

Motion till riksdagen

1989/90:Bo403

av Carl Bildt m.fl. (m)

Valfrihet i boendet

Sammanfattning

Svensk bostadspolitik präglas av hård detaljreglering och styrning, stora subventioner och brist på valfrihet i boendet. Äganderätten har urholkats alltmer.

Antalet bostäder per 1 000 invånare är 463 i Sverige. Det är fler än i något annat jämförbart land. Trots detta kan inte hundratusentals människor i vårt land förverkliga sina bostadsönskemål. Detta beror på att den socialistiska mark- och bostadspolitik som har förts i Sverige har resulterat i så omfattande trögörlighet att bostadsmarknaden helt enkelt inte längre fungerar.

Enligt Moderata samlingspartiets uppfattning måste svensk bostadspolitik förändras i grunden. Utgångspunkter för våra förslag är valfrihet för de enskilda människorna och respekt för den enskilda äganderätten.

Våra förslag innebär bl.a:

- Moderata samlingspartiets grundläggande uppfattning är att med markägande skall följa rätten att bestämma över egendomen, att bruka, bygga och sälja den m.m.
- Då markägares rätt inskränks skall utgångspunkten vara att han erhåller full ekonomisk gottgörelse.
- Förköpslagen inskränker äganderätten på ett oacceptabelt sätt och skall därför avskaffas.
- Människornas möjlighet att välja hur de vill bo skall stärkas genom att neutraliteten mellan olika upplåtelseformer återupprättas.
- En särskild utredning bör tillsättas för att överväga hur realisationsvinstbeskattning av bostäder kan utformas för att begränsas till korta innehav eller helt avskaffas.
- Strandskyddsreglerna bör ändras så att det blir lättare att bygga, bl.a. fritidshus, nära stränder på landsbygden.
- All den diskriminerande lagstiftning mot enskild bostadsrätt som socialdemokraterna med stöd av kommunisterna genomdrivit skall avskaffas.
- Hyresgästernas egna värderingar måste få ökat genomslag vid hyressättningen genom att lägesfaktorn ges ökad tyngd.
- Dagens omyndigförklaring av landets hyresgäster måste avskaffas. Hyresförhandlingslagen skall ändras så att den enskilde hyresgästen får förhandlingsrätt gentemot värden.

- Ett särskilt bosparsystem, öppet för alla, vilket premierar förvärv av egen bostad, skall inrättas.
- För att avveckla dagens kostnadsdrivande lånekineseri bör gällande låner regler ersättas med ett enhetslånesystem.
- För att underlätta god omvårdnad och ett bättre underhåll av fastighetsbeståndet bör ett system med skattefri avsättning till fastighetsanknutna reparationsfonder införas.
- Straffbeskattningen av landets villaägare måste upphävas.

Socialistisk bostadspolitik

Bostadsområdet är den samhällssektor i Sverige där socialistisk reglerings- och planhushållningspolitik är som mest utvecklad. Det är också en sektor som kännetecknas av köer, bristande valfrihet, krångel och byråkrati, snabb kostnadsökning och ensidig favorisering av kommunala bostadsföretag samt de rikskooperativa företagen HSB och Riksbyggen.

Äganderätten har urgröpts alltmer. Den enskilde hyresgästens inflytande utövas av Hyresgästernas Riksförbund, trots att flertalet hyresgäster inte är medlemmar av organisationen. Kommunerna, vilket i praktiken är det samma som en handfull lokala politiker, har ett avgörande inflytande över all byggverksamhet.

Den socialistiska bostadspolitiken präglas av hård detaljreglering och styrning, stora subventioner och brist på valfrihet i boendet. Denna utveckling har förstärkts efter socialdemokraternas återkomst till regeringsmakten genom en lång rad lagändringar och skattehöjningar. För de boende har 1980-talet varit ett förlorat decennium.

Bostadspolitiken i Sverige uppvisar i själva verket stora likheter med vad som varit – och delvis ännu är – den normala ordningen i Östeuropa. Men medan folken i flertalet östeuropeiska länder nu försöker göra sig av med de regleringar och påbud som genomförts under den kommunistiska eran fortsätter socialdemokraterna envetet att försvara regleringspolitiken i Sverige.

Den stora trögrörligheten på bostadsmarknaden medför att hundratusentals människor i vårt land inte kan förverkliga sina bostadsönskemål, trots att vi i Sverige har flest bostäder i förhållande till folkmängden i hela världen. Det får återverkningar på bland annat arbetsmarknaden genom att försvåra flyttning till en ny ort med ett bättre jobb. Såväl människors välfärd som Sveriges ekonomi blir lidande. Detta är det yttersta beviset för socialdemokraternas totala misslyckande inom bostadspolitiken.

Det moderata alternativet

Ägande och ansvar

Utgångspunkten för moderat mark- och bostadspolitik är att människorna skall kunna välja den bostad de önskar.

Bostadsmarknaden skall styras av människornas efterfrågan, inte av detaljreglering, politiker och byråkrater.

Om de boendes önskemål får stora utvecklingen kommer detta att få till

följd att såväl den inre som den yttre boendemiljön förbättras. Bostadspolitikerna skall på olika sätt gynna personligt ägande av bostad. Det ger trygghet och frihet för de boende. Det är också från såväl personlig som nationell synpunkt ekonomiskt fördelaktigt. Den bostadspolitik som förts i Sverige under många år har emellertid motverkat såväl valfrihet som enskilt ägande av bostad.

En av den västerländska civilisationens grundpelare är den enskilda äganderätten. Den är en omistlig del i en demokrati. Det är bl.a. därför som äganderätten garanteras i den europeiska konventionen om mänskliga fri- och rättigheter.

Ägandet stärker människors oberoende och utgör en trygghetsfaktor, men samtidigt lägger den ett ansvar på ägaren.

Enskilt ägande leder till decentralisering av en rad beslut, vilka är nödvändiga element i och förutsättningar för marknadsekonomi. Välfärd och enskilt ägande går hand i hand. I ett samhälle som domineras av kollektivt ägande ersätts den enskilde individens ansvarstagande av de mer eller mindre anonyma kollektivens beslut.

Socialdemokraterna har genom olika lagar lyckats genomdriva en gradvis urholkning av äganderättens innehåll i vårt land. Exempel på lagstiftning med sådan innebörd är PBL, expropriationslagstiftningen och förköpslagen.

Moderata samlingspartiets grundläggande uppfattning är att med markägande skall följa rätten att bestämma över egendomen, att bruka, bebygga och sälja den m.m. Statens eller kommunernas inskränkningar i enskilda markägares rätt får endast ske på följande grunder:

- för att skydda andra människor till liv, hälsa och säkerhet
- för att skydda miljön och naturen
- för att kunna genomföra för landet eller kommunen ytterst angelägna uppgifter.

Då markägares rätt inskränks skall utgångspunkten vara att han erhåller full ekonomisk gottgörelse.

Förköp, expropriation och markvillkor

Förköpslagen infördes i slutet av 1960-talet. Den har sedan dess byggts ut alltmer och omfattar nu ett stort antal förköpsgrunder. Det kommunala planmonopolet, expropriationslagen och överlägsna ekonomiska och personliga resurser ger kommunerna en mycket stark ställning gentemot de enskilda fastighetsägarna. Kommunerna har härigenom möjlighet att genomföra sina planer utan att behöva ta till förköpsmöjligheterna. Förköpslagen bör därför avskaffas.

Expropriation skall kunna tillgripas endast om kommunen har ett nödvändigt och påvisbart behov av aktuell fastighet inom snar framtid. Kommunen skall därvid betala det fulla marknadsvärdet för fastigheten samt ersätta ägaren för de kostnader som uppkommer genom expropriationen.

Markvillkoret, som innebär att statliga bostadslån inte utgår om inte kommunen upplåtit marken eller själv äger den, leder till att enskilt byggande ytterligare stryps. Markvillkoret är ett inslag i de socialdemokratiska strä-

vandena att skapa en total kommunal planhushållning på bostadsområdet. Exploatering och byggande i privat regi försvåras. Byggekostnaderna ökar. Markvillkoret bör därför avskaffas.

Mot. 1989/90
Bo403

Valfrihet i boendet

Det finns stor variation då det gäller vilka bostäder människor efterfrågar. Äldre personer kan finna att en modern lägenhet i en större tätort erbjuder en tillfredsställande komfort och ett bra utbud av service. Barnfamiljer kan anse att en villa eller ett radhus i en förort ger den bästa uppväxtmiljön för barnen. Andra personer kan tycka att de längre avstånden och den lägre servicenivån ett boende i glesbygd medför kompenseras av bl.a. närheten till naturen. Det väsentliga är att människor ges reell möjlighet att välja den boendeform de själva föredrar.

Moderat bostadspolitik har fyra mål:

- 1. Bostads- och skattepolitiken skall ge förutsättningar för människor att själva välja bostad och upplåtelseform.
- 2. Ägande av bostad skall underlättas.
- 3. Reglering och byråkrati skall avskaffas.
- 4. Straffbeskattningen av boendet skall avskaffas.

Om moderata tankegångar blev vägledande för bostadspolitikern under 1990-talet skulle stora och för medborgarna positiva förändringar inträffa. Steg för steg skulle politiken läggas om i syfte att dels möjliggöra för medborgarna att fritt välja det slags bostad och upplåtelseform som vederbörande önskar, dels begränsa den offentliga styrningen av bostadsmarknaden och de höga indirekta bostadskostnaderna. Samtidigt skulle en allmän skattesänkning genomföras som skulle möjliggöra för de enskilda att betala den verkliga kostnaden för boendet. Minskad reglering och byråkrati skulle förbilliga bostadsproduktionen. Ökad konkurrens inom byggnadsområdet skulle resultera i lägre priser. Medborgarnas efterfrågan skulle i ökad utsträckning styra utformningen av såväl bostäder som bostadsområden. Marknaden skulle anpassa sig till bostadskonsumenternas efterfrågan. Detta skulle leda till en bättre boendemiljö och ett mer varierat bostadsbestånd.

Direkt och indirekt ägande

Spritt bostadsägande

Äganderätten har på flera sätt stor betydelse för medborgaren. Bostaden i form av till exempel småhus eller bostadsrätt är för många människor den viktigaste och mest värdefulla ägodelen. Ett spritt bostadsägande för det goda med sig att drift och underhåll blir både billigare och bättre. Den som äger något tar också som regel god hand om egendomen.

Trots att önskan om en egen ägd bostad är djupt rotad i det svenska samhället är exempelvis andelen småhus påtagligt lägre i Sverige än i de flesta andra länder i västvärlden.

Socialdemokraternas dokumenterade motvilja mot äganderätt är den främsta orsaken till att småhusandelen är så låg. Avdragsbegränsning, fastighetsskatt och nu senast ny fastighetstaxering har drivit upp kostnaderna till en för många medborgare alltför hög nivå. Låne- och skatteregler har dessutom utformats så att de direkt diskriminerar enskilt ägande. Detta har resulterat i att i det närmaste alla nybyggda småhus i grupp i dag upplåts med hyres- eller bostadsrätt. Orsaken är att boendekostnaden i ett normalstort eget ägt småhus blir mer än 1 500 kronor högre i månaden jämfört med det som är upplåtet med hyres- eller bostadsrätt.

Detta är naturligtvis en högst medveten socialistisk politik, vars yttersta syfte är att avskaffa den enskilda äganderätten genom att göra den ekonomiskt ouppnäelig.

Även försäljningen av befintliga egnahem har minskat betydligt, trots att efterfrågan är fortsatt hög. Den främsta orsaken till detta är den nuvarande "flyttskatten", dvs realisationsvinstbeskattningen. Den är en av de viktigaste orsakerna till den bristande rörligheten på den svenska bostadsmarknaden. Det blir för varje år allt svårare för människorna att få tag på den bostad de vill ha, trots att antalet bostäder aldrig varit större.

Vid en internationell jämförelse kan man konstatera att i Österrike finns ingen reavinstskatt efter fem års innehav. I Finland, Danmark och Västtyskland går gränsen vid två år, och i Norge vid ett år. Belgien, Frankrike, Nederländerna och Storbritannien har över huvud taget ingen reavinstbeskattning av bostäder.

De som drabbas direkt av effekterna av den orättvisa flyttskatten är bland andra de många barnfamiljer som skulle vilja komma in på småhusmarknaden eller som behöver ett större hus. Men även de tiotusentals ungdomar som idag saknar egen bostad drabbas, eftersom de mindre lägenheter de i första hand efterfrågar är upptagna av småhusköande barnfamiljer.

Enligt vår uppfattning måste dessa orättvisor elimineras. Vi föreslår därför att nuvarande statliga låneregelsystem avskaffas och ersätts med lika regler för samtliga upplåtelseformer. Från och med 1991 skall realisationsvinster beskattas efter full indexuppräknning av anskaffningsvärdet. Uppskovsmöjligheterna skall vidgas så att de får tillämpas för såväl egna småhus som bostadsrätter. Hela systemet för beskattning av realisationsvinster vid försäljning av bostäder bör bli föremål för en särskild utredning. Därvid bör övervägas hur beskattningen skall utformas för att endast omfatta tidsmässigt korta innehav eller om den helt kan slopas.

Fritidshus

Att bo i fritidshus har blivit ett allt viktigare fritids- och semesteralternativ.

En politik som underlättar fritidshusboende ger hela Sverige en mängd fördelar. Bl. a. skapas ett större underlag för service i olika avseenden. Detta skulle även gynna de permanent bofasta. Utvecklingen på landsbygden skulle främjas genom en sådan utveckling.

Det är viktigt att kommunerna på alla sätt underlättar för medborgarna

att bygga fritidshus. Detta kan ske genom att fler områden avsätts för fritidshusboende.

Mot. 1989/90
Bo403

Lika viktigt är att hindrande regler i plan- och bygglagen (PBL) tas bort. Planinstitutets områdesbestämmelser kan användas för att förhindra bebyggelse i icke detaljplanlagda områden, och därför bör dessa bestämmelser utmönstras ur PBL. Rätten att bygga utanför detaljplan skall gälla generellt. Det är endast i fråga om placering och utförande som byggnadsnämnden skall kunna uppställa krav.

En politik med denna inriktning är av stort värde för turismen och för alla medborgare som i dag eller i framtiden vill bo i eget eller hyrt fritidshus.

Fritidshusboende skulle vidare kunna stimuleras om de nu gällande, onödigt restriktiva, strandskyddsbestämmelserna förändrades. I naturvårdslagen stadgas att generellt strandskydd gäller i Sverige intill 100 meter från strand. Där får bebyggelse inte ske.

Enligt Moderata samlingspartiets uppfattning är det fel att ha en generell bestämmelse för hela landet, som inte tar hänsyn till faktiska förhållanden. Redan av detta skäl bör strandskyddslagen revideras. I Sverige finns sammantaget så mycket strandmark att ett frisläppande på intet sätt utgör något hot mot allmänhetens möjligheter att fritt kunna nå stränderna.

Att helt upphäva strandskyddsbestämmelserna låter sig dock inte göras, eftersom vissa strandavsnitt behöver skyddas från exploatering. Kommunen skall då i detaljplan kunna undanta sådan strand från bebyggelse.

Vi är övertygade om att på detta sätt ändrade regler skulle resultera i en positiv utveckling för många i dag stagnerande glesbygdssamhällen och bidra till ett bevarande av det öppna landskapet och en levande landsbygd.

Ägarlägenheter

Ytterligare en väg att tillgodose människors önskan om en egen ägd bostad vore att införa ett ägarlägenhetssystem. Många av dem som önskar en egen ägd bostad föredrar att bo i flerbostadshus. Ägarlägenheter finns sedan länge över hela världen men inte i Sverige. Den statliga ägarlägenhetsutredningen har visat att det inte finns några principiella hinder för ett införande även i Sverige. För att på detta sätt ytterligare bredda valfriheten föreslår vi att ett system med ägarlägenheter omedelbart införs.

Bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende som efterfrågas av många. Andelen lägenheter med bostadsrätt uppgår till 15% av det totala bostadsbeståndet. Genom god omvårdnad, sparsamhet och egna arbetsinsatser blir både drifts- och underhållskostnader lägre i bostadsrätt än i hyresrätt. Trots det motarbetas många producenter på bostadsrättsmarknaden av såväl den nuvarande regeringen som en rad kommuner i vårt land. Det är vanligt att de enda företag som tilldelas mark för bostadsrättsbebyggelse är de rikskooperativa företagen HSB och Riksbyggen. Genom att de många olika enskilda bostadsrättsproducenterna utestängs försämras konkurrensen, kvalitetsutvecklingen och kostnadspressen. Därmed påverkas konsumenternas valfrihet och boendekostnader negativt.

Lagstiftningen måste enligt vår uppfattning reformeras. Det innebär, förutom att markvillkoret avskaffas, att all den mot enskild bostadsrätt diskriminerande lagstiftning som socialdemokraterna med stöd av kommunisterna under senare år har genomdrivit skall avvecklas. Det innebär följande ändringar:

Särbehandlingen av Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC) genom bl. a. tillståndslagen måste upphöra. Nuvarande regler om rätt för HSB och Riksbyggen att tillämpa hembudsskyldighet för nya bostadsrättsföreningar avskaffas. Den s. k. ombildningslagen ändras så att bostadsrättsföreningar kan bildas med endast tre lägenheter. Riksdagen bör snarast avskaffa den införda regeln, "lex Malmö", om slopande av räntebidrag vid överlåtelse av allmännyttiga bostadsföretag eller sådana företags fastigheter.

Hyresgäster i privatägda flerbostadshus kan genom s. k. intresseanmälan erhålla företrädesrätt framför en annan köpare för förvärv och ombildning till bostadsrätt. De ca 1 600 000 människor som bor i allmännyttan bör ha samma rättigheter som de som bor i privatägda hus.

Hyresrätt

För många människor är hyresrätten den mest attraktiva boendeformen, eftersom de varken kan eller vill binda det kapital som fordras för en ägd bostad. Många, inte minst äldre, föredrar den höga servicenivå som hyresrätten innebär. Hyresrätten kommer även i framtiden att spela en stor roll på bostadsmarknaden.

Nästan hälften av alla bostäder i Sverige (43%) är hyreslägenheter. Valfriheten för dem som önskar bo i hyresrätt är emellertid begränsad, beroende på att den socialistiska regleringspolitiken satt marknaden ur spel. Den låga rörligheten både inom och mellan de olika upplåtelseformerna drabbar självfallet även dem som önskar bo med hyresrätt.

En fungerande hyresmarknad förutsätter att konsumenternas egna värderingar får påverka hyressättningen. Fick konsumenternas efterfrågan avgöra, skulle inte en ocentralt belägen lägenhet ofta ha samma eller högre hyra som en liknande lägenhet i tätortens centrum. En förändring kräver att nuvarande s. k. bruksvärdessystem reformeras, bl. a. så att lägesfaktorn ges ökad tyngd vid hyressättningen och att hyreslagen ses över.

Den enskilde hyresgästen har ett begränsat inflytande över hyresnivån. Lagstiftningen är så utformad att hyresgästen i praktiken är förhindrad att själv eller genom ombud förhandla med fastighetsägaren om sin hyra m. m.

Gällande regelsystem ger normalt sett hyresgästförening tillhörande Hyresgästernas Riksförbund monopol på att företråda den enskilde hyresgästen.

En omyndigförklaring som denna av ett lands hyresgäster torde vara unik i västvärlden. Systemets orimlighet illustreras dessutom av att tre hyresgäster av fyra inte vill vara medlemmar i dessa föreningar.

Moderata samlingspartiet har under många år kritiserat gällande ordning. Enligt vår uppfattning skall hyresförhandlingslagen ändras så att det är den enskilde hyresgästen som har förhandlingsrätt gentemot värden. Denna rätt kan hyresgästen efter eget önskemål överlåta på annan, exempelvis hyres-

gästförening i det hus han eller hon bor i, annan större förening eller särskilt ombud. Vidare skall systemet med uttaxering av förhandlingskostnader och avgifter för fritids- och boendeinflytandeverksamhet via hyran från hyresgäster avskaffas.

Hyresgäst kan klaga på hyresvillkor och dylikt hos hyresnämnd och bostadsdomstol. Dessa organ är partssammansatta, vilket innebär att ärendena avgörs av utöver domaren en representant för fastighetsägarna och en för Hyresgästernas Riksförbund. Eftersom de bägge avtalsparterna naturligt nog slår vakt om sin avtalsuppgörelse leder partssammansättningen till att den enskilde har mycket små möjligheter att vinna gehör för sin ståndpunkt.

Enligt Moderata samlingspartiets uppfattning skall prövning inför domstol vara reell och opartisk. Vi föreslår därför att hyresnämnd och bostadsdomstol avskaffas och att ärendena överförs till allmän domstol.

Valfrihet förutsätter också att människorna kan välja mellan bostäder från många olika fastighetsägare som alla konkurrerar på lika villkor. Så är det inte i dag. Dagens skatte- och regelsystem gynnar ensidigt de kommunalägda bostadsföretagen, dvs. de företag som av någon anledning också brukar kallas allmännyttiga.

Enligt vår uppfattning skall låne- och finansieringsreglerna vara lika för alla hyreshus, oavsett vem som äger dem. Vidare skall skattebestämmelserna vara lika för alla bostadsföretag. Vi förordar att de kommunala bostadsföretagen, som för närvarande schablonbeskattas, överförs till att bli beskattade enligt konventionell metod.

För att vidga valfriheten på bostadsmarknaden bör nya upplåtelseformer i flerfamiljshus prövas. Man kan exempelvis tänka sig ett system med "hyr-köp" beträffande lägenheter.

Det borde vara möjligt att konstruera reglerna så att en viss del av hyran får tillgodoräknas som kontantinsats vid en övergång till bostadsrätt. Denna form av "hyr-köp" eller delat ägande torde ha stora förutsättningar till framgång – inte minst bland unga människor. För att ett system med "hyr-köp" skall kunna bli verklighet fordras emellertid förändringar av det regelverk som i dag detaljstyr bostadsmarknaden.

Bosparande

I Sverige behöver det enskilda sparandet allmänt sett öka. Ett sätt att öka sparandet är att skapa nya och attraktiva former för målsparande till egen bostad i form av ägt småhus eller bostadsrätt. Ökat enskilt bosparande medför att lånebehovet till bostadssektorn minskar och att månadsutgifterna för den boende blir lägre. Ägande medför också regelmässigt bättre hushållning och därmed lägre kostnader för drift och underhåll av bostaden.

Det finns således flera skäl att införa ett särskilt, av staten premierat, bosparsystem i stället för det som nyligen införts. Ett bosparande bör, enligt vår mening, ge alla möjlighet att på goda villkor spara till en egen bostad. Frågan om hur ett bosparande skall utformas behandlas i en särskild kommittémotion.

Det nuvarande regelsystemet inom bostadssektorn är kostnadsdrivande, samtidigt som det hindrar konsumenternas önskemål från att slå igenom på bostadsmarknaden. Resultatet har blivit höga bostadskostnader som dessutom ökar snabbt. Samtidigt fungerar bostadsmarknaden dåligt. Det beror på att bostadsmarknaden är så reglerad att den inte längre är någon marknad utan snarare ett administrativt system.

Regleringarna leder till allt fler regelbrott. I stället för en väl fungerande bostadsmarknad har vi fått ett dåligt fungerande, socialistiskt och administrativt system med påtagliga inslag av mygel och olagliga transaktioner.

Låneregler

Gällande låneregelsystem måste förändras i grunden.

Nuvarande regler är krångliga och kostnadsdrivande. De har resulterat i en omfattande byråkrati. I stället för att låta konsumenternas önskemål om utformning, standard och utrustning styra byggandet har producenterna tvingats bygga de bostäder som får optimalt belåningsvärde.

Ett nytt låne- och bostadsfinansieringssystem bör i huvudsak utformas så att räntebidragsberättigat bostadslån utgår som enhetslån per m², neutralt mellan alla byggherrar och upplåtelseformer. Beräkningen bör göras från en lägenhet med given storlek, exempelvis 75 m². För mindre lägenheter reduceras lånet och för större ökas det upp till en viss största lägenhetsyta. Om lägenheten är större eller kostar mer än vad som täcks av enhetslånet får denna kostnad täckas med tilläggs lån till marknadsränta.

Lånesystemet kommer att leda till att den byggande får stor frihet att anpassa sitt bygge efter konsumenternas önskemål. Det skulle också resultera i att styrningen av det svenska bostadsbyggandet i grunden skulle förändras. I stort sett hela den hanering som i dag ligger på boverket, länsbostadsnämnder och kommunala förmedlingsorgan i fråga om prövning av olika byggobjekts kostnader mot en rad schabloner eller s.k. produktionskostnad m.m. skulle kunna upphöra och ersättas av sedvanlig kreditriskprövning.

Härmed öppnas möjlighet att helt avskaffa boverkets befattning med denna långivning. Den kan övertas av de vanliga kreditinstituten. Banker och andra kreditinstitut gör den slutliga kreditprövningen vid bedömningen av hur stort eventuellt toplån som kan beviljas. Statens medverkan inskränker sig till att fastställa regler för enhetslånet och därmed sammanhängande statlig borgen. Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB, kan avskaffas.

Ett nytt låneregelsystem skulle innebära att i stort sett alla typer av offentlig ekonomisk kontroll samt dagens lånekineseri försvinner. Endast en ren kreditriskprövning behövde återstå. Nytänkande och produktutveckling skulle stimuleras. Såväl de byggande som konsumenterna skulle gynnas.

Räntebidrag

De generella bostadssubventionerna i form av räntebidrag är mycket höga i vårt land. År 1975 uppgick statens kostnader till 1,8 miljarder kronor. I

budgetpropositionen beräknas kostnaderna till 17,7 miljarder kronor för budgetåret 1990/91. Det slutliga beloppet är i stor utsträckning beroende av ränteutvecklingen. Den socialdemokratiska högräntepolitiken, som förstärks av skatteomläggningens inflationsdrivande effekter, leder därmed med dagens system till ständigt stigande subventioner. Reducerade räntebidrag får med den socialdemokratiska politiken med andra ord större ekonomiska konsekvenser för de boende än reduktioner när politiken inriktas mot att bekämpa inflation och höga räntor.

I en nybyggd hyreslägenhet uppgår subventionerna till två tredjedelar av de totala drifts- och kapitalkostnaderna.

Trots detta upplever de flesta att den direkta boendekostnaden, d.v.s. den kostnad som den boende själv betalar, är hög. En orsak härtill är det höga skattetrycket, en annan att statliga regleringar och lånebyråkrati mycket starkt har bidragit till höga byggkostnader i Sverige. Den jämförelsevis höga räntenivån i vårt land medverkar också till höga boendekostnader.

En nödvändig förutsättning för minskade bostadssubventioner är således sänkt skattetryck. Subventionerna kan minskas stegvis i takt med att skatterna sänks. På det viset kan nuvarande system för bostadsfinansiering smidigt förändras. En annan viktig utgångspunkt är vidare att grunden för människors långsiktiga ekonomiska planering inte rycks undan över en natt.

I budgetpropositionen redovisar bostadsministern att riksdagen kommer att föreläggas förslag nu i vår om grundläggande förändringar av nuvarande räntebidragssystem. Vi kommer i det sammanhanget närmare att utveckla vår syn på dessa frågor.

Reparation, om- och tillbyggnad

Vi motsatte oss det så kallade ROT-systemets införande 1983 och har sedan dess kritiserat systemet. Nu har socialdemokraterna själva i praktiken satt systemet ur spel genom kraftigt höjda räntenivåer. Ombyggnader kan nu av ekonomiska skäl inte genomföras.

I stället för socialdemokraternas ryckiga politik, som medför fullständigt oförutsebara kostnadsökningar för vissa fastigheter men inte för andra, behövs en ny, långsiktig politik. Vad som krävs är ett system med fasta spelregler som kan fungera under lång tid, och som gör det möjligt att finansiera såväl det kortsiktiga som det långsiktiga fastighetsunderhållet ur hyresinkomsterna från fastigheten. Detta kräver dels ett system för hyressättningen som ger utrymme även för de långsiktiga underhållskostnaderna, dels en möjlighet att fondera de medel som flyter in.

Vi förordar att nuvarande låne- och bidragssystem ersätts med en rätt för fastighetsägare att göra skattefria avsättningar till reparationsfonder. Fonderna skall vara fastighetsanknutna och medel skall endast kunna lyftas för renovering och modernisering av fastigheten. Vårt förslag leder till att hyreshöjningarna kan hållas tillbaka i renoverade fastigheter.

Systemet med fastighetsanknutna reparationsfonder leder dessutom till att nuvarande detaljreglering och lånebyråkrati kan avskaffas.

Med vårt förslag ökar dessutom möjligheterna att ta vara på den fina bostadsmiljö som våra äldre bostadsområden oftast utgör. Vi anser att det är

angeläget att slå vakt om den äldre bebyggelsen. De äldre byggnaderna, oftast uppförda utifrån kvarterstadsplaner, utgör en kulturellt värdefull miljö som bör bevaras. Alltför många sådana historiskt intressanta och traditionsrika miljöer har sanerats bort. Många äldre tätorter har härigenom förlorat karaktär och identitet.

Moderata samlingspartiet har under en lång följd av år föreslagit att en avdragsrätt för reparationer i småhus införs. Redan i en promemoria från bostadsdepartementet 1980 (DSB 1980:10) skisserades en avdragsrätt för reparationskostnader. Denna fråga har också behandlats i bostadskommitténs slutbetänkande (SOU:1986:6). Enligt utredningens mening skulle en årlig avdragsrätt för reparationer verksamt bidra till att stävja det s.k. svartjobberiet. En tänkbar metod var, enligt utredningen, att tillåta avdrag för styrkta lönekostnader upp till ett belopp av 10 000 kronor per år. Särskilt stora kostnader skulle kunna fördelas framåt i tiden.

Bostadskommittén konstaterade att en avdragsrätt, av det utseende utredningen diskuterade, sannolikt inte skulle leda till något skattebortfall till följd av de positiva effekterna när det gäller redovisning av uppburna inkomster. Enligt vår mening bör en avdragsrätt för reparationer införas enligt de principer som angetts.

Normer och byggreglering

En avreglering av svensk bostadspolitik är nödvändig. Regeringens tidigare beslut att förlänga det år 1986 införda stoppet för annat byggande än bostäder i storstadsområdena måste hävas. Redan när byggstoppet infördes hävdade vi att det inte skulle lösa några problem men skapa desto fler.

Utvecklingen har visat att dessa farhågor var välgrundade. Angelägen kommersiell och samhällelig service kommer inte att kunna erbjudas medborgarna under lång tid till följd av byggstoppet. Vad föredraganden konstaterar i budgetpropositionens bil. 9 (finansdepartementet), sid. 36, exemplifierar detta på ett – tyvärr – mycket tydligt sätt:

Överefterfrågan och knapphet på resurser råder fortfarande i byggandet alla led. Detta påverkar möjligheterna att genomföra treårsplanen, framför allt vad gäller aktuella projekt i Stockholmsområdet. För närvarande råder i praktiken byggstopp för statliga byggnadsprojekt i Stockholmsregionen. Länsarbetsnämnden har ännu inte beviljat byggnadstillstånd för följande byggnadsobjekt i gällande treårsplan, nämligen ombyggnader för regeringskansliet i kv. Johannes Större och kv. Brunkhalsen, nybyggnad för mikrobiologi vid Karolinska institutet, nybyggnad för geologi vid universitetet, om- och tillbyggnad av kungl. biblioteket, tillbyggnaden för riksmuseet, ombyggnad för polisen i Solna eller för nybyggnad för polis m.m. i Huddinge. Regeringen har ett stort åtagande i Stockholmsområdet inom ramen för gällande treårsplan, sammanlagt ca. 1 miljard kronor. Med hänsyn till de rådande begränsningarna av byggnadsverksamheten även inom Stockholmsområdet samt den ogynnsamma kostnadsutvecklingen på byggmarknaden är jag för närvarande inte beredd att föreslå regeringen att föra upp några nya byggnadsprojekt inom Stockholmsområdet i den nya treårsplanen för 1990-1993.

Företag med god lönsamhet kan inte bygga ut sin kapacitet. Förhoppningen att regleringen skulle resultera i ett avsevärt ökat bostadsbyggande har inte

heller infriats. Enligt vår uppfattning bör riksdagen avskaffa möjligheten för regeringen att med användande av lagen (1971:1204) om byggnadstillstånd tillgripa regleringar som byggstoppet.

1987 genomdrev riksdagens socialistiska majoritet lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt. Lagen präglas av sedvanlig socialistisk övertro på politikers och byråkraters förmåga att häva en bristsituation, som de själva skapat genom olika regleringar. Bostadsanvisningslagen skapar inte några bostäder. Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrningar försvåras. Den svarta eller grå bostadsmarknaden växer än mer. Enligt vår uppfattning bör riksdagen upphäva lagen om anvisning av bostäder.

Moderata samlingspartiet har under många år riktat kritik mot komplexet av byggnormer på grund av dess omfång och därför att råd och krav blandats. Dessutom innebär många av kraven onödig, kostnadsdrivande och utvecklingshämmande detaljreglering. Normerna har nu ersatts med nybyggnadsföreskrifter. Enligt vår uppfattning är denna omarbetning otillräcklig. Antalet bestämmelser måste reduceras kraftigt och helt utformas som funktionskrav. Bestämmelserna bör samordnas med de regler som gäller inom EG. En sådan förändring skulle främja nytänkande och ett bättre byggande i vårt land.

Boendebesattning

En rad, av varandra oberoende, undersökningar visar att omkring tre fjärdedelar av befolkningen i vårt land vill äga sin bostad. Enligt Moderata samlingspartiets uppfattning bör bostadspolitiken, och där ingår självfallet boendebesattningen, utformas så att människorna i större utsträckning än i dag kan tillgodose sina bostadsönskemål. En ökad andel enskilt ägda bostäder är dessutom också till fördel för hela samhället. Det leder nämligen till en ökning av det totala sparandet. I ett läge när det totala hushållssparandet är negativt är det inte rimligt att straffbeskatta ett av de få kvarvarande sparmålen – en egen bostad.

Socialdemokraterna genomdrev med stöd av bland andra folkpartiet och centerpartiet i höstas en orimlig skatteskärpning för boende i småhus med äganderätt. Denna straffbesattning understryker socialdemokraternas målmedvetenhet att avskaffa enskilt ägande av småhus genom att göra denna boendeform ekonomiskt ouppnåelig för allt fler medborgare i vårt land. Samtidigt höjdes också fastighetsskatten för flerfamiljshus.

Enligt riksdagsmajoritetens beslut slopas progressiviteten vid beräkning av schablonintäkt. Intäkten beräknas till 1,5 procent av det nya taxeringsvärdet för 1990. Den statliga fastighetsskatten skall tas ut på samma sätt som tidigare, d v s med 1,4 procent av en tredjedel av taxeringsvärdet.

Eftersom förändringen av schablonintäkten bara innebär en begränsad lindring och den statliga fastighetsskatten tas ut med oförändrad skattesats leder de nya taxeringsvärdena 1990 till höjd skatt. När den skatteomläggning som skall beslutas för 1991 är fullt genomförd kommer fastighetsskatten att skärpas ytterligare samtidigt som schablonbesattningen slopas. I tabellen nedan redovisas vilka skattehöjningar som blir följden av taxeringsvärdesökningar detta år på 50, 75 respektive 100 procent 1990 och vid fullt genomförd

skatteomläggning. Kommunalskatten har antagits vara 30 kronor och nuvarande taxeringsvärde lägre än 450 000 kronor. Eventuella effekter på förmögenhetsskatten är inte inkluderade.

Mot. 1989/90
Bo403

Höjning av taxeringsvärde 1990	Skattehöjning 1990	Skattehöjning vid fullt genomförd skatteomläggning
50 %	26 %	47 %
75 %	47 %	88 %
100 %	68 %	129 %

I vissa skärgårdsområden kommer taxeringsvärdena att öka med i många fall 150 procent eller mer.

Den skärpta boendebeskattningen leder dessutom, tillsammans med höjd mervärdeskatt och höjda energiskatter, till att ett stort antal hushåll kommer att få höjd skatt till följd av skatteomläggningen.

Vårt krav om en frysning av den löpande beskattningen av småhus 1990 ligger fast. Detta år skall således de taxeringsvärden som gällt under 1989 vara underlag för beräkning av schablonintäkt (1,5 %) och uttag av statlig fastighetsskatt. Den beslutade höjningen av fastighetsskatten för flerfamiljshus bör rivas upp.

För perioden från och med 1991 bör enligt vår mening åtgärder vidtas som leder till att bostadsskatteuttaget inte ökar. Mot den bakgrunden förordar vi följande förändringar vad avser den löpande beskattningen:

- Vid beräkning av schablonintäkt och statlig fastighetsskatt skall hänsyn inte tas till större taxeringsvärdehöjning 1990 än 50 procent.
- Fastighetsskatten 1991 skall vara oförändrad jämfört med 1990. I takt med att det ekonomiska läget så medger slopas fastighetsskatten successivt.

De nu förordade åtgärderna skall gälla i avvaktan på en större förändring av småhusbeskattningen. Det bör därvid övervägas om boende över huvud taget skall beskattas.

Hemställen

Med hänvisning till det anförda hemställs

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till kända vad i motionen anförts om ägande och ansvar.

2. att riksdagen beslutar avskaffa förköpslagen (1967:868),

3. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring i expropriationslagstiftningen i enlighet med vad i motionen anförts,

4. att riksdagen beslutar avskaffa det s.k. markvillkoret,

[att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändrad realisationsvinstbeskattning av fastigheter i enlighet med vad i motionen anförts.¹]

[att riksdagen beslutar ändra strandskyddsreglerna i enlighet med vad i motionen föreslagits.²]

5. att riksdagen hos regeringen begär förslag om införande av ägarlägenheter i enlighet med ägarlägenhetsutredningens betänkande Ägarlägenheter (SOU 1982:40).

6. att riksdagen beslutar ändra lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. så att förvärvstillstånd utöver nu gällande undantag inte heller skall gälla en riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar,

7. att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) så att nuvarande regler om möjlighet för HSB och Riksbyggen att tillämpa hembudsskyldighet avskaffas,

8. att riksdagen beslutar ändra lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

a) så att lagen inte skall gälla om fastigheten innehåller färre än tre lägenheter,

b) så att s k intresseanmälan skall kunna göras även av hyresgäster boende i allmännyttiga bostadsföretag,

9. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att fortsätta räntebidrag skall kunna utgå när allmännyttiga bostadsföretag eller sådana företags bostadsbestånd överlåts,

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

11. att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändring i hyresförhandlingslagen så att den enskilde hyresgästen kan ges förhandlingsrätt.

[att riksdagen hos regeringen begär förslag innebärande att hyresnämnd och bostadsdomstol avskaffas och ärendena överförs till allmän domstol,³⁾

12. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att låne- och finansieringsreglerna skall vara lika för alla fastigheter oavsett vem som äger dem,

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att de kommunala bostadsföretagen skall beskattas enligt konventionell metod,⁴⁾

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att system för bosparande bör införas i enlighet med vad i motionen förordats,⁴⁾

13. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ett "hyr-köp"-system för lägenheter,

14. att riksdagen hos regeringen begär förslag om ett bostadsfinansieringsystem lika för alla upplåtelseformer byggt på s.k. enhetslån,

15. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att statens bostadsfinansieringsaktiebolag skall avskaffas,

16. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att nuvarande ROT-finansieringsregler bör ersättas med en rätt för fastighetsägare att göra skattefria avsättningar till reparationsfonder,

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om avdragsrätt för reparationer i småhus,⁴⁾

[att riksdagen beslutar avskaffa lagen (1971:1204) om byggnadstillstånd m.m.,⁵⁾

17. att riksdagen upphäver lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt,

18. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen förordats om utformningen av boverkets nybyggnadsföreskrifter,

[att riksdagen beslutar att 1989 års taxeringsvärden för småhus skall gälla vid beräkningen av schablonintäkt och fastställandet av statlig fastighetsskatt under beskattningsåret 1990.^{1]}

[att riksdagen beslutar att beslutet om höjning av fastighetsskatten för flerfamiljshus fr.o.m. 1990 rivs upp,^{1]}

[att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändrade regler för beräkning av schablonintäkt fr.o.m beskattningsåret 1991 i enlighet med vad i motionen anförts.^{1]}

[att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändrade regler för uttag av statlig fastighetsskatt fr.o.m. 1991 i enlighet med vad i motionen anförts.^{1]}

[att riksdagen hos regeringen begär utredning om den framtida småhusbeskattningen i enlighet med vad i motionen anförts.^{1]}

Stockholm den 17 januari 1990

Carl Bildt (m)

Lars Tobisson (m)

Ingegerd Troedsson (m)

Anders Björck (m)

Görel Bohlin (m)

Rolf Clarkson (m)

Rolf Dahlberg (m)

Ann-Cathrine Haglund (m)

Gunnar Hökmark (m)

Gullan Lindblad (m)

Bo Lundgren (m)

Arne Andersson (m)

Sonja Rembo (m)

i Ljung

¹ 1989/90:Sk327

² 1989/90:Jo713

³ 1989/90:Ju705

⁴ 1989/90:Fi601

⁵ 1989/90:A206

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Socialistisk bostadspolitik	4
<i>Det moderata alternativet</i>	
Ägande och ansvar	4
Förköp, expropriation och markvillkor	5
Valfrihet i boendet	6
Direkt och indirekt ägande	6
Spritt bostadsägande	6
Ägda småhus	7
Fritidshus	7
Ägarlägenheter	8
Bostadsrätt	8
Hysesrätt	9
Bosparande	10
Låneregler och bostadsfinansiering	11
Låneregler	11
Räntebidrag	11
Reparation, om- och tillbyggnad	12
Normer och byggreglering	13
Boendebeskattnig	14
Hemställen	15

Mot. 1989/90

Bo403

