut samt ha följande inriktning:

- \* Bosparandet skall ske regelbundet under en tidsperiod av minst tre år.
- \* Eftersom sparbeloppet i princip binds till banken eller kreditinstitutet under 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 minst tre år. Premien utgår med 10 %, dock högst 10 000 kronor.
- \* I det fall bosparandet avbryts tidigare än efter tre år eller medlen disponeras för annat ändamål utgår ingen skattefri statlig premie.

Vi föreslår också att fastighetsskatten avvecklas när de samhällsekonomiska förutsättningarna föreligger.

## Bostadsmarknaden för ungdomar

Ungdomarna drabbas mycket hårt av den genomreglerade bostadsmarknaden. Regleringar föder problem, som ytterligare förvärras av nya regleringar. Att som regeringen gjort tillsätta en "delegation för ungdomsboende" löser inga problem.

En orsak till ungdomarnas problem på bostadsmarknaden är bl. a. att fördelningen av bostadsstorlekar har baserats på kommunalt uppställda procentsatser i stället för människornas önskemål. Bygandet av smålägenheter har legat på en låg nivå.

I det äldre bostadsbeståndet har andelen små lägenheter minskat kontinuerligt. Reglerna för upprustning av äldre fastigheter har lett till att många lägenheter har slagits ihop till större. Trots att riksdagen på moderat initiativ nyligen fattat beslut om att endast i undantagsfall tillåta statliga subventioner vid lägenhetssammanslagningar i samband med ombyggnad, fortsätter dessvärre utvecklingen. I Stockholm, exempelvis, har de tre stora kommunala bostadsföretagen slagit ihop mellan 40 och 50 smålägenheter per år de senaste åren och utvecklingen har på intet sätt avstannat. I detta fall är det framförallt ungdomarnas möjlighet att få tillgång till bostad som minskat. Denna utveckling är mycket olycklig.

Lägenhetssammanslagningar med statligt stöd bör enligt vår mening förhindras. Detta bör ges regeringen till känna.

En stelbent, kommunal bostadsförmedling har ytterligare förstärkt ungdomarnas problem på bostadsmarknaden.

Riksdagen har fattat olika beslut i anledning av ungdomarnas problem på

bostadsmarknaden. Besluten har bl.a. inneburit att bidrag utgår för s.k. genomgångsbostäder, att ett bostadsbidrag för vissa hushåll utan barn införts samt att den speciella delegationen för ungdomsboende erhåller medel för sitt arbete. Vi moderater motsatte oss besluten eftersom de inte löser några problem. Dessa beslut leder inte till att en enda ny bostad tillkommer. Samtidigt snedvrider ytterligare subventioner bostadsmarknaden ännu mer. Bestämmelserna om och bidragen till genomgångsbostäder för ungdomar bör avskaffas, liksom delegationen för ungdomsboende och bostadsbidrag för hushåll utan barn.

Med en rörlig bostadsmarknad skulle ungdomarnas bostadssituation förbättras avsevärt.

Borttagande av regler och normer skulle medföra förbättringar. Genom att frånga de normer som föreskriver speciella kvadratmeterantal, minsta storlek på bostadsrum, takhöjder, fönsterutformning, m.m. skulle boendekostnaderna kunna sänkas betydligt. Redan i dag finns exempel på att boendekostnaderna har minskats med mer än 20 procent när vissa normer har frångåtts. Det är även viktigt att normerna kan minskas vid ombyggnad av bostäder och inredning av vindar. Då blir det möjligt att bibehålla smålägenheter vid ombyggnad. Fler vindslägenheter skulle medföra tillskott av smålägenheter.

De mycket detaljerade och styrande normerna medför inte endast att kostnaderna ökar och att människornas önskemål åsidosätts. Reglerna på isolerings- och energiområdena har förstärkt eller t.o.m. givit upphov till de alltmer utbredda problemen med allergier och s.k. sjuka hus. En förändring av regelsystemet skulle även medföra minskade problem inom dessa områden. Det bör ges regeringen till känna.

## Bostadsförmedling

Vi anser att förmedling av bostäder kan ske i privat kommunal regi. På så sätt uppnås en bättre service och större effektivitet till gagn för de bostadssökande.

Skilda undersökningar visar att de kommunala bostadsförmedlingarna endast svarar för en liten del av förmedlingen av bostäder. I departementspromemorian Ds Bo 1984:10 "Bostäder åt unga" redogörs för att endast en fjärdedel av ungdomarna får sin första bostad via bostadsförmedlingen. En genomförd studie vid Byggforskningsinstitutet i Gävle "Vem ska ta hand om förmedlingen av lägenheter – det offentliga eller det privata?" visar att bostadsförmedlingen i Stockholm enbart i 18 procent av fallen förmedlat bostäder vid inflyttning.

Kommunal bostadsförmedling är många gånger både byråkratisk och kostsam. Det skulle medföra stora fördelar om olika aktörer, t.ex. privata och allmännyttiga fastighetsägare själva fick förmedla lägenheter inom sitt bestånd. Utöver detta kunde andra fristående förmedlingar erbjuda motsvarande tjänster. För att öppna dessa möjligheter bör det bl.a. vara möjligt att ta ut en avgift vid bostadsförmedling. Regeringen bör få i uppdrag att föreslå riksdagen en ändring av den aktuella lagstiftningen.

Uttalanden från bostadsministern om införande av ett kommunalt förmedlingstvång är illavarslande. En sådan utveckling vore olycklig.

## Hyressättningsystemet

Dagens system för hyressättning – bruksvärdessystemet – har många nackdelar. Systemet bygger på att de kommunala bostadsföretagen är hyresledande. Hyran läggs till grund för hyressättningen även 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 medgivit självkostnadstäckning varvid underhållet släpat efter. De kommunala bostadsföretagens ekonomi har på detta sätt urholkats. De har blivit beroende av bidrag från stat och kommuner.

Bruksvärdessystemet påverkas i allt väsentligt inte av marknaden. 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.

Systemet har också motverkat en utveckling av olika servicealternativ inom boendet. De stela hyressättningsreglerna har gjort det mycket svårt för fastighetsägarna att erbjuda dem som så önskar en ökad servicegrad på andra områden än enbart de fastighetsanknutna. Därigenom kan exempelvis äldre människor nödgas flytta, samtidigt som exempelvis såväl barnfamiljer som ensamstående inte kan uppleva den trivsel som en mer utvecklad och flexibel boendeservice kan medföra. Vid den av oss föreslagna reformeringen av hyressättningsystemet bör denna aspekt även beaktas.

Människor är ofta beredda att betala mer för centralt belägna bostäder än vad de i genomsnitt gör idag. De största skillnaderna mellan betalningsvilja och hyror finns i Stockholms innerstad.

Förre riksdagsledamoten (s), professor Bo Södersten, har i skriften "En ny bostadspolitik" (NPD RU 2:1989) visat på hur den nuvarande hyressättningen fungerar i praktiken. I denna skrift finns bl.a. tabellen nedan, med kommenterande text:

**Tabell 1**

Hyror hos Stockholmshem 1987	m <sup>2</sup>	årshyra (70 m <sup>2</sup> )
Innerstadslägenhet (byggd 1935-39)	284:-	20 000:-
Åsögatan 70-tal	349:-	24 000:-
Förortslägenhet byggd 1986	444:-	31 000:-
Södra station 1987	496:-	36 000:-
Västra Smedshagen, Hässelby	490:-	36 000:-

Tabellen visar att lägesfaktorn inte alls spelar någon positiv roll i meningen av att bättre läge kostar mer än sämre läge. I stället förhåller det sig tvärtom. Bor man i en utmärkt 70-talslägenhet på Åsögatan kostar den 2 000 kronor i månaden medan en lägenhet i Hässelby kostar 3 000 kronor.

Bo Södersten (s) avslutar med slutsatsen:

"Denna hyressättningsprincip är fullständigt orimlig och leder till stora orättvisor."

Det finns också undersökningar som visar på skillnader mellan hyra och

betalningsvilja även i andra större städer. Delar av de belopp som bostadskonsumenterna är villiga att ytterligare betala i hyra försvinner inte helt från marknaden. Den bruksvärdesreglerade bostadsmarknaden medverkar nämligen till en lägenhetsmarknad med svarta överlåtelsevärden.

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 ett friare hyressättningssystem där de boendes preferenser får större genomslag.

## Myndigförklara hyresgästerna

Varje myndig svensk har rätt att delta i allmänna val och kan vidtaga olika dispositioner med betydande ekonomiska konsekvenser, t.ex. att köpa en fastighet eller att starta ett företag. Som hyresgäst är han 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. Det finns teoretiska möjligheter för de boende att själva förhandla med fastighetsägare. En förutsättning är dock att man kan visa att man kan tillvarataga sina intressen. De som avgör om så är fallet är dock HR och fastighetsägaren, eftersom det avgörs i partsammansatta organ.

Hyresgästens eget inflytande över reparation av den egna lägenheten bör stärkas. Inflytandet skall kunna avtalas hyresgäst – hyresvärd, utan medgivande från någon organisation på området såsom nu stadgas i reglerna om s.k. "hyresgästintyg".

## Hyrköp-lägenheter

En överväldigande majoritet av landets invånare önskar äga sin bostad. Vi vill öppna möjligheter för fler, inte minst ungdomar, som saknar kapitalinsats att i framtiden kunna äga sin bostad. Ett sätt att underlätta ett framtida bostadsägande är att införa ett speciellt "hyr-köp"-system på bostadsmarknaden.

I Island har man nyligen infört vad man kallar "köprätt"-bostäder, där de boende inledningsvis bor i hyresrätt. Efter fem år erbjuds de dock att förvärva sin bostad. Ett liknande system bör införas i Sverige.

## Lika behandling av fastighetsägare

Utöver centralt beslutade olikheter mellan skilda fastighetsägare förekommer även lokala styrmedel. Många kommuner låter de allmännyttiga bostadsföretagen förvärva mark till underpriser. Samtidigt ges dessa förmånligare finansiering i de fall kommunen går i borgen för lånen varvid de inte behöver betala pantbrevskostnaden på en procentuell andel av låneunderla-

get. Detta är enligt vår uppfattning fel. Regeringen bör därför återkomma till riksdagen med förslag i syfte att jämställa fastighetsbolagens finansieringsförutsättningar i detta avseende. Enligt vår uppfattning kräver principen om lika behandling att även allmännyttiga bostadsföretag med kommunal borgen skall lyfta pantbrev.

Ett annat område där de olika företagsformerna bör likställas avser förräntningskravet på det insatta kapitalet i form av aktieutdelning. Det är enligt aktiebolagslagen aktieägarna som skall bestämma om utdelningens storlek, ej staten. Reglerna i förordningen 1986:694 om handläggning, förvaltning m.m. av bostadslån och räntebidrag bör ändras så att detta framgår. Detta bör ges regeringen till känna.

## Förvärv av hyresfastighet

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

Det bör dock slås fast att den helt övervägande delen av fastighetsägarna, såväl de privata som allmännyttiga, uppfyller sina lag- och avtalsenliga skyldigheter.

Vi anser att de förändringar som genomförts i anledning av proposition 1982/83:153 skall upphävas. Det avser såväl plikten för SBC men ej HSB och Riksbyggen att ansöka om förvärvstillstånd som kravet för annan att visa att "han är i stånd" att klara skötseln av fastigheten. Det bör övervägas om lagen kan avskaffas.

## Bostadssaneringslagen (BSL)

Genom den skärpning av bostadssaneringslagen (BSL) som riksdagsmajoriteten genomdrev med anledning av proposition 1986/87:48 ges i praktiken Hyresgästernas riksförbund (HR) vetorätt vid ombyggnad av bostadsfastighet.

Orsaken till de alltför genomgripande ombyggnaderna är först och främst att söka i ROT-programmet och dess regler. För att erhålla subventionerade lån tvingas fastighetsägaren inte så sällan till större ingrepp än som egentligen vore motiverat.

Den särställning som HR har i ombyggnadsärenden är olämplig och felaktig. Om en fastighet skall byggas om eller inte kommer beslutas av människor som inte ens bor i fastigheten. Det kan rent av vara så att de människor som bor i den berörda fastigheten inte ens är medlemmar i den organisation – hyresgästföreningen – som fattar beslutet för deras räkning.

Enligt vår mening är det i stället självklart att en fastighetsägare som avser att renovera sin fastighet skall informera berörda hyresgäster om sina planer. Det är sedan hyresgästerna som skall få avgöra i vilken form de vill samråda och diskutera med fastighetsägaren.

Vi anser därför att yttrande från hyresgästföreningen som villkor för ombyggnadslån skall upphöra.



## Bostadsförsörjningslagen

Mot. 1989/90

Bo420

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. Denna planering bidrar inte till en förbättrad bostadsförsörjning. Planeringen har visat sig stämma dåligt med människors önskemål och med det byggande som verkligen kommer till stånd. Lagen bör därför avskaffas.

## Konkurrensvillkoret

Vi har i vår partimotion 1989/90:m508 angående valfrihet i boendet beskrivit de problem som är förknippade med markvillkoret, d.v.s. kravet på att mark för bostadsbyggande måste ha ägts av kommunen för att byggsubventioner skall kunna utgå. Ett annat krav som ger liknande negativa effekter är konkurrensvillkoret. Även detta villkor medför ett starkt försämrat enskilt byggande och en fördyrad bostadsproduktion. För att öka flexibiliteten och förbättra produktutvecklingen inom byggsektorn bör därför konkurrensvillkoret avskaffas fr.o.m. den 1 juli 1990.

## Lokalhyreslagstiftningen

Riksdagen fattade med anledning av regeringens proposition 1987/88:146 beslut om ändringar i lokalhyreslagstiftningen. Beslutet baserades enligt vår mening på en övertro på central dirigering och planering. Många av de nya reglerna har direkt motsvarighet inom bostadsmarknaden. Reglerna om "skäligt hyreskrav" har exempelvis sin motsvarighet i bostadssektorns bruksvärdessystem. Regeln bör avskaffas och bestämmelserna återfå sina tidigare lydelse, liksom vad avser indexklausuler och lokalägarens rätt att motsätta sig ändrad användning samt andrahandsuthyrning.

Lokalhyresmarknaden har tidigare fungerat. Nu riskerar den att uppvisa samma problem som bostadsmarknaden i övrigt.

## Anpassning till övriga Europa

Vi har i denna motion, liksom partimotion 1989/90:m508 visat på de brister som f.n. finns på den svenska bostadsmarknaden. Dessa brister måste rättas till.

En mer allmän översyn av regelsystem och fastighetsrättsliga frågor bör enligt vår mening även genomföras. Syftet med denna skall vara att se i vilken utsträckning det svenska systemet inte överensstämmer med det som gäller och kommer att gälla inom EG. En sådan översyn bör genomföras skyndsamt.

I motionen läggs förslag till lagändringar. Det bör ankomma på vederbörande utskott att utforma erforderlig författningstext.

Med hänvisning till det anförda hemställs

1. att riksdagen hos regeringen begär förslag i enlighet med vad i motionen anförts om ändringar i hyreslagen vad avser reglering av hyran vid andrahandsupplåtelse,
2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en ökad rörlighet på bostadsmarknaden för att få en bostadsmarknad i balans,
3. att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) i enlighet med vad i motionen anförts såvitt avser enkel majoritet av hyresgäster för bildande av bostadsrättsförening,
4. att riksdagen beslutar upphäva förbudet mot s.k. dubbelupplåtelse,
5. att riksdagen beslutar att bostadsrättsinnehavare, vid ansökan om bostadsbidrag, även får medräkna 50 % av kapitalkostnaden,  
[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att system för bosparare bör införas i enlighet med vad i motionen förordats!],
6. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om åtgärder i syfte att underlätta för människor att skaffa ett eget hus,
7. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts såvitt avser statligt stöd för lägenhetssammanslagningar i samband med ombyggnad,
8. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om åtgärder vad avser
  - a) bidrag till genomgångsbostäder,
  - b) delegationen för ungdomsboende,
  - c) bostadsbidrag för hushåll utan barn samt
  - d) normer vid ny- och ombyggnader i syfte att förbättra ungdomens situation på bostadsmarknaden,
9. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om åtgärder vad avser reglernas på isolerings- och energiområdena påverkan på problemen med allergier och s.k. sjuka hus,
10. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om möjlighet för kommun att ta ut avgift för bostadsförmedling,
11. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om åtgärder vad avser en reformering av hyressättningsssystemet så att en flexibel boendeservice kan erbjudas,
12. att riksdagen beslutar om en ändring av lagstiftningen i enlighet med vad i motionen anförts vad avser den enskilde hyresgästens inflytande över reparation av den egna lägenheten,
13. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att jämställa olika fastighetsbolag i vad avser kostnaden för finansiering,
14. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att be-

stämmelserna i förordningen 1986:694 bör ändras så att dessa i vad avser aktieutdelning till vissa allmännyttiga bostadsföretag överensstämmer med aktiebolagslagens regler,

15. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om lagen om förvärv av hyresfastighet,

16. att riksdagen beslutar att upphäva de ändringar av bostadssaneringslagen (1973:531) som föranletts av proposition 1986/87:48 som stadgar att ombyggnadslån endast lämnas om sökanden företer yttrande från hyresgästorganisation,

17. att riksdagen beslutar att avskaffa bostadsförsörjningslagen (1978:397),

18. att riksdagen beslutar att avskaffa konkurrensvillkoret fr.o.m. den 1 juli 1990,

19. att riksdagen beslutar att upphäva tidigare ändringar av lokalhyreslagstiftningen (1988:927) i enlighet med vad i motionen anförts,

20. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en skyndsam översyn av regelsystem och fastighetsrättsliga frågor i syfte att anpassa dessa till det som gäller och förväntas gälla inom EG.

Mot. 1989/90  
Bo420

Stockholm den 24 januari 1990

*Knut Billing (m)*

*Bertil Danielsson (m)*

*Margareta Gard (m)*

*Sten Andersson (m)*  
*i Malmö*

*Jan Sandberg (m)*

*Erik Holmkvist (m)*



