

Motion

1983/84:90

Ulf Adelsohn m. fl.

Vissa ekonomisk-politiska åtgärder, m. m. (prop. 1983/84:40)

I propositionen föreslås en plan för underhåll, reparation m. m. av bostadsbeståndet, räntebidrag till underhåll, statsbidrag till hissinstallationer, ny fastighetsskatt på egnahem och fritidshus, höjda bostadsbidrag och vissa åtgärder för att omfördela statens insatser inom bostadssektorn.

1. Friare bostadsmarknad

Det finns ingen marknad i Sverige som är så styrd och sönderreglerad som bostadssektorn. Politiker, planerare och byråkrater bestämmer in i minsta detalj bostadsbyggandets omfattning, inriktning och utformning. Helt följdriktigt har därför kostnadsstegringen blivit osedvanligt snabb inom detta område.

Trots alla pengar som satsas svarar inte utbudet av bostäder mot efterfrågan. På många orter finns i dag ett stort och växande överskott på hyreslägenheter hos kommunala bostadsföretag, medan önskemål om småhus och bostadsrätter ofta inte kan tillgodoses.

Socialdemokraterna anger en god bostad som en social rättighet och förbehåller sig själva rätten att bestämma vad som menas därmed. Vi moderater ser det som en viktig rättighet att individen och familjen själva får välja bostad efter egna önskemål och förutsättningar.

Tvärtemot socialdemokraternas utfästelser under valrörelsen sjunker bostadsbyggandet i landet. 1982 byggdes 45 000 lägenheter. I år beräknas igångsättningen inte överstiga 30 000. Med hänsyn till det befintliga lägenhetsöverskottet är det positivt att regeringen inte uppfyllt sina vallöften.

Det är i dag inte motiverat att som tidigare med olika subventioner och styråtgärder driva fram ett ökat bostadsbyggande. På 1930-talet rådde trångboddhet och bostadsnöd. Nu har vi med en lägenhet på varannan medborgare den högsta utrymmesstandarden i världen. Det är därför inte längre aktuellt att tidigarelägga en produktion av bostäder som inte måste komma till stånd. Befolkningen växer inte längre. Bostadskostnaderna kommer dessutom sannolikt att öka snabbare än den allmänna prisstegringen till följd av bl. a. stigande uppvärmningskostnader.

Nyproduktionens ringa andel av det totala bostadsbeståndet gör att omsättningen på bostadsmarknaden spelar en betydligt större roll än tidigare. Förekomsten av skilda upplåtelseformer samt olika regleringar och förbud försvårar byte av bostad. Annars skulle människor säkert flytta oftare från hyreslägenhet under rörliga ungdomsår till småhus medan barnen växer,

vidare till bostadsrätt när antalet familjemedlemmar åter minskar, för att kanske till slut återvända till en hyreslägenhet med dess högre servicenivå.

I dagens situation bör bostadspolitiken inriktas på att öka rörligheten på bostadsmarknaden. En fungerande bostadsmarknad förutsätter att de boende får större möjligheter att förverkliga sina personliga önskemål. Detta kan åstadkommas endast med ett större utrymme för prisbildning och marknadskrafter.

Förslagen i propositionen leder i motsatt riktning. Det aviserade förslaget om ny realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter kommer dessutom att försämra rörligheten inom denna del av bostadsmarknaden. Begränsningen av rätten till ränteavdrag verkar i samma riktning.

I Sverige råder det paradoxala förhållandet att människor i enkla omständigheter förväntas bo i hyreshus, där de får betala dyrt för all möjlig service, medan högre inkomstagare väntas bo i villor, där de själva utför detta arbete. Med hänsyn till de snabbt stigande driftkostnaderna blir det nödvändigt att omvandla åtskilliga hyreslägenheter till bostadsrätter och ägarlägenheter, där de boende själva får svara för en stor del av underhåll och skötsel. Det gynnar också valfriheten, eftersom människorna får större möjligheter att själva bestämma hur mycket de vill satsa på sitt boende. Övergång från hyresrätt till bostadsrätt eller lägenhetsägende är dessutom ett sätt att förbättra de kommunala bostadsföretagens usla ekonomi.

Förbättrade möjligheter att äga sin bostad ger inte bara större valfrihet. Småhus och ägarlägenheter är också de bostadsformer som är lättast åtkomliga för familjer med hyggliga inkomster men utan egna kapitaltillgångar. Det betyder inte att hyresformen skall försvinna. Men dess användning får begränsas till de fall där den boende finner det motiverat att betala de högre kostnader den för med sig.

Reell valfrihet inom bostadssektorn förutsätter en fungerande bostadsmarknad. Det betyder att statsmakterna måste avhålla sig från att med skatter och regleringar inskränka rörligheten inom bostadssektorn. Moderat bostadspolitik utgår från att människors efterfrågan skall styra bostadsproduktionens inriktning och omfattning. Här står vår politik i skarp kontrast mot den socialdemokratiska.

2. Plan för underhåll, reparationer m. m. (ROT-programmet)

2.1 Utvidgad kommunal bostadsförsörjningsplanering

2.1.1 Sysselsättningseffekterna

Ett övergripande mål för ROT-programmet är att öka sysselsättningen inom byggindustrin och byggmaterialindustrin med 15 000–20 000 personer jämfört med slutet av 1970-talet. Jämfört med sysselsättningsläget i dag innebär propositionens förslag alltså en väsentligt högre ambitionsnivå än den talen anger. Målet är enligt vår mening realistiskt. Motivet är ett lågt

kapacitetsutnyttjande och hög arbetslöshet inom byggbranschen. Arbetslösheten är emellertid koncentrerad till sådana yrkesgrupper och orter som inte kommer att beröras av ROT-programmet i någon nämnvärd utsträckning. Departementschefen medger också att det kommer att krävas "särskilda insatser i form av vidareutbildning och andra anpassningsåtgärder för att bostadsförbättringsprogrammet skall ge de avsedda effekterna på sysselsättningen". Resultatet av dessa anpassningsåtgärder förefaller mycket optimistiskt bedömt i propositionen.

Den föreslagna finansieringen av ROT-programmet genom införandet av en ny fastighetsskatt kommer ytterligare att minska de enskilda fastighetsägarnas möjligheter att reparera och bygga om sina fastigheter. Även nyproduktionen av småhus kommer att minska. Antalet sysselsättningstillfällen blir därmed färre. Skattens konstruktion innebär dessutom en ytterligare diskriminering av det enskilt ägda fastighetsbeståndet, eftersom allmännyttan undantas från beskattningen.

De ökade kostnader som småhusägarna drabbas av genom skatteöverenskommelsen och den nu föreslagna nya fastighetsskatten kommer därutöver att leda till ett minskat underhåll av småhus.

Regeringens skatte- och regleringspolitik på bostadsområdet kommer alltså att leda till en totalt sett minskad sysselsättning i byggbranschen.

Den utredning som legat till grund för propositionens förslag har utsatts för hård kritik från många håll. Bl. a. påpekas att de bostadspolitiska och arbetsmarknadspolitiska målen kan komma att kollidera. Det finns då en uppenbar risk att åtgärder vidtas som inte kan motiveras av bostadspolitiska skäl.

Vi anser att det är hög tid att bostadspolitiken börjar styras av konsumenternas önskemål och efterfrågan. Bostadsområdet är i dagens situation inte något lämpligt område för arbetsmarknadspolitiska åtgärder.

2.1.2 Kommunal planhushållning

Offentliga regleringar och en alltmer invecklad marklagstiftning har givit kommunerna ett ansvar för hela byggprocessen, från planeringsinitiativ till färdigställande av hus och i betydande omfattning även till förvaltning genom särskilda bolag och stiftelser.

Kommunerna har genom planmonopolet rätt att bestämma över var och när mark får bebyggas. Genom skilda institut, som förköp, expropriation och det s. k. markvillkoret, har kommunerna fått det helt avgörande inflytandet över bostadsproduktionen. Skatte- och låneregler har medfört att konkurrens på lika villkor inte längre råder mellan olika producenter och förvaltare. Detta planhushållningssystem har resulterat i en situation där bostadsbyggandet och bostadsbeståndets sammansättning inte överensstämmer med människors önskemål. Systemet har vidare lett till en i det närmaste obefintlig kostnadskontroll och ett kommunalt godtycke.

De förslag som presenteras i propositionen innebär en ytterligare förstärkt kommunal planhushållning.

Departementschefen gör i sin plädering för en starkt planhushållning gällande att "saknas planerade och samordnade insatser från samhällets gemensamma organ leder utvecklingen snabbt till segregation, förslumning och en omfattande kapitalförstöring". Påståendet – som inte utvecklas närmare – saknar trovärdighet. Internationella erfarenheter visar att en friare bostadsmarknad har större förutsättningar att tillgodose bostadskonsumenternas efterfrågan. De negativa effekter som räknas upp i propositionen är snarare exempel på konsekvenserna av marknadsbegränsningar och långvariga hyresregleringar.

Regeringen föreslår vidare att kommuner med gemensam bostadsmarknad skall samråda med varandra innan kommunalt bostadsförsörjningsprogram antas. Detta samråd – som enligt vår uppfattning inte skall införas i lagtexten – får inte tas till intäkt för att hindra en kommun att bygga som konsumenterna vill, t. ex. i form av småhus, bara därför att det i grannkommunen finns tomma lägenheter inom allmännyttan. Bostadskonsumenternas efterfrågan måste tillåtas att slå igenom. Ansvaret för dåliga bostäder, som människor inte vill bo i, måste politiker och byggherrar ta på sig.

De stora problem svensk bostadssektor har beror till stor del på att marknaden inte tillåts fungera. Politiska beslut ersätter konsumenternas fria val. Subventions- och skatteeffekter döljer de verkliga kostnaderna för olika bostäder. Bostadssektorn måste bli mer marknadsanpassad för att bättre och billigare kunna tillgodose konsumenternas önskemål.

2.2 Åtgärder och finansiering

2.2.1 Villkoren för det långsiktiga fastighetsunderhållet

Syftet med ROT-programmet är – vid sidan av ökad sysselsättning inom byggbranschen – att höja standarden i ett stort antal lägenheter. Målet är att alla lägenheter skall uppnå vad som i bostadssaneringslagen anges som lägsta godtagbara standard. Huruvida detta mål överensstämmer med bostadskonsumenternas önskemål kan diskuteras.

Enligt vår principiella uppfattning bör ansvaret för fastighetsunderhåll – reparationer och ombyggnader – i första hand åvila fastighetsägarna. Det allt överskuggande problemet är att den långsiktiga hyresnivån inte ger ekonomiska förutsättningar för ett rationellt fastighetsunderhåll. Detta förstärks bl. a. av att enskilda fastighetsägare inte har rätt till skattefri avsättning för det långsiktiga fastighetsunderhållet. En betydande kapitalförstöring blir resultatet om inte dessa missförhållanden snarast ändras.

Av propositionen framgår att regeringen är medveten om detta grundläggande problem. Några förändringar av långsiktig karaktär föreslås dock inte. Det som föreslås är ytterligare statliga subventioner i form av lån och

räntebidrag för underhållet. På detta sätt permanentas i stället de grundläggande felen.

Ansvar för en långsiktig hyresnivå som medger ett rationellt fastighetsunderhåll måste tas av fastighetsägare och hyresgäster. Vi avvisar därför de föreslagna lånen och räntebidragen för underhåll.

2.2.2 Energisparstöd

Energisparande åtgärder är i dag, på grund av de höga energipriserna, mycket lönsamma. Sparandet inom såväl industrin som bostadssektorn har därför fått stor omfattning de senaste åren.

Vi har tidigare framhållit att det centrala i hushållningssammanhang är att kreditutrymme finns tillgängligt för angelägna åtgärder. Några subventioner från statens sida är däremot inte motiverade. Vi kan därför inte biträda förslaget i denna del.

2.2.3 Hissbidrag

I propositionen föreslås ett tillfälligt bidrag för s. k. tillgänglighetsskapande åtgärder uppgående till 100 milj. kr. under vart och ett av åren 1984–1986. Bidraget är i första hand avsett för hissinstallationer.

Enligt vår mening bör bostadskommitténs arbete avvaktas innan man överväger åtgärder i detta avseende. Regeringens förslag är mycket kostnadskrävande både för stat och kommun, vilket också är ett skäl för att nu avvisa propositionens förslag.

2.2.4 Boendemiljöbidrag

I propositionen föreslås en utvidgad möjlighet att få boendemiljöbidrag. Förutsättning för att få bidrag skall vara att åtgärderna dels skapar sysselsättning, dels leder till väsentliga förbättringar av otillfredsställande boendemiljöer.

Det är allmänt omvittnat att de människor som bor i äganderätts- och bostadsrättslägenheter är nöjda med sin boendemiljö i väsentligt större utsträckning än de som bor i hyresrätt och att de som bor i enskild hyresrätt eller hos mindre fastighetsägare är mer nöjda än de som bor i hus ägda av stora anonyma företag och stiftelser.

En ökad lyhördhet för människors bostadsönskemål skulle minska antalet tomma lägenheter som beror på brister i boendemiljön. Enligt vår uppfattning måste bostadsföretagen ta sitt ansvar för att man byggt bostäder som människor inte vill bo i.

Boendemiljöbidragen bör avskaffas. Vi avvisar därför regeringens förslag.

2.2.5 Ändrade regler för bokföring av lån för underhåll m. m.

Enligt propositionen bör bostadsföretag som får lån för underhålls-, reparations- och energisparande åtgärder ges rätt att som särskild tillgångs-post i balansräkningen ta upp ett belopp som motsvarar låneskulden. Skälet för detta är att många allmännyttiga bostadsföretag i annat fall skulle tvingas avstå från lånet på grund av att de enligt aktiebolagens regler om likvidations-skyldighet inte kan öka sin skuldbörda ytterligare. Förslaget strider mot sunt förnuft och bokföringslagens principer och måste därför avvisas. Regering-ens bokföringstekniska manipulationer är inte ägnade att inge respekt för kampen mot ekonomisk brottslighet.

2.2.6 Lika villkor

Såväl låne- som skattereglerna för skilda typer av bostadsföretag är olika. Så t. ex. erhåller enskilda företag 92-procentiga lån medan kommunala företag erhåller 100-procentiga lån. Denna skillnad medför avsevärt högre kapitalkostnader för det enskilda företaget.

Fri konkurrens på lika villkor inom producentledet är en förutsättning för en sund och effektiv bostadsmarknad. De skillnader som finns mellan olika bostadsföretag bör elimineras. Vi avvisar därför den föreslagna förändringen av reglerna för ombyggnad till förmån för en enhetlig belåningsgräns för alla byggherrekategorier på 95 % av låneunderlaget.

Som vi tidigare anfört bör skattereglerna utformas så att alla ägarkatego-rier kan arbeta under jämlika villkor.

3. Højning av bostadsbidragen till barnfamiljer

Regeringen föreslår højning av bostadsbidragen till barnfamiljer för år 1984 med totalt 400 milj. kr., varav 200 milj. kr. belöper på staten.

Motivet för dessa højningar är bl. a. de ökade hyreskostnader som blir resultatet av proposition 1983/84:40. Eftersom vi avvisar de flesta förslagen, bortfaller motiven för en højning av bostadsbidragen. Moderata samlings-partiet har dessutom avvisat den absoluta merparten av regeringens alla skattehøjningar, vilket innebär ökad köpkraft och betalningsförmåga hos bostadskonsumenter.

Det förtjänar också påtalas att regeringen – trots att bostadsbidragsutred-ningen påvisat de allvarliga bristerna i bidragens konstruktion – inte föreslår några som helst åtgärder för att bättre anpassa bostadsbidragen till verklig ekonomisk bärkraft. Ändå borde detta i en åtstramningssituation vara viktigare än någonsin. De som mest missgynnas av den nuvarande konstruk-tionen är de familjer – främst flerbarnsfamiljerna – som huvudsakligen är hänvisade till att leva på en enda förvärvsinkomst. Även av denna anledning bör förslaget till højda bostadsbidrag nu avvisas och regeringen snarast

återkomma med förslag till bostadsbidrag som bättre anpassas till bärkraften.

I vår partimotion i januari 1983 föreslog vi en höjning av bostadsbidragen med 200 milj. kr. för budgetåret 1983/84. Detta förslag var avhängigt vårt förslag om besparingar på räntebidragen. Vi återkommer med nya förslag på detta område i anslutning till budgetpropositionen för budgetåret 1984/85.

4. Förstärkningar av statsbudgeten

4.1 Bostadssubventioner

Statens kostnader för räntebidrag stiger snabbt. Av flera bostadsutredningar, som presenterats under senare år, har framgått att de generella bostadssubventionernas utformning starkt bidragit till den ogynnsamma kostnadsutvecklingen.

Det är av statsfinansiella skäl nödvändigt att snarast minska de generella subventionerna. Vi förordar att detta sker genom att den garanterade räntan höjs snabbare än i dag. För att en sådan höjning inte skall få orimliga konsekvenser för bostadskonsumenter krävs att medborgarna erhåller ökat utrymme att betala den boendekostnadsökning som blir följden. Detta bör ske dels genom en sänkning av marginalsikten och borttagande av avdragsbegränsningen för utgiftsräntor, dels genom en höjning av de behovsprövade bostadsbidragen.

Inför innevarande budgetår föreslog vi en uppräknings av den garanterade räntan för flerbostadshus med 11 %. Detta hade inneburit att ett hus som byggs 1984 skulle fått en ränta 1985 på 3,33 % i stället för 3,25 %. 1986 hade räntan blivit 3,70 % i stället för 3,50 % etc. Förslaget hade medfört en besparing på drygt 1 miljard kronor under budgetåret. Helårseffekten beräknas uppgå till 2,1 miljarder kronor. För kommande budgetår kommer vi att föreslå motsvarande besparing.

Vi kommer också att i likhet med tidigare år föreslå besparingar vad avser stödet till allmänna samlingslokaler, byggnadsforskning m. m.

Regeringen förordar att de retroaktiva räntebidragen upphör och att tidigare gällande regler återinförs. Av statsfinansiella skäl biträder vi förslaget.

En nackdel med de nu föreslagna åtgärderna är att handläggningstiden för låneärenden får större ekonomisk betydelse än tidigare. Tiden mellan färdigställande och utbetalning måste starkt förkortas. Med hänsyn till det minskade antal låneärenden som kan förväntas de närmaste åren måste en snabbare och effektivare handläggning vara möjlig. Propositionen anger att bostadslån normalt utbetalas ca 15 månader efter det att ett projekt har färdigställts. Krav bör kunna ställas på att lån utbetalas senast inom ett år efter det att ett hus färdigställts.

När det gäller räntebidragen för vissa större småhus är vår uppfattning att

räntebidrag bör lämnas endast för lån motsvarande en bostadsyta upp till 120 m². Denna ordning bör dock gälla oavsett småhusets totala storlek.

I propositionen redovisas behovet av att begränsa prisökningarna i samhällsekonomin under år 1984, varvid anges att historisk kostnadsutveckling inte får hindra detta mål.

Mot denna bakgrund har regeringen beslutat att begränsa den automatiska uppräknings av vissa indexstyrda utgifter till högst 4 % under år 1984. För bostadssektorns del medför detta att uppräknings av den s. k. tidskoefficienten begränsas till högst 4 % under kommande år.

Då allt talar för en högre inflationstakt 1984 innebär förslaget i realiteten en besparing för staten, men ökade kostnader för dem som bygger. Är regeringens avsikt att spara bör detta enligt vår mening redovisas öppet. Besparingar skall inte smygas igenom.

4.2 Ny fastighetsskatt

I propositionen aviseras en statlig fastighetsskatt fr. o. m. år 1985. Motivet för införandet av skatten sägs vara att den är nödvändig för att nå "målet om ett solidariskt omfördelningsystem".

Inom den svenska bostadssektorn finns ett oöverskådligt antal stödformer – bidrag och lån – och en lång rad skatter. Genom detta omfattande skatte- och subventionssystem har marknaden i stor utsträckning upphört att fungera. Detta har resulterat i olägenheter som är väl kända: höga byggkostnader, bostäder som inte motsvarar konsumenternas efterfrågan och stora statliga kostnader.

Det framstår som alltmer uppenbart att bostadssektorns problem är resultatet av skatte- och subventionssystemet sammantaget med statens och kommunernas starka inflytande. Regeringen förmår inte att frigöra sig från detta förödande system. Den har blivit fången i en ideologisk retorik. Nya skatter kommer att motivera nya bidrag. Nya problem – som uppkommit genom skatte- och subventionssystemet – försöker man lösa med nya skatter och subventioner. Detta är dömt att misslyckas.

Vid sidan av dessa principiella invändningar kan sägas att den nya fastighetsskatten kommer att drabba samtliga fastighetsägare mycket hårt, i synnerhet som fastighetsskatten inte tycks bli avdragsgill. För en fastighetsägare med en marginalskatt på 80 % motsvarar en fastighetsskatt på 1,4 % en kostnad på 7 % av taxeringsvärdet för fastigheten. Denna skatt avses vidare betalas vare sig fastigheten belastas med stora skulder eller inte och vare sig fastigheten går med förlust eller inte. Genom sin konstruktion skulle skatten ytterligare urholka möjligheten till enskilt fastighetsäggande. Vi tar därför bestämt avstånd från införandet av en ny fastighetsskatt. I stället bör hyreshusavgiften skyndsamt avskaffas.

Hemställan

Med hänvisning till vad som ovan anförts hemställs
att riksdagen beslutar att avslå proposition 1983/84:40, bilaga 9,
med undantag för vad som föreslås beträffande retroaktiva
räntebidrag.

Stockholm den 15 november 1983

ULF ADELSON (m)

LARS TOBISSON (m)

H. BERTIL LIDGARD (m)

INGEGERD TROEDSSON (m)

PER PETERSSON (m)

ANDERS BJÖRCK (m)

L. ARNE ANDERSSON (m)

i Ljung

NILS CARLSHAMRE (m)

ROLF CLARKSON (m)

ROLF DAHLBERG (m)

CARL BILDT (m)

INGRID SUNDBERG (m)

