

Motion till riksdagen

1989/90:Bo35

av Agne Hansson m. fl. (c)

med anledning av prop. 1989/90:37 om
ingripanden mot olovlig kontorisering, m. m.

Inledning

Propositionen

I proposition 1989/90:37 om ingripanden mot olovlig kontorisering, m. m. föreslås vissa åtgärder som syftar till att öka möjligheterna för byggnadsnämnderna att återställa bostadslägenheter vilka olovligt kontoriserats till bostadsmarknaden. Vidare föreslås att byggnadsnämnderna får möjlighet att vägra bygglov för ändrat användningsätt av bostadslägenheter, även om detaljplanen saknar bestämmelser om byggnadens användningsätt.

I propositionen uttalas även att kommunerna genom överenskommelser med fastighetsägarna skall verka för att sådana hyresförhållanden som avser s. k. övernattninglägenheter m. m. upplöses så att lägenheterna kan ställas till bostadsförmedlingens förfogande. Detta bör enligt föredraganden kunna ske utan särskild lagstiftning.

I propositionen föreslås även att bostadsförvaltningslagen ändras så att hyresnämnden i vissa fall skall kunna besluta om att ställa en fastighet, där fastighetsägarens underlåtelse att hyra ut lägenheter för bostadsändamål, under förvaltning, är uppenbart oförsvarlig.

Motivet för de föreslagna åtgärderna anges av föredraganden vara det ansträngda läget på bostadsmarknaden, särskilt i de större städerna. Detta gäller inte minst ungdomar som har svårt att få bostäder som passar deras behov och ekonomi, samtidigt som kartläggningar visat att det finns många lägenheter som inte används för permanent boende, framför allt i Stockholm.

I propositionen föreslås slutligen vissa förändringar i PBL-lagstiftningen, vars syfte anges vara att förenkla förfarandet under planarbetet.

Centerns syn

Från centerpartiets sida har vi i riksdagen lagt fram förslag som syftar till att öka tillgången på bostäder, framför allt små lägenheter för ungdomar och andra grupper med sådana behov. Bl. a. har vi krävt såväl konkreta förslag i syfte att stoppa kontoriseringsen av bostäder som att åtgärder vidtas som leder till att s. k. övernattningslägenheter ställs till den reguljära bostadsmarknadens förfogande. Propositionens förslag i dessa hänseenden är således i linje med de krav vi framfört från centerns sida. Detta är självfallet tillfredsställande.

Enligt vår mening bör dock de i propositionen föreslagna åtgärderna kompletteras med andra insatser för att det eftersträvade målet om en mer balanserad bostadsmarknad skall kunna uppnås. De föreslagna förändringarna i lagstiftningen kan inte lösa de grundläggande problemen på bostadsmarknaden, eftersom dessa främst skall relateras till den förda koncentrationspolitiken och koncentrationsutvecklingen i samhället.

Även om syftet måste vara att öka tillgången på lediga lägenheter i den redan befintliga bostadsstocken måste de förslag i propositionen som därvid är aktuella också vägas mot den enskildes rättssäkerhet och äganderätt. Detta gäller även förenklingar i PBL-lagstiftningen som i och för sig kan vara önskvärda, men som samtidigt kan inverka menligt på den enskildes rättstrygghet.

Centerförslag för en mer balanserad bostadsmarknad

Vi vill i detta sammanhang erinra om förslag vi tidigare lagt fram från centerpartiets sida i syfte att peka på vilken inriktning verkningfulla åtgärder för att nå en mer balanserad bostadsmarknad bör ha.

Åtgärdsprogram för ökat bostadsbyggande

Vi har t. ex. lagt fram förslag om ett särskilt åtgärdsprogram med såväl syftet att öka bostadsbyggandet för att komma till rätta med den akuta bostadsbrist som finns på många håll i landet som att stävja den accelererande kostnadsutvecklingen för byggande och boende.

Särskild investeringsavgift

Åtgärdsprogrammet innefattade bl. a. förslag om införande av en särskild investeringsavgift på 25 % som läggs på vid byggande av nya lokaler för kon-

tor och industrier i syfte att frigöra resurser för bostadsbyggande i överhettade regioner, främst Storstockholmsregionen. Med anledning av vårt förslag har också riksdagen beslutat om införande av en tidsbegränsad investeringsavgift om 10 % på oprioriterade byggen, med en byggkostnad överstigande 5 milj.kr. i Stockholm--Uppsala-regionen t. o. m. 1990 års utgång. Riksdagen har också i anslutning till vårt förslag hemställt att regeringen skall pröva på vilket sätt intäkterna från avgiften skall kunna återföras till regionen för bl. a. produktion av bostäder. Något sådant förslag från regeringens sida finns ännu inte.

Fler smålägenheter

Ätgärdsprogrammet innefattar även förslag som direkt syftar till att skapa fler mindre lägenheter bl. a. i avsikt att förbättra ungdomars bostadssituation. Läget för ungdomar och andra grupper som efterfrågar billiga smålägenheter, inte bara i de överhettade regionerna, är såsom framhålls i propositionen ansträngt. Många, inte bara ungdomar, prioriterar andra värden än sitt boende eller har en ekonomisk situation som inte ger utrymme för någon dyr bostad. Det skapar ett behov av små, billiga lägenheter. Det är samtidigt väsentligt att ungdomar genom egna initiativ kan lösa sin bostadsfråga. Det är därför viktigt att samhällets regelsystem så långt möjligt anpassas efter detta.

Det av regeringen införda ungdomsbostadsstödet, vilket under vissa villkor kan lämnas till kommuner i avsikt att öka utbudet av bostäder för ungdomar, är ingen lösning på detta problem. Stödet är byråkratiskt, krångligt och ineffektivt utformat och medför inte något ökat byggande av bostäder för ungdomar. Stödet bör därför avvecklas.

Enligt vår mening borde i stället ett direkt stimulansbidrag till kommunerna ha införts om 30 000 kr. per lägenhet som är mindre än 65 m² lägenhetsyta för lägenheter som påbörjas under innevarande budgetår. Detta torde snabbt ha givit ett mer direkt tillskott av lägenheter som är anpassade efter ungdomars behov och därmed lindrat bostadssituationen för dessa.

Underlätta ombyggnadsverksamheten

Möjligheterna att långsiktigt skapa fler bostäder förutsätter också att bra förutsättningar för ombyggnadsverksamhet finns. Riksdagens beslut att lånevillkoren inte får stimulera till sammanslagningar är därför av stor betydelse. Vår mening är att de radikalt försämrade ekonomiska förutsättningarna vid ombyggnad som riksdagen på regeringens förslag beslutat om hösten 1988 rivs upp och nya riktlinjer för ombyggnadsverksamheten ges m. m. Det torde också bli nödvändigt efter hand som konjunkturen viker och nyproduktion av bostäder går ner.

Kampanj för vindslägenheter

Mot. 1989/90

Bo35

Kampanjen för att bygga vindslägenheter i befintliga hus har heller inte gett avsett resultat. Det starka trycket på storstädernas, främst Stockholms, bostadsmarknad har i stället inneburit att lyxsaneringar genomförts med sikte på ekonomiskt starka grupper. Vi anser att t. ex. bättre möjligheter till dispenser från det tekniska regelsystemet (t. ex. hisskravet) skulle kunna medföra ett tillskott av ungdomslägenheter i form av vindsvåningar. Lägenheter som nu inte används på grund av normer och krav måste kunna tas i anspråk. Detta förhållande gäller främst de centrala delarna av storstäderna.

Personliga investeringskonton

Det är emellertid viktigt att åtgärder vidtas som långsiktigt förbättrar bostadssituationen samtidigt som den hittillsvarande ryckigheten, vilken ytterst är en effekt av den förda ekonomiska politiken, i tillgång och efterfrågan på bostäder kan jämnas ut över tiden. Det är enligt vår mening väsentligt att ungdomar genom egna initiativ och insatser ges en ekonomisk möjlighet att skaffa sig en bostad. Reella möjligheter kan skapas genom införande av ett långsiktigt sparande i kombination med bra lånemöjligheter som syftar till att ge unga bostadssökande möjlighet att förvärva bostadsrätter eller egna hem.

I åtgärdsprogrammet ingår därför förslag om införande av personliga investeringskonton för att bl. a. stimulera till bosparande. Förslaget innebär att insättningar på kontot är avdragsberättigade vid taxeringen. Det är nödvändigt inför den kommande reformeringen av skattesystemet att möjligheterna till ett lönsamt, långsiktigt och frivilligt sparande bibehålls.

Många yrkesarbetande ungdomar kommer även efter skatteomläggningen att betala betydande summor i skatt och bör därför ha betydande möjligheter att utnyttja ett avdragsgillt skattesparande för t. ex. boende. Ett skattefritt belopp på maximalt ett halvt basbelopp sätts in på ett konto i bank. I dagsläget ger detta möjlighet till ett skattefritt sparande på fem år på upp till ca 70 000 kr. — medel som kan utnyttjas för att skaffa bostad.

Kooperativa hyresrätter m. m.

Vi har även i åtgärdsprogrammet föreslagit mer långtgående förändringar i hyres- och bostadsrättslagstiftningen i syfte att underlätta för ungdomar och andra att få en egen bostad. Enligt vår mening kan även kooperativa lösningar (t. ex. kooperativ hyresrätt) vara en möjlighet att ge t. ex. ungdomar en möjlighet till att erhålla en bostad till rimlig kostnad. Detta skulle enligt vår mening kunna förbättra möjligheterna för ungdomar och yngre familjer att till rimliga insatser få en bostad.

En väg är att stimulera kommuner och företag att stödja ungdomar när de så önskar att slå sig samman och gemensamt bygga ett lämpligt hus. Ett sådant hus bör utformas så att det i annan situation är användbart för t. ex.

en familj. Samhället måste vara berett att positivt lösa problem vad gäller ägandeform, avtalsfrågor mellan boende, ansvarsfrågor m. m.

Mot. 1989/90
Bo35

En rättvis bostadsbeskattning

En mer balanserad bostadsmarknad ställer också krav på att den planerade skatteomläggningen och den framtida utformningen av bostadsfinansierings-systemet, bostadsbeskattningen och reavinstbeskattningen inte utformas på ett sådant sätt att byggandet stagnerar och bostadsmarknaden upphör att fungera. Vi återkommer med våra förslag i dessa hänseenden i annat sammanhang.

Övernattningslägenheter

Propositionens förslag innebär att frivilliga överenskommelser sluts mellan kommunerna och fastighetsägarna i syfte att få ut fler s. k. övernattningslägenheter på bostadsmarknaden.

Det är väsentligt att rörligheten på bostadsmarknaden ökar och att därmed ett större antal lägenheter blir tillgängliga på den öppna marknaden. Det finns för närvarande ett stort antal lägenheter där ingen enskild person är mantalsskriven. Dessa lägenheter är t. ex. uthyrda till företag på annan ort.

Vi har från centerpartiets sida tidigare i motioner påtalat problemen med att uthyrda lägenheter står tomma stora delar av året. Ett inte obetydligt antal lägenheter i främst Stockholm tas i anspråk för annat än bostäder för dem som vill leva där. Av ekonomiska skäl skaffar företag egna övernattningslägenheter.

Propositionens förslag är därför i dessa delar tillfredsställande, men bör enligt vår mening kompletteras med åtgärder som underlättar för företagen att få tillgång till tillfälliga övernattningsmöjligheter till ett rimligt pris.

En väg för att i möjligaste mån skapa förutsättningar för att dessa lägenheter skall stå till förfogande på den öppna marknaden är att kommunerna i samarbete med hotellnäringen i stället bygger särskilda "övernattningshotell" med rum som skulle kunna stå till företagens förfogande för ett pris väsentligt under hotellpris. Detta bör ges regeringen till känna.

Åtgärder mot olovlig kontorisering

I propositionen föreslås att den tioåriga preskriptionstiden slopas fr. o. m. den 1 januari 1990 vad avser byggnadsnämndernas rätt att ingripa mot olovlig kontorisering.

Kontorisering av lägenheter är olaglig om inte byggnadsnämnden givit bygglov. I t. ex. Stockholms kommun är det nödvändigt att fullfölja en hård kommunal linje i detta avseende. Det inbegriper ålägganden om att återställa smygtkontoriserade lägenheter till bostäder. En sådan linje förutsätter att kommunen planerar och använder en annan lokaliseringsmetod även om detta skulle medföra att arbetsplatserna hamnar i en annan kommun.

Expansionen av den privata tjänstesektorn har lett till att behovet av kontorsyta kraftigt ökat. Det finns dock ingen anledning att tillkommande kontorsyta lokaliseras till de allra mest centrala delarna av storstäderna utan eventuellt tillkommande yta bör förläggas till de delar där det är ont om arbetstillfällen. Detta bör ges regeringen till känna.

Vi vill i detta sammanhang understryka nödvändigheten av att lånevillkoren för ombyggnader stimulerar avkontorisering av fastigheter till förmån för bostäder på ett bättre sätt än för närvarande. Detta kräver förändrade lånevillkor, och vi avser att återkomma med förslag i dessa hänseenden i annat sammanhang.

Outhyrda bostadslägenheter

I propositionen föreslås att hyresnämnden i vissa fall skall kunna meddela beslut om tvångsförvaltning av en fastighet. Föredraganden framhåller dock att sådant beslut måste meddelas med stor restriktivitet och ingripanden endast ske mot "klandervärda" fastighetsägare i de fall det är uppenbarligen oförsvarligt att lägenheterna står outhyrda.

Från centerpartiets sida delar vi uppfattningen att av rättssäkerhetsskäl beslut om tvångsförvaltning endast bör meddelas när synnerliga skäl finns. Detta innebär samtidigt att den vidgning av lagen som föreslås knappast kommer att få någon reell betydelse.

Enligt vår uppfattning skall man i stället för tvångsförvaltning införa möjligheten att utdöma mycket kraftiga vitesförelägganden vid sådana fall, där fastighetsägare låter fastigheter stå outhyrda utan bärande skäl. Ett sådant förfarande torde vara mer rimligt ur rättssäkerhetssynpunkt och underlätta möjligheterna att ingripa, utan att för den skull en enskild fastighetsägars rättssäkerhet sätts ur spel, och samtidigt ge bättre möjligheter att få ut fler lägenheter på bostadsmarknaden ur det befintliga beståndet. Vi föreslår därför, med avslag på propositionen i denna del, att det i bostadsförvaltningslagen införs möjlighet till vitesförelägganden i stället för tvångsförvaltning när det är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma. Det bör ankomma på vederbörande utskott att utarbeta erforderlig lagtext.

PBL-lagstiftningen

Allmänt

Den nya plan- och bygglagen trädde i kraft den 1 juli 1987. Vid behandlingen av lagen hade bl. a. lagrådet pekat på nödvändigheten av en översyn efter en tids erfarenhet av hur lagstiftningen verkat. I propositionen föreslås nu vissa ändringar mot bakgrund av en översyn som företagits.

Från centerpartiets sida vill vi understryka vikten av att syftet och målsättningen med nya plan- och bygglagen var att få ett förenklat, mindre byråkratiskt och smidigare förfarande vid lovgivning m. m. En central del i den nya lagstiftningen var strävandena att minska restriktionerna för enskilda.

Det är väsentligt att såväl förändringar i lagstiftningen som tillämpningen

av lagen inte leder till en återgång till en byråkratisk och alltför rigid regel-tolkning av de lovgivande myndigheterna. Vi förutsätter att tillämpnings-föreskrifterna följer lagens intentioner om ett förenklat och mindre byråkra-tiskt förfarande vid lovgivningen.

Mot. 1989/90
Bo35

Lovfria komplementbyggnader

Riksdagen beslöt 1979 att införa regler i byggnadsstadgan, vilket innebär att i omedelbar närhet av bostadshus med högst två lägenheter får utan bygg-nadslov uppföras högst två fristående uthus. som inte är avsedda som bostad, under förutsättning att den sammanlagda byggnadsarean inte är större än 10 m². Bestämmelserna har sedermera med vissa ytterligare lättnader förts över till 8 kap. 4 § första stycket PBL. Begränsningen att byggnadsytan icke fick vara större än 10 m² har hängt samman med att uthusen inte ansågs böra få användas som bostäder eller garage. Denna bestämmelse togs bort i sam-band med överföringen till PBL-lagstiftningen.

Även om de ursprungliga motiven för de storleksbestämmelser som gäller för lovfritt uppförande av komplementbyggnader har förlorat en del av sin giltighet i samband med överförandet till PBL, kan det finnas anledning att överväga att tillåta uppförande lovfritt av byggnader av något större yta än vad som tidigare angetts till 10 m². Genom tillämpningen har det visat sig att många önskar att få en rationellare användbarhet med något större yta för förvaringsändamål, utan att för den skull användningssättet behöver riskera att ändras. Vi föreslår därför att storleksordningen på komplementbyggnader till småhus som inte kräver bygglov ökas från 10 m² till maximalt 16 m². Det bör ankomma på vederbörande utskott att utarbeta ny lagtext i överens-stämmelse med vad som anförts i motionen.

Bygglovsbefrielse för viss ändrad verksamhet i lantbrukets ekonomibygnader

I 8 kap. 1 § plan- och bygglagen föreskrivs byggnadslov för att ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller delvis för väsentligen annat ändamål än det byggnaden senast använts till.

Denna bestämmelse har medfört oklarheter vilka regler som gäller för byggnader inom lantbruket som tidvis används för annat ändamål än de är avsedda för. Ekonomibygnader för t. ex. förvaring av grödor används ofta säsongsmässigt för andra ändamål. Det kan bl. a. vara lagring av industriva-ror eller uppställning av husvagnar, fordon m. m. Tillfällig användning av en ekonomibygnad kräver inte byggnadslov, och rimligen bör säsongsmässig användning jämföras med "tillfällig användning" och vara bygglovsbefriad och, om så befinns nödvändigt, lagstiftningen ändras i enlighet härmed. Detta bör ges regeringen till känna.

Kungörande av att en plan vunnit laga kraft

Mot. 1989/90

Bo35

I propositionen föreslås att det inte längre skall vara obligatoriskt att i ortstidning kungöra att ett beslut att anta detaljplan eller områdesbestämmelser vunnit laga kraft. I stället skall de som kan vara ersättningsberättigade underrättas med brev.

Det kan enligt vår mening ifrågasättas om det föreslagna förfarandet är tillräckligt för att den enskildes rätt tas till vara på ett acceptabelt sätt. Viss kritik har också riktats mot förslaget i remissbehandlingen.

Enligt vår mening bör ett kungörande i ortstidningen om att en plan vunnit laga kraft ske samtidigt som brev till sakägare och sådan organisation eller förening som inte fått sina synpunkter tillgodosedda utsändas. 5 kap. 27 § plan- och bygglagen bör ändras i enlighet härmed.

Bygglov för va-ledningar inom tomt

I propositionen föreslås ett förtydligande av kraven för bygglov av va-anläggningar. I en motion från centerpartiet har påtalats den motsägelse som finns i plan- och bygglagen vad gäller dessa hänseenden. Det är tillfredsställande att lagen förtydligas på denna punkt i enlighet med vad vi från centerpartiet krävt.

Hemställan

Med hänvisning till vad som ovan framförts hemställs

1. att riksdagen i anledning av proposition 1989/90:37 som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförs om åtgärder för att frigöra s. k. övernattningslägenheter för den ordinarie bostadsmarknaden.

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförs om lokaliseringen av tillkommande kontorsytor.

3. att riksdagen, med avslag på proposition 1989/90:37 i denna del, beslutar om ändring av bostadsförvaltningslagen i enlighet med vad som anförs i motionen.

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförs om att kompletteringsbyggnader med byggnadsyta om högst 16 m² skall vara bygglovsfria.

5. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att bygglov ej behövs för säsongsmässigt viss ändrad verksamhet i lantbrukets ekonomibygnader i enlighet med vad som anförs i motionen.

6. att riksdagen, med avslag på proposition 1989/90:37 i denna del, beslutar att kungörande av att plan vunnit laga kraft enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen skall ske i enlighet med vad som anförs i motionen.

Stockholm den 14 november 1989

Mot. 1989/90
Bo35

Agne Hansson (c)

Rune Thorén (c)

Ivar Franzén (c)

Stina Gustavsson (c)

Birger Andersson (c)

Elving Andersson (c)

Karin Starrin (c)