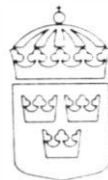


Motion till riksdagen

1988/89:Bo205

av Olof Johansson m.fl. (c)

Bostadspolitiken



Mot.
1988/89
Bo205

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

I. SAMMANFATTNING	3
II. INLEDNING	3
III. BOSTADSMARKNADEN - EN PROBLEMBESKRIVNING	4
Stor bostadsbrist	4
Bostadsbyggandet har minskat	5
Smålägenheter har minskat – antalet ungdomar ökat	5
Arbetsplatsbyggandet i storstäderna har satts före byggandet av bostäder	5
Boendekostnaderna ökar	6
Miljö och kvalitet åsidosatt	7
Ryckig socialdemokratisk bostadspolitik	7
1989 års budgetproposition	8
Sammanhållen bostadspolitisk utredning	8
IV. CENTERNS FÖRSLAG FÖR FLER, BÄTTRE OCH BILLIGARE BOSTÄDER	9
1. Fler bostäder	9
Låt koncentrationen betala överkostnaderna i boendet	9
Bättre samband arbete – service – bostad	9
Ökat bostadsbyggande och bättre tillgång på bostäder	9
2. Billigare bostäder	10
Reformerat bostadsstöd och effektivare bostadsfinansiering	10
Stabila spelregler för marknaden	11
Ökad konkurrens och flexibilitet	11
Tillgång på tomter ökas	11
Bostadsbeskattningen	12
Avdragsrätt för energiinvesteringar och reparationer	12
Stimulerat bostadssparande	12
Ekonomisk politik för lägre ränta	12
Minskad byråkrati	12
3. Bättre bostäder	13
VDN-märkning av bostäder	13
Riktade forskningsinsatser	14
Ett saneringsprogram mot radon i bostäder	14
Ökade insatser mot fuskbyggen	15
Skärpt materialkontroll	15

Byggnormer och låneregler måste främja kvalitet	15	Mot. 1988/89
Effektivare stöd från småhuskadenämnden	15	Bo205
V. ANSLAGSFRÅGORM M. M.	16	
VI. HEMSTÄLLAN	16	

1. Sammanfattning

Den grundläggande förutsättningen för en social bostadspolitik är att alla skall kunna få en bostad till rimlig kostnad i en god miljö. En långsiktig bostadspolitik måste utformas med omsorg om den totala ekonomin och med hänsyn till kraven från andra samhällssektorer. De grundläggande sociala målen måste uppfyllas och rättvisa och solidaritet mellan de boende skapas genom att samhällets stöd på bostadssektorn riktas främst mot de grupper som behöver stöd.

Mot denna bakgrund föreslås i denna motion att en parlamentariskt sammansatt bostadspolitisk utredning tillkallas med uppgift att lägga förslag till nya riktlinjer för bostadspolitiken och med direktiv att vara klar inom två år. Vidare föreslås i motionen att riksdagen hos regeringen begär ett konkret åtgärdsprogram för fler, bättre och billigare bostäder bl a innebärande införande av en investeringsavgift om 25 % vid byggande av nya lokaler i delar av Stockholmsregionen för att styra över byggverksamheten till bostadssektorn, stimulansbidrag till kommunerna för att öka byggandet av smålägenheter, upphävande av riksdagens beslut om fördubbling av den garanterade räntan vid ombyggnader, ett effektivare bostadsfinansierings-system, insatser för en bättre boendemiljö m m.

I andra motioner på det bostadspolitiska området föreslås bl a ökade bostadsbidrag till barnfamiljer, förbättrade stödmöjligheter för insatser mot radon i bostäder, stimulansbidrag till kommunerna för upprustning av VA-nätet, insatser för att förstärka boendeinflytandet, införande av personliga investeringskonton för bl a bosparande, förbättrat stöd för underhåll av kulturhistoriska byggnader, stimulansåtgärder för en snabbare förtida inlösen av statliga lån, slopat räntestöd för nya s k ROT-lån m m.

II. Inledning

En bra bostad är en social rättighet och en viktig grund för människors välfärd. Samhället måste ta ett betydande ansvar för att alla ges rätt till en bra bostad till rimlig kostnad i en god miljö. Ansvaret för att de sociala målen i bostadspolitiken uppfylls är sedan länge delat mellan stat och kommun. Statens ansvar är i första hand att ge sådana förutsättningar för kommuner och enskilda att de sociala målen i bostadspolitiken främjas och kan uppfyllas. De stora ekonomiska resurser som satsas av stat och kommun inom bostadssektorn måste utnyttjas för att nå dessa mål. Detta förutsätter enligt centerns uppfattning en ny och framtidsinriktad social bostadspolitik, baserad på en decentralistisk grundsyn.

Centern utgår från en helhetssyn på bostadspolitiken som omfattar alla. Den grundläggande målsättningen för bostadspolitiken måste enligt vår uppfattning vara att skapa förutsättningar för att alla skall kunna få en bostad till rimlig kostnad i en god miljö. Samhälls- och bebyggelseplaneringen måste ske på ett sådant sätt att närhet skapas mellan boende, arbete och service. Variation och mångfald skall stimuleras.

Verkligheten visar att stadsmiljön försämras vid en snabb och omfattande inflyttning. Omfattande rivningar och utbyggnad av storskaliga och ensidiga expansionsområden har på många håll skapat sterila och ensidiga boendemil-

jöer. Centralisering låter sig svårligen förenas med småskalighet, mångfald och en god miljö.

Det är väsentligt att man vid planeringen av bostäder och annat byggande tar stor hänsyn till den yttre miljön. Det är nödvändigt att det ökande behovet av nya bostäder inte tillgodoses på bekostnad av vare sig den yttre eller inre miljön. Strävan måste vara att skapa en boendemiljö med närhet till rekreation i parker och andra grönområden. Planering och byggande måste även ske på ett sådant sätt att ett bra inomhusklimat och en god komfort kan ges de boende.

Bostadspolitiken måste präglas av enkelhet och långsiktighet i de åtgärder som vidtas. Såväl aktörerna på bostadsmarknaden som de boende måste kunna planera sitt boende på sikt och veta vilka regler som skall gälla under överskådlig tid. De bostadspolitiska besluten måste utformas så att marknadens aktörer får klara riktlinjer för sitt agerande och signaler att man i fri och öppen konkurrens skall arbeta för kvalitativt bra bostäder till en rimlig kostnad.

Reformerna inom bostadspolitiken måste präglas av minskad detaljstyrning och byråkrati. De enskilda människorna skall ges möjlighet till större engagemang och ansvar för sitt boende. Av särskild betydelse är att enkla och lätthanterliga villkor för finansiering av och statligt stöd till byggande skapas. Bostadspolitiken i dess helhet, finansiering av ny- och ombyggnad, regler för bostadsstöd och normer för byggandet måste ha en grundläggande inriktning för skapande av sunda och trivsamma boendemiljöer. Förutsättningar måste skapas för varierande bostadsbestånd i syfte att tillgodose vars och ens önskemål om hur man vill bo till en rimlig kostnad i landets olika delar.

En långsiktig bostadspolitik måste också utformas med omsorg om den totala ekonomin i samhället och med hänsyn till kraven från andra samhällssektorer. De grundläggande sociala målen måste uppfyllas och rättvisa och solidaritet mellan de boende skapas genom att samhällets stöd på bostadsområdet noga prioriterar de grupper som främst behöver stöd.

III. Bostadsmarknaden – en problembeskrivning

Stor bostadsbrist

Utvecklingen efter regeringsskiftet 1982 har inneburit att problemen på bostadsmarknaden efterhand har förvärrats alltmer. Bristen på bostäder har ökat kraftigt. Den är inte längre ett problem enbart för storstadsområdena, även om bristen är mest markerad där. Bristsituationen har inneburit att boendekostnaderna ökar mer än lönerna. En ökad segregation med uppdelning efter bl a ekonomiska förutsättningar är redan märkbar i boendet.

Sedan 1982 har antalet kommuner som rapporterat bostadsbrist till bostadsstyrelsen ökat varje år. 1983 rapporterade 43 kommuner bostadsbrist, medan antalet 1988 var 214. Enligt den senaste tillgängliga statistiken står ungefär 450 000 människor i bostadskö över hela landet varav 138 000 är ungdomar.

De som drabbas värst av bostadsbristen är således ungdomarna. Enbart i Stockholm rapporteras 48 000 bostadssökande ungdomar stå i kö. Av dessa 48 000 uppges 42 000 sakna egen bostad.

Bostadsbyggandet har minskat

Mot. 1988/89
Bo205

Efterfrågan på bostäder har inte i rätt tid mötts med ett ökat bostadsbyggande. I budgetpropositionen framhåller föredraganden att bostadsbyggandet nu ökar i snabb takt. Det skall då sättas i relation till att nybyggnadstakten 1982–1985 varit mycket låg. 1985 var nyproduktionen av lägenheter den lägsta sedan 1940-talet. Preliminära siffror visar också att bostadsbyggandet i t ex Stockholm under 1988 minskat i förhållande till året innan.

Om bostadsbyggandet haft samma omfattning under den socialdemokratiska regeringsperioden som när centern var i regeringsställning skulle det nu ha funnits över 60 000 fler lägenheter i Sverige.

Smålägenheter har minskat – antalet ungdomar har ökat

Behovet av lägenheter från en växande grupp ungdomar och ökad andel ensamhushåll har av regeringen mötts med en politik som genom förändrade låneregler stimulerat till sammanslagning av små lägenheter till större. Antalet ungdomar mellan 20 och 24 år har sedan mitten av 1970-talet ökat med ca 75 000. Detta har medfört att andelen ungdomshushåll sedan mitten av 1960-talet har ökat med ca 10 % och nu uppgår till 35 % av det totala antalet hushåll. Samtidigt har andelen smålägenheter minskat med nära 10 % till drygt 35 % av det totala antalet lägenheter.

Arbetsplatsbyggandet i storstäderna har satts före byggandet av bostäder

Den socialdemokratiska bostadspolitiken har inte enbart varit i otakt med de generella förändringarna i landet. Trots att man gav klara och entydiga besked i valrörelsen 1982 om att öka bostadsbyggandet har insatserna inte ens räckt till för att klara den allmänna efterfrågan av bostäder. Ännu mindre har de räckt till för att följa upp den koncentrationspolitik som bedrivits. Den socialdemokratiska bostadspolitiken är således inte enbart i otakt med tiden. Den är också i otakt med den egna politiken.

Det kan belysas med följande exempel. Under åren 1984 till 1986 ökade Storstockholms befolkning med 42 000 människor. Samtidigt minskade nettotillskottet av lägenheter per år kraftigt från 8 800 till 4 900 under 1986. Under 1988 påbörjades knappt 8 000 lägenheter i Stockholms län mot planerade 12 000–13 000. Ökningstakten i bostadsbyggandet var betydligt lägre (22 %) än ökningstakten vad avser byggandet av kontorslokaler (30 %).

Den bristande balansen mellan bostäder och arbetsplatser skapar problem. För många arbetsplatser leder till koncentration. För få bostäder leder till bostadsbrist.

I hela Stockholmsområdet sker en kraftig utbyggnad av lokalytor för arbetsplatser. Enbart i Stockholms stad byggdes under åren 1983–1987 1,5 milj m² lokalytor för arbetsplatser. I genomsnitt beräknar man att det går en sysselsatt per 43 m² lokalyta. På fem år har det i Stockholm byggts för ett sysselsättningstillskott på 35 000 arbetstillfällen samtidigt som man under samma tid färdigställde 13 000 lägenheter. Bortfallet av lägenheter genom ombyggnad och rivningar var under samma tid över 4 000, vilket innebär att nettotillskottet av lägenheter var ca 9 000.

Trots byggregleringen har arbetsplatsbyggandet fortsatt. 1987 påbörjades byggandet av 637 000 m² lokalyta, dvs arbetsplatser för nästan 15 000 anställda. Samtidigt påbörjades i Stockholms stad 2 828 bostadslägenheter.

Under de senaste fem åren har man alltså färdigställt 1 lägenhet per 2,7 nya arbetstillfällen. 1987 påbörjades 1 lägenhet per 5,3 nya arbetstillfällen. Denna ohämmade utbyggnad av arbetsplatser i Stockholm planeras fortsätta. Under de närmaste fem åren planeras om- och nybyggnad av 3 milj m² lokalytor. Det motsvarar 300 hötorgshus. Byggekostnaderna beräknas till mellan 30 och 40 miljarder kr. Den förda politiken har således lett till att i stället för de bostäder som borde byggas är det i första hand kontor och lokaler för arbetsplatser i storstadsområdena som byggs, ofta i ren spekulation och utan att tillgodose ett direkt behov.

I de flesta andra kommuner i landet är planeringen omvänt haltande mellan arbetsplatser och bostäder. Där planeras för byggande av bostäder. Betydligt mindre resurser kan satsas på att bygga arbetsplatser.

Detta förhållande har förvärrats ytterligare av att riksdagens majoritet på regeringens förslag beslutat om en neddragning till 95 % av 1988 års nivå av det oprioriterade byggandet för innevarande år utanför Stockholms- och Göteborgsregionen.

Det är de enskilda människorna som får lida för en sådan politik. De som drabbas värst är de som omgäende är i behov av en ny bostad, ungdomar som för första gången söker bostad, unga barnfamiljer som behöver ny bostad, familjer som splittras och de som flyttar. Den socialdemokratiska politiken slår hårt och hänsynslöst mot de svaga grupperna i samhället medan vissa andra kan sko sig på de svagas bekostnad. Denna politik motverkar dessutom rörligheten som regeringen i andra sammanhang uttalat sig för.

Boendekostnaderna ökar

De ökade boendekostnaderna utgör ett andra mycket allvarligt hot mot den sociala bostadspolitiken. Byggekostnadsutvecklingen har medfört att byggpriserna 1985–1987 stigit med ca 40 %, medan den genomsnittliga prisökningen har varit ungefär 15 % under samma tid.

Av statistik från Stockholms fastighetskontor framgår att kostnaderna för nyproduktion av bostäder i vissa fall stigit från 8 000 1987 till 12 000 kr/m² 1988. Det innebär att kostnaderna stigit med 50 % på ett år. År 1978 utgjorde hyran för en genomsnittlig 80 m² lägenhet i bostadsbestandet 20 % av bruttolönen för en industriarbetare. År 1987 hade hyrans andel av lönen ökat till 23 %.

Det finns en rad faktorer som medverkat till att byggekostnaderna stigit så snabbt.

Koncentrationen inom byggbranschen som regeringens ekonomiska politik stimulerat fram har minskat konkurrensen på byggmarknaden, vilket medfört att såväl byggekostnaderna som kostnaderna för material stigit kraftigt.

De regionala obalanserna medför en hård prispress uppåt. Idag kostar det t ex nära 100 000 kr mer att producera en 80 m² normallägenhet i Stockholm i förhållande till vad det kostar att bygga samma lägenhet i t ex Kalmar län.

I takt med att storstadsbyggandet drar till sig allt mer av byggmarknadens totala resurser stiger också kostnaderna i övriga delar av landet. Det gör de genom den bristsituation som då uppstår där. Denna saxningseffekt medför en onormal marknadssituation med ett ständigt tryck uppåt på byggkostnaderna. Regeringens högräntepolitik och generella subventionspolitik framför att prioritera ett ökat personligt bospårande och ett mer riktat stöd driver också upp boendekostnaderna.

Obalansen mellan tillgång och efterfrågan framförallt i storstäderna skapar överpriser. En del tjänar stora pengar med hjälp av skattemedel medan det stora flertalet tillhör förlorarna. Många ställs utan en bostad därför att de inte har ekonomiska resurser att hänga med i priskarusellen. Stora resurser binds till bostäder utan att vi får vare sig fler eller bättre bostäder. Så är t ex det senaste årets mycket kraftiga prisuppgång på villor den största reala värdeökning på villor som uppmätts av SCB de senaste 10 åren.

Miljö och kvalitet åsidosatt

Larmrapporter om dåliga bostäder kommer nu allt oftare. Radonproblemet växer. Antalet fukt- och mögelskadade hus ökar. Felaktig isolering och bristfälliga ventilationssystem ger dålig luft, försämrar inomhusklimatet och gör allt fler bostäder osunda.

En stor del av dessa problem har sin grund i det s k miljonprogrammet och den socialdemokratiska bostadspolitikens åsidosättande av kvalitets- och miljökrav vid byggnation och planering av boendemiljö. Det är först efter ett kraftfullt agerande och ett enhälligt beslut i anledning av motioner i riksdagens bostadsutskott som processen för att komma till rätta med problemen i de sjuka husen kunnat komma i gång. Riksdagen har under hösten 1988 hemställt om att en bred översyn skall ske i syfte att komma till rätta med bristerna i byggnaders inomhusmiljö och problemen med sjuka hus.

Den ekonomiska politikens koncentrationsinriktning förstärker obalansen och den negativa kostnadsutvecklingen. Vidare sker finansiering, planering och byggande av bostäder och arbetsplatser på ett sådant sätt att koncentrationen till de expansiva storstadsregionerna och andra expansiva centra främjas. Detta förhållande driver fram en onormal situation på bostadsmarknaden och bäddar för dåliga boendemiljöer.

Ryckig socialdemokratisk bostadspolitik

Regeringens politik efter regeringsskiftet 1982 har präglats av kortsiktighet. De grundläggande bostadspolitiska problemen har knappast berörts. De konkreta förslagen har därmed fått en felaktig utformning och förvärrat problemen på bostadsmarknaden. Bostadskommitténs försök till en samlad helhetslösning på de bostadspolitiska problemområdena har således ryckts sönder av regeringsförslag med fortsatt inriktning på detaljreglering och subventioner. Fastighetsskatten är t ex en sådan åtgärd som radikalt ändrat förutsättningarna för en helhetsbedömning av boendekostnaderna. De äldres boende, ungdomars boende, de sjukas och handikappades boende har

behandlats var för sig när krav på insatser blivit akuta och utan att någon hänsyn tagits till de samlade effekterna av åtgärderna.

Mot. 1988/89
Bo205

1989 års budgetproposition

I årets budgetproposition finns dock uttalanden från föredragandens sida som ansluter till de krav som vi tidigare ställt från centerns sida. Det gäller bl a den aviserade parlamentariska översynen av kostnaderna för boendet, förstärkningen av insatserna mot fukt och mögel, prövning av möjligheterna att stoppa kontorisering av bostäder och hur s k övernattningslägenheter skall kunna ställas till den reguljära bostadsmarknadens förfogande. Steg i rätt riktning är också förslaget att bostadslån inte utan särskilda skäl skall lämnas för installation av direktverkande el vid nybyggnad eller för byte till direktverkande el vid ombyggnad liksom den aviserade förändringen för beräkning av låneunderlag och pantvärde genom övergång till en förenklad schablonmetod. Dessa förslag är i linje med de krav vi framfört från centerns sida. Däremot saknas fortfarande omedelbara konkreta åtgärder för att komma till rätta med den akuta bostadsbristen och den accelererande kostnadsutvecklingen inom byggsektorn.

Genom flera nu aktualiserade delutredningar ter sig också översynsarbetet fortfarande mycket splittrat och dåligt samordnat. Det finns därför fortfarande en uppenbar risk för att möjligheterna att återupprätta den sociala bostadspolitiken kan gå förlorade.

Sammanhållen bostadspolitisk utredning

Mot denna bakgrund anser vi från centerpartiets sida att den aviserade översynen av bostadssubventionerna bör breddas och att en samlad översyn av bostadspolitiken utifrån ovan skisserade riktlinjer måste ske. Förutsättningar måste skapas för att beslut skall kunna tas som förhindrar att tryggheten i boendet för alltfler går förlorad. Det gäller inte minst för de många människor som står utan bostad främst i storstäderna.

En sammanhållen bostadspolitisk utredning är också nödvändig med hänsyn till den planerade reformeringen av beskattningen och behovet av att noggrant analysera den påverkan denna kommer att få på boendekostnaderna och därmed många människors bostadssociala situation. En bostadspolitisk utredning skulle ge bättre förutsättningar att bedöma denna fråga.

Arbetet bör ske inom ramen för en parlamentariskt sammansatt bostadspolitisk utredning med målsättningen att ta fram ett underlag för att återupprätta den sociala bostadspolitiken. Riksdagen bör enligt vår mening hos regeringen begära förslag om en bostadspolitisk utredning enligt ovan skisserade riktlinjer och med direktiv att slutföra sitt arbete inom två år.

En bostadspolitisk utredning får dock inte tas som intäkt för att angelägna åtgärder på det bostadspolitiska området uppskjuts. Den förda koncentrationspolitiken har skapat akuta problem på det bostadspolitiska området. Dessa måste lösas. Det är mot denna bakgrund våra förslag nedan till omedelbara åtgärder skall ses.

I särskilda kommittémotioner på bostadsområdet tar vi dessutom upp anslagsfrågor m m i anledning av budgeten, upprustning av VA-nätet, hyresgästernas situation, lokalhyreslagstiftningen och energisparfrågor.

I. Fler bostäder

Låt koncentrationen betala överkostnaderna i boendet

Åtgärder måste vidtas både för att klara bostadsbristen i storstäderna och för att förhindra att koncentrationen av befolkning och näringsliv fortsätter. Den pågående utvecklingen innebär ett allt starkare tryck på bostadsmarknaden med ökande kostnader för boendet i koncentrationsorterna.

Det som främst orsakar koncentrationen är arbetsmarknadens utseende. Det är därför enligt vår mening rimligt att de som både orsakar och tar ut vinsterna av koncentrationen får betala åtminstone en del av de kostnader de boende oförskyllt drabbas av. Vi anser att koncentrationen måste bära en del av de kostnader den åstadkommer i form av krav på ökad service, fler skolor, bostäder, barnomsorg m m.

Detta innebär att de avgifter som bör belasta koncentrationen också måste kunna återföras till den region där den tas ut. Intäkterna kan då bli användas till investeringar som syftar såväl till nyproduktion av bostäder som förbättringar av miljö och infrastruktur. Detta är nödvändigt för att kompensera de boende för ökade kostnader som följer av koncentrationen och för åtgärder som vidtas på andra områden för att främja en utveckling mot regional balans.

Bättre samband arbete – service – boende

Samhället måste planeras så att arbete, service och boende får ett nära samband med varandra i lokalsamhällen. Det grundläggande måste vara att med en samlad politik för regional balans förhindra de krafter som styr mot fortsatt koncentration och segregation. Bostadspolitiken måste ligga i överensstämmelse med en sådan strävan.

De angelägnaste uppgifterna inom bostadssektorn just nu är att lösa ungdomens bostadsproblem och den accelererande kostnadsutvecklingen. Det måste ske utan kategorilösningar.

Ökat bostadsbyggande och bättre tillgång på bostäder

Vi anser att en bostadspolitik med målsättningen att komma till rätta med bostadsbristen skall inrymma följande åtgärder:

- En politik för regional balans som minskar trycket på bostadsmarknaden i de överhettade områdena.
- Införande av en 25-procentig investeringsavgift på nya lokaler för att styra över byggandet till bostadssektorn och bromsa utbyggnaden av kontors- och lokalytor i de mest expansiva delarna av storstadsregionerna.
- Ett särskilt statligt stimulansbidrag på 30 000 kr inrättas som skall utgå till kommunerna för varje ny lägenhet under 65 m² som tillskapas.
- Ett omedelbart stopp för sammanslagning av smålägenheter. Lånereglerna skall ändras så att statliga lån inte utgår för ombyggnation som medför lägenhetssammanslagningar utan särskilda skäl.

- Riksdagens beslut (prop 1988/89:47, Fi 1988/89:10) om fördubbling av den garanterade räntan för statliga ombyggnadslån i vissa fall bör rivats upp. Det är inte ombyggnadsverksamheten som medfört att nyproduktionen av bostäder inte motsvarat behovet utan det alltför omfattande byggandet av kontor och lokaler. Enligt vår mening bör därför ombyggnader av bostäder som är nödvändiga av bl a kvalitets- och miljöskäl kunna genomföras enligt de räntevillkor för ombyggnadslån som gällde tidigare. Motsvarande bör även gälla ombyggnader som ger tillskott av bostäder t ex inredning av vindar till ungdomslägenheter. Däremot bör ombyggnader som bedöms alltför luxuösa, ersätter normalt underhåll eller leder till sammanslagningar av lägenheter ej komma ifråga för ombyggnadslån. Detta bör kunna frigöra resurser för nyproduktion av bostäder.
- Förändrade beräkningsgrunder för bostadslån som syftar till att minska byråkratin och behovet av administrativ hantering i avsikt att nå en så snabb handläggning av låneärenden som möjligt.
- Åtgärder som gör det lättare för fler att hitta en lämplig bostad genom att bl a nu tomma övernattningslägenheter frigörs för bostadsmarknaden.
- Möjligheter bör öppnas så att i bruksvärdeshyran hänsyn kan tas också till bostadens belägenhet.

2. Billigare bostäder

Byggekostnaderna får inte stiga i den takt som skett under de socialdemokratiska regeringsåren om en rimlig boendesituation skall kunna garanteras alla. Kraftfulla åtgärder måste sättas in med syftet att kostnadsutvecklingen för boendet skall pressas ned under gällande pris- och löneutveckling. Grundläggande för möjligheterna att nå en sådan utveckling är vid sidan av en ny bostadspolitik, offensiva regional- och näringspolitiska satsningar för att nå en regional balans.

Vi anser att en politik för billigare bostäder skall innehålla följande åtgärder:

Reformerat bostadsstöd och effektivare bostadsfinansiering

Samhällets stöd till bostadssektorn måste utgå från att alla, även vanliga inkomsttagare, skall kunna efterfråga en bra bostad. Stödet måste samtidigt utformas så att dels marknaden inte blir kostnadsökande, dels prioriterar dem som bäst behöver det. Enkelhet i regelsystemet måste eftersträvas. En rättvis resursfördelning över landet är också angelägen. Mot denna bakgrund bör finansieringen av bostadsbyggandet enligt vår mening förändras enligt följande riktlinjer:

- Generella räntebidrag skall utgå endast till normalkostnaden för en bra bostad – lika för hela landet, med en övre gräns satt för storlek och med hänsyn till kvalitet och funktion.
- Merkostnader eller mervärde som beror på läge, extra utrustning eller större yta, som inte direkt motiveras av kraven på god kvalitet och funktion skall finansieras utan statliga subventioner.

- De direkta bostadsbidragen höjs så att de kompenserar låg- och normalinkomsttagarna för den generella räntebidragsjusteringen.
- En reformerad beskattning får inte innebära att boendekostnaderna i normalfallet förändras på ett sådant sätt att de boende försätts i en ohållbar social situation.

Ett bostadsstöds- och finansieringssystem efter dessa riktlinjer tvingar byggföretagen att bygga bra och till en lägre kostnad om de skall vara konkurrenskraftiga på marknaden. Lånehanteringen blir också klart enklare.

Stabila spelregler för marknaden

En bättre stabilitet i bostadsproduktionen måste eftersträvas. Dagens ryckighet måste ersättas av stadga i de bostadspolitiska besluten som ger marknadens aktörer klara spelregler som sedan måste gälla under en längre tidsperiod.

Besluten om att bygga måste grunda sig på bättre och aktuell kännedom om verklig efterfrågan och behov av bostäder i landets alla delar.

Ökad konkurrens och flexibilitet

Koncentrationen inom byggbranschen måste stoppas och fri konkurrens och flexibilitet främjas. Detta innebär enligt vår mening

- att möjligheter öppnas för företag som riskerar att bli uppköpta att själva under begränsad tid få köpa av egna aktier,
- att konkurrenslagstiftningen ses över i syfte att främja en friare konkurrens,
- att näringsfrihetsombudsmannen NO och statens pris- och konkurrensverk (SPK) omgående ges ett uppdrag att specialgranska koncentrationen inom byggbranschen och redovisa på vilket sätt den har påverkat bostads- och kostnadsutvecklingen och den fria konkurrensen inom byggsektorn.
- att skattelagstiftningen ses över så att skattefördelar vid fusioner begränsas.

Tillgång på tomter ökas

Bristen på byggklara tomter driver ofta upp priserna. Kommunerna har planmonopol och måste därför ta ett större ansvar för en god planberedskap, så att en sund konkurrens håller tomtpiserna nere. Markvillkoret i samband med den statliga bostadslånegivningen bör enligt vår mening avskaffas.

Kommunerna svarar också ofta för exploateringen fram tills husen skall byggas. Inte sällan är det mer rationellt att den som bygger husen även svarar för markexploateringen. Målet måste vara att välja den handlingslinje som ger bäst kvalitet och lägsta kostnad. Den risk som finns att kommunala fastighetskontor/gatukontor utför exploatering mera för att värna om sitt eget fögderi istället för att välja den bästa och billigaste exploateringen måste uppmärksammas och motverkas.

Bostadsbeskattningen

En reformering av skattesystemet måste ha som mål att boendekostnaderna inte ökar i fast penningvärde. Det måste noggrant analyseras vilka effekter den planerade skatteomläggningen får för boendekostnaderna så att den inte leder till så kraftiga fördyringar att enskilda människor försätts i en ekonomiskt ohållbar situation. Den kommande omläggningen av skatteuttaget måste vidare utformas så att det blir möjligt att till rimliga kostnader byta bostad mellan och inom olika upplåtelseformer samt att den kommande fastighetstaxeringen inte tillåts slå igenom i kraftigt ökade boendekostnader.

Avdragsrätt för energiinvesteringar och reparationer

Möjlighet till avdragsrätt för energiinvesteringar och reparationer i den egna villan eller bostadsrätten bör öppnas så att en omställning av energisystemet underlättas och inte ger oönskade kostnadsökningar för boendet.

Stimulerat bostadssparande

Möjligheter till en rejäl egen insats i bostaden sänker kostnaden och ger en sundare och stabilare ekonomi för den enskilde.

Centerns förslag om personliga investeringskonton ger denna möjlighet. I ett första steg skall alla enligt förslaget ha möjlighet att årligen spara ett halvt basbelopp (13 950 kr) skattefritt (avdrag på deklARATIONEN på samma sätt som ränta) om de sätts in på ett personligt investeringskonto. De sparade pengarna skall utan skattekonsekvenser bli kunna användas för att finansiera en egen bostad. På detta sätt blir det möjligt att öka den egna insatsen i bostaden.

Ekonomisk politik för lägre ränta

En avgörande post i boendekostnaden är räntan. En lägre räntenivå är avgörande för billigare bostäder och för att sänka skattebetalarnas kostnader för räntebidrag. Centerns ekonomiska politik har som en väsentlig målsättning att sänka räntenivån och därmed underlätta investeringar i såväl bostäder som i producerande företag och resurssnål teknik. Den i budgetpropositionen aviserade avvecklingen av valutaregleringen är också ett krav som centern sedan länge aktualiserat. Denna åtgärd bör kunna medverka till en viss sänkning av räntenivån.

Minskad byråkrati

Den kostnad som i allmänhet ökat mest är kostnaden för tillstånd och beredning av ett byggnadsärende. Långa handläggningstider innebär också väsentliga kostnadsökningar. Det krävs en radikal och förutsättningslös genomgång av byråkratin kring bostadsbyggandet. Förenklingar och mer förutsebar tillståndshandläggning är nödvändiga om byggkostnaderna skall kunna pressas. Detta är speciellt viktigt eftersom onödig byråkrati innebär kostnader utan något som helst nyttigt tillskott till bostaden.

Vi föreslår att varje myndighet som har med byggande och boende att göra

ges i uppdrag att starta en kontinuerlig förenklingsprocess och ges ansvar för avbyråkratiseringen.

Mot. 1988/89
Bo205

3. Bättre bostäder

I en social bostadspolitik är insatser för att komma till rätta med brister i både den yttre och inre boendemiljön centrala. En sådan politik innefattar både åtgärder som förhindrar att nya boendemiljöproblem uppstår och åtgärder som är förebyggande. Det krävs emellertid också insatser för att lösa de bomiljöproblem som redan finns. De som drabbats måste dels erhålla reella möjligheter till ett varaktigt boendeanternativ, dels hållas skadeslösa.

De många dåliga boendemiljöerna måste uppmärksammas och orsakerna till dem noggrant analyseras. Boendemiljöfrågorna är viktiga för livskvaliteten hos varje människa. Det är nödvändigt att i planeringen av byggandet föra in ökade kvalitets- och miljökrav. I annat fall kommer den förda koncentrationspolitiken att leda till att kvantitet sätts framför kvalitet med fortsatt dåliga boendemiljöer och en orimlig boendesituation för alltför människor i vårt land.

En viktig del i en social bostadspolitik är att planeringen av bostäder och bostadsmiljön sker utifrån en helhetssyn på människans hela tillvaro. God boendemiljö omfattar inte enbart en kvalitativt god inomhusmiljö. Utformningen av boendemiljön måste utgå ifrån människans hela dygnstillvaro och planeras utifrån kravet på närhet ifråga om arbete, boende och service i lokalsamhällen.

Stor omsorg måste ägnas åt att skapa bostadsområden väl avpassade till den närmaste omgivningen. Den ensidighet och sterilitet som blev följden av en felaktig planering under miljonprogrammets framväxt måste tjäna som varnande exempel.

Enligt vår mening riskerar den nu pågående koncentrationsutvecklingen med dess ojämnt fördelade tillgång på bostäder över landet och den akuta brist på bostäder som denna medför i t ex storstadsområdena att innebära att kraven på en god inre och yttre bomiljö eftersätts. Det är därför viktigt att det beslut om att en översyn skall ske i syfte att komma till rätta med bristerna i bomiljön, vilket fattats av riksdagen under hösten 1988 – på initiativ av bostadsutskottet och enligt vad föredraganden anför pågår - leder till snabba och konkreta resultat.

Enligt centrens uppfattning måste i detta arbete en bred offensiv för att förbättra boendemiljön ingå. Det är angeläget att innehållet i de lagar och regler som styr boendemiljöfrågorna i högre grad riktas mot kvalitetsaspekterna kring byggande och boende. Vidare är den lagstiftning som skall garantera goda boendemiljöer idag spridd i olika lagar och regleras av olika myndigheter. Vi anser därför att en uppgift i det fortsatta översynsarbetet bör vara att överväga frågan om att samla den lagstiftning som skall garantera en bra boendemiljö i en särskild bomiljölag.

VDN-märkning av bostäder

Krav på ökat bostadsbyggande kan lätt leda till att planeringen sker alltför snabbt och samråd med de kringboende minskas. Parker och grönområden

riskerar att offras. Liten hänsyn tas ofta till befintlig natur trots att tekniken att bygga nära naturområden utan att skövla har utvecklats.

Den rådande situationen med snabbt ökande byggkostnader lockar till ett billigt materialval som är bristfälligt i fråga om hållfasthet och kvalitet. Sänkt takhöjd i kombination med mindre rumsytor tvingar fram ökad luftomsättning och högre krav på ventilationssystem som sällan fungerar som de ska. Nya material, som inte har hunnit testas, kan medföra hälsorisker. Låg slitstyrka och höga boendekostnader. En mindre omsorgsfull planering leder också till sämre planlösningar.

Ur boendemiljösynpunkt är det därför viktigt att snabbt komma ur den bostadsbristsituation och kostnadsskruv som den socialdemokratiska politiken försatt de boende i. Dessutom måste kraven skärpas på en mera omsorgsfull och noggrann planering av bostäderna.

För att skärpa kraven på noggrann planering föreslår vi att VDN-märkning av bostäder införs. En sådan VDN-märkning kunde då omfatta bostadens totala kvalitet som exempelvis möblerbarhet, ljudisolering inom lägenheten och mellan lägenheterna, ljusförhållanden i lägenheten, ljus på gården utanför, kvalitet i byggmaterialomgivningens utformning, utsikt, områdesbuller och omgivande naturmiljö.

Riktade forskningsinsatser

Det forsknings- och utvecklingsarbete för bättre boendemiljö med särskild inriktning på problemen i flerbostadsbebyggelse som riksdagen begärde våren 1986 av regeringen har hittills inte avsatt något konkret resultat och måste omgäende intensifieras.

Forskningsinsatserna hittills har också varit för ensidigt inriktade. Tekniker har arbetat för sig och medicinare för sig. Enligt vår mening bör därför åtgärder vidtas för att nå ett ökat samband inom byggforskningen mellan teknik och medicin.

Ett saneringsprogram mot radon i bostäder

Radonproblemet i våra bostäder utgör ett hot för de boende. Trots genomförda undersökningar är fortfarande radonförekomsten inte kartlagd i sin helhet. Planläggningen för att undvika nya radonhus är klart otillfredsställande. Samtidigt kan konstateras att de åtgärder som krävs för att komma till rätta med problemen inte kan anses särskilt omfattande eller kostsamma. De allra flesta saneringsåtgärderna stannar vid ett belopp under 50 000 kr.

Ett snabbt och heltäckande saneringsprogram bör därför garantera ett gott resultat för att få bort ett miljöproblem som utgör ett stort hot mot många boendes hälsa.

Mot denna bakgrund bör enligt centerpartiets mening

- kommunerna genom statliga insatser stimuleras till att genomföra en fullständig kartläggning av förekomsten av radon i bostäder,
- det nuvarande bidraget för sanering av radon höjas från 15 000 kr till 25 000 kr och utgå med högst 50 % av investeringskostnaden,
- gränsvärdet för åtgärdernas genomförande sänkas från 400 till 200 becquerell.

Ett ökat produktansvar måste införas inom byggbranschen för att garantera att en byggnad uppförs på ett kvalitativt riktigt sätt. Därvid spelar konsumentskyddet och produktgarantin en viktig roll. Särskilt viktigt är att en sådan garanti är kopplad till ett försäkringssystem där entreprenören är skyldig att återförsäkra sig för att kunna lämna fullgod garanti. Vidare bör en helt fristående besiktningorganisation liknande virkesmäta rföreningens funktion inom skogs- och virkesbranschen byggas upp för kontroll av byggenskapen.

Skärpt materialkontroll

Årligen utkommer mängder av nya ämnen och material på marknaden bl a inom byggmaterialbranschen.

Enligt vår mening krävs en skärpning av kontrollen före användningen av nya material. Inte bara en kemisk test på själva materialet är nödvändig utan också en test på vad som händer när materialet sätts samman med andra material. Tillverkare och importörer av nya byggnadsmaterial skall åläggas att ta en ansvarsförsäkring för sina produkter för att förstärka kontrollen av de material som används.

Byggnormer och låneregler måste främja kvalitet

Idag premierar inte låneregler och byggnormer kvalitet i byggandet. När det gäller byggnormerna är de fortfarande trots en omfattande detaljreglering så oklara att ett byggande som eftersätter kvalitetskrav kan fortgå.

De statliga lånebestämmelserna gör det möjligt att pressa sig under ett lånetak genom att pruta på kvaliteten.

Vi anser att lånereglerna bör ändras så att de främjar byggnadstekniska lösningar som samtidigt är energisparande och ger ett bra inomhusklimat. Ett nytt lånesystem måste också prioritera varaktighet och livslängd i material och byggnadskonstruktioner.

Inflytande om vilken kvalitet som skall väljas måste också i högre grad flyttas över på den som är brukare. Idag ligger det inflytandet hos den som bygger och väljer hus och bostäder.

Effektivare stöd från småhusskadenämnden

Reglerna för stöd från småhusskadenämnden till dem som redan drabbats bör ses över och förenklas. Det är viktigt att alla som har olika typer av bomiljöproblem kan få stöd och hjälp. Under de tre år nämnden varit i verksamhet har ytterst få småhusägare hittills fått hjälp.

Den konstanta självriskan på 25 000 kr bör ersättas med en fast avgift som är relaterad till kostnader för saneringsåtgärder. Självriskan bör begränsas till ett basbelopp. Det kan t ex vara ett fast belopp på 5 000 kr i botten, påbyggt med 1/3 av kostnaden för åtgärder upp till ett basbelopp.

Vidare bör en garanti införas som garanterar att den utförda åtgärden ger avsedd effekt. Villkoret för att få stöd får inte vara kopplat till hur stora lån som finns på fastigheten.

V. Anslagsfrågor m m

I särskilda kommittémotioner tas anslagsfrågor i anledning av budgetpropositionen samt vissa andra förslag på det bostadspolitiska området upp. I dessa motioner föreslås bl a:

- Stimulansåtgärder för förtida inlösen av statliga lån med en beräknad nettoförstärkning av budgeten på 1 miljard kr.
- Slopas räntestöd för nya s k ROT-lån, vilket innebär en minskad belastning på statsbudgeten med 200 milj kr.
- Höjda bostadsbidrag för barnfamiljer och avveckling av stödet till hushåll utan barn.
- Upphävande av beslutet om fördubbling av den garanterade räntan för ombyggnadslån och minskade räntesubventioner för hyres- och bostadsrättshus på redan beviljade lån.
- Avslag på regeringens förslag att vältra över en större del av kostnaderna för bostadsanpassning på kommunerna.
- Förbättrade stödmöjligheter för insatser mot radon i bostäder genom att beloppsgränsen för stöd höjs till 50 000 kr.
- Stimulansbidrag till kommunerna med 30 000 kr för varje påbörjad lägenhet under 65 kvadratmeter.
- Stimulansbidrag till kommunerna för upprustning av VA-nätet.

Våra förslag på det bostadspolitiska området innebär sammantaget ökade statsintäkter om ca 1,1 miljard kr, besparingar om totalt 215 milj kr samt vissa offensiva satsningar med en beräknad kostnad av 570 milj kr. Totalt innebär våra förslag en nettoförstärkning av budgeten för det kommande budgetåret med ca 750 milj kr. Vi har då inte tillgodoräknat oss den lägre räntenivå som vi bedömer att våra förslag om sparstimulanser bör leda till i förhållande till regeringens bedömning. Kostnadsminskningen för staten är beroende på hur stor och vid vilken tidpunkt en sänkning av räntenivån sker. En rimlig bedömning är att varje tiondels procent sänkning av räntan i förhållande till regeringens bedömning, sänker behovet av räntebidrag med 100–200 milj kr nästkommande budgetår.

VI. Hemställan

Med hänvisning till vad som ovan anförts hemställs

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om bostadspolitikens inriktning.
2. att riksdagen hos regeringen begär att en parlamentarisk utredning tillsätts med direktiv att genomföra en översyn av bostadspolitiken i enlighet med vad som anförts i motionen.
3. att riksdagen hos regeringen begär förslag om ett åtgärdsprogram för fler, bättre och billigare bostäder i enlighet med vad som anförts i motionen.
4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om koncentrationsutvecklingens effekter på boendekostnaderna,

5. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om samhällsplaneringens inriktning och behovet av bättre samband arbete – service – boende.

6. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om åtgärder för ökat bostadsbyggande och bättre tillgång på bostäder.

7. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om behovet av reformerat bostadsstöd och effektivare bostadsfinansiering.

8. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om vikten av stabilitet och kontinuitet i regler och ekonomiska förutsättningar för bostadsproduktionen.

9. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om vikten av ökad konkurrens och flexibilitet inom byggbranschen.

10. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om åtgärder för att öka tillgången på tomter,

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om utformningen av bostadsbeskattningen vid en reformering av skattesystemet.¹]

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om utvidgad avdragsrätt för energiinvesteringar och reparationer i småhus och flerbostadshus.¹]

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om åtgärder för att stimulera bostadssparandet.²]

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om sambandet mellan den ekonomiska politikens inriktning och kostnadsutvecklingen för boendet.²]

11. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om åtgärder för att minska byråkratin vid hanteringen av byggnadsärenden.

12. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om inriktningen av översynsarbetet och insatserna för att åtgärda bristerna i boendemiljön och s k sjuka hus.

13. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om VDN-märkning av bostäder.

14. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om forsknings- och utvecklingsarbetet för en bättre boendemiljö.

15. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om behovet av ett saneringsprogram mot radon i bostäder.

16. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om ökade insatser mot fuskbyggen.

17. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om skärpt materielkontroll inom byggmaterielbranschen.

18. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om behovet av kvalitetskrav för byggnormer och låneregler,

Mot. 1988/89
Bo205

19. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om inriktning, förenkling och effektivisering av reglerna för stöd från småhusskadenämnden.

Stockholm den 17 januari 1989

Olof Johansson (c)

Karl Erik Olsson (c)

Görel Thurdin (c)

Bertil Fiskesjö (c)

Karin Söder (c)

Gunnar Björk (c)

Gunilla André (c)

Pär Granstedt (c)

Börje Hörnlund (c)

Karin Israelsson (c)

Agne Hansson (c)

Per-Ola Eriksson (c)

Larz Johansson (c)

¹ 1988/89:Sk327

² 1988/89:Fi201

