

Motion till riksdagen

1987/88:Bo432

av Agne Hansson m. fl. (c)
om vissa ändringar i hyres- och
bostadsrättslagstiftningen

Inledning

I centerns partimotion framhålls att engagemang i och ansvarskänsla för boendet är viktiga förutsättningar för trivsel och god miljö. Bostadspolitiken måste därför medverka till att ett sådant ökat engagemang och ansvar kan erbjudas de boende.

Det personliga sparandet till en bostad är ett viktigt inslag för att nå dessa syften. Inflytande frågor och ägarform är andra viktiga inslag i samma syfte. För att nå längre än hittills vad gäller boendedemokratifrågor och det som har med inflytande, engagemang och ansvar att göra måste de fastighetsrättsliga frågorna ses över.

Bostadsrätt

Enligt centerns uppfattning måste alla som önskar erbjudas möjlighet att äga sin bostad. Bostadsrätten utgör ur ägarsynpunkt en för många människor attraktiv boendeform. Detta förhållande bevisas, bl. a. av att efterfrågan på lägenheter som upplåts med bostadsrätt har ökat under senare år.

Bostadsrätt bygger på enskilt ägande i föreningsform med gemensamt ansvarstagande i demokratiska former. Det är således en boendeform som kan erbjuda ökat ansvar och engagemang. Emellertid finns i dag begränsningar i lagstiftningen som motverkar syftet med att alla på likvärdigt sätt kan erbjudas bostadsrättsformen, eller som begränsar en utveckling av bostadsrättsboendet.

Vi har vid upprepade tillfällen krävt att dessa hinder skall tas bort. För att undanröja hindren och främja bostadsrättsboende på rättvisa villkor och vidga hyresgästernas inflytande krävs det enligt vår uppfattning att:

- bostadssaneringslagen (1973:531) ändras så att det blir hyresgästerna vid en berörd fastighet som har att yttra sig över ombyggnad och utförda in-tyg
- riksorganisationer för bostadsrättsföreningar jämställs genom att uttrycket "folkrörelsekooperativ riksorganisation" i bostadsrättslagen (1971:479) ersätts med "riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar"
- ombildning till bostadsrätt främjas genom att ändringar sker i lagen om förvärv av hyresfastighet (1975:1132), bostadsrättslagen (1971:479) och lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning av hyresrätt till bostads-

rätt (1982:532). Våra yrkanden innebär bl. a. att hyresgäster, som gjort intresseanmälan för att bilda bostadsrättsförening, skall ha förköpsrätt vid försäljning av den aktuella fastigheten och att enkel och inte 2/3 majoritet skall gälla

- hyresgästernas ställning stärks genom att hyresförhandlingslagen (1978:304) ändras så att det klart framgår att det är hyresgästerna i en bostadsfastighet som har rätten till förhandlingsordning.

Sådana ändringar bör ske. Det ankommer på vederbörande utskott att göra nödvändiga ändringar i annan lagstiftning som följd av våra förslag.

Rättvis reavinstskatt

Den snabba prisstegringen och de höga priserna på bostadsrätter i de överhettade storstadsområdena är ett allvarligt problem. Det utestänger många från att äga sin bostad. Centern vill främja ägandet av bostäder. Därför måste åtgärder sättas in som normaliserar marknaden för bostadsrätter.

Från vår sida avvisar vi varje tanke på hembud och priskontroll. Det är ett oacceptabelt ingrepp i äganderätten och ökar svarshandeln. I stället måste tillgången på lägenheter öka så att bättre överensstämmelse råder mellan tillgång och efterfrågan. Vi har i annat sammanhang anvisat åtgärder för att tillskapa 5 000 nya smålägenheter.

För att också nå bättre anpassning till behov måste omsättningen av lägenheter öka. Därvid utgör reavinstbeskattningen en spärr. Med nuvarande regler beskattas byte av bostadsrätt mycket hårt. Det är stötande för den allmänna rättskänslan. Reglerna för reavinstskatt på bostadsrätter måste därför ändras. Vi förordar att reglerna ändras så att de överensstämmer med de regler som gäller för egna hem. Det gäller först och främst upphovsreglerna.

Men även i övrigt bör överväganden om hel överensstämmelse prövas. Det innebär då att ett förmögensvärde åsätts en bostadsrättslägenhet, baserat på en viss procentsats av ett taxeringsvärde som räknas fram efter marknadsvärdena på bostadsrätter på samma sätt som för egna hem. En sådan lösning skulle också lösa de orättvisor i förmögens- och gåvobeskattningen som onekligen också finns.

Det är emellertid viktigt att framhålla att successiva övergångsbestämmer övervägs för att inte de nuvarande bostadsrättsboende skall drabbas av orättfärdiga marginaleffekter. Regeringen bör återkomma till riksdagen med en närmare detaljutformning av rättvisare regler för reavinstbeskattning av bostadsrätter i linje med vad som här anförts.

Lägesfaktor vid hyressättning

Hyressättningen sker efter det s. k. bruksvärdessystemet. Genom de olika mekanismer som påverkar hyrans storlek kan det inträffa att en lägenhet i en äldre fastighet i centralt och attraktivt läge betingar en betydligt högre hyra än en lägenhet i ett mindre attraktivt och ocentralt läge. Detta medverkar till en koncentration av boende och motverkar strävandena att nå en bättre balans på bostadsmarknaden.

Mot den bakgrunden bör en översyn av hyreslagen ske så att lägesfaktorn ges större tyngd vid hyressättningen. Detta bör ges regeringen till känna.

Mot. 1987/88
Bo432

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

Erfarenheterna från försöksperioder med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, den s. k. tapetreformen, har visat sig vara goda. Under föregående riksmöte permanentades denna reform.

På grund av skilda regler för beskattning och avsättningar mellan privatägda hyresfastigheter och allmännyttan kommer reformen att få begränsad effekt. Risk föreligger att hyresgäster i privatägda hyresfastigheter utestängs från de möjligheter att påverka sin egen lägenhets utseende och hyra, som tapetreformen förutsätter.

Att denna risk är uppenbar belägger det faktum att hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll förekommer i dag med ett undantag – endast hos de allmännyttiga företagen.

För att alla hyresgäster som så önskar skall få möjlighet att utöva större inflytande över sitt boende bör skattelagstiftningen ses över i syfte att eliminera de skillnader i förutsättningar mellan allmännyttans och de privatägda hyresfastigheterna som gör att hyresgästerna i privatägda hyresfastigheter utstängs från det inflytande över sitt boende som tapetreformen avser tillgodose.

Hemställen

Med hänvisning till vad som anförts hemställs

1. att riksdagen beslutar att uttrycket "folkrörelsekooperativ riksorganisation" i bostadsrättslagen (1971:479) ersätts med "riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar",

2. att riksdagen beslutar om ändring i lagen om förvärv av hyresfastigheter (1975:1132), bostadsrättslagen (1971:479) och lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (1982:532) vad avser reglerna för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt i enlighet med vad som anförts i motionen,

3. att riksdagen beslutar om ändringar i hyresförhandlingslagen i enlighet med vad som anförts i motionen,

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ändring av reavinstbeskattning av bostadsrätter,¹⁾

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att ge lägesfaktorn större tyngd vid hyressättning,

5. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll.

Stockholm den 26 januari 1988

Agne Hansson (c)

Birgitta Hambraeus (c)

Ivar Franzén (c)

Rune Thorén (c)

Eva Rydén (c)

¹ 1987/88:Sk488