

Motion till riksdagen

1988/89:Bo278

av Jan Sandberg (m) m.fl.

Bostadssituationen i Stockholms län

Moderat bostadspolitik för Stockholms län

Bostadsmarknaden genomreglerad

Socialistisk bostadspolitik har alltid kännetecknats av övertro på regleringar och styrning. Denna politik har lett till stora problem för de enskilda människorna.

Ibland har bostadsbyggandet begränsats. Därefter har det stimulerats, för att återigen begränsas. Även byggandet inom affärs- och kontorsområdet har kanske begränsats. Problemen på bostadsmarknaden har dock inte lösts.

Regeringens bostadspolitiska proposition 1986/87:48 innehöll en rad negativa förslag för Stockholmsregionen. Till dessa hörde beslutet att i storstadsområdena styra och stoppa byggprojekt genom länsarbetsnämndernas tillståndsgivning. Många bostadsprojekt, som till delar finansierats genom samtidigt byggande av affärs- och kontorslokaler, har hindrats. Regleringen av byggandet i Stockholmsregionen bör avskaffas.

Efter över 40 år av politiskt detaljreglerande har en ny situation uppstått. De olika regleringsinstrumenten har slutat att fungera. Reglerna om hur en "fullvärdig bostad" skall se ut har motverkats av det andra regelsystemet som reglerar förutsättningarna för finansieringen av boendet. Bostadsmarknaden har läst sig, inte minst i Stockholmsregionen.

Moment 22 i Stockholmstappning

Situationen för dem som efterfrågar bostäder i Stockholmsregionen liknar alltmer situationen i romanen "Moment 22". För att få tillgång till en bostad krävs det att man kan erbjuda en bostad i byte. Nyttillkomna på bostadsmarknaden får allt svårare att finna en egen bostad. De som redan har en bostad har det lättare. För båda kategorierna gäller dock att den kommunala bostadsförmedlingen inte erbjuder någon lösning. Trots att anslagen till den regionala bostadsförmedlingen ökat år från år, har andelen förmedlade bostäder inte vuxit i samma omfattning.

Låt konsumenterna styra bostadsutbudet

Bostadsbyggandet har under senare år kännetecknats av en hög andel lägenheter i hyreshus i allmännyttig regi och en mycket låg andel småhus med äganderätt. Detta beror inte på efterfrågan utan sammanhänger helt med

orättvisa produktionsvillkor. De statliga lånereglerna är mycket förmånliga för allmännyttan än för enskilda byggherrar. Kapitalkostnaderna, som är den största delen av hyran, blir därmed väsentligt lägre i allmännyttan och motsvarande högre inom den privata sektorn.

Hyran i det enskilt ägda huset fastställs med utgångspunkt från hyran i jämförbart allmännyttigt hus. Den enskilde fastighetsägarens enda möjlighet att kompensera sig för den högre kapitalkostnaden är genom effektivare drift och förvaltning av fastigheten. Denna förmåga kan dock inte vid nuvarande ränteläge kompensera allmännyttans förmåner inom bostadsfinansieringen. Detta är skälet till att medborgare även i moderatstyrda kommuner har små möjligheter att välja hyresvärd.

Låg andel egna hem

Det byggs i dag mer småhus med hyresrätt och bostadsrätt än med äganderätt. Detta beror inte på konsumenternas värderingar. Orsaken till de senaste årens utveckling är att det blir ca 1.000 kronor billigare per månad om huset upplåts med bostadsrätt eller hyresrätt.

Detta är i högsta grad en medveten politik. Socialdemokraterna vet att det är omöjligt att avskaffa den enskilda äganderätten i Sverige. Man genomdriver istället, med stöd av kommunisterna, regleringar och skattehöjningar som gör det allt svårare för människor att äga sina hus.

Ökad konkurrens

All erfarenhet visar att konkurrens verkar återhållande på kostnaderna. Av detta skäl men också för att öka konsumenternas valfrihet är det viktigt att allmännyttiga och enskilda bostadsföretag får konkurrera på lika villkor. Neutraliteten mellan hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt måste återupprättas.

En lång rad problem i Stockholmsregionen

Stockholmsregionen uppvisar en lång rad problem på bostadsområdet. Unga människor har svårt att få tag på en bostad. Barnfamiljer kan oftast inte få den bostad de önskar. Äldre människor upptäcker att det kan bli dyrare att flytta till en nyproducerad ocentral och bekvämare mindre lägenhet än den stora centrala de bor i. Köerna blir längre och längre samtidigt som priserna på bostadsrätter och småhus stiger i höjden. Omflyttningarna inom bostadsbeståndet har blivit allt färre samtidigt som överlåtelsevärdena för hyreslägenheter ökar allt mer.

Vår region uppvisar det tydligaste resultatet av socialistiskt planhushållnings- och regleringstänkande.

Förutsättningen för att människor i vår region skall kunna bo i den bostad de verkligen vill ha är att svensk bostadspolitik avregleras i grunden och ersätts med en politik grundad på konkurrens, mångfald och ökad rörlighet.

Rörligheten behöver ökas

Mot. 1988/89

Bo278

Orsaken till problemen på Stockholmsregionens bostadsmarknad står inte i första hand att finna i ett för lågt nybyggande av bostäder. En kraftigt ökad bostadsproduktion kan bara förändra situationen marginellt eftersom nyttillskottet endast motsvarar ca en procent av den totala bostadsstocken.

Orsaken står inte heller att finna i en ökad inflyttning till regionen från andra regioner.

Grundorsaken till problemen i Sverige och Stockholmsregionen är att den naturliga rörligheten med omflyttningar har minskat betydligt.

Bruksvärdessystemets utformning resulterar i att nya, mindre centralt belägna lägenheter oftast har högre hyra än större lägenheter i centrala områden trots att konsumenternas värdering visar att motsatsen borde vara fallet. Realisationsvinstbeskattningens utformning har medfört att den genomsnittliga innehavstiden för ett eget hus har ökat från 12 till 28 år på mindre än 10 år.

Det har blivit för dyrt att flytta. Reavinstskatten är med andra ord en ren flyttskatt. Särskilt allvarligt är det att ägare av småhus inte kan inflationsupp-räkna husets värde under de första fyra innehavsåren. Realisationsvinstbeskattningen vid försäljning av bostäder bör bli föremål för en särskild utredning. Därvid bör övervägas hur beskattningen skall utformas så att den endast omfattar tidsmässigt korta innehav eller om den t.o.m. helt kan avskaffas.

Bruksvärdessystemet fungerar dåligt och behöver reformeras. I vissa orter i Sverige, exempelvis Göteborg och Västerås, tillåts lägesfaktorn slå igenom i större omfattning än vid hyressättningen i Storstockholm. Det är nödvändigt att lägesfaktorn får en annan tyngd vid hyresförhandlingarna även i vår region.

Ombyggnadsstopp kan ge ny rivningsväg

Riksdagens beslut om höjning av den garanterade räntan vid ROT-bidragsgivning till ombyggnader av bostäder riskerar att få till följd att en ny rivningsväg skapas.

Med den nya räntenivån i kombination med bruksvärdeshyressystemet kommer det inte att vara fastighetsekonomiskt lönsamt att renovera och bygga om bostadsfastigheter. Det lönar sig mer att helt riva fastigheten för att vid nybyggnad få en heltäckande subvention.

Uttalanden från skilda fastighetsförvaltare visar att risken för en ny rivningsväg nu är överhängande. På grund av den socialdemokratiska politiken riskerar stadsmiljön att påverkas negativt. Detta är ännu ett exempel på att bostadspolitikens olika regleringar i kombination med socialdemokraternas okänslighet ger negativa verkningar på bostadsmarknaden i Stockholmsregionen. Enligt vår uppfattning skall subventionsnivån vara likvärdig vid om- och nybyggnation.

Hemställan

Mot. 1988/89

Bo278

Med hänvisning till det anförda hemställs

[att riksdagen beslutar avskaffa lagen (1971:1204) om byggnadstillstånd m.m.¹]

1. att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändring i hyreslagstiftningen så att lägesfaktorn ges ökad vikt,

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en ny utformning av subventioner och beskattning av flerfamiljshus i syfte att ge olika fastighetsägare likvärdiga ekonomiska villkor²]

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om kostnadsneutralitet mellan hyres-, bostadsrätts- och äganderättsupplåtelse av egnahem, samt

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ändrad realisationsvinstbeskattning av fastigheter.²]

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om subventionsnivån vid om- respektive nybyggnation.

Stockholm den 24 januari 1989

Jan Sandberg (m)

Lars Tobisson (m)

Jerry Martinger (m)

Alf Wennerfors (m)

Knut Billing (m)

Birgitta Rydle (m)

Gunnar Hökmark (m)

Görel Bohlin (m)

Allan Ekström (m)

Inger Koch (m)

¹ 1988.89:A287

² 1988.89:Sk459