

Motion till riksdagen

1989/90:Bo241

av Ylva Annerstedt m.fl. (fp)

Bostadsbyggandet i Stockholms län

Inledning

En liberal bostadspolitik ger valfrihet och inflytande för bostadskonsumenter. Den skapar rättvisa mellan boende i olika upplåtelseformer. Bra bostadsmiljöer ska formas och bevaras. Gjorda investeringar i bostäder, miljö och service ska hanteras med varsamhet.

Från 1930-talet till i dag har Stor-Stockholm fördubblat sin befolkning. De senaste åren har både födelse- och flyttningsöverskotten ökat men nu har befolkningsökningen stagnerat. 1989 ökade befolkningen i Stockholms län med ca. 12 500 personer. Av dessa var ca 8 200 födelseöverskott, vilket är högre än genomsnittet i landet. Nettoinflyttningen från utlandet uppgick till 8 100 personer medan de inrikes flyttningsrörelserna helt ändrat karaktär. Nu flyttar invånarna från Stockholm. Förra året flyttade netto 3 800 personer.

Bostadsbristen

Befolkningsökningen ökar kraven på fler och mera ändamålsenliga bostäder. Dagens bostadssökande är framför allt ungdomar, äldre, frångilda samt inflyttade från utlandet. Störst är behovet av smålägenheter och servicehus. Inom vissa kommuner föreligger även behov av kollektivhus.

Behovet av bostäder är olika inom länets kommuner. Stockholms innerstad har idag en mycket stor dragningskraft. Även med en påtagligt högre bebyggelse på lediga markbitar, blir det svårt att där tillgodose efterfrågan.

De södra delarna av regionen har också ett stort behov av små bostäder, dels på grund av många ungdomar och dels på grund av den ensidiga lägenhetssammansättningen som skapades i dessa kommuner under 60- och 70-talen.

Renoveringar och upprustningar av äldre hus måste få fortsätta, men ske med varsamhet. Bostadskonsumenternas intressen och efterfrågan ska styra både lägenhetsstorlekar och besittningsformer i nyproduktionen. Av det skälet måste byggandet av smålägenheter och servicehus ökas. Servicebostäder är en bra form av boende som ofta efterfrågas av äldre och handikappade. Också efterfrågan på bostadsrätter är stor och måste resultera i fler bostadsrätter både i nyproduktionen och i befintliga hus. Bostadsrätten ger människor ett bättre inflytande över sitt boende.

Bostadsbristen kan angripas dels genom nyproduktion, dels genom ett effektivare utnyttjande av de befintliga bostäderna. Även om en stor del av intresset just nu måste riktas mot nyproduktionen bör man ändå minnas att den bara motsvarar ungefär en procent av det befintliga bostadsbeståndet. Ett bättre utnyttjande av det äldre beståndet genom ökad rörlighet är en viktig och alltför ofta bortglömd metod att tillgodose människors bostadsönskemål. Genom skattereformen kommer relativpriserna för bostäder att öka vilket kommer att stimulera rörlighet på bostadsmarknaden.

Trögheter på marknaden som skapats av politiska beslut leder till ett ineffektivt utnyttjande av bostäderna. Bostadsrättslägenheter står tomma i avvaktan på lägre reavinstskatt. Hyror som avviker kraftigt från marknadsnivåerna skapar främst i storstäderna en trögrörlighet på marknaden.

Reavinstreglerna för bostadsrätter innebär att det ofta är lönsamt att vänta med försäljningen. Samtidigt vill många bostadsrättsföreningar minska andrahandsuthyrningen, vilket innebär att det i allmänhet är lönsamt att låta bostadsrättslägenheten stå tom i avvaktan på en lägre beskattning.

Bruksvärdessystemets tillämpning innebär att hyrorna särskilt i Stockholms centrala delar ligger långt under vad som ursprungligen avsågs med bruksvärde. Detta gör det lönsamt att använda lägenheter som övernattninglägenheter därför att hyran kanske endast motsvarar kostnaden för en eller ett par nätter på hotell.

Följden av detta reglerade system blir bl.a. överskottsefterfrågan. Bristande överensstämmelse mellan det pris som människor är beredda att betala och det pris som medför ett ineffektivt utnyttjande av bostadsbeståndet. Det blir t.ex. svårt att flytta från en äldre, stor och billig lägenhet till en ny och mindre om hyran för den nybyggda lägenheten inte är väsentligt lägre.

Den rådande hyressättningen har också skapat en omfattande svart marknad. Även om denna marknad tenderar att fungera alltmer "friktionsfritt" så finns det givetvis betydande svårigheter med en marknad där många omvägar måste gås för att marknadsvärden ska kunna realiseras och vissa vägar är kriminaliserade. De moraliska problem som en starkt reglerad bostadsmarknad medför skall inte underskattas.

Under 1987 färdigställdes 7 000 lägenheter i Stockholms län och slutresultatet av 1988 års bostadsbyggande blev 7 300. Detta resultat skall ses mot bakgrunden att vi har en bostadskö med 140 000 bostadssökande. Därefter kommer antalet troligtvis att sjunka ganska kraftigt igen, bl.a. beroende på överhettningen på byggmarknaden i Stockholmsregionen, men också beroende på att nya plan- och bygglagen gör att processen från idé till byggstart blir omständigare och mer tidskrävande och i vissa fall också att byggkostnaderna blir högre.

Bostadsbyggandet måste utformas så, att hyrorna i nybyggda hus inte blir orimliga. Det kräver bra planering och stor sparsamhet. Flexibla stadsplaner och omprövning av kostnadskrävande normer inom s.k. fribyggen är nödvändiga. I nya bostäder bör bostadsytorna kunna minskas och flexibiliteten i planlösningen öka.

Komplettering och förbättring av befintliga bostadsområden kräver ofta lägre samhällsinvesteringar. Utbyggnaden bör ske i samråd med dem som

redan bör i området. Hus i närbelägna fritidsområden bör kunna förvandlas till permanentbostäder.

Ombyggnation av äldre lägenheter får inte bedrivas så att de boende drabbas av onödigt höga hyreshöjningar. De enklare och billigare lägenheterna måste behållas för människor som önskar sådana. Lägenhetssammanslagningar måste upphöra.

Bostadsbyggandet behöver öka särskilt i storstadsområdena. Trots en snabbare folkökning i dessa svarar de inte för en högre andel av bostadsbyggandet än vad deras andel av befolkningen motsvarar.

Det låga bostadsbyggandet beror bl.a. på att länsbostadsnämnderna inte beviljar bidrag till bostäder om byggkostnaderna anses för höga. Motivet för detta är att denna priskontroll anses medverka till att kostnaderna hålls nere.

Vi tror inte att det med administrativa regleringar är möjligt, annat än möjligen på mycket kort sikt, att hålla byggkostnaderna nere. Den främsta effekten av kostnadskontrollen är sannolikt att bostadsbyggandet blir lägre än vad det annars skulle ha blivit.

Kostnadskontrollen tvingar också fram ändrade planer vilket är fördyrande. Kostnadskontrollen är stelbent och förhindrar lösningar som kan vara billigare på sikt. Sannolikt hindras också kreativa och spännande lösningar samt kvaliteten.

Delegationen för ökat bostadsbyggande inrättades av regeringen 1987. Sedan dess har bostadsbyggandet halverats i Stockholms län. De märkliga specialreglerna för länet har fått de mest orimliga konsekvenser. Krav som t.ex. att byggherrekostnader inte får överskrida ett visst procenttal eller att endast ett begränsat antal stockholmska byggnadsarbetare får användas har inneburit att stora byggherrar kan flytta kostnader mellan projekt i landet och byggarbetare över länsgränserna. Små byggare har inga sådana möjligheter.

Länsstyrelsen i Stockholm har just presenterat en utvärdering av bostadsdelegationens arbete. Där visas t.ex. att restriktioner mot byggande av lokaler alls inte medför en automatisk ökning av bostadsbyggandet. Däremot medverkar regleringen till ökade kostnader för lokaler och kan bli ett hinder för näringslivets utveckling i länet. Delegationen för ökat bostadsbyggande bör snarast avskaffas liksom specialreglerna för byggande i Stockholms län. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Stimulera byggandet av små lägenheter

Många smålägenheter har försvunnit genom lägenhetssammanslagningar i samband med ombyggnader. Det är nödvändigt att vid saneringar noga överväga hur många smålägenheter som bör sparas. En försiktig upprustning kan i många fall vara ett bra alternativ till en genomgripande ombyggnad.

Vi anser att ombyggnadslån inte bör utgå vid ombyggnader som innebär sammanslagningar av lägenheter såvida inte fastighetsägaren kan påvisa att det råder ett överskott på små lägenheter. Vid ombyggnad av hus bör det vara möjligt att erhålla ombyggnadslån även om alla lägenheter inte fullt uppfyller de krav som ställs på en ny lägenhet.

På orter med omfattande högskoleutbildning är det lämpligt att bygga studentbostäder. Det är ofta mycket svårt för dem som ska påbörja sina studier

att få en bostad som är möjlig att bekosta endast med inkomster från studiemedel. Fler bostäder för studerande gynnar alla ungdomar eftersom konkurrensen om små bostäder minskar.

Mot. 1989/90
Bo241

På allt fler orter i regionen råder det brist på små bostäder för ungdomar. De flesta ungdomar som önskar bo i en egenlägenhet har i allmänhet begränsade möjligheter att klara av en hög hyra. De efterfrågar därför ofta små lägenheter.

Hemställan

Med hänvisning till det anförda hemställs

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om bestämmelserna för erhållande av ombyggnadslån till lägenhetssammanslagningar,
2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om s.k. fribyggen,
3. att riksdagen beslutar avskaffa de regleringar som införts speciellt för byggandet i Stockholms län,
4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i övrigt anförts om bostadsbyggandet i Stockholms län.

Stockholm den 25 januari 1990

Ylva Annerstedt (fp)

Anne Wibble (fp)

Jan-Erik Wikström (fp)

Daniel Tarschys (fp)

Lars Leijonborg (fp)

Hadar Cars (fp)

Barbro Westerholm (fp)