

Motion till riksdagen

1987/88:Bo424

av Bengt Westerberg m. fl. (fp)
om bostadspolitiken

Sammanfattning

I motionen föreslås en rad åtgärder i syfte att öka de boendes *valfrihet* och åstadkomma en bättre fungerande bostadsmarknad.

Krissyptomen på bostadsmarknaden är många, bl. a. växande köer, brist på smålägenheter bl. a. för ungdomar och flyktingar, låg rörlighet och nyproduktion och växande bostadssubventioner. På en genomreglerad marknad har den lättast att ta sig fram som har goda kontakter och är beredd att betala svarta pengar.

Rörligheten på bostadsmarknaden måste öka. Det gör det lättare att tillgodose fler människors bostadsönskemål. I detta syfte föreslås förändringar av realisationsbeskattningen på bostadsrätter och ökad vikt vid lägesfaktorn i bruksvärdessystemet.

Det bör bli lättare att bilda *bostadsrätter*. En rad regleringar som begränsar dessa möjligheter bör tas bort. De hinder som socialdemokraterna satt upp för boende i allmännyttigt ägda fastigheter att bilda bostadsrättsföreningar bör tas bort. Alla förslag om hembud och priskontroll måste avvisas.

Regelsystemet bör kraftigt *förenklas* bl. a. genom avskaffande av lagen om kommunal bostadsanvisning samt mark- och konkurrensvillkoren. En ny byggnorm bör bli mindre styrande än den nuvarande.

Tendenserna att ge *intresseorganisationer* myndighetsliknande uppgifter bör bromsas. Avgifter för fritidsverksamhet och boinflytande bör inte längre betraktas som hyra. Det bör bli lättare för fristående hyresgästföreningar att få förhandlingsrätt.

Bostadssubventionerna bör under ett antal år kraftigt reduceras. En ny översyn av hela bostadsfinansieringssystemet och bostadsbeskattningen bör genomföras.

Bostadspolitik i kris

De senaste åren har problemen på bostadsmarknaden blivit alltmer påtagliga:

- Bostadsköerna växer, särskilt i storstadsområdena.
- Bristen på smålägenheter skapar särskilda problem bl. a. för flyktingar och för ungdomar som vill skaffa sig en egen bostad.
- Nyproduktionen ökade något under 1987 men ligger fortfarande på en låg nivå.

- Den låga rörligheten på bostadsmarknaden bl. a. till följd av regleringarna och reavinstskatten förstärker människors svårigheter att finna en bostad som passar deras önskemål och behov.
- Ett ombyggnads- och reparationsprogram, ROT, byggt på omfattande subventioner har startat och dragit med sig ombyggnader som ofta blivit mer ingripande än hyresgästerna önskat. Samma program har senare panikbromsats i storstäderna i förhoppningen att detta skulle öka nyproduktionen.
- Möjligheterna att bilda bostadsrättsföreningar har på olika sätt försämrats – senast genom riksdagens beslut att stoppa räntebidragen om allmännyttiga fastigheter säljs till hyresgästerna.
- De reglerade hyrorna, som i alltför liten utsträckning påverkas av om bostaden har ett centralt och attraktivt läge, har bidragit till framväxten av svarta marknader och en betydande handel med hyresrätter.
- Kostnadskrävande bostadssubventioner bidrar till att hålla skattetrycket uppe, medverkar till att driva upp byggkostnaderna och motverkar regionalpolitiska strävanden genom att överhettade regioner där det byggs mest får mest pengar. De når heller inte de grupper som bäst behöver stöd.
- Nyproduktionens kostnader har stigit starkt under de senaste åren.

Alla krissymptom som nu uppträder på bostadsmarknaden kan inte regeringen lastas för. Även kommunerna spelar en viktig roll i bostadspolitiken. Vidare kan t. ex. snabba förändringar i efterfrågan och flyttningsmönster skapa problem som i varje fall på kort sikt inte kan påverkas på politisk väg.

Men det råder ändå ingen tvekan om att socialdemokraterna bär ett betydande ansvar för den situation som har uppstått. Bristen på smålägenheter är t. ex. i hög grad en följd av en medveten socialdemokratisk politik, såväl ute i kommunerna som på rikspanet där ROT-programmet och lagändringar har drivit fram lägenhetssammanslagningar. Den låga rörligheten beror bl. a. på skatteregler och regleringar som socialdemokraterna drivit igenom och försvarar. Ingreppen mot bostadsrättsboendet är uttryck för en ideologiskt betingad skepsis mot en boendeform där människor själva får ta ansvar och äga sin bostad.

Regeringen har visat en anmärkningsvärd bostadspolitisk passivitet. Redan före valet 1982 meddelade socialdemokraterna att bostadspolitiken snabbt skulle ses över. Först hösten 1986 kom resultatet av denna skyndsamma översyn, som inte medförde att något väsentligt bostadspolitiskt problem fördes närmare sin lösning. Något nytt bostadsfinansieringssystem föreslogs t. ex. inte. I stället infördes en rad nya subventionsformer.

Skillnaden mellan bostadspolitiken och den förda kreditpolitiken är slående. På det senare området har det skett en för den svenska ekonomin hälsosam – om än otillräcklig – omprövning av förlegade dogmer och regleringar (vilket också haft positiva effekter för kapitalanskaffningen till bostadsbyggandet). Bostadspolitiken har däremot fastnat i ett föråldrat mönster och bygger i allt väsentligt på regleringar, subventioner och inskränkningar i människors valfrihet.

Vi lever fortfarande med de kristidsregleringar som vi har samlat på oss under decennier och som i många fall tillkom när vi på kort tid skulle bygga bort bostadsnöden. I dag när trångboddhet och ohygieniska bostäder är ovanliga har vi en ny situation. Problemen ligger nu på ett annat plan: att regleringarna hämmar framväxten av en fungerande bostadsmarknad där människors önskemål står i centrum.

Tecknen på att ett omfattande bruk av administrativa regleringar har någon gynnsam effekt t. ex. på rättvisan i boendet är få. Tvärtom vet vi att på en genomreglerad marknad har den lättast att ta sig fram som har goda kontakter och inte drar sig för att betala svarta pengar.

Vi lever också med omfattande bostadssubventioner vars svagheter inte tillräckligt har uppmärksammats. Låt oss peka på några av dem.

- Det är ur fördelningspolitisk synvinkel ineffektivt att stödja en viss typ av konsumtion såsom bostäder. I en rapport från Byggforskningsrådet har det visats att de generella bostadssubventionerna totalt sett inte har någon omfördelande effekt mellan hög- och låginkomsttagare. Följden blir dessutom ofta att vissa bostadstyper och upplåtelseformer gynnas framför andra på ett godtyckligt sätt. Långt effektivare är att rikta ett generellt stöd, utan konsumtionsstyrande verkan, till de grupper som behöver det – framför allt barnfamiljer.
- Bostadssubventioner har en tendens att kapitaliseras på oförutsedda punkter. Det innebär att det ofta är andra än de tänkta mottagarna som tillgodogör sig de belopp som utgår. Subventionerna bidrar vidare till att driva upp byggpriserna bl. a. genom att försvaga kostnadsmedvetandet. Till ungefär samma slutsats kom Statens pris- och kartellnämnd vid sin granskning av subventions- och regelverket inom bostadssektorn förra året.

Det finns också andra vinnare i systemet. Den som fått en nyproducerad och subventionerad hyreslägenhet har t. ex. möjligheter att tillgodogöra sig delar av subventionen genom svart försäljning eller genom att helt lagligt lämna lägenheten som en del av betalningen för ett småhus.

- Bostadssubventionerna är en omfattande statsfinansiell belastning och bidrar därmed till att hålla skattetrycket uppe. Om man räknar in effekterna av underskottsavdragen beräknas kostnaderna under 1988 enligt budgetpropositionen uppgå till 38 miljarder kronor (utan avdrag för intäkter av fastighetsskatten), varav räntebidrag och liknande stödformer uppgick till ca 15,8 miljarder kronor. Flera faktorer talar också för att subventionerna kommer att öka framöver, till följd av ROT-programmet som för in tidigare osubventionerade lägenheter i systemet men även till följd av nybyggnationen som hela tiden ökar antalet subventionerade årgångar.
- Bostadssubventionerna bidrar också till att förstärka de regionala obalanserna genom att en stor del går till redan överhettade områden. På detta sätt förs inom bostadssektorn en fördelningspolitik som går på tvärs med statsmakternas regionalpolitiska ambitioner. Avsevärda resurser överförs på detta sätt från mindre expansiva delar av landet till de större städerna – trots att bostadsmarknaden för det äldre beståndet visar att det finns en efterfrågan på bostäder vid högre priser än dem som sätts i den subventionerade nyproduktionen.

Läget på bostadsmarknaden har förändrats kraftigt under de senaste åren. Det rekordhög bygandet under slutet av 1960-talet och 1970-talet ledde till en mättning av marknaden och många kommuner fick problem med outhyrda lägenheter.

Under 1983 fanns ca 40 000 outhyrda lägenheter. I dag har antalet sjunkit till ca 10 000 och de tomma lägenheterna finns i huvudsak i 15 kommuner företrädesvis i Bergslagen och övriga Mellansverige.

För några år sedan redovisade de flesta kommunerna ett överskott på bostäder eller en bostadsmarknad i balans. 1984 redovisade 44 kommuner brist på bostäder. 1987 redovisar 164 kommuner brist på bostäder.

Den 1 april 1987 stod 446 000 personer i bostadskö. Av dessa var 138 000 ungdomar. Knappt hälften av ungdomarna står i kö i storstadsområdena. Två tredjedelar av de köande vill ha en tvårummare eller mindre. I Stockholm består kön av drygt 120 000 och kön växer. Men bilden är givetvis mer nyansrik än vad dessa siffror antyder. Långt ifrån alla bostadssökande har akuta problem.

Under 1980-talet har bostadsbyggandet sjunkit och ligger nu på en låg nivå, ca 30 000 per år. Under den andra halvan av 1970-talet byggdes omkring 50 000 lägenheter årligen.

Befolkningstillväxten har varit relativt låg. Mellan 1975 och 1985 ökade befolkningen med endast 150 000 personer. Under denna tidsperiod ökade dock antalet hushåll med 345 000. Vi får allt fler småhushåll.

Under samma period som antalet småhushåll har ökat kraftigt har antalet smålägenheter minskat. Mellan 1980 och 1985 har antalet lägenheter om högst ett rum och kök minskat med 100 000. Denna utveckling är resultatet av en medveten politik. Genom statligt stöd har omfattande ombyggnader genomförts som lett till färre och större lägenheter.

Trögheter på marknaden som skapats av politiska beslut leder till ett effektivt utnyttjande av bostäderna. Några exempel på detta är hyreslägenheter som endast används för övernattningsbl. a. därför att hyrorna ligger långt under marknadsnivå. Bostadsrättslägenheter står tomma i avvaktan på lägre reavinstkatt på vinsten. Hyror som avviker kraftigt från marknadsnivåerna skapar främst i storstäderna en trögrörlighet på marknaden.

Vi har således hamnat i en situation där utbudet av lägenheter stämmer illa överens med efterfrågan. I storstadsregionerna är denna skillnad mest markant. Detta drabbar i hög grad ungdomar som är nytillträdande på bostadsmarknaden och ofta efterfrågar små lägenheter. Men det drabbar även andra småhushåll, t. ex. pensionärer som gärna vill flytta till en mindre lägenhet. Bostadsbristen gör det svårare att minska institutionsboendet och att klara flyktingmottagandet.

Bostadsbristen beror dock inte på att subventioner har saknats. Det är tvärtom den mycket höga subventionsgraden av ombyggnader som har lett till den kraftiga utslagningen av antalet smålägenheter. I nyproduktionen har subventionerna antagligen medfört en högre inriktning på stora lägenheter jämfört med vad som skulle ha varit fallet om de boende fått bära kostnaden. De hyresrabatter m. m. som den socialdemokratiska regeringen har infört har förstärkt denna tendens.

De boendes önskemål måste enligt folkpartiets uppfattning vara utgångspunkten för bostadspolitiken. Valfriheten måste öka. Staten skall inte genom ekonomiska styrmedel eller administrativa regleringar gynna eller missgynna vissa upplåtelseformer, bostadstyper eller fastighetsägare.

Bostadspolitiken måste nu läggas om så att användningen av kristidsregleringar – med förebilder i 1940-talets helt annorlunda bostadssituation – minskar, behovet av subventioner begränsas och valfriheten för de boende ökar. Detta innebär att marknadsmekanismerna, som bättre än centrala regleringar avspeglar människors önskemål, bör ges ökat spelrum inom bostadspolitiken.

Vi anger i det följande de riktlinjer som enligt folkpartiets mening bör gälla för bostadspolitiken.

- Det är ett viktigt bostadssocialt mål att alla skall ha tillgång till en bra bostad. Vi har en hög bostadsstandard i Sverige även om det fortfarande finns undantag. Institutionsboendet bör minskas i ordnade former och i den takt alternativ kan ordnas. De som bor på institution bör ges en så hemlik miljö som möjligt och de som så önskar skall ha rätt till eget rum. Stora ansträngningar bör göras så att småhushåll lättare kan hitta en passande bostad. De svårigheter som i dag möter bl. a. flyktingar, ungdomar och ensamstående från splittrade familjer kan inte accepteras. Utslagningen av smålägenheter måste stoppas.
- De byråkratiska och reglerande inslagen i bostadspolitiken måste minska. Byggnormerna måste begränsas. Åtgärder måste vidtas som skapar mer av direktkontakt mellan byggare och konsument, så att kreativiteten i byggandet stimuleras och bostäderna i högre grad utformas i enlighet med människors önskemål. Ekonomiska styrmedel måste ersätta administrativa regleringar för att begränsa ombyggnadsverksamheten i överhettade områden.
- Bostadssubventionerna måste kraftigt reduceras och stödet riktas direkt till de grupper som har särskilda behov, främst barnfamiljerna.
- Den enskilda människan måste ges förutsättningar att själv ta ansvar för sitt boende. Därför bör ökade möjligheter skapas för dem som önskar äga sin bostad. Det bör bli lättare att ombilda hyreshus till bostadsrättsföreningar. En omfattande satsning på bostadsrätter skulle bidra till att lösa en rad bostadspolitiska problem, bl. a. de snabbt stigande bostadsrättspriserna i vissa områden, de ökande förvaltningskostnaderna och behovet av ett ökat boendeinflytande.
- På en bostadsmarknad som skall kunna tillgodose de boendes önskemål måste det vara relativt lätt att byta bostad t. ex. när familjens storlek förändras. En ökad rörlighet gör att alla – även ungdomar och andra småhushåll – lättare kan hitta en bostad som passar deras behov. En ökad rörlighet är därför fundamental även från bostadssocial utgångspunkt. Vi föreslår därför i det följande förändringar i skattereglerna och principerna för hyressättningen i detta syfte.

- ROT-programmet bör läggas om så att det inriktas på en varsam ombyggnad. Statliga lån bör normalt inte utgå vid lägenhetssammanslagningar. Subventionerna vid ombyggnadslån bör sänkas. De boende bör själva få avgöra om ombyggnadsåtgärder inne i deras lägenheter skall genomföras.

Mot. 1987/88
Bo424

Bostadsbristen

Antalet hushåll i bostadskön är givetvis inget mått på hur många bostäder som behövs men det är en indikation på att det på åtskilliga håll behövs ett ökat bostadsbyggande. Det är givet att kommunerna, som har ansvaret för bostadsbyggandet, i sin planering särskilt bör beakta behovet av små lägenheter.

Det finns dock ingen anledning att bygga särskilda lägenheter för ungdomar – med undantag för studentbostäder där behovet av små och tillfälliga rum och lägenheter talar för en särlösning. Behovet av bostad ändras inte enbart därför att man uppnår en viss ålder. Vi avvisar särskilda bostadsbidrag till ungdomar av detta skäl men givetvis också på grund av de problem som bostadsbidrag generellt skapar.

En ökad nyproduktion kan verka hämmande på de kraftiga prisökningar, som ägt rum främst på bostadsrätter. Fler bostadsrätter men också fler hyreslägenheter skulle verka dämpande på prisutvecklingen. I dag är bostadsrättslägenheten ofta det enda tillgängliga alternativet för den som vill ha en liten lägenhet.

Nyproduktionen medverkar också till en högre rörlighet på bostadsmarknaden. Det uppstår ofta kedjeffekter som leder till att flera hushåll kan tillgodose sitt bostadsbehov.

Även om en stor del av intresset just nu måste riktas mot nyproduktionen bör man ändå minnas att den motsvarar en procent av det befintliga bostadsbeståndet. Ett bättre utnyttjande av det äldre beståndet genom ökad rörlighet är en viktig och alltför ofta bortglömd metod att tillgodose människors bostadsönskemål.

Reavinstreglerna för bostadsrätter innebär att beskattningen minskar kraftigt, med en fjärdedel under det andra, tredje och fjärde innehavsåret. Detta leder till att det ofta är lönsamt att vänta med försäljningen. Samtidigt vill bostadsrättsföreningarna minska andrahandsuthyrningen, vilket innebär att det i allmänhet är lönsamt att låta bostadsrättslägenheten stå tom i avvaktan på en lägre beskattning.

Detta förstärks ytterligare genom att det vid köp av en annan bostad inte är möjligt att få uppskov med reavinstskatten vid försäljningen av en bostadsrätt.

Reglerna för reavinstskatten bör därför ändras dels så att det blir möjligt att få uppskov med reavinsten, dels så att reavinsten beräknas efter de principer som gäller för beskattning av reavinst vid försäljning av småhus.

Bruksvärdessystemets tillämpning innebär att hyrorna särskilt i storstadsregionernas centrala delar ligger långt under marknadsnivå. Detta gör det

lönsamt att använda lägenheter som övernattningslägenheter därför att hyran kanske endast motsvarar kostnaden för en natt på hotell.

Följden av detta reglerade system blir bl. a. överskottsefterfrågan. Bristande överensstämmelse mellan det pris som människor är beredda att betala och det pris som gäller medför ett ineffektivt utnyttjande av bostadsbeståndet. Det blir t. ex. svårt att flytta från en äldre, stor och billig lägenhet till en ny och mindre om hyran för den nybyggda lägenheten inte är väsentligt lägre.

Bruksvärdessystemet skapar också en omfattande svart marknad. Även om denna marknad tenderat att fungera allt mer "friktionsfritt" så finns det givetvis betydande svårigheter med en marknad där många omvägar måste gås för att marknadsvärden skall kunna realiseras och vissa vägar är kriminaliserade. De moraliska problem som en starkt reglerad bostadsmarknad medför skall inte underskattas.

Ombyggnadsverksamheten har inneburit att tusentals smålägenheter har slagits ut. Avgången av lägenheter vid de ombyggnader som sker nu är dock väsentligt lägre. Under 1986 minskade antalet lägenheter i ombyggda fastigheter med 7%.

Villkoren för statliga lån till ombyggnader bör skärpas. Det bör inte vara möjligt att erhålla sådana lån till sammanslagningar av lägenheter såvida det inte finns ett påvisbart överskott på smålägenheter på orten.

Ökad satsning på bostadsrätter

Många människor önskar bo med bostadsrätt. Många uppskattar den förening av enskilt ägande och gemensamt ansvarstagande i demokratiska former för fastigheten som bostadsrättsboende erbjuder. Detta medför många gånger också lägre boendekostnader. Nära förknippat med det enskilda ägandet är den fria överlåtelseätten av bostadsrättslägenheter.

Det finns i dag omkring 600 000 bostadsrättslägenheter. Antalet har ökat kraftigt under efterkrigstiden. Det är dock fortfarande endast en mindre del av alla bostäder som upplåts med bostadsrätt, ca 14%.

Som vi tidigare understrukit måste behovet av bostadssubventioner minska. En ökning av kontantinsatserna och bostadssparandet i fråga om bostadsrätter bör därför eftersträvas.

Hyresgästernas företrädesrätt vid försäljning

Under den tid folkpartiet hade ansvar för bostadspolitiken beslutade riksdagen bl. a. att underlätta ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt. Hyresgäster som bildade en bostadsrättsförening fick förköpsrätt till en fastighet när den såldes. Bostadsrättslagen kompletterades med en bestämmelse där det klargjordes att bostadsrätter får överlåtas fritt.

Riksdagens beslut innebar att hyresgästerna fick rätt att inlämna en intresseanmälan gällande förvärv av fastigheten. Om två tredjedelar av de boende förklarade sig intresserade av en ombildning erhöll de företräde vid en

försäljning av fastigheten. Fastigheten fick således inte säljas utan att först ha erbjudits till de boende. Denna rätt gavs till alla hyresgäster, oberoende av ägare.

Riksdagens majoritet ändrade emellertid propositionen så att bostadsrättsförening ansluten till rikskooperativ organisation undantogs från kravet på två tredjedels majoritet av hyresgästerna för att förköpsrätt skulle inträda. Folkpartiet anser fortfarande att propositionens ursprungliga förslag är att föredra. Kravet på kvalificerad majoritet bör dock mildras så att det räcker med enkel majoritet. Det bör vidare räckas med tre lägenheter för att denna rätt att bilda en bostadsrättsförening skall gälla. Riksdagen bör besluta om ändringar i bostadsrättslagen i enlighet med dessa riktlinjer.

På förslag av den socialdemokratiska regeringen beslutade riksdagen våren 1983 att ytterligare inskränka hyresgästernas förköpsrätt så att hyresgäster i fastigheter som ägs av bl. a. stat, landsting, kommun eller allmännyttigt bostadsföretag inte har denna rätt. Genom en lagändring har det också slagits fast att kommunens förköpsrätt går före de boendes. Folkpartiet anser att de boende, som så önskar, skall ha företräde vid försäljning oavsett vem som äger fastigheten och oavsett vem som är köpare.

De kommunala bostadsföretagen bör vara lyhörda inför önskemål från de boende om att överta fastigheten, även om det i mindre attraktiva områden blir för ett marknadslägt pris. Det kan dock ibland vara en bra metod för att komma till rätta med problem i ett bostadsområde att de boende får överta fastigheten och därmed ges möjlighet att ta ett större ansvar.

Räntebidrag

Riksdagens majoritet beslutade i december 1987 på förslag av regeringen att räntebidrag skall dras in om en allmännyttigt ägd fastighet säljs till en av de boende bildad bostadsrättsförening. Beslutet hade sin udd riktad mot de kommuner som vill öka andelen bostadsrätter och på detta sätt främja ett utökat inflytande och ansvarstagande från de boendes sida. Dess orättvisa karaktär underströks ytterligare av att HSB och Riksbyggen vid riksdagsbehandlingen undantogs från den nya regeln. Denna tendens att gynna två socialdemokratiska närstående organisationer är ett direkt stötande inslag i regeringens bostadspolitik.

Riksdagen bör besluta om en återgång till de regler som tidigare gällde.

Hembud

Socialdemokraternas negativ inställning till bostadsrättsboende märks också genom den lagändring som trädde i kraft den 1 maj 1985. Efter valet 1982 lovade den nye bostadsministern Hans Gustafsson att lägga fram en proposition om hembud och priskontroll. Sedan detta kritiserats kraftigt tillsettes i stället 1983 års bostadsrättskommitté.

Medan utredningen arbetade började dock HSB att tillämpa en treårig hembudsskyldighet i en del nybildade föreningar. Detta innebar att man inte hade rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt under de tre första åren utan en-

dast fick sälja tillbaka den till HSB för i princip den ursprungliga insatsen.

Detta var uppenbart ett kringgående av förbudet i lagen mot hembudsskyldighet. HSB undvek nämligen att ta in kravet på hembud i föreningens stadgar. I stället träffade den regionala HSB-organisationen ett avtal med den bostadssökande om hembudsskyldighet. Trots att detta avtal var lagstridigt erhöill man ingen lägenhet om man inte skrev på avtalet.

Detta kringgående av lagen ledde till att marknadsdomstolen förbjöd HSB att fortsätta med hembudsskyldigheten. Den socialistiska riksdagsmajoriteten ändrade våren 1985 lagen så att HSB:s och Riksbyggens hembudsskyldighet blev tillåten. Detta skedde på förslag av majoriteten i bostadsutskottet och utan någon beredning av ärendet.

De förslag som 1983 års bostadsrättskommitté lade fram 1985 var mycket långtgående. Kommunen föreslogs bl. a. få vidsträckta möjligheter att, över huvudet på de boende, tvinga på bostadsrättsföreningar regler om hembud och priskontroll. Ett genomförande av utredningens förslag skulle ha fått mycket negativa effekter. De skulle ha lett till två sorters bostadsrätter, en med priskontroll och en utan, vilket skulle pressat upp priserna ytterligare på de bostadsrätter som inte omfattas av priskontrollen. De innebär också ett angrepp mot bostadsrätten som boendeform. Hembud skapar rättsosäkerhet och medför "svarta" pengar.

Regeringen tvingades, bl. a. efter en mycket negativ remissopinion, att säga nej till bostadsrättskommitténs förslag. Det bör dock noteras att bostadsministern i proposition 1986/87:37 framhållit att han inte är främmande för att införa hembudsskyldighet i alla bostadsrättsföreningar. På den socialdemokratiska partikongressen har han också uttalat att en rad motioner – bl. a. med krav på hembud – är "känslomässigt bifallna". Senare har nya restriktioner och regleringar aviserats.

Folkpartiet vill gå i motsatt riktning. Enligt vår uppfattning talar de skäl som anförts mot bostadsrättskommitténs förslag även för att den nu gällande hembudsskyldigheten avskaffas.

"Folkrörelsekooperativ"

Efter en lagändring för några år sedan undantogs s. k. folkrörelsekooperativ från kravet på att söka förvärvstillstånd vid köp av fastighet. Med detta begrepp skulle förstås att endast HSB och Riksbyggen men inte SBC (Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation) var befriade från kravet att söka tillstånd.

Den kritik som riktats mot begreppet folkrörelsekooperativ föranledde dock regeringen att föreslå en skrivning i lagtexten som inte innehåller begreppet folkrörelsekooperativ. Den hösten 1986 beslutade lagstiftningen diskriminerar dock SBC på exakt samma sätt som tidigare.

Folkpartiet motsätter sig denna särbehandling av SBC av flera skäl. SBC är inte mindre folkrörelse än de två andra organisationerna. Det finns ingen anledning att i lagstiftningen lägga sig i organisationernas uppbyggnad.

Vi anser att lagstiftningen bör ändras så att undantaget från kravet på förvärvstillstånd gäller för rikskooperativ organisation, regional organisation

av bostadsrättsföreningar och bostadsrättsförening som är ansluten till en rikskooperativ organisation. Detta får konsekvenser för bostadsrättslagen, lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. och lagen om fastighetsmäklare.

Mot. 1987/88
Bo424

Realisationsvinstbeskattning

Reavinster beskattas olika beroende på upplåtelseform. Reglerna för realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter ändrades för ett par år sedan så att beskattningen blir evig. Beroende på hur länge bostadsrätten har innehafts upptas en viss andel av reavinsten till beskattning. Det finns ingen möjlighet att få uppskov med beskattningen även om reavinsten används till att köpa en ny bostad.

Dessa regler skiljer sig från dem som gäller för villor. Vid en försäljning av en villa får inköpspriset i princip räknas upp med inflationen. Det finns också en rätt till uppskov med skatten om man köper en annan villa.

Det är önskvärt att samma principer gäller för realisationsvinstbeskattning av villor och bostadsrätter. Avsaknaden av regler om uppskov hämmar rörligheten på bostadsmarknaden. De uppgifter som förekommit om att regeringen avser att ta bort uppskovsrätten för villor är därför oroande. Rörligheten på bostadsmarknaden är så låg att det i stället krävs åtgärder som ökar rörligheten. Det bör således vara möjligt att få uppskov när man säljer sin bostadsrätt eller villa oavsett om man köper en bostadsrätt eller villa.

Beskattningen av reavinster vid försäljning av bostadsrätter bör utformas i enlighet med de principer som gäller för egna hem, dvs. med indexuppräkningsregler. De nuvarande reglerna leder till att många väntar med försäljning av lägenheten för att på detta sätt få en lägre skatt. Ibland hyrs dessa lägenheter ut i andra hand men det förekommer att bostadsrättslägenheter står tomma i väntan på en lindrigare reavinstbeskattning. Detta torde bli ännu vanligare om innehavare av bostadsrätter riskerar åtal för att de tar ut självkostnadshyror vid andrahandsuthyrning — ett förslag som bostadsministern aviserat.

Övrigt

Även i övrigt bör beskattning av bostadsrättslägenheter och egna hem ske efter samma principer. Förutom skillnaderna i reavinstbeskattning finns det olikheter i de ekonomiska villkoren för innehav genom att villaägare måste ta upp en schablonintäkt medan motsvarande beskattning inte sker av bostadsrätter, fastighetstaxeringen samt arvs- och förmögenhetsbeskattningen. Även om det kan finnas tekniska svårigheter att utforma en enhetlig beskattning så är dessa skillnader inte försvarbara.

Det har blivit lättare att använda bostadsrätten som säkerhet för lån. Det är dock angeläget att se över möjligheterna att låna pengar genom att ge ökade möjligheter att ställa säkerhet vid lån för köp av bostadsrättslägenheter.

För att förenkla förhållandena på bostadsmarknaden, inte minst för konsumenterna, bör det vara enkelt att omvandla äldre typer av sammanlutningar såsom bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. De hinder som finns för detta bör tas bort.

Färre regleringar

Bostadsmarknaden är en av de mest reglerade sektorerna i samhället. Bland de statliga och kommunala styrinstrumenten kan bl. a. nämnas bostadslångivningen, förvärvs- och förköpslagstiftningen, markvillkoret och bostadsanvisningslagen. Regelsystemet är så omfattande och svåröverskådligt att det är svårt att få en tillfredsställande överblick. Vi anser att det krävs en avreglering.

Förköpslagen

Kommunerna har rätt till förköp enligt förköpslagen. Denna lag infördes när bostadsbyggandet var väsentligt högre än i dag. Genom förslag i proposition 1983/84:141 har lagen även utvidgats. Folkpartiet motsatte sig denna utvidgning.

Bakgrunden till införandet av kommunernas möjlighet till förköp var bl. a. en önskan att dämpa markprisstegringen och att dra in oförtjänt värdestegring till det allmänna. Kommunernas behov av markförvärv torde nu vara markant mindre. Det finns dessutom möjlighet att tillgripa expropriation för att tillgodose behovet av mark.

Den förändrade situationen på byggmarknaden motiverar en översyn av förköpslagstiftningen i dess helhet.

Bostadsanvisningslagen

Riksdagen har nyligen beslutat om en ny lag om kommunal bostadsanvisning. Folkpartiet motsatte sig den nya lagen och begärde också att den bostadsanvisningslag som infördes 1980 skulle avskaffas.

Enligt vår mening är den nya lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt både onödigt och skadlig. Onödigt eftersom det har visat sig att kommunerna nu har kunnat få tillgång till lägenheter för bostadsförmedlingens räkning genom frivilliga avtal med fastighetsägarna. Skadlig eftersom den ger kommunen en mycket stark ställning gentemot den enskilde husägaren och riskerar att hämma rörligheten på bostadsmarknaden.

Folkpartiet föreslår därför att bostadsanvisningslagen avskaffas.

Bostadsförmedlingarna

Bostadsförmedlingarna kan spela en aktiv roll för att öka rörligheten på bostadsmarknaden och göra denna effektivare. För att få resurser för att t. ex. arbeta aktivt med byten bör bostadsförmedlingarna ha möjlighet att ta ut avgifter för sin verksamhet.

Mark- och konkurrensvillkoren

För närvarande gäller undantag från markvillkoret för s. k. styckebyggda småhus. Tidigare fanns även ett undantag från markvillkoret för mark i saneringsområden. Markvillkoret innebär att marken skall förmedlas av kommunen för att rätt till statliga bostadslån skall erhållas. I praktiken innebär

markvillkoret numera främst att kommunen ges möjlighet att ställa en mängd krav på byggnationen utöver plan- och bygglagens bestämmelser innan dispens från markvillkoret lämnas.

Vi anser att markvillkoret bör avskaffas. Kommunernas möjligheter att styra byggandet är tillräckliga, inte minsta genom den fysiska planeringen.

Konkurrensvillkoret innebär att bostadslån vid byggande av flerfamiljshus bara utgår om byggnadsarbetena upphandlats genom att anbud tagits in. Det har nu visat sig att byggföretagen ofta kan förhandla fram bättre pris och högre kvalitet. Konkurrensvillkoret är moget att avskaffas. Det skulle också öka byggföretagens möjligheter att bygga referensobjekt.

Byggnormer m. m.

Det finns ett behov av färre och mindre styrande regler för byggandet. Den översyn av byggnormen som planverket genomfört bör enligt vår mening leda fram till färre bestämmelser. En mindre styrande byggnorm leder dels till att utrymmet för fantasi och för att tillgodose människors varierande önskemål ökar, dels till att kostnaderna för byggande i viss utsträckning kan minska.

Folkpartiet anser att bostadsfinansieringssystemet bör ändras så att bostadssubventionerna kraftigt minskar. Detta utvecklas längre fram. Bostadsfinansieringsreglerna bör då väsentligt luckras upp.

PBL

Den 1 juli 1987 trädde en ny plan- och bygglag i kraft. Under hela reformarbetet betonade folkpartiet vikten av en ny och modern lagstiftning på detta område men vi ansåg att regeringens förslag hade så allvarliga brister att det måste avslås och ersättas av ett nytt förslag.

I vår reservation till BoU 1986/87:1 angav vi ett flertal punkter där vi anser att PBL har brister. Det är betecknande att riksdagen tvingades göra justeringar innan lagen ens hade trätt i kraft. Våra förslag till förändringar har främst syftat till att stärka den enskildes ställning. Vi anser att lagen har sådana brister att det redan finns anledning att göra en översyn. Den bör bl. a. syfta till följande förändringar:

- Den enskildes ställning bör framhävas tydligare. I stället för att i lagen skriva att mark får bebyggas om det är lämpligt ur allmän synvinkel bör lagen utformas så att det finns en rätt att bygga men att den kan inskränkas beroende på allmänna intressen. Härigenom utformas lagen i enlighet med Europarådskonventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna.
- Genomförandetiderna skall normalt vara 15 år. Minimitiden skall vara 10 år och någon maximitid skall inte finnas.
- Kommunen skall inte ges möjlighet att utan normalt expropriationsförfarande lösa in mark som inte har bebyggt sedan genomförandetiden har löpt ut.
- Kommunernas möjligheter att besluta att åtgärder får vidtas utan krav på

Mot. 1987/88
Bo424

bygglov bör utökas väsentligt, t. ex. avseende byggande av garage, förråd och bastu.

- Alla skall ha rätt att göra mindre tillbyggnader eller mindre ombyggnader även om åtgärderna strider mot detaljplan eller andra bestämmelser.
- Det skall vara lättare att få bygglov i områden som inte är detaljplanerade.
- Kommunen skall inte kunna vägra bygglov i mer än två år med hänvisning till att kommunen avser att upprätta en detaljplan.
- Kommunens beslut om förhandsbesked om rätt att bygga skall gälla i minst ett år.
- Det skall inte vara möjligt att i en detaljplan reglera handelns utveckling.
- Organisationer som berörs av en plan skall ha möjlighet att påverka planarbetet och rätt att överklaga beslut.
- Ersättningen till fastighetsägare för vissa bebyggelsereglerande åtgärder som t. ex. att vägra rivningslov och skydd för kulturhistoriskt värdefulla fastigheter bör utformas så att enskildas rätt bättre tillvaratas.
- Ersättningsreglerna till markägare i områden med äldre planer med nybyggingsförbud bör bli generösare.
- Klimatdata bör beaktas vid bebyggelseplanering.

Hyressättningen

Bristerna i bruksvärdessystemet har blivit allt mer uppenbara. Utvecklingen har gått i hyresreglerande riktning trots att avsikten är att nå en friare hyresmarknad. Det har t. ex. träffats flera centrala överenskommelser mellan SABO och Hyresgästernas Riksförbund om storleken på hyreshöjningarna.

De allmännyttiga bostadsföretagen har inte heller lyckats erhålla kostnadstäckning. Bristen på självkostnadstäckning har medfört att fastighetsunderhållet ofta eftersatts vilket bl. a. lett till ytterligare subventioner.

Det är också uppenbart att hyressättningen inte motsvarar hyresgästernas värderingar. Faktorer som bostadens läge påverkar hyresnivån endast marginellt. Detta har lett till en omfattande svart marknad för attraktiva hyreslägenheter.

Det är önskvärt att de boendes preferenser bättre tillgodoses. Bruksvärdessystemet medger att den s. k. lägesfaktorn ges ökad vikt. Denna möjlighet bör utnyttjas i en helt annan utsträckning än vad som görs i dag. För att ytterligare understryka detta bör hyreslagen ses över så att detta framgår ännu tydligare.

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 lätt komma i kläm.

Intresseorganisationerna har fått alltmer myndighetsliknande uppgifter, och uppgörelser mellan staten och organisationerna blir allt vanligare. Organisationernas roll på bostadssektorn är särskilt omfattande. Utöver representation i statliga kommittéer och offentliga organ har organisationerna även givits utrymme i den dömande makten.

1969 tillkom hyresnämnderna i sin nuvarande form. De var ursprungligen avsedda att fungera som medlingsinstanser. Efter hand har de emellertid erhållit prövningsrätt i allt fler frågor.

En hyresnämnd består i regel av en lagfaren ordförande samt två ledamöter från hyresmarknadens organisationer, Fastighetsägareförbundet eller SABO respektive Hyresgästernas Riksförbund. Talan mot hyresnämnds beslut förs hos bostadsdomstolen. Även denna instans har en majoritet av organisationsföreträdare, tre lagfarna och fyra intresseledamöter.

Det kan i många fall synas praktiskt att hyresmarknadens parter finns representerade i den dömande instansen. Det är dock betänkligt från rättssäkerhetssynpunkt. Människors förtroende för den dömande maktens oberoende och integritet kan urholkas genom intresseledamöternas delaktighet i rättstillämpningen.

Det förekommer inte sällan att intresseledamöterna ställs inför mer eller mindre uttalade intressekonflikter. Det är t. ex. inte tillfredsställande att ledamöter från Hyresgästernas Riksförbund i hyresnämnden deltar i beslut huruvida hyresgäster i en från Hyresgästernas Riksförbund fristående förening skall ges förhandlingsrätt eller inte.

Den dömande makten bör vara opartisk i ett rättssamhälle. Hyresnämnds och bostadsdomstols uppgifter bör därför överföras till allmän domstol.

Av 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. Vid utfärdande av hyresgästintyg bör i stället den mening gälla som företräds av en majoritet av de boende i den berörda fastigheten.

Ett annat exempel kan hämtas från det pågående ROT-programmet. 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 Hyresgästernas Riksförbund fristående föreningar har erhållit förhandlingsrätt. Detta är otillfredsställande. Hyresförhandlingslagen måste därför ändras så att föreningar som inte är anslutna till Hyresgästernas Riksförbund ges ökade möjligheter att erhålla förhandlingsrätt.

Avgörande för erhållande av förhandlingsrätt bör vara att föreningen åtnjuter förtroende från en majoritet av hyresgästerna i den berörda fastigheten eller fastigheterna. Bedömningar av föreningens kvalifikationer, förhandlingskapacitet eller långsiktiga målsättning skall vara av underordnad betydelse.

I dag erlägger hyresgästerna, dvs. såväl medlemmar som icke-medlemmar, speciella avgifter via bostadsföretagen direkt till hyresgäströrelsen. Dessa avgifter är förhandlingsersättningen, boinflytandeersättningen och ersättning för fritidsverksamhet. De betalas i dag som en del av hyran.

Ersättningen för boinflytandeverksamhet uppskattades av Hyresgästernas Riksförbund för några år sedan till ca 35 milj. kr. och för fritidsverksamhet till ca 50 milj. kr.

Avgifterna utgör en viss andel av totalhyran och tas ut med stöd av avtal mellan Hyresgästernas Riksförbund och fastighetsägaren. Till skillnad från vad som gäller för förhandlingsersättningen finns inget direkt lagstöd för uttag av avgifter för fritidsverksamhet eller verksamhet som avser boinflytande.

Utgångspunkten för beslutet om bruksvärdessystemet var att de allmännyttiga företagen skulle ta ut hyror som täcker deras kostnader, den s. k. självkostnadsprincipen. Det är inte rimligt att betrakta ersättning till den verksamhet som hyresgäströrelsen bedriver som en del av företagets självkostnader.

Avgifter för fritidsverksamhet och boendeflytande bör således fortsättningsvis inte betraktas som hyra. I flera stora bostadsföretag har fritidsavgiften också avskaffats eller modifierats. Hushållen bör själva ges rätt att bestämma vilka fritidsaktiviteter de vill delta i och bidra till ekonomiskt.

Den s. k. underhållsreformen, dvs. rätten för hyresgäster att själva utföra reparationer, har nyligen permanentats. Vi anser dock att lagstiftningen bör utformas så att det blir möjligt för hyresgäster att träffa överenskommelse med fastighetsägaren även om det inte finns någon förhandlingsordning.

ROT-programmet

Under folkpartiets tid i regeringen påbörjades ett omfattande arbete med stadsförnyelse. Det berörde ombyggnadsfrågor men också förnyelse och komplettering av befintliga bostadsområden.

Efter regeringsskiftet 1982 infördes det s. k. ROT-programmet. Det led av påtagliga svagheter bl. a. därför att det medförde alltför ingripande ombyggnader, saknade samband med andra stadsförnyande åtgärder, ökade behovet av bostadssubventioner och innebar subventioner av löpande underhåll.

Under 1988/89 beräknas behovet av utbetalningar av det särskilda räntebidrag som utgår för förbättring av bostadshus öka till 550 milj. kr. Detta har dock varit positivt i den bemärkelsen att skillnaderna i kostnad mellan en försiktig upprustning och en omfattande ombyggnad har minskat.

Stödet till ombyggnad och underhåll bör utformas så att det blir mer förmånligt att göra en mer varsam upprustning, vilket ofta överensstämmer med hyresgästernas önskemål. Det är därför angeläget att ge de hyresgäster som berörs större möjligheter att påverka.

Detta inflytande bör dock utövas av de hyresgäster som berörs av ombyggnaden och inte av hyresgästorganisation. Vi anser således att det s. k.

hyresgästintyget som normalt krävs för att få byggnadslov för åtgärd utöver lägsta godtagbara standard (LGS) bör utfärdas av de berörda hyresgästerna. På samma sätt bör ombyggnadslån för hyreshus normalt endast beviljas om de berörda hyresgästerna tillstyrker ombyggnaden.

För ombyggnad inne i lägenhet bör normalt krävas att lägenhetsinnehavaren har tillstyrkt ombyggnaden. Underhåll såsom byte av avloppsstammar måste givetvis kunna utföras men byte av t. ex. köksutrustning bör endast kunna ske om hyresgästen accepterar detta.

I den bostadspolitiska proposition som lämnades hösten 1986 visade regeringen att även den insett betydelsen av ökad varsamhet vid ombyggnader. De medel som regeringen föreslog, och riksdagen godkänt, kan dock inte accepteras.

Regeringen kan numera begränsa volymen på ombyggnadsverksamheten genom rambegränsningar. I storstäderna har regeringen beslutat om mycket kraftiga begränsningar av ombyggnadsverksamheten. Detta är dock ingen garanti för att de ombyggnader som genomförs sker mer varsamt eller att de mest angelägna projekten genomförs först.

Det enda säkra resultatet är att ombyggnadsverksamheten minskar. Regeringens avsikt är att på detta sätt öka nybyggnadsverksamheten. Det är dock tveksamt om det är möjligt att uppnå sådana tvära kast i inriktningen av byggnadsverksamheten.

Vi avvisar av dessa skäl rambegränsningar som en metod att påverka omfattningen av ombyggnadsverksamheten. Vi anser dock att strävan efter mer varsamma ombyggnader bör medföra att villkoren för ombyggnad förändras. Det räntebidrag som utgår för lån till ombyggnader bör således justeras ner i förhållande till det som utgår för nyproduktion. Härigenom uppnås automatiskt en ökad inriktning på nyproduktion. Vi föreslår i en särskild motion en sänkning av räntebidragen för ombyggnad och räntestödet till underhåll. Samtidigt bör rambegränsningarna för ombyggnadslån avskaffas. Som vi anförde i anslutning till regeringens bostadsproposition hösten 1986 anser vi heller inte att räntestöd för underhåll skall kunna utgå till miljöprogrammets åtgångar.

Bostadsfinansiering

Den höga subventioneringen av bostadsbyggandet har lett till att praktiskt taget samtliga nya bostäder finansieras med subventionerade lån. Bostads-subventionerna är nu så höga att de ungefär motsvarar halva produktionskostnaden.

Bottenlån som ges på marknaden täcker 70% av den godkända produktionskostnaden (låneunderlaget). Därutöver utgår statliga lån med 22–30% beroende på vilken kategori byggherren tillhör.

Räntan på bottenlån och statliga bostadslån subventioneras genom räntebidrag. Det utgår för att täcka skillnaden mellan den garanterade räntan och marknadsräntan. Den garanterade räntan varierar första året mellan 2,35% och 4,9%. Den garanterade räntan trappas årligen upp med 0,5%

för egna hem och med 0,25% för s. k. flerbostadshus. Marknadsräntan är för närvarande ca 12%.

Den garanterade räntan är högre för egna hem som upplåts med äganderätt därför att ägaren där kan tillgodogöra sig det underskott som uppstår genom att räntan är avdragsgill. Om man förenklar förhållandena något kan man säga att räntan skall vara dubbelt så hög för småhusägaren som för den kommunala bostadsstiftelsen för att kapitalkostnaden skall bli lika hög.

Det har skett en viss trendmässig ökning av bostadssubventionerna, särskilt räntebidragen, under en följd av år. Under 1980-talet har öknings-takten begränsats till följd bl. a. av avdragsbegränsningen, avskaffandet av de retroaktiva räntebidragen och extra upptrappningar av den garanterade räntan. Denna politik inleddes av de borgerliga regeringarna och har sedan i viss mån fullföljts av den socialdemokratiska regeringen. Att döma av årets budgetproposition, där räntebidragen bedöms öka med 2.5 miljarder kronor, tycks dock regeringen nu ha tappat greppet om utvecklingen. Bostadsdepartementets anslag ökar mest i regeringens budgetförslag.

Bostadssubventionerna kommer sannolikt att fortsätta öka. Om räntenivån är oförändrad och nybyggandet oförändrat kommer räntebidragen 1992/93 att öka till 20 miljarder kronor (mot beräknade 15.8 nästa budgetår). Varje ny årgång medför högre kostnader än den minskning som sker i tidigare års produktion.

Folkpartiet anser att bostadssubventionerna bör reduceras kraftigt. Det finns flera skäl till detta som utförligt utvecklades i inledningsavsnittet.

En lägre inflation och därmed lägre räntor skulle automatiskt leda till lägre subventioner. Bostadsfinansieringssystemet kan dock inte utformas så att det fungerar tillfredsställande endast om räntenivån är låg. En teoretiskt tilltalande lösning är att införa real beskattning och reallån. Härigenom skulle vi uppnå i stort sett samma förhållanden som de som råder då inflationen är mycket låg eller obefintlig.

Det har dock visat sig att införandet av real beskattning skulle medföra stora övergångsproblem. Folkpartiet föreslår därför i stället i en annan motion till årets riksmöte en omfattande reformering av skattesystemet med en något annorlunda inriktning.

Denna innebär en kraftig sänkning av marginalskatterna till 40% för de allra flesta inkomsttagare. Vidare bör bl. a. inkomstlagen kapital och egna hem slås ihop till en inkomstkälla som beskattas med 40%. Detta medför också att underskottsavdragens värde för inkomsttagaren blir 40% av avdraget. Ett genomförande av en skattereform med denna inriktning ökar förutsättningarna för att minska bostadssubventionerna.

Vid en minskning av bostadssubventionerna måste beaktas att alla upplåtelseformer skall behandlas lika. Det är alltså angeläget att neutralitet råder mellan egna hem och flerbostadshus.

En reform av detta system bör genomföras under en följd av år. Det är svårt att innan frågan utretts ange i vilken takt sänkningen bör ske. Ett riktmärke bör dock vara att subventionerna reduceras med ca 1 miljard kronor om året under en femårsperiod. Bostadsfinansieringssystemet bör bli föremål för en snabb översyn i syfte att minska subventionerna i den angivna

takten. I en särskild motion föreslår vi en viss extra upptrappning av den garanterade räntan och besparingar på några ytterligare anslagsposter.

I den översyn av bostadsfinansieringssystemet som nu bör komma till stånd bör möjligheten övervägas att inte låta låneunderlaget stiga i takt med inflationen. Härigenom undviks att inflationen leder till högre bostadssubventioner. En minskning av bostadssubventionerna torde också kräva en successiv uppräknings av de garanterade räntorna. En ytterligare förenkling bör genomföras genom en långtgående schablonisering.

Även innan denna översyn är klar finns det anledning att vidta förändringar i bostadsfinansieringssystemet. Räntebidragen är knutna till lånen vilket innebär att den som finansierar en bostad med eget kapital eller amorterar mer än vad som krävs går miste om subventionen. Detta motverkar strävandena att öka sparandet. Räntebidragen bör därför utgå oavsett om bostaden finansierats med egna medel eller med lån – på samma sätt som redan sker för räntestödet till underhåll.

Det är också önskvärt att ta bort de restriktioner som finns för att på marknaden erbjuda lån där kostnaderna omfördelas över tiden. Sådana lån skulle underlätta finansieringen vid köp av äldre småhus och innebära att det skapas ett alternativ till statliga lån som inte är helt orealistiskt. Lägre bostadssubventioner kommer också att leda till ett ökat intresse för sådana lånetyper.

Räntebidragen utgår på skilda villkor beroende på bl. a. upplåtelseform. De allmännyttiga bostadsföretagen åtnjuter exempelvis mer förmånliga villkor. Det är angeläget att sådana skillnader jämnas ut.

Frågan om låneförvaltningens framtida organisation återkommer vi till i anslutning till regeringens kommande proposition.

Det är angeläget att stimulera ungdomars regelbundna sparande för bl. a. bostadsändamål. Härigenom grundläggs goda sparvanor samtidigt som beredskapen att möta stora och oväntade utgifter ökar. Även med ett regelbundet sparande krävs dock kompletterande lånemöjligheter t. ex. för bostadsanskaffning eller bosättning.

Sådana lånemöjligheter existerar sedan flera år, bl. a. genom sparlån och särskilda bosparformer. Sedan 1986 har ungdomar mellan 18 och 28 år en lånerätt vid sparande inom allemanssparandet. Vi anser att det är angeläget att stimulera ungdomars sparande för bostadsändamål genom att även införa skattefrihet för ränta, utdelning eller realisationsvinst på ungdomars bosparkonton i bank. Någon nedre åldergräns bör inte finnas.

Beskattning

Folkpartiet motsatte sig införandet av fastighetsskatten. Vi anser att bostadssektorns belastning på statsbudgeten skall minska genom att subventionerna minskar, inte genom införandet av nya skatter. Vi anser också att fastighetsskatten är olämpligt utformad då den inte tar tillräcklig hänsyn till bärkraften hos olika fastighetsägare.

Fastighetsskatten beräknas ge 5,7 miljarder kronor under 1988. Beskatt-

ningen av fastigheter bör ingå i den översyn av bostadsfinansiering och beskattning som enligt vår mening snarast bör genomföras i syfte att kraftigt minska bostadssubventionerna.

Allmännyttiga bostadsföretag och privata fastighetsägare bör beskattas efter samma principer. Starka skäl, både regionala hänsyn och principiella om konsumtionsstyrning, talar för ett avskaffande av progressiviteten i in-täktsschablonen för egnahem.

Mot. 1987/88
Bo424

Hemställan

Med hänvisning till vad ovan anförts hemställer vi

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ökade möjligheter att bo i bostadsrätt,

2. att riksdagen beslutar om ändring i 2 § lagen om förvärv av hyresfastighet beträffande s. k. rikskooperativa organisationer i enlighet med vad som anförts i motionen,

[att riksdagen beslutar om ändring i 2 § andra stycket i lagen om fastighetsmäklare s. k. rikskooperativa organisationer i enlighet med vad som anförts i motionen¹],

3. att riksdagen beslutar om ändringar i 60 a § bostadsrättslagen beträffande s. k. rikskooperativa organisationer i enlighet med vad som anförts i motionen,

4. att riksdagen beslutar stryka 14 § andra stycket bostadsrättslagen (hembud),

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om beskattning av bostadsrätter²],

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ökade möjligheter att ställa säkerhet vid lån för köp av bostadsrätt¹],

5. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behovet av en lagändring så att de boende har företräde vid försäljning oavsett vem som äger fastigheten och oavsett vem som är köpare,

6. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om borttagande av hinder för att omvandla äldre typer av sammanslutningar såsom bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar,

7. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en översyn av förköpslagen,

8. att riksdagen beslutar avskaffa lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt,

9. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts angående upphävande av besluten om slopande av räntebidrag vid överlåtelse av allmännyttiga bostadsföretag eller sådana bostadsföretags bostadsbestånd m. m.,

10. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om bostadsförmedlingars rätt att ta ut avgifter,

11. att riksdagen beslutar avskaffa markvillkoret,
12. att riksdagen beslutar avskaffa konkurrensvillkoret,
13. att riksdagen hos regeringen begär en översyn av PBL i enlighet med vad som anförts i motionen,
14. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om hyresgästernas inflytande över underhållet,
15. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring i hyreslagen så att ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet inte skall anses som hyra,
16. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring i hyresförhandlingslagen så att avgörande för erhållandet av förhandlingsrätt blir att föreningen åtnjuter hyresgästernas förtroende,
17. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ökad vikt för lägesfaktorn i bruksvärdessystemet,
[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om skattefrihet m. m. för ungdomars bosparande³].
18. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om lån för ombyggnader som innebär lägenhets-sammanslagningar,
19. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om borttagande av administrativa begränsningar av byggandets omfattning,
20. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring i bostadsaneringslagen så att vid utfärdande av hyresgästintyg för ombyggnad den mening skall gälla som företräds av majoriteten av de boende i fastigheten,
21. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om lägenhetsinnehavares möjlighet till veto vid ombyggnad inne i lägenhet,
22. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en översyn av bostadsfinansieringssystemet och bostadsbeskattningen med sikte på minskade bostadssubventioner i enlighet med vad som anförts i motionen,
23. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om lika villkor för alla upplåtelseformer och kategorier av fastighetsägare vid utbetalning av räntebidrag.

Stockholm den 25 januari 1988

Bengt Westerberg (fp)

Ingemar Eliasson (fp)

Karin Ahrland (fp)

Anne Wibble (fp)

Erling Bager (fp)

Kerstin Ekman (fp)

Birgit Friggebo (fp)

Jan-Erik Wikström (fp)

¹ 1987/88:L724

² 1987/88:Sk439

³ 1987/88:Fi605

