

Motion

1984/85:2801

Bengt Westerberg m. fl.
Bostadspolitik

Liberal bostadspolitik

De boendes önskemål måste enligt folkpartiets uppfattning vara utgångspunkten för bostadspolitik.

Detta står i motsatsställning till den socialdemokratiska regeringens bostadspolitik, som innebär reglering och styrning av bostadsmarknaden, ökad makt till kommuner och organisationer men minskad valfrihet för den enskilde.

Den socialdemokratiska regeringen har ett flertal gånger sagt sig vilja förenkla regler och decentralisera besluten. På bostadsområdet har dock föga märkts av denna strävan.

Den av socialdemokraterna genomdriva fastighetsskatten löser inte bostadssektorns problem. I stället skärps skattetrycket ytterligare och småhusägare drabbas av ett orättvist skatteuttag. För att kompensera några grupper som drabbas tvingas man höja räntebidragen. Höjda skatter och höjda subventioner förvärrar bara problemen.

Hyresgästerna har redan drabbats av ökad beskattning genom hyreshusavgiften som nu avlösts av fastighetsskatten. Hyresgästernas ställning har försämrats även på annat vis. Under den tid folkpartiet satt i regeringsställning stärktes hyresgästernas rätt att ombilda fastigheten till bostadsrätt. Denna rätt har nu kraftigt beskurits.

Bostadsrättsinnehavarna har förutom fastighetsskatten missgynnats genom en orättvis realisationsvinstbeskattning. I bostadsrättskommittén utreds möjligheten att införa s. k. hembud och priskontroll för bostadsrätter.

Regimskiftet har således lett till försämringar för såväl småhusägare som hyresgäster och bostadsrättsinnehavare.

Resultatet av den tillsatta bostadskommittén är magert. Den kommitté som enligt förhoppningsfulla socialdemokrater skulle lösa alla bostadspolitiska problem har ännu inte kommit med några konkreta förslag över huvud taget. Det mest konkreta i bostadskommitténs 796-sidiga delbetänkande är en ny styrande utrymmesnorm – norm 3.

Normen innebär bl. a. att "inga lägenheter som är mindre än två rum och kök skall godtas för permanent boende" (BoK, delbetänkande del 2, s. 275). En strikt tillämpning av normen skulle enligt bostadskommitténs egna uppgifter innebära att mer än var tionde lägenhet skulle elimineras genom ombyggnad eller rivning. Att det finns en stor efterfrågan på små lägenheter

är inte intressant för den socialdemokratiska majoriteten i bostadskommittén.

Folkpartiet anser att det är viktigare att ge äldre och handikappade en möjlighet att bo kvar i sin bostad och att ge dem rätten till eget rum vid olika vårdinstitutioner.

Bostadsbyggandet har minskat

Före valet 1982 kritiserade socialdemokraterna de borgerliga regeringarna för att bostadsbyggandet minskade. 1982 påbörjades 42 000 bostäder. Det var 5 000 för litet enligt socialdemokraterna, som sålunda utlovade ett ökat bostadsbyggande till 47 000 bostäder. Därmed skulle arbete skapas för järnverken, snickerierna, kylskåpsfabrikanterna och slutligen för en viss gardinfabrik!

Efter regeringsskiftet 1982 har emellertid byggandet fortsatt att minska i accelererande takt och ligger nu på den lägsta nivån sedan andra världskriget. Enligt preliminära uppgifter från SCB minskade antalet påbörjade lägenheter under januari–november 1984 med över 25 % jämfört med samma period 1982.

Löftet att bygga 47 000 bostäder blev i verkligheten ca 30 000 bostäder, vilket sålunda kan läggas till den övriga samlingen av svikna vallöften från socialdemokraterna.

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	41 881	18 434	23 447	56 %
1982				
Jan–nov	38 612	16 925	21 687	56 %
1983	37 561	18 180	19 381	52 %
1983				
Jan–nov	33 930	16 163	17 767	52 %
1984 ¹				
Jan–nov	27 863	12 850	15 013	54 %

¹ Preliminära uppgifter.

Källa: SCB

Folkpartiet är inte kritiskt till nedgången i byggandet. Det är en naturlig anpassning till den rådande situationen på bostadsmarknaden. Men det utgör en bra illustration av vad socialdemokraternas vallöften egentligen är värda.

Ökat enskilt ägande ger ökad valfrihet

Bostadspolitiken tar inte tillräcklig hänsyn till de boendes önskemål. Ett flertal opinionsundersökningar har påvisat att många människor, som i dag bor i hyresrätt, vill bo i bostadsrätt, villa eller radhus. Konsumenternas önskemål måste i ökad utsträckning påverka fördelningen mellan hyres-, bostads- och äganderätt.

De enskilda människorna måste ges förutsättningar att själva ta ansvar för sitt boende. Därför bör ökade möjligheter skapas för dem som önskar att äga sin bostad. Det är nödvändigt att det blir lättare att ombilda hyreshus till bostadsrättsföreningar. Införandet av s. k. ägarlägenheter kan också utgöra ett alternativ.

Ökad satsning på bostadsrätter

En större satsning på bostadsrätter är angelägen. Boende i hyreshus bör få rätt till förköp av fastigheten oavsett vem som är ägare. De kommunala bostadsföretagen bör uppmuntras att försälja fastigheter till hyresgästerna.

Ledamöterna i de kommunala bostadsföretagens styrelser bör vara lyhörda för sådana boendekrav.

Prisnivån bör vara marknadsmässig. Även om priset i vissa mindre attraktiva bostadsområden kan bli lågt är detta ändå att föredra framför att bostadsområden står tomma eller kraftigt subventioneras.

I dag råder på många håll en stor efterfrågan på bostadsrätter. En viktig orsak till detta torde vara att bostadsrätten ger de boende inflytande över sin bostad. Det ligger ett egenvärde i att de boende genom inbördes samverkan får ta ansvar för gemensamma frågor kring boendemiljö och ekonomi. Boendeflyttandet och ansvaret över bostaden befrämjar låga förvaltningskostnader. Detta styrks bl. a. i bostadskommitténs delbetänkande. Av de studerade fastigheterna visade bostadsrätterna klart lägre drifts- och underhållskostnader än hyresfastigheterna (BoK del I, s. 162).

Folkpartiet medverkade under åren i regeringsställning till att fler människor gavs möjlighet att välja bostadsrätt som boendeform. Tyvärr har den socialdemokratiska regeringen vidtagit flera åtgärder som bromsat denna positiva utveckling.

När riksdagen våren 1982 på förslag av bostadsminister Birgit Friggebo antog proposition (1981/82:169) om förslag till åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt gavs de hyresgäster förköpsrätt som önskade ombilda från hyresrätt till bostadsrätt.

Riksdagens beslut innebar att hyresgästerna fick rätt att inlämna en intresseanmälan gällande förvärv av fastigheten. Om två tredjedelar av de boende i fastigheten skriftligen förklarade sig intresserade av en ombildning fick detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Denna rätt gavs i princip till alla hyresgäster, oberoende av ägare till fastigheten. Sålunda omfattades även hyresgästerna i de kommunala fastig-

heterna av denna rätt. Om en sådan intresseanmälan lämnats får fastighetsägaren inte sälja fastigheten till någon annan utan att först ha erbjudit den till hyresgästerna.

Riksdagens majoritet ändrade emellertid propositionen så att bostadsrättsförening ansluten till rikskooperativ förening undantogs från tvåtredjedelskravet. Folkpartiet anser fortfarande att propositionens ursprungliga förslag borde ha lagts till grund för riksdagens beslut. Men kravet om att det skall fordras kvalificerad majoritet för anteckning i fastighetsboken bör mildras. Det bör räcka med att minst hälften av hyresgästerna uttalar sitt intresse för ombildning till bostadsrätt. Ett lagförslag med den nu förordade inriktningen bifogas.

På förslag av den socialdemokratiska regeringen ändrades lagen våren 1983 så att denna möjlighet till ombildning till bostadsrätt över huvud taget ej ges till hyresgäster i fastigheter ägda av staten, kommuner, landskommuner, kommunalförbund, allmännyttiga bolag eller aktiebolag. Folkpartiet anser att lagen bör ändras. Ett lagförslag bifogas motionen.

På förslag av den socialdemokratiska regeringen, proposition 1983/84:67, infördes en evig reavinstbeskattning av bostadsrätter fr. o. m. 1984.

Eftersom beskattningen knutits till den nominella vinsten kan man i vissa fall bli tvingad att betala skatt på en real förlust. Dessutom finns inte den uppskovsrätt som finns vid försäljning av småhus. De nya reglerna hämmar rörligheten på bostadsmarknaden.

Realisationsvinstbeskattningen bör vara likartad oavsett upplåtelseform. Beskattningen av bostadsrätter bör således utformas i allt väsentligt som den som gäller för ägda småhus. Riksdagen bör hos regeringen begära ett förslag till realisationsvinstbeskattning för bostadsrätter med denna inriktning.

En bostadsförening är en kooperativ sammanslutning. Interndemokratien är grundläggande för den kooperativa verksamheten. Detta innebär att utomstående instanser inte skall kunna påtvinga en förening t. ex. stadgar som inte går att ändra och som gör att föreningens syfte och/eller uppbyggnad kommer i strid med de föreningsrättsliga grundsatserna.

Eftersom medlemmarna skall ha ansvaret och bestämma över föreningens verksamhet har förekomsten av s. k. kontorsbildade bostadsrättsföreningar alltid inneburit en del risker för konflikter med de kooperativa grundprinciperna. De här antydda problemen har påtagligt tillspetsats genom den s. k. hembudsfrågan. En rad försök har gjorts att för all framtid binda nybildade bostadsrättsföreningar vid stadgar och priskontrollregler som skulle ha varit fullständigt omöjliga att upprätthålla om normal kooperativ interndemokrati fick göra sig gällande. I ett sådant fall anfördes år 1983 besvär till kammarrätten. Anledningen var att Stockholms kommun i ett markanvisningsavtal intagit krav på att bestämmelser om hembud och priskontroll skall införas i stadgarna för framtida bostadsrättsföreningar i området. Någon

dom i kammarrätten har ännu inte avkunnats.

Möjligheten att göra kontorsbildningar är praktiskt värdefull men möjligheterna till missbruk som inskränker de kooperativa grundprinciperna bör begränsas. Det bör utredas hur en begränsning skall kunna ske av möjligheterna för de företag som bildar föreningen att, medan man ännu har kontrollen över föreningen, ingå avtal och genomföra stadgekonstruktioner som inskränker den framtida interndemokratin i föreningarna.

I 11 a § bostadsrättslagen finns ett förbud mot s. k. hembudstvång. Denna paragraf ger ett skydd för den enskilde.

Den socialdemokratiska regeringen utreder f. n. möjligheten att göra det möjligt att avskaffa förbudet mot hembud.

Folkpartiet anser däremot att riksdagen bör uttala som sin mening att förbudet mot hembud skall kvarstå.

Regeringen föreslog i proposition 1982/83:153 förändringar som innebär en särbehandling av Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) när det gäller förvärvstillstånd för hyresfastighet. Enligt de då gällande reglerna var alla riksorganisationer av bostadsrättsföreningar och bostadsrättsföreningar anslutna till en sådan organisation undantagna från skyldigheten att söka förvärvstillstånd. Regeringens förslag innebar att endast HSB och Riksbyggen skulle vara undantagna från kravet på förvärvstillstånd. Folkpartiet anser att SBC, och de bostadsrättsföreningar som är anslutna till dem, också skall vara undantagna.

I bilaga till denna motion redovisas ett lagförslag med denna innebörd.

Förköpslagen

I proposition 1983/84:141 föreslog regeringen ett vidgat användningsområde för förköpslagen.

Bakgrunden till att förköpslagen infördes var bl. a. en önskan att dämpa markprisstegringarna och dra in oförtjänt värdestegring till det allmänna. Många kommuner behövde vid tiden för lagens införande lagliga förutsättningar att göra utbyggnader.

Men i dag torde kommunernas behov av markförvärv markant ha avtagit, varför behov av en utbyggd kommunal förköpsrätt saknas. Dessutom föreligger andra vägar än förköp, t. ex. expropriation i de fall kommuner önskar förvärva ytterligare mark. Folkpartiet anser i stället att det är den enskilde kommuninnevärdarens inflytande som bör öka gentemot kommunerna.

Folkpartiet yrkade därför avslag på proposition 1983/84:141 då denna behandlades i riksdagen. Den förändrade situationen på byggmarknaden, framför allt i den låga nybyggnationen, motiverar en översyn av förköpslagstiftningen i dess helhet.

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.

Organisationsmakt

Organisationerna utgör en viktig del av vårt samhällsliv. Fria och livskraftiga organisationer är en förutsättning för en väl fungerande 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 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 ledamöter från hyresmarknadens organisationer: Fastighetsägareförbundet eller SABO resp. Hyresgästernas riksförbund. 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. Det är dock betänkligt ur rättssäkerhetssynpunkt.

Människors förtroende för den dömande maktens oberoende och integritet kan 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.

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. Vi anser i stället att vid utfärdande av hyresgästintyg den mening skall gälla som företräds av en majoritet av de boende i den berörda fastigheten.

Ett annat aktuellt exempel kan hämtas från regeringens 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. Det är tveksamt om sådana uppgifter skall åläggas en intresseorganisation.

Genom hyresförhandlingslagen har organisation av hyresgäster givits rätt att förhandla även för icke-medlemmars räkning. Endast ett fåtal från hyresgäströrelsen fristående föreningar har erhållit förhandlingsrätt. Detta är otillfredsställande. Hyresförhandlingslagen måste därför ändras så att föreningar utanför Hyresgästernas riksförbund ges större möjligheter än i dag att erhålla förhandlingsrätt. Av avgörande vikt för erhållande av förhandlingsrätt skall vara att organisationen åtnjuter majoriteten av hyresgästernas förtroende. Bedömandet av organisationens kvalifikationer, förhandlingskapacitet eller långsiktiga målsättning är av underordnad betydelse så länge hyresgästerna önskar företräddas av organisationen. Hyresgästernas rättigheter måste sålunda stärkas och möjligheter på sikt skapas för hyresgäster som så önskar att få egen förhandlingsrätt.

I dag erlägger hyresgästerna, dvs. såväl medlemmar som icke-medlemmar, speciella avgifter via bostadsföretagen direkt till hyresgäströrelsen. Dessa avgifter är förhandlingersättning, boinflytandeersättning och ersättning för fritidsverksamhet och betalas in av hyresgästen som en del av hyran.

Enligt hyresgäströrelsens egna beräkningar erhöi de olika hyresgästför-

eningarna i landet år 1982 52,2 milj. kr. i fritidsmedel. Ersättningen för boinflytande uppgick samma år till 33,5 milj. kr.

Avgifterna utgör en viss procent av totalhyran och tas ut med stöd av avtal mellan Hyresgästernas riksförbund och SABO resp. Hyresgästföreningen och bostadsföretaget. Till skillnad från förhandlingsersättningen finns emellertid inte något direkt lagstöd för uttaget av avgifterna för fritidsverksamhet och boinflytande.

Fritidsverksamhet kan till nöds sägas komma samtliga hyresgäster till del i de fall då verksamheten är öppen och kan brukas av samtliga hyresgäster. Men detta gäller inte i fråga om boinflytandet eftersom endast medlemmar i Hyresgästföreningen får delta i verksamheten.

Protester mot debiteringen av avgifterna till Hyresgästföreningen för förhandlingar, fritidsverksamhet och boinflytande har förekommit. Hyresgäster har vid ett flertal tillfällen vänt sig till hyresnämnd med begäran att slippa erlägga avgifterna till Hyresgästföreningen. Som exempel kan här nämnas hyresgästerna i Odense gårdsförening i Kista utanför Stockholm.

Föreningen fick dock 1984 avslag på sin begäran. En pensionärsförening i ett servicehus i Bromma arrangerade, utan kontakt med Hyresgästföreningen, i genomsnitt 8 sammankomster och aktiviteter per vecka. Pensionärerna i Bromma menade att det ej fanns möjligheter att arrangera ytterligare aktiviteter och att skäl fanns att slippa avgifterna för fritidsverksamhet. Även denna förening fick 1984 avslag på sin begäran då ärendet behandlades i hyresnämnden.

I ett tredje fall, i Kärrtorp, en förort till Stockholm, menade en person att han ej hade förutsättningar att utnyttja de fritidsaktiviteter Hyresgästföreningen arrangerade: "Pingisbord är nog bra för seende, men jag är ju blind." Önskemålet att slippa ersättningen för fritidsmedel tillbakavisades 1984 av hyresnämnden även i detta fall.

Ovan nämnda exempel visar klart det otillfredsställande i rådande situation.

I 1967 och 1974 års bostadspolitiska beslut var utgångspunkten för bruksvärdesystemet 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 varför utdebiteringen kan ifrågasättas.

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

Försöksverksamhet med fri hyresmarknad

Riksdagen beslöt 1984 i samband med behandlingen av proposition 1983/84:137 om ändringar i hyreslagstiftningen m. m. att i huvudsak bibehåll-

la nuvarande bruksvärdesystem. Detta mot bakgrund av bl. a. hyresrättsutredningens betänkande Hyresrätt 3. Bruksvärdesystemets brister har dock blivit alltmera uppenbara.

De allmännyttiga bostadsföretagen har i hyresförhandlingarna inte alltid lyckats erhålla kostnadstäckning såsom avsikten var i 1967 års proposition. Utvecklingen har i stället gått i hyresreglerande riktning trotsatt avsikten var att nå en friare hyresmarknad. Under 1983 och 1984 har SABO och Hyresgästernas riksförbund exempelvis träffat centrala hyresöverenskomelser om hyreshöjningar på 4 resp. 3,5 %.

Det senaste exemplet på att bruksvärdesystemet har satts ur spel är att bostadsministern varit beredd att skjuta till pengar från fastighetsskatten för att hålla hyreshöjningarna nere.

Såsom underhållsfondsutredningen (1981:47, 1982:65) framhållit i sitt betänkande har även bristen på *självkostnadstäckning* medfört att fastighetsunderhållet ofta allvarligt eftersatts. Statliga och kommunala subventioner har utgått för att bl. a. möjliggöra nödvändiga underhållsåtgärder. De 1983 beslutade subventionerna till ROT-sektorn har exempelvis tillkommit i detta syfte. Hyressättningen motsvarar inte hyresgästernas värderingar. Faktorer som bostadens läge påverkar exempelvis hyresmvän endast marginellt. Detta har lett till en omfattande svart marknad av attraktiva hyreslägenheter. Även ålderskomponenten är i dagens bruksvärdesystem inte tillräckligt rättvisande. Problemen har bl. a. senast uppmärksammats i byggforskningsrådets rapport R162:1984 Bruksvärdering och hyressättning i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Det är nödvändigt att de boendes preferenser bättre tillgodoses. Inom ramen för dagens bruksvärdesystem bör därför lägesfaktorn ges ökad vikt. En förändring av hyreslagen börske i denna riktning. Bostadsmarknaden har förändrats drastiskt sedan början av 1970-talet. Dagens bostadsmarknad är i stort mättad. Drygt 30 000 tomma hyreslägenheter finns för närvarande vilket motsvarar närmare hela 1984 års totala nyproduktion av bostäder. Endast 44 kommuner redovisar brist på bostäder. Det är balans mellan utbud och efterfrågan i 93 kommuner, och 127 redovisar ett överskott på bostäder.

Den balanserade marknad som råder på de flesta orter motiverar en försöksverksamhet med friare hyressättning. En avveckling av bruksvärdesystemet skulle med största sannolikhet inte innebära någon större ändring av hyresnivån. Såväl smärre höjningar som sänkningar av hyresnivån skulle bli följden. De särskilda omständigheterna på bostadsmarknaden, med bl. a. krav på besittningsskydd, förutsätter någon form av konfliktlösningsmodell. Således skall avregleringen kombineras med ett bibehållet starkt besittningsskydd.

Försöksverksamhet med friare hyressättning föreslogs redan 1983/84 i motion 2113. Folkpartiet upprepar kravet att en sådan försöksverksamhet med friare hyressättning bör prövas i vissa kommuner och utvärderas innan en övergång till friare och marknadsanpassad hyressättning beslutas.

De allmännyttiga bostadsföretagens betydelse

Under efterkrigstiden har de allmännyttiga/kommunala bostadsföretagen spelat en viktig roll inom svensk bostadspolitik. I dag har de kommunala bostadsföretagen en dominerande ställning inom bostadssektorn med ett lägenhetsbestånd som uppgår till mer än hälften av hyresmarknaden.

Lägenhetsfördelning efter ägarkategori

År	Samtliga lägenheter	Darav i husägda av det allmänna	bostadsrättsförening	Övriga fler-bostadshus	små-hus
<i>Antal</i>	(1 000-tal)				
1960	2 675	356	299	814	1 206
1970	3 181	688	458	784	1 251
1980*	3 669	880	540	690	1 559*
<i>Procent</i>					
1960	100	13	11	31	45
1970	100	22	14	25	39
1980*	100	24	15	19	42*

* Uppgifterna för år 1980 är skattade på grundval av BHU 1982.

Källa: Bostäder och boende 1980 och BHU 1982

Bostadskommitténs delbetänkande, del I, s.32

De allmännyttiga företagens skötsel och ekonomi har stor betydelse även utanför dessa företag eftersom allmännyttan via bruksvärdesystemet är hyresledande för hela hyressektorn.

Statliga och kommunala subventioner utbetalas i vissa fall enbart till de allmännyttiga bostadsföretagen.

Risk finns att kommunala och statliga subventioner motverkar sitt syfte. Förvaltningskostnaderna drivs långsiktigt upp och betydelsen av kostnadsmedvetande och resultatansvar minskar. Att bostadssektorn inte täcker de egna kostnaderna är ett allvarligt problem i dagens svenska ekonomi. När de kommunala bostadsföretagen brister i kostnadstäckningen får detta via bruksvärdesystemet besvärande konsekvenser även för fastighetsunderhållet och bostadsbyggandet i den enskilda sektorn.

I bostadskommitténs delbetänkande (BOK, s. 162) redovisas förvaltningskostnadernas sammansättning för olika ägarkategorier. En jämförelse görs härvidlag mellan de allmännyttiga bostadsföretagen, enskilda företag och bostadsrättsföreningar. Resultatet visar att såväl enskilda företag som bostadsrättsföreningar har lägre förvaltningskostnader än allmännyttiga företag. För såväl bränsle, underhåll, kommunberoende kostnader, fastighetsskötsel och administration, övriga driftskostnader som kapitalkostnader visar bostadskommittén att kostnaderna är lägre än motsvarande kostnader för allmännyttiga företag.

En friare konkurrens befrämjar kostnadsmedvetande och resultatansvar vilket i sin tur främjar effektivitet i fastighetsförvaltningen och innebär en ökad press att hålla hyrorna nere. De allmännyttiga bostadsföretagen måste

därför i högre utsträckning än i dag arbeta i konkurrens och på lika villkor med enskilda företag.

Ett litet steg i denna riktning togs i och med riksdagens beslut, med anledning av proposition 1983/84:40, att de allmännyttiga företagen måste ha en fond på minst 2 % av det fastighetskapital som företaget förvaltar. Motivet för denna fondering var att det är ett allmänt intresse att de allmännyttiga företagen har en tillräcklig soliditet för att bevara sin självständighet.

I proposition 1984/85:85 har regeringen dock föreslagit att regeringen skall kunna bevilja företag dispens från denna regel. Folkpartiet har tidigare motsatt sig denna förändring. Det är stor risk för att det blir de företag som bäst behöver högre soliditet som begär dispens. Regeringens möjlighet att bevilja dispens bör därför avskaffas.

Bostadsanvisningslagen

Sedan bostadsanvisningslagen införts har ett antal frivilliga avtal träffats om fördelning av hyreslägenheter. Bostadsanvisningslagen är därför inte längre nödvändig. Något behov av att ändra lagen, som antytts i bostadskommitténs delbetänkande, finns således inte. Bostadsanvisningslagen bör i stället avskaffas.

Bostadsbidrag

Barnfamiljerna bör stödjas genom ett generellt barnstöd i stället för bostadsbidrag. Inkomstprövningen i familjestödet bör på sikt elimineras dels för att komma bort från marginaleffekterna, dels för att slippa en integritetsstörande kontroll. Stödformer bör dessutom inte vara konsumtionsstyrande. Av fördelningspolitiska skäl bör bostadsbidragen minskas under en lång tidsperiod. I folkpartiets familjepolitiska motion föreslås därför att bostadsbidraget inte skall höjas utan att det successivt skall ersättas av ett generellt stöd. Vi tillstyrker förslaget i budgetpropositionen att bostadsbidragen till ensamstående avskaffas.

Minskade bostadssubventioner

I stort sett samtliga bostäder byggs med lån subventionerade av staten. Subventionerna ges bl. a. genom räntebidrag. De bottenlån som utgår täcker 70 % av produktionskostnaden. De statliga bostadslånen utgör 22 till 30 % av godkänd produktionskostnad beroende på vem som är byggherre. Allmännyttiga bostadsföretag erhåller botten- och bostadslån som täcker hela produktionskostnaden. Bostadsrättsfastigheter ges lån som uppgår till 99 % av produktionskostnaden. Motsvarande siffror för småhus och enskilt ägda hyresfastigheter är 95 resp. 92 %. Räntan på bottenlån och statliga

bostadslån subventioneras av staten. Detta medför att endast kommunala bostadsföretag erhåller räntebidrag för lån som motsvarar hela investeringen.

Räntebidraget utgår för att täcka skillnaden mellan den garanterade räntan och den ränta som annars skulle ha gällt. Räntan på botten- och bostadslån är ca 11–12 %. Den garanterade räntan uppgår fr. o. m. 1985 under det första året till 4,8 % för småhus, till 2,6 % för bostadsrätter och allmännyttiga bostadsföretag. För övriga juridiska och fysiska personer är räntan 2,4 resp. 2,3 %. Den garanterade räntan trappas årligen upp. Riksdagen har dessutom beslutat om extra upptrappningar av räntan för vissa årgångar.

Det sammanlagda bostadsstödet uppgår till mycket stora belopp. Under 1984 beräknas det totalt uppgå till 27 miljarder kronor.

Bostadsstödet har ökat mycket kraftigt. Sedan 1979 har kostnaderna ökat från 15 miljarder till 27 miljarder kronor, dvs. nästan en fördubbling räknat i löpande priser. Ökningen har ändå blivit mindre än vad som skulle ha varit fallet om inte avdragsbegränsningen hade genomförts och räntebidragen minskats främst genom att rätten till retroaktiva räntebidrag avskaffats.

Den främsta orsaken till de stigande bostadssubventionerna är den höga räntenivån som dels har ansetts medföra behov av räntesubventioner för att bostadskostnaderna skall hållas nere på en rimlig nivå, dels leder fram till stora underskottsavdrag.

Subventionerna påverkar även prisutvecklingen inom bostadsbyggandet. Detta har studerats av byggprisutredningen, SOU 1982:34–35. Utredningen menade att subventionerna lett till ett minskat kostnadsmotstånd och därmed en samhällsekonomiskt ineffektiv produktion. En minskning av subventionerna skulle således ganska snabbt leda till en i alla avseenden effektivare produktion.

Folkpartiet anser att bostadssubventionerna bör reduceras kraftigt och om möjligt helt avvecklas. Det finns flera skäl till detta. Det statsfinansiella läget gör stora besparingar nödvändiga. Ett annat skäl är att staten, enligt folkpartiets mening, inte bör styra konsumtionen. Det är därför önskvärt att bostadskonsumenterna i högre grad bär kostnaderna för sitt boende.

En kraftig reduktion av bostadssubventionerna torde endast kunna uppnås om låne- och skattesystemet ändras så att det även fungerar i en inflationsekonomi.

Det framtida bostadsfinansieringssystemet studeras i den statliga bostadskommittén. Flera alternativ är föremål för analys. Eftersom de fullständiga konsekvenserna av de olika alternativen för kapitalmarknad, statsbudget och de boende inte är klarlagda vill vi inte i dag binda oss för något alternativ men anger att inriktningen måste vara att avveckla subventionssystemet. Exakt hur systemet bör förändras och i vilken takt nu utgående subventioner skall minskas är det för dagen omöjligt att säga något om. Inom loppet av några år bör en minskning av subventionerna med 4–6 miljarder kronor vara möjlig.

Besparingar på kort sikt

För att på kort sikt minska bostadssektorns belastning på statsbudgeten föreslår folkpartiet en rad besparingar:

1. I budgetpropositionen föreslås ett särskilt stimulansbidrag på 1 milj. kr. för försöksverksamhet rörande bostäder åt unga (anslaget A 2). Bidraget skall vara ett engångsbidrag till kommuner och till bostadsföretag som vidtar extraordinära åtgärder för att förbättra ungdomars boende.

Vi anser att kommunerna själva bör ta ansvar för denna fråga och att något särskilt bidrag inte bör avsättas.

2. Av anslaget för vissa lån till bostadsbyggandet (anslag B 3) bör 10 milj. kr. sparas på hyresförlustlånen.

3. Under anslaget för räntebidrag m. m. (anslag B 4) föreslås 500 milj. kr. utgå som hyresrabatter. Dessa utgår till flerfamiljshus byggda under senare delen av 1982 och 1983–1984 med ett visst belopp per kvadratmeter. Bidraget minskar med en femtedel per år. Folkpartiet motsatte sig införandet av dessa hyresrabatter och anser att de bör avvecklas. Hyresrabatterna bör således avvecklas så att inga utbetalningar sker under 1985/86.

4. För åtgärder i bostadsområden med stor andel outhyrda lägenheter (anslag B 5) föreslås 60 milj. kr. i eftergift av hyresförlustlån och 65 milj. kr. för bidrag till åtgärder i bostadsområden med stor andel outhyrda lägenheter. Dessa stödformer bör upphöra i och med utgången av budgetåret 1984/85. Anslaget kan dock endast minskas med 60 milj. kr.

5. Ränte- och amorteringsfria tillägglån (anslag B 6) kan beviljas bl. a. för ändrad lägenhetssammansättning. Ränte- och amorteringsfriheten omprövas vart femte år. Tillägglån beviljas till skillnaden mellan skäliga investeringskostnader och den kostnad som kan förräntas på normala villkor. Detta medför en besparing på ca 20 milj. kr.

6. För bidrag till förbättring av boendemiljön föreslås ett anslag på 110 milj. kr. För 1985/86 föreslås en ram på 85 milj. kr. som får överskridas om det behövs av sysselsättningsskäl. Folkpartiet anser att bidraget bör avvecklas. Någon ram bör därför inte fastställas för 1985/86. Utbetalningarna bör därför successivt minskas.

7. För stöd till samlingslokaler (anslagen B 10, B 11 och B 12) föreslås ett totalt anslag på 183 milj. kr. För anordnings- och inventariebidrag samt lån till allmänna samlingslokaler föreslås en ram för 1985/86 på 30 milj. kr. varav högst 20 milj. kr. får tas i anspråk för bidrag. För upprustningsbidrag föreslås en ram på 24 milj. kr. och för energisparbidrag en ram på 4,2 milj. kr. Regeringen föreslår att de två förstnämnda ramarna får överskridas av regeringen om det behövs av sysselsättningsskäl. Under de gångna åren har ramarna höjts flera gånger. Huvuddelen av utbetalningarna under 1985/86 avser tidigare fattade beslut.

Folkpartiet tillstyrker de föreslagna ramarna som totalt omfattar 58,2 milj. kr. Regeringen bör dock inte ges mandat att höja ramarna utan detta bör underställas riksdagens prövning.

8. För 1985/86 föreslås 390 milj. kr. för bidrag till energibesparande åtgärder (anslag B 17). I budgetpropositionen föreslås att stödet fr. o. m. budgetåret 1985/86 i medeltal skall svara mot 10 % av den normala kostnaden i stället för 20 % som tidigare. Detta påverkar dock inte anslagsbehovet för 1985/86, men innebär ett minskat anslagsbehov på sikt med 100 milj. kr. Några nya lån som belastar detta anslag beviljas inte längre då det statliga stödet till energibesparande åtgärder sker via ROT-programmet. Utbetalning av energisparlån, som tidigare beviljats, överförs från den 1 juli 1985 till det statliga kreditinstitutet, med undantag för vissa låneformer.

Folkpartiet anser att bidraget till energibesparande åtgärder bör avvecklas från den 1 juli 1985. Lönsamheten i energisparande åtgärder är nu så hög att något direkt stöd inte krävs. Detta påverkar dock inte anslagsbehovet för 1985/86 mer än att anslaget kan minskas med 50 milj. kr. till 340 milj. kr.

9. För information och utbildning (anslag B 18) föreslås ett anslag på 116 milj. kr. Av detta stöd avser 67 milj. kr. stöd till kommunerna för deras besiktning och rådgivning under hösten 1985. Det statliga stödet till denna verksamhet föreslås sedan avvecklas. Därutöver föreslås bl. a. 30 milj. kr. för stöd till andra än kommunerna samt 19 milj. kr. för information och utbildning. Folkpartiet anser att stödet till kommunerna bör upphöra att utgå den 30 juni 1985 och att det ytterligare stödet på 30 milj. kr. inte bör utgå liksom stödet på 19 milj. kr. Härigenom uppnås en besparing på 116 milj. kr. under 1985/86.

Den sammanlagda besparingen under budgetåret 1985/86 blir ca 780 milj. kr. På sikt blir effekterna av de föreslagna åtgärderna större, då en stor del av utbetalningarna under 1985/86 hänförs till tidigare fattade beslut om lån och bidrag. Helårseffekten av besparingarna kan uppskattas till 1 072 milj. kr.

ROT-programmet

Folkpartiet motsatte sig att ROT-programmet infördes. Vi menade bl. a. att:

- ☐ Det ökar subventionerna
- ☐ Programmet är byråkratiskt upplagt och medför ökad reglering och planering
- ☐ Sysselsättningsmöjligheterna är redan intecknade och det kommer därför inte att leda till någon nämnvärd sysselsättningsökning
- ☐ Det finns en risk för att de kvantitativa frågorna sätts före de kvalitativa
- ☐ ROT-programmet har tillkommit i all hast och är föga genomtänkt.

Det är positivt att ROT-programmet medför en mindre skillnad mellan underhåll och ombyggnad. Fastighetsägarna drivs härigenom inte till att vidta onödigt omfattande ombyggnader därför att finansieringsvillkoren då blir förmånligare. Det är också bra att skillnaden i ekonomiska villkor utjämnas mellan olika upplåtelseformer.

Vi anser sammanfattningsvis att ROT-programmet bör avvecklas och att regeringen bör presentera ett mer genomarbetat förslag till bostadsförbättringsprogram.

Bosparande för ungdomar

Riksdagen beslutade hösten 1984, efter förslag i proposition 1984/85:51, att sparande inom ramen för allemanssparandet skall ge upphov till en lånerätt för ungdomars bostättningsändamål eller anskaffande av bostad. Ungdomar mellan 18 och 28 år ges rätt till s. k. bosparlån på tre gånger det sparade beloppet om detta överstiger 5 000 kr. av den bank som förmedlar allemanssparandet fr. o. m. 1986.

Folkpartiet delar uppfattningen att det är viktigt att stimulera ungdomars regelbundna sparande för bostadsändamål liksom för andra syften. Därigenom grundläggs goda sparvanor, samtidigt som beredskapen att möta större utgifter ökar. Även med ett regelbundet sparande kan det vara svårt att finansiera större utgifter t. ex. för bostadsanskaffning eller bostättning, och därför behövs kompletterande lånemöjligheter.

Sådana lånemöjligheter existerar sedan flera år. Flera remissinstanser som yttrade sig över den utredning som propositionen bygger på menade att det föreslagna systemet inte erbjuder någon förbättring. Konsumentverket menade t. ex. att "redan existerande sparlån och bosparformer erbjuder ofta likvärdiga eller bättre villkor än de som erbjuds i det nya bosparandet".

I det bosparande som bankerna redan tidigare kunde erbjuda stannar de sparade medlen kvar i bankerna och utgör därmed grunden för utlåningen. Vi anser att ett sådant kundförhållande är väsentligt att behålla. I allemanssparandet finns inte denna kundrelation eftersom bankerna inte får behålla de medel som sparas inom allemanssparandet.

Enligt vår uppfattning är det bättre att stimulera ungdomars sparande för bostadsändamål genom att införa skattefrihet även för avkastningen på ungdomars sparande i bank för bostadsändamål. Härigenom sker sparandet på bättre villkor än de som gäller inom bosparandet och den normala kundrelationen behålls. Vissa övergångsproblem, som kan uppstå i och med att lånerätten inom allemanssparandet upphör vid 28 års ålder, undviks också.

Samordning av de långa bostadskrediterna

De långfristiga krediterna till bostadsbyggandet lämnas i regel dels i form av bottenlån i bostadsinstituten, dels som bostadslån från länsbostadsnämnderna/bostadsstyrelsen. Under flera år har det diskuterats om man av rationaliseringsskäl borde samordna bottenlånen och bostadslånen i bostadsinstitutens regi.

Riksdagen beslutade under våren 1984, på förslag av regeringen, (prop. 1983/84:90) att det under 1985 skall bildas ett nytt statligt kreditinstitut med syfte att på kapitalmarknaden låna upp de medel som behövs för den statliga bostadslångivningen. Härigenom lyfts finansieringen av bostadslånen bort från statsbudgeten, men dessa lån skall även i fortsättningen lämnas av länsbostadsnämnderna/bostadsstyrelsen.

Att man skapar ett nytt statligt kreditinstitut och behåller hela den statliga bostadsadministrationen löser inga problem. Det blir varken billigare krediter eller rationellare kredithantering.

Beslutet att bilda ett nytt statligt kreditinstitut bör därför snarast upphävas. I stället bör de statliga bostadslånen ersättas av lån som lämnas och finansieras av BOFAB, SPINTAB och stadshypoteksinstitutionen. Härigenom kan man åstadkomma en samordning med dessa instituts bottenlån. Detta skulle medföra rationaliseringsvinster för både låntagarna och samhället/skattebetalarna. De nuvarande bostadsinstituten har lång erfarenhet och stor kompetens när det gäller bostadskreditgivning.

Fastighetsskatt

Folkpartiet anser att fastighetsskatten skall avskaffas. Detta innebär att ingen skatt skall tas ut för 1985. Självfallet bör också de kompensationsåtgärder i form av högre räntebidrag som införts för vissa grupper tas bort.

Fastighetsskatten skärper skattetrycket och drabbar orättvist. Lagrådet påpekade i sin granskning av lagförslaget att principen om skatt efter bärkraft åsidosätts. Fastighetsskatten och kompensationsåtgärderna för vissa grupper komplicerar skattesystemet ytterligare. Någon sedvanlig remissbehandling av förslaget om fastighetsskatten ägde inte rum och de analyser som presenterades var undermåliga.

Bostadskommittén

Hösten 1984 presenterades bostadskommitténs delbetänkande. I det tjocka delbetänkandet finns inga förslag, trots att kommitténs arbete i huvudsak skulle vara avslutat våren 1984 enligt direktiven.

Det som mest liknar ett förslag är den nya normen för trångboddhet – norm 3. Bostadskommittén konstaterar i delbetänkandet att ”en strikt tillämpning av norm 3 skulle sålunda medföra att mer än var tionde lägenhet i beståndet skulle behöva elimineras genom rivning eller ombyggnad och att några nya enrumslägenheter inte skulle byggas” (del 2 s. 277).

Folkpartiet avvisar en ny utrymmesnorm. Normen strider mot direktivens krav på reall oförändrade eller minskade subventioner. Den innebär vidare en icke önskvärd styrning. Hushållen skall i stället själva bestämma sitt konsumtionsmönster.

Framför allt i storstadsområdena finns ett stort antal små bostäder som nu omvandlas till större lägenheter. Denna omvandling omfattar även lägenheter som är relativt moderna.

Genom en av staten stödd utslagning av små lägenheter berövas marknaden för småhushåll, framför allt ungdomar, tillgång till de små och billiga bostäderna. Många av dessa lägenheter bebos nu av gamla människor, vilket medför att det kommer att bli lägenheter lediga i framtiden. Det statliga stödet för en sammanslagning av små bostäder bör därför upphöra.

I departementspromemorian Bostäder åt unga redovisas dock en rakt motsatt uppfattning. I promemorian konstateras att ett "minskat bostadsbyggande totalt sett och ett minskat antal smålägenheter i nyproduktionen under senare år har bidragit till att särskilt de nytillkommande småhushållens efterfrågan på bostäder inte kunnat tillgodoses tillräckligt".

Utredningar i Stockholm visar att ett stort antal smålägenheter för t. ex. ungdomar skulle kunna skapas i Stockholms innerstad. Särlösningar för ungdomar bör undvikas.

Regeringen föreslår i proposition 1984/85:100 ett tillfälligt statligt bidrag för försöksverksamhet rörande bostäder åt unga. 1 milj. kr. skall ställas till förfogande för ändamålet budgetåret 1985/86. Bidraget skall utdelas till kommuner och bostadsföretag. Från folkpartiet ser vi regeringens engångsbidrag till kommuner och bostadsföretag som en felaktig väg att främja ungdomars möjligheter att komma in på bostadsmarknaden.

Avreglering

Bostadsmarknaden är en av de mest reglerade sektorerna i samhället. Bland de statliga och kommunala styrinstrumenten märks t. ex. bostadslångivningen, förvärvs- och förköpslagstiftningen, mark- och anbuds villkor och bostadsanvisningslagen. Regelsystemet är så omfattande och svåröverskådligt att tillfredsställande överblick saknas. Marknaden för konsulter som kan regelsystemet är mycket god.

Regelverket föder även sig självt. Det kan till sist bli så detaljerat att de väsentliga regleringarna skymms. Svensk Byggnorm kan här tas som exempel. Normer gällande krav på säkerhet och hälsa är nödvändiga. Byggnormer för energi och handikapptillgänglighet krävs också. Utöver de nödvändiga och önskvärda normerna finns en rad onödiga regleringar.

För att uppnå den önskvärda integreringen av handikappade och äldre fordras dock att nybebyggelse och gammal bebyggelse vid ombyggnad följer de normer för handikappanpassning som gäller. Undantag bör endast beviljas i mycket särskilda fall. Husen skall ha hiss, gångvägarna skall vara handikappanpassade, och handikappfordon av olika slag, ink. l. färdtjänstens taxi, skall kunna komma fram till portarna.

Att man noga följer dessa regler har en avgörande betydelse för att de äldre skall kunna bo kvar i sina hem så länge som möjligt. Härigenom

skyddar vi den enskilda människans livskvalitet och undviker institutionsvård. I vår motion om äldres boende utvecklas detta ytterligare.

Byggnormer medför ökade kostnader inom bostadssektorn. I det uppmärksammade Uppsala-experimentet "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 minskas med 120 milj. kr. per år och de generella bostadssubventionerna minskas med 30 milj. kr. per år om enbart var femte lägenhet byggdes normfritt.

Såväl myndigheters förvaltningsapparat kring tillskapandet som tillämpningen av regelverket medför avsevärda kostnader.

Problemet har bl. a. studerats av riksrevisionsverket i rapporten Besparingar genom avregleringar (RRV 1982:999). I rapporten dras följande slutsatser:

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.

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. Den största delen (ca 90 %) av de offentliga administrationskostnaderna härrör från den kommunala verksamheten. Men den kommunala byggadministrationens tillväxt beror till stor del på ökade uppgifter från staten. Det är nödvändigt att iakttä en större försiktighet än hittills, då nya uppgifter läggs på kommunerna. En ökad vaksamhet för att hindra administrativ tillväxt krävs även då nya uppgifter beslutas som rör statliga organ.

Trögheten i etablerade regelsystem medför normalt att en gång införda regler och restriktioner kvarstår även efter att dessa gjort sin tjänst. Det är enligt folkpartiets mening viktigt att uttjänta och verkningslösa inslag i gällande regelsystem utmönstras.

En skyndsam översyn bör göras av gällande lagstiftning och övrigt regelsystem på bostadsområdet i syfte att åstadkomma avreglering och minskad detaljstyrning.

Markvillkoret

Bostadsstyrelsen föreslår att undantaget från markvillkoret i saneringsområden skall förlängas till den 1 juli 1987. Motiveringen är att den dispensprövning som uppstår då mark i saneringsområden i mycket ringa utsträckning förvärvats från kommunen kan försvåra strävandena att öka ombyggnadsverksamheten.

Folkpartiet anser att förhållandena på bostadsmarknaden har förändrats avsevärt sedan markvillkoret infördes. I saneringsområden utgör marksvillkoret ett hinder och för s.k. styckebyggda villor finns ett undantag. Nybyggandet har minskat avsevärt. Folkpartiet anser därför att marksvillkoret helt bör avskaffas.

Plan- och bygglagstiftningen

Arbetet med en ny plan- och bygglag (PBL) har pågått sedan 1968. Trots denna långvariga process är den lagrådsremiss med förslag till ny plan- och bygglag som regeringen lagt fram förknippad med allvarliga brister. Förslaget skiljer sig i väsentliga delar från det tidigare förslaget som bl. a. utarbetades under den tid folkpartiet hade regeringsansvar.

Förslaget präglas av ökad offentlig maktutövning. En önskvärd decentralisering till kommunerna måste kompletteras med ett större inflytande och valfrihet för den enskilde.

I stället för att vid intressekonflikter väga samman den enskildes och samhällets intressen fastslås i lagrådsremissen att det offentliga intresset väger tyngst. En lagstiftning som inte sätter den enskilda människan i centrum är från liberala utgångspunkter oacceptabel.

Vi återkommer självfallet med ytterligare synpunkter när propositionen om ny plan- och bygglag kommer men vill redan nu påpeka brister i den liggande lagrådsremissen.

Fritidshus

För att kommunen skall få bestämmanderätt över den lämpliga samhällsutvecklingen föreslås i lagrådsremissen olika regleringsmöjligheter. Utgångspunkten är kommunens krav, inte fritidshusägarens önskemål.

För att t. ex. söka förhindra att fritidshusägaren bor i huset året om skall det, enligt lagrådsremissen, vara möjligt att vidta åtgärder som gör boendet ogästvänligt. Således möjliggörs enligt lagrådsremissen att fritidshusets tekniska försörjning och förbättring begränsas. Även den annars givna rätten till kompletteringsåtgärder kan här försvinna. Enligt förslaget kan storleken på tomten och byggnadsytan begränsas. Vi anser att förslaget har stora brister när det gäller den enskilde fritidshusägarens rättigheter.

Konsumenterna

Även affärsidkare och konsumenterna drabbas av förslagen i lagrådsremissen. I den skrivs bl. a. att "inom kategorin detaljhandeln kan livsmedelshandeln i vissa delar behöva begränsas eller helt förbjudas med hänsyn till kravet på en lämplig samhällsutveckling. Som exempel kan nämnas stormarknader och bensinstationer" (s. 459-460).

Detta strider mot principerna för näringsfriheten. Det är enligt folkpartiets mening oacceptabelt att införa en etableringskontroll för butiker.

Bygglövskrånglet

Endast marginella förändringar har föreslagits av byggkrånglet som t. ex. rätten till s. k. inre åtgärder och undantag i bygglovplikten genom områdesbestämmelser för mindre tillbyggnader och komplementbyggnader.

I övrigt består byggkrånglet. Vi anser att det t. ex. inte bör vara nödvändigt att ställa lika stränga krav för bygglov i glesbygd som i tätbebyggelse.

Risk finns även för att detaljregleringen består. Den nya byggnorm som planverket givit i uppdrag att utarbeta inför PBL:s ikraftträdande bör därför skilja sig avsevärt från dagens. Folkpartiet har tidigare föreslagit att en översyn skall göras av lagstiftning och andra regler med syftet att uppnå avreglering och minskad detaljstyrning. Kravet är fortfarande aktuellt.

Ersättningsbestämmelser

Ersättningsbestämmelserna måste vara klara, lättförståeliga och ge den enskilde ett fullgott ekonomiskt skydd. För att uppnå detta är inte de ersättningsbestämmelser som föreslås i lagrådsremissen tillräckliga.

Hyresgäströrelsen

Ett oacceptabelt inslag i lagrådsremissen är att hyresgäströrelsen gynnas framför andra organisationer. Den enda organisation, som i praktiken ges sakägarställning, är hyresgäströrelsen. Även andra organisationer, t. ex. villaägarföreningar, byalag, miljögrupper som är verksamma inom det område som berörs av planen, bör ges sakägarställning och därmed möjlighet att överklaga beslut om fastställande av plan.

PBL-förslaget ger även hyresgäströrelsen andra privilegier. Enligt förslaget skall "de boende på en fastighet inte få överklaga beslut om bygglov till sådana åtgärder på fastigheten som en organisation av hyresgäster godtagit".

Hyresgästerna får med andra ord inte rätt att överklaga ett bygglovbeslut, om hyresgästföreningen har tillstyrkt bygglovet. Enligt folkpartiets mening är det hyresgästerna i den fastighet som berörs som skall kunna påverka sin boendemiljö.

Ikraftträdandetid

En reform av så genomgripande slag som införandet av en ny plan- och bygglag kräver en lång förberedelsestid för samtliga berörda parter. Resultatet av 16 års utredande föreslås emellertid tillämpas redan några månader

efter riksdagsbeslutet. Vi avvisar därför förslaget att den nya plan- och bygglagen skall träda i kraft redan 1986.

Hemställan

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 riksdagen beslutar att avveckla bostadsförbättringsprogrammet och att regeringen lägger förslag om ett bostadsförbättringsprogram i enlighet med vad som anføres i denna motion,
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 beslutar att på försök avveckla bruksvärdessystemet i några kommuner och där införa en fri hyresmarknad med utvärdering efter försöksverksamhetens slut enligt vad som i motionen anføres,
5. 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,
6. att riksdagen beslutar om ändring av bostadssaneringslagen så att vid utfärdandet av hyresgästintyg för ombyggnad den mening skall gälla som företräds av majoriteten boende i fastigheten,
7. att riksdagen beslutar om ändring i hyresförhandlingslagen så att av avgörande vikt för erhållandet av förhandlingsrätt är om organisationen åtnjuter hyresgästernas förtroende,
8. att riksdagen beslutar att avskaffa det nya statliga kreditinstitutet för bostadslån och att regeringen lägger förslag till överförande av bostadslångivningen till bostadslåneinstitutet,
9. 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,
10. att riksdagen beslutar om att en skyndsam översyn bör göras av gällande lagstiftning och övrigt regelsystem på bostadsområdet i syfte att åstadkomma avreglering och minskad detaljstyrning.

* Se även motionerna 1984/85:2802–2804.

11. att riksdagen beslutar att ändra hyreslagen så att lägesfaktorn ges ökad vikt.
12. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförs om ny plan- och bygglag.
13. att riksdagen beslutar att avskaffa markvillkoret.
14. att riksdagen beslutar att avskaffa bostadsanvisningslagen.
15. att riksdagen beslutar att avskaffa de förändringar i förköpslagen m. fl. lagar som beslutades enligt proposition 1983/84:141.
16. att riksdagen hos regeringen begär en översyn av förköpslagen i enlighet med vad som anges i denna motion.
17. att riksdagen beslutar att regeringen inte skall ges möjlighet att bevilja dispens från kravet på avsättning till konsolideringsfond i enlighet med vad som anförs i motionen.
18. att riksdagen beslutar att något särskilt räntebidrag inte skall utgå under 1985 som kompensation för fastighetsskatten.
19. att riksdagen beslutar att höja den garanterade räntan till de nivåer den hade innan beslut fattades med anledning av proposition 1984/85:85 med justering för den extra upptrappning som då fastställdes.
20. att riksdagen till Kommittéer m. m. för budgetåret 1985/86 anvisar ett reservationsanslag av 4 500 000 kr..
21. att riksdagen till Vissa lån till bostadsbyggande anvisar ett förslagsanslag av 100 000 000 kr..
22. att riksdagen beslutar att till Tillägglån till ombyggnad av vissa bostadshus m. m. för budgetåret 1985/86 anvisa ett förslagsanslag av 50 000 000 kr..
23. att riksdagen beslutar att tillägglån ej skall utgå för ändrad lägenhetssammansättning och att den ram vari dessa ingår som en följd fastställs till 40 000 000 kr. för 1985 och till 20 000 000 kr. för första halvåret 1986.
24. att riksdagen beslutar att till Räntebidrag m. m. för budgetåret 1985/86 anvisa ett förslagsanslag av 9 900 000 000 kr..
25. att riksdagen beslutar att avskaffa statsbidraget till hyresrabatter fr. o. m. den 1 juli 1985.
26. att riksdagen beslutar att bidrag till åtgärder i bostadsområden med stor andel outhyrda lägenheter avskaffas fr. o. m. den 1 juli 1985.
27. att riksdagen beslutar att möjligheten till eftergift av hyresförlust avskaffas från den 1 juli 1985.
28. att riksdagen beslutar att till Åtgärder i bostadsområden med stor andel outhyrda lägenheter m. m. för budgetåret 1985/86 anvisa ett förslagsanslag av 65 000 000 kr..
29. att riksdagen beslutar att avskaffa bidrag till förbättring av boendemiljön och bidrag till åtgärder i områden med stor andel outhyrda lägenheter från den 1 juli 1985.

30. att riksdagen beslutar att ej bemyndiga regeringen att höja ramen för anordnings- och inventariebidrag, lån till allmänna samlingslokaler och upprustningsbidrag m. m. till allmänna samlingslokaler,
31. att riksdagen beslutar att avskaffa energisparbidragen från den 1 juli 1985,
32. att riksdagen beslutar att till Bidrag till vissa energibesparande åtgärder inom bostadsbeståndet m. m. för budgetåret 1985/86 anvisa ett reservationsanslag av 340 000 000 kr.,
33. att riksdagen beslutar att inte anvisa något anslag till Information och utbildning m. m. för budgetåret 1985/86.

Stockholm den 25 januari 1985

BENGT WESTERBERG (fp)

JÖRGEN ULLENHAG (fp)

INGEMAR ELIASSON (fp)

JAN-ERIK WIKSTRÖM (fp)

KERSTIN EKMAN (fp)

BJÖRN MOLIN (fp)

Bilaga

1 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**Föreslagen lydelse*

2 §

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

Lagen gäller inte 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 1985. Äldre bestämmelser gäller om hembud har skett före lagens ikraftträdande.

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

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

60 a §

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.

En bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på föreningsstämma. Beslutet skall biträdas av hyresgästerna i minst *hälften* 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.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

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 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 *folkrörelsekooperativ riksorganisation* gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

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 1985.

3 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 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 eller regional organisation* av bostadsrättsföreningar, bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation eller en *bostadsrättsförening som avses i 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 prövats enligt lagen (1970:939) om förvaltning av kyrklig jord,

4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

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 förvärvar 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 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 1985. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

Innehåll**LIBERAL BOSTADSPOLITIK**

Bostadsbyggandet har minskat	2
Ökat enskilt ägande gerökad valfrihet	3
Ökad satsning på bostadsrätter	3
Förköpslagen	5
Hyresgästers bestämmanderätt över åtgärder i den egna lägenheten ..	6
Organisationsmakt	6
Försöksverksamhet med fri hyresmarknad	8
De allmännyttiga bostadsföretagens betydelse	10
Bostadsanvisningslagen	11
Bostadsbidrag	11
Minskade bostadssubventioner	11
Besparingar på kort sikt	13
ROT-programmet	14
Bosparande för ungdomar	15
Samordning av de långa bostadskrediterna	15
Fastighetsskatt	16
Bostadskommittén	16
Avreglering	17
Markvillkoret	18
Plan- och bygglagstiftningen	19
Fritidshus	19
Konsumenterna	19
Bygglövrådet	20
Ersättningsbestämmelser	20
Hyresgäströrelsen	20
Ikraftträdandet	20
Hemställan	21
Lagförslag	24