

Motion till riksdagen

1988/89: Bo417

av Knut Billing m. fl. (m)

Bostadspolitiken

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 1988/89:Bo405 redovisas våra principiella ställningstaganden. Den moderata bostadspolitiken ger ett ökat utrymme för de enskilda medborgarnas egna önskemål. När de egna önskemålen tillgodoses blir trivseln större och såväl den yttre som inre boendemiljön bättre. Ett ökat ansvarstagande och aktsamhet om människor och miljö blir följden.

Ökad rörlighet

Ingen har kunnat undgå att märka att bostadsmarknaden är i fundamental obalans. Många köar efter en bostad. Andra önskar byta bostad. Effekten av den socialistiska bostadspolitiken har blivit 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 nybyggandet löser problemen. Den årliga bostadsproduktionen motsvarar nämligen inte mer än ca 1 % av det totala bostadsbeståndet i Sverige. Ett högt bostadsbyggande kan därför endast marginellt bidra till att de bostadssökande kan få en egen bostad. Vad som i första hand krävs är en rad åtgärder för att öka rörligheten på bostadsmarknaden.

Hyressättningssystemet måste förändras så att det bättre speglar de boendes preferenser. Bruksvärdessystemet behöver reformeras. Inom bruksvärdessystemets ram sker 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 andrahanduthyrning avskaffades.

Realisationsvinstreglerna måste ändras. Beskattningens utformning motverkar ett ändrat boende.

En annan åtgärd som skulle betyda mycket för att öka möjligheterna för

de nyttillträdande på bostadsmarknaden att tillgodosesina önskemål 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 ger till följd att antalet lediga lägenheter blir färre, vilket självfallet i första hand går ut över den 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. Detta märks inte minst på antalet lagar, förordningar och skatteregler.

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 ca 700 000 hyresgäster i de s. k. allmännyttiga bostadsföretagen från möjligheten att bilda 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, 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.

Olika åtgärder bör enligt vår mening genomföras i syfte att uppnå likvärdiga ekonomiska förutsättningar för olika formers boende. Därvid bör bl. a. övervägas att ändra principerna för utformning av bostadsbidragen så att 50% av räntekostnaderna för lån i bostadsrätt skall få medräknas i beräkningsunderlaget för bostadsbidrag.

En ökad mångfald vid nyproduktion av bostadsrättsbostäder bör eftersträvas. Via politiska beslut i form av markanvisning m. m. 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 mel-

lan billigaste privata bostadsrättslägenhet och billigaste HSB-lägenhet över 150 kr per m² vilket för 3 rok gör drygt tusen kronor i månaden.

Mot. 1988/89
Bo 417

Det finns i vårt land ett antal flerfamiljshus med enbart tre till fyra lägenheter. Dessa små fastigheter är utomordentligt väl lämpade för ombildning till bostadsrätt. Enligt gällande lagstiftning krävs att en fastighet omfattar minst fem lägenheter för att bostadsrätt skall kunna bildas. Vi föreslår att denna gräns sänks till tre lägenheter.

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.

Vi anser även att beslutet om att statliga subventioner ej längre utgår vid ombildning av allmännyttiga bostadsföretag (lex Malmö) skall rivs upp. Ett breddat ägande skall stödjas, ej motarbetas.

Det är i dag inte möjligt att inteckna bostadsrätt på sätt som kan ske med egna hem. För att underlätta bostadsrättsbildande och övergång från hyresrätt till bostadsrätt borde sådan möjlighet införas. Det skulle leda till en förstärkning av bostadsrättens värde som creditsäkerhet och därmed lägre kreditkostnader och större möjligheter för fler människor att bo i bostadsrätt. Andra åtgärder i samma riktning är kommunal borgen samt införande av det av moderata samlingspartiet föreslagna bosparsystemet.

Hembud vid försäljning av bostadsrättslägenheter leder till en snedvriden marknad och utrymme för svarta pengar. Socialdemokraterna genomdrev 1985 med stöd av kommunisterna en lagändring som innebär att HSB och Riksbyggen kan besluta om hembud för nya bostadsrättslägenheter. Enligt vår uppfattning bör riksdagen nu besluta att hembud ej får förekomma vid försäljning av bostadsrättslägenhet.

Sprid ägandet

Vi vill ge fler människor möjlighet att äga sin egen bostad. Därför bör flera åtgärder i syfte att sprida ägandet genomföras. I övriga Europa är bostadsägandet mer utbrett än i Sverige. Där är det vanligt att man äger sin bostad, även i flerfamiljshus. Enligt vår mening bör ett system med ägarlägenheter införas även i Sverige. Den statliga ägarlägenhetsutredningen har visat att det inte finns några hinder för ett införande.

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 sjuttonhundredratalslängan, en rappid 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 sina hus och tomter. De bidrar därmed aktivt till en positiv kapitalbildning, vilket också är positivt för samhälls-ekonomi.

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 lånereglerna kraftigt missgynnar sådant byggande, vilket leder till högre kostnader. Få människor har i dag råd att bo i ett nybyggt hus med äganderätt.

Vi vill underlätta för människor att skaffa ett eget hus. Fler hus med äganderätt måste nu byggas för att tillgodose människors efterfrågan. Lånereglerna 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. Vi föreslår också att fastighetsskatten avvecklas när de samhällsekonomiska förutsättningarna föreligger.

Realisationsvinstbeskattning

En villaägare har vid försäljning rätt till uppskov med eventuell reavinst om vederbörande köper ett annat småhus. Många av dessa villaägare skulle kanske föredra en bostadsrätt, framförallt äldre människor som upplever att villan blivit för arbetsam och önskar en högre boendeservice. Detta kan emellertid på grund av reavinstreglerna visa sig omöjligt. I än större utsträckning gäller detta det omvända förhållandet. För bostadsrätter finns nämligen inget uppskovssystem vilket innebär att det många gånger kan vara ekonomiskt omöjligt att byta sin bostadsrätt mot en annan bostadsrätt eller småhus.

Gällande reavinstregler innebär dålig valfrihet för den enskilde medborgaren och försämrad rörlighet på bostadsmarknaden. Vi föreslår därför att, på kort sikt, rätt till uppskov införs även vid försäljning av bostadsrät-

tslägenheter samt vid byte mellan ägd bostad och bostadsrätt samt omvänt. Vidare bör rätt till indexuppräknning införas vid reavinstberäkning av försäljning av bostadsrätt enligt samma principer som i dag gäller vid försäljning av ägda småhus.

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.

Bostadsmarknaden för ungdomar

Ungdomarna har drabbats av att bostadsmarknaden är så hårt reglerad. 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 har bl. a. varit att fördelningen av bostadsstorlekar har baserats på kommunalt uppställda procentsatser i stället för människornas önskemål. Bygandet av enrumslägenheter har varit mycket lågt.

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

Riksdagen har fattat olika beslut i anledning av ungdomens 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 att fler s. k. fribyggen kom till stånd. Genom att inte ha 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. Ännu viktigare är att normerna kan minskas vid ombyggnad av bostäder och inredning av vindar. Då blir det möjligt att bibehålla smålägenheter vid ombyggnad. Fler vindslägenheter skulle innebära tillskott av smålägenheter.

Vi anser att förmedling av bostäder kan ske i såväl privat som 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 nyligen 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 % 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.

Hyressättningssystemet

Dagens system för hyressättning — bruksvärdessystemet — har många nackdelar. Systemet 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 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 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.

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. Det finns dock 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 marknadsanpassning och avreglering. Nuvarande hyressättningsystem måste därför reformeras.

Mot. 1988/89
Bo417

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 tillvarata sina intressen. De som avgör om så är fallet är dock HR och fastighetsägaren, eftersom det avgörs i partsammansatta organ.

Mellan HR och fastighetsägare har dessutom träffats avtal om förhandlingsersättning, fritidsverksamhet och boinflytande. Avtalens innehåll är i vissa avseenden uppseendeväckande. Enligt avtalen har företagen gett hyresgästföreningen ersättning som baserats på den totala hyran för fritidsverksamhet och boinflytande. Därtill kommer den s. k. förhandlingsersättningen.

Den enskilde 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. Vi föreslår därför en ändring av 20 § i hyresförhandlingslagen.

Vid eventuella tvister mellan hyresgäst och -värd är det viktigt att den enskilde hyresgästen kan föra sin talan och bli dömd utan att någons partsintresse väger tyngst. Därför bör bostadsdomstolen avskaffas och målen överföras till allmän domstol.

Lika behandling av fastighetsägare

I dag särbehandlas olika fastighetsägare – framför allt på det ekonomiska området. För att skapa rättvisa på bostadsmarknaden bör reglerna ändras så att alla fastighetsägare får konkurrera på lika villkor. Även nya och befintliga små fastighetsägare skall ges möjlighet att agera på bostadsmarknaden. Mångfald är viktigt. Det ger såväl utveckling som flexibilitet och valfrihet.

Alla bostadsföretag skall, enligt vår mening, oavsett ägarkategori beskattas lika. Vi förordar att alla bostadsföretag beskattas enligt den konventio-

nella metoden. Så kallade allmännyttiga bostadsföretag skall således inte längre få använda sig av schablonmetoden.

Utöver de centralt styrda olikheterna 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 låneunderlaget. Regeringen bör 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. Bestämmelserna i förordningen 1986:694 bör därför återföras till sin tidigare lydelse. Det är enligt aktiebolagslagen aktieägarna som skall bestämma om utdelningens storlek, ej staten.

Ägare till flerfamiljsfastighet skall enligt vår mening få göra skattefria avsättningar till en reparationsfond för att få till stånd ett fungerande underhåll. Fastighetsägaren får då större möjlighet att genomföra en billigare och mer varsam upprustning än med dagens ROT-lån. Detta är inte minst viktigt efter den nyligen genomförda höjningen av den garanterade räntan för ROT-lånen. Om en återgång till den tidigare räntenivån ej sker eller ett system med skattefria reparationsavsättningar inte införs riskeras en ny rivningsvåg. Nyligen gjorda uttalanden från såväl privata som allmännyttiga bostadsföretag exempelvis i Göteborg visar att denna risk är en realitet. Vårt förslag är till gagn för såväl hyresgäster som fastighetsägare. Det blir dessutom billigare för staten.

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. Lagen i övrigt bör bli föremål för en utvärdering.

Anvisningsrättslagen

Anvisningsrättslagen 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.

Det är angeläget att förutsättningarna för ökad rörlighet på bostadsmarknaden förbättras. Anvisningsrättslagen verkar i motsatt riktning.

Bostäderna fördelas efter kommunala beslut i stället för efter de bostads-sökandes önskemål. På detta sätt politiseras samhället ytterligare, samtidigt som individens egen beslutssfär krymps.

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

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 att 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

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 ombyggnad. 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. Planeringen har visat sig stämma dåligt med människors önskemål och med det byggande som verkligen kommer till stånd. Lagen bör därför avskaffas.

Lokalhyreslagstiftningen

Riksdagen fattade nyligen med anledning av regeringens proposition 1987/88:146 beslut om ändringar i lokalhyreslagstiftningen. Beslutet baserades enligt vår mening på en övertro på central dirigerad och planering.

Många av de nya reglerna har direkta 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 andrahandsutthyrning.

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 1988/89Bo: 405 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 snarast påbörjas.

Hemställan

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

Med anledning av vad som i motionen anförts hemställs

1. att riksdagen i enlighet med vad som i motionen anförts beslutar ändra hyreslagen vad avser reglering av hyran vid andrahandsupplåtelse,

2. 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,

[att riksdagen hos regeringen begär förslag till författningsändring så att inteckning av bostadsrätt möjliggörs,¹]

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om utformning av bostadsbidrag för boende i bostadsrätt,

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om åtgärder i syfte att underlätta för människor att skaffa ett eget hus,

5. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som 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,

6. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om möjlighet för kommun att ta ut avgift för bostadsförmedling,

7. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring av hyresförhandlingslagen i enlighet med vad som i motionen anförts,

8. att riksdagen beslutar om en ändring av jordabalken 12 kap. 15 § vad avser den enskilde hyresgästens inflytande över reparation av den egna lägenheten,

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om beskattning av bostadsföretag,²]

9. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om att jämställa olika fastighetsbolag i vad avser kostnaden för finansiering,

10. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om åtgärder i syfte att återställa kostnadsneutralitet mellan olika upplåtelse- och boendeformer,

11. att riksdagen beslutar återinföra bestämmelserna i förordningen 1986:694 vad avser aktieutdelning till sin tidigare lydelse,

12. att riksdagen beslutar att upphäva de ändringar i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. (1975:1132) som genomfördes med anledning av proposition 1982/83:153,

13. att riksdagen beslutar att upphäva anvisningsrättslagen,

14. att riksdagen hos regeringen begär utvärdering av lagen om förvärv av hyresfastighet (1975:1132) i enlighet med vad som i motionen anförts.

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

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

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

18. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som 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.

Stockholm den 25 januari 1989

Knut Billing (m)

Jan Sandberg (m)

Birgitta Rydle (m)

Bertil Danielsson (m)

Erik Holmkvist (m)

Sten Andersson (m)

i Malmö

¹ 1988/89: L505

² 1988/89: Sk451

