

Motion till riksdagen

1985/86:Bo402

Ulf Adelsohn m. fl. (m)

Bostads- och markpolitiken

Målen för moderat mark- och bostadspolitik är att tillgodose de boendes valfrihet och en bra bostadsmiljö samt att visa respekt för den enskilda äganderätten. Vi vill göra det möjligt för den som så önskar att äga sin bostad oavsett om det är en lägenhet i ett flerfamiljshus eller ett småhus.

En bra bostad är en förutsättning för hög livskvalitet. Bostaden är den plats där man umgås med sin familj och sina vänner. Man kopplar av och samlar kraft. Det är självklart att man själv vill bestämma över hur bostaden skall vara beskaffad, hur stor den skall vara, över inredning och standard. Detta inflytande uppnår man genom direkt eller indirekt ägande. Ägandet ger även andra fördelar. Det ger stor trygghet och personlig tillfredsställelse. Genom att vårda och sköta sin bostad kan man nedbringa boendekostnaderna. Detsamma gäller om man själv utför reparationer, renoveringar och ombyggnader.

Om fler människor äger sin bostad sprids ägandet i Sverige. En spridning av ägandet medför också en spridning av makt. Den decentralisering som härigenom skapas leder till en bättre maktbalans i samhället. Demokratin stärks.

Även hushåll med låg inkomst eller stor försörjningsbörda skall ha möjlighet att bo bra. I första hand bör detta lösas genom sänkta skatter och en förändrad familjepolitik. Härutöver har självfallet stat och kommun ett ansvar för att goda förutsättningar för ett bra boende skapas för alla. Exempelvis kan kommunerna gå i borgen för lån för att underlätta köp av egen bostad.

Moderat bostadspolitik

Moderata samlingspartiet har med skärpa kritiserat den socialistiska politik, där äganderätten successivt urholkats, där allmännyttiga bostadsföretag favoriseras genom statliga låne- och skattebestämmelser och kommunala subventioner, där enskild bostadsrätt diskrimineras och människors inflytande och fria val systematiskt minskas.

Ett avgörande steg mot socialisering kan sägas ha tagits genom 1947 års byggnadslagstiftning och det planmonopol som då fastslogs i fråga om tätbebyggelse. Under särskilt 1960- och 1970-talen följde en lång rad författningar som ökade myndigheternas befogenheter och minskade de enskilda människornas rättigheter och handlingsfrihet. Ändrad expropriationslag, strandlag, generellt tätbebyggelseförbud, markvillkor, konkurrensvillkor och förköpslag är bara exempel på detta.

En mycket stor del av nyproduktionen byggdes långt in på 1970-talet i flerfamiljshus och av kommunala bostadsföretag. Bostadspolitiken gynnar fortfarande ensidigt dessa bolag. Låne-, skatte- och bidragsregler är utformade med detta syfte.

Bostadsproduktionen har under efterkrigstiden inte anpassats till konsumenternas efterfrågan. En rad opinionsundersökningar visar att tre av fyra svenskar vill bo i egna småhus. Endast en liten minoritet vill hyra av kommunalägda bostadsföretag. Trots detta prioriteras detta boende av socialdemokraterna.

För första gången sedan 1975 påbörjades under 1985 fler lägenheter i flerfamiljshus än i småhus. Moderata samlingspartiet vill förändra bostads- och skattepolitiken så att neutralitet mellan olika boendeformer uppnås. Enligt vår mening måste människor få bo som de vill. Det allmänna får inte försvåra för människor som väljer att bo i eget småhus. Redan i dag bor ca 70 % av alla barnfamiljer i småhus. Att jämställa villkoren mellan småhusboende och flerfamiljsboende är således också en viktig del i en bättre familjepolitik.

Småhusägarna har sedan 1982 utsatts för svåra påfrestningar. Allvarligast är den begränsning av ränteavdragen som socialdemokraterna, folkpartiet och centerpartiet kom överens om 1981. Därtill kommer den höjda upptrappningstakten av den garanterade räntan, den nya fastighetsskatten och den höjning av bostadslåneräntan som socialdemokraterna och folkpartiet nyligen drev igenom i riksdagen. Detta har gjort det mycket svårt för människor med normala inkomster att bo i egna hus.

Vi moderater vill göra det lättare att välja bostad och upplåtelseform. Äganderätt ger störst inflytande. Ett system för ägarlägenheter presenterades i ägarlägenhetsutredningen (SOU 1982:40). Betänkandet visar med all önskvärd tydlighet att det inte föreligger några hinder för att införa ett sådant system.

Ägarlägenheter skulle på ett avgörande sätt bidra till att valfriheten på bostadsmarknaden ökade. Den som äger sin bostad är beredd att avstå från annan konsumtion. Bostadsägandet innebär ett kontinuerligt sparande, vilket är till nytta för såväl den enskilde som samhället. Därför måste det bli möjligt att äga även lägenheter i flerfamiljshus.

Många upplever bostadsrätten som en attraktiv boendeform. Att tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen äga en fastighet skänker trygghet. Den boende ansvarar själv för underhåll och för den löpande skötseln av bostaden. Gemensamt svarar medlemmarna för husets drift- och kapitalkostnader. På detta sätt har de själva möjlighet att påverka sina boendekostnader. Genom sparsamhet och egna arbetsinsatser kan driftkostnaderna i bostadsrätt hållas lägre än i hyresrätt.

Bostadsrätten skall fritt kunna disponeras av ägaren. Ingrepp såsom hembudsskyldighet och priskontroll måste avvisas.

Även för dem som vill bo med bostadsrätt måste möjligheterna och utbudet öka. Kommunalägda bostadsföretag bör därför aktivt genomföra en försäljning av lägenheter i första hand till dem som nu hyr och önskar bilda bostadsrättsföreningar.

Med ett ökat utbud av bostadsrättslägenheter och införandet av ägarlä-

genheter kan priserna på lägenhetsmarknaden pressas, vilket är till gagn för alla bostadskonsumenter.

Eftersom en så stor andel av Sveriges bostäder är hyresrätter kommer dessa även fortsättningsvis att utgöra en dominerande andel av det totala utbudet i flerfamiljshus. Hyresrätten ger en bostad med hög servicegrad och möjlighet till stor rörlighet. Kostnadsansvaret vid flyttning inskränker sig till hyran under uppsägningstiden. Hyresrätten kommer därför att vara en attraktiv boendeform för många även i framtiden.

I dag ägs cirka hälften av alla hyreslägenheter av kommunalägda bostadsföretag. Det är inte en kommunal angelägenhet att äga stora bostadsbestånd. Går bostadsföretagen dåligt är risken överhängande att kommunalskattemedel tillskjuts som förlusttäckning. Detta är vad som faktiskt sker. Skattebetalarna subventionerar då vissa hyresgästers boende. Detta är principiellt fel och dessutom orättvist.

Hyresgästföreningens förhandlingsmonopol måste brytas. Den förhandlingsrätt som tas ut av hyresgäster oberoende av om de är medlemmar eller inte är otillständig. Hyresgästföreningen tar också ut pengar av dem som bor i kommunalägda bostadsföretag för fritidsverksamhet och boinflytande. Denna verksamhet anser vi att de boende själva klarar. Hyresförhandlingslagen måste omarbetas så att förhandlingsrätten ges till den enskilde hyresgästen. Det skall heller inte längre vara möjligt för en hyresgästorganisation att uttaxera pengar från icke-medlemmar.

Nyproduktionens ringa andel av det totala bostadsbeståndet i framtiden gör att omsättningen på bostadsmarknaden kommer att spela en betydligt större roll än tidigare. Den bristande neutraliteten i ekonomiska villkor för olika bostäder och upplåtelseformer försvårar byte av bostad. Människor skulle säkert flytta oftare om vi hade en väl fungerande bostadsmarknad. Önskemål vad gäller både bostadens storlek och service varierar under livsrytmen. När man fått barn ökar behovet av en större bostad medan servicebehovet ökar med åldern.

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

Avreglering av bostadsmarknaden

Bostadssektorn är det område där offentlig reglering, byråkrati, generella och selektiva subventioner fått störst utbredning. Det är därmed en sektor där avreglering och avveckling av subventioner är särskilt angelägen.

För att kunna begränsa boendekostnaderna bör nuvarande kostnadsdrivande byråkrati avvecklas.

Det statliga bostadslånesystemet innehåller ett nätverk av regleringsmekanismer. För att få statliga lån ställs speciella krav på standard och utformning av bostäderna. Därav följer att producenterna bygger på det sätt som ger optimalt belåningsvärde. Detta är fel. Bostädernas utformning, standard och utrustning skall självfallet bygga på konsumenternas önskemål och inte på

vad som ger bästa belåningsvärde. Därför bör nuvarande bostadslånesystem schabloniseras. Därmed kan i stort sett den hantering som i dag ligger på bostadsstyrelse och länsbostadsnämnder slopas. Härmed öppnas en möjlighet att kraftigt banta dessa organ.

Den nyligen startade statliga bostadsbanken skall avvecklas. Vi föreslår att bostadslångivningen i stället överförs till den ordinarie kreditmarknaden.

Statens planverk administrerar bl. a. Svensk Byggnorm, typgodkännande- verksamhet och föreskrifter för t. ex. kommuner. Enligt vår mening kan Svensk Byggnorm kraftigt bantas. De nu gällande reglerna är alltför detaljrika och omfattande. De bör ersättas med tekniska funktionskrav och ett fåtal bindande bestämmelser.

Statens planverks verksamhet skall till en del avvecklas och till en del överföras till andra myndigheter och departement. Statens planverk kan avskaffas som självständig myndighet.

Även andra myndigheter som sorterar under bostadsdepartementet kan kraftigt bantas eller läggas ned. Byggforskningsrådet (BFR) och statens institut för byggforskning (SIB) kan efter en övergångstid läggas ned som självständiga enheter. Ansvaret för den relevanta verksamhet som där bedrivs bör överflyttas på andra huvudmän. En del av anslagen till dessa myndigheter kan överföras till fakultetsanslagen.

Dyrt att bo

Bostadskostnaderna upplevs som höga i Sverige. Många av de nya socialbidragstagarna anger den höga hyran som en huvudorsak till hjälpbehovet. Nära 25 % av inkomsten efter skatt går i genomsnitt åt till att betala bostaden. Trots detta subventionerar staten mer än hälften av hyran i nyproducerade lägenheter. Huvudorsaken till subventioneringen är att skatten är så hög att den enskilde inte har pengar kvar att betala vad bostaden egentligen kostar. Staten tvingas då subventionera boendet med än högre skatter som resultat.

I övriga Västeuropa är den direkta boendekostnaden högre än i Sverige. Tack vare en väsentligt lägre skattebelastning kan människorna där betala vad bostaden kostar.

Bostadsmarknaden och dess subventioner är det tydligaste exempel på rundgången skatter-bidrag som tänkas kan. Det förtjänar nämnas att av intäkterna från fastighetsskatten återgår mer än en tredjedel direkt för att subventionera de höjda bostadskostnader som förorsakas av just fastighetsskatten.

En ökning av den egna kapitalinsatsen vid köp av bostad minskar de direkta boendekostnaderna. I framtiden kommer det att vara nödvändigt att det egna kapitalet vid köp av bostad ökar jämfört med dagsläget. Vi föreslår att ett statligt premierat bosparande införs för att öka möjligheterna till detta.

Generella subventioner

Statens kostnader för räntebidragen har ökat dramatiskt – från 1,8 miljarder kronor 1975 till ca 14,6 miljarder kronor för budgetåret 1986/87.

En orsak till denna utveckling är den kraftiga höjningen av räntenivån. En höjning med en procentenhet medför att kostnaderna för räntebidragen ökar med ca 800 milj. kr./år. Det stora budgetunderskottet medverkar till en hög räntenivå. Det bör därför påpekas att en varaktigt sänkt räntenivå förutsätter ett betydligt minskat budgetunderskott. En annan orsak är att bidragen till främst de kommunalägda bostadsföretagen utgår under en allt längre tid. Genom beslutet att höja bostadsräntan ökar tiden för subventioneringen från ca 30 till ca 40 år.

Av samhällsekonomiska skäl och av rättviseskäl är det nödvändigt att minska statens kostnader för räntebidragen.

De flesta är överens om detta. I årets budgetproposition har regeringen föreslagit att en engångsupptrappning av räntan för äldre fastigheter skall göras. Nackdelarna med att år från år göra engångsupptrappningar är många. Erfarenheten visar att upptrappningarna lika ofta följs av sänkningar när detta befins lämpligt av politiska skäl. Stor ryckighet och osäkerhet drabbar låntagarna. De vet inte från ett år till ett annat hur bostadskostnaderna kommer att ändras.

Vårt mål är att på sikt åstadkomma ett bostadsfinansieringssystem fritt från generella subventioner. Detta mål kan endast förverkligas successivt och under lång tid samt i kombination med skattesänkningar och familjepolitiska reformer.

Vi har under flera år föreslagit ett system för hur avtrappningen av räntesubventionerna bör göras.

Som ett första steg i utvecklingen av de generella subventionerna förordar vi att den garanterade räntan för flerfamiljshus höjs något snabbare än i dag. För att detta inte skall få svåra konsekvenser för betalningssvaga hushåll föreslås i andra moderata motioner bl. a. högre grundavdrag i den kommunala beskattningen för barnfamiljer, att fastighetsskatten avskaffas och att marginalskatterna sänks för praktiskt taget alla.

Som ett andra steg förordar vi att den garanterade räntan i nyproduktionen årligen höjs i motsvarande takt som uppräkningsen av den garanterade räntan i nuvarande bestånd.

Den statliga bostadskommittén beräknas inom kort lämna sitt slutbetänkande. I detta kan komma att föreslås andra förändringar av bostadsfinansieringssystemet vilka vi då kommer att överväga. Avgörande för oss är emellertid att minskningen av bostadssubventionerna inte får medföra snabba och kraftiga förändringar i villkoren för människors boende. I detta sammanhang måste stor hänsyn tas till skattebelastningen på hushållen.

Selektiva subventioner

Förutom stora generella subventioner till bostadssektorn i form av räntesubventioner m. m. utgår till vissa bostadsföretag selektiva stöd från staten och kommuner. Dessa snedvrider konkurrensen och undergräver därmed marknadens smidiga funktionssätt.

Staten har ökat det direkta ekonomiska stödet till bostadssektorn. Socialdemokraterna har sedan regeringskiftet 1982 infört eller höjt flera stödformer: temporära hyresrabatter, hyresförlustgaranti, stöd till de "värst

drabbade" företagen, boendemiljöbidrag m. fl. De kommunalägda företagen erhåller merparten av detta stöd. För budgetåret 1986/87 föreslår regeringen ca 600 milj. kr. i sådana selektiva stöd.

Moderata samlingspartiet vill avskaffa de selektiva stöden till bostadssektorn. Om en verksamhet är angelägen kommer den ändå till stånd utan bidrag. Alla företag skall arbeta under likartade betingelser. Detta främjar en rationell bostadsförvaltning till gagn för såväl de boende som samhälls-ekonomi.

Mot. 1985/86

Bo402

Markpolitik

Äganderätten till mark

Moderata samlingspartiet slår vakt om den enskilda äganderätten till mark och vatten. Enskilt ägande bör underlättas, inte minst för att stimulera ett spritt ägande.

I ägandet ligger rätten att disponera sin fastighet inom givna ramar. Fastighetsägaren skall i princip ha rätt att bebygga och nyttja sin mark. Rättssäkerheten är ovillkorlig och får inte kränkas. De fastighetsägare som utsätts för tvångsingripanden och värdeminskande lagändringar från samhällets sida bör få full ersättning för uppkomna förluster.

Naturvårds- och miljöhänsyn måste ges betydande utrymme i en framsynt markpolitik. Många naturområden är omistliga. Dessa områden skall skyddas.

Förslaget till ny plan- och bygglag

Regeringen avlämnade i somras en proposition om en ny plan- och bygglag (PBL) till riksdagen.

Vi har skarpt kritiserat propositionen på en rad punkter:

- den strider mot grundlagen
- det är tveksamt om den är förenlig med Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna
- kommunernas makt ökar på de enskilda människornas bekostnad
- byggrätterna tidsbegränsas. I praktiken betyder detta att rätten att bygga och bebygga sin mark upphävs
- det införs tålighetströsklar innan ersättning för merkostnader och intrång utgår.

Vi föreslår i stället att nuvarande lagstiftning successivt reformeras. Huvudpunkterna i det moderata alternativet är:

- vid planändring skall utgångspunkten vara att full ersättning för förlust skall ges
- vid intrång och andra markreglerande åtgärder skall markägare hållas skadeslös
- byggrätterna skall inte tidsbegränsas
- de långvariga byggnadsförbudena upphävs
- byggande utanför detaljplan underlättas
- byggkrånglet minskas.

Expropriation

Mot. 1985/86
Bo402

I september 1982 avkunnade Europadomstolen dom i det uppmärksammade målet "Sporrong och Lönnroth". Målet gällde tillämpningen av långvariga expropriationstillstånd och byggnadsförbud. Domstolen fann att Sverige brutit mot reglerna om egendomsskydd i Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna. Förra året dömdes Sverige att betala miljonbelopp till fastighetsägarna. Därmed har på ett eftertryckligt sätt fastslagits att enskild äganderätt kränkts.

Regeringen har trots domslutet inte föreslagit någon åtgärd för att stärka egendomsskyddet. Justitieministern har i riksdagen förklarat att regeringen inte heller har för avsikt att vidta någon åtgärd. Detta är anmärkningsvärt. Det kan inte tolkas på annat sätt än att socialdemokraterna inte tänker ändra lagarna så att de bringas i överensstämmelse med Europakonventionen. Enligt vår uppfattning måste de regler som givit utrymme för den klandrade handläggningen omedelbart ändras. I grundlagen bör dessutom införas ett positivt erkännande av egendomsrätten på sätt som finns i de flesta västerländska författningar.

En förutsättning för expropriation skall vara att kommunen har ett klart och påvisbart behov av aktuell fastighet inom en snar framtid. Kommunen skall ge fastighetsägaren full ersättning för de kostnader som uppkommit genom expropriationen.

Kommunal förköpsrätt

När förköpslagen infördes skedde det med syftet att underlätta för kommunerna att genomföra det omfattande bostadsbyggnadsprogram som startades i slutet av 1960-talet. Lagen har sedan byggts ut alltmer och omfattar nu ett stort antal förköpsgrunder.

Kommunerna har – förutom genom förköpslagen – en stark ställning gentemot de enskilda fastighetsägarna. Det kommunala planmonopolet, expropriationsrätten och överlägsna ekonomiska och personella resurser ger kommunerna möjlighet att genomföra sina planer.

I de fall kommunen inte genom förhandlingar kan förvärva för kommunen viktiga fastigheter kan expropriation tillgripas. Det är de enskilda människornas ställning som skall vara stark, inte kommuneernas. Förköpslagen bör därför avskaffas.

Fritidsbebyggelse

Att bo i fritidshus är ett viktigt fritids- och semesteralternativ för många människor. Fritidshus är dessutom utgångspunkten för en stor del av det rörliga friluftslivet. Många människor tillbringar på detta sätt sin semester i Sverige, vilket är fördelaktigt för vår samhällsekonomi.

Den fysiska riksplaneringen visar att fritidsbebyggelse kan släppas fram problemfritt i mycket stora delar av vårt land. Återhållsamhet bör dock iaktas med att tillåta ytterligare fritidsbebyggelse i vissa områden som i särskilt hög grad är känsliga för påverkan från friluftsliv och i de avgränsade

områden som redan i dag är mycket hårt exploaterade. Värdet av orörd natur bör även hävdas när det gäller områden som genom sin karaktär har särskilt intresse.

Mot. 1985/86
Bo402

Det finns också anledning att vara försiktig med fritidshusbyggande vid vissa begränsade kuststräckor och stränder i inlandet. Vi har emellertid i Sverige utomordentligt god tillgång på stränder. Det är därför fullt möjligt att trots vissa restriktioner tillgodose medborgarens önskemål om strandnära fritidshus. Endast en ytterst liten del av den strandnära marken skulle behöva ianspråkta.

Nuvarande strandskyddsregler bör därför ändras, så att länsstyrelserna ges möjlighet att förordna om strandskydd där så behövs. I övrigt skall inga ingrepp i byggnadsrätten göras.

Åtgärder för hushållning med mark och vatten i fjällvärlden skall inte generellt hindra fritidshusbyggande. Genom komplettering av befintlig bebyggelse och genom lämpligt utformade detaljplaner finns möjligheter att högst väsentligt utöka antalet fritidshus. Detta är av stor betydelse ur turismsynpunkt samtidigt som angelägna regionalpolitiska mål kan tillgodoses.

Förslaget till naturresurslag (NRL) kommer – om det genomförs – att göra det ännu svårare för människor att skaffa sig fritidshus. Enligt vår mening bör i stället människors möjlighet att skaffa sig fritidshus öka genom att markpolitiken anpassas till detta.

Byggnadslovsgranskningen skall ersättas med en anmälningsplikt för enklare fritidshus som inte står i konflikt med viktiga natur- eller kulturvårdsintressen. Har inte byggnadsnämnden reagerat på anmälan inom tre månader får detta betraktas som att byggnadslov beviljats.

Våra förslag inom bostads- och markpolitiken utvecklas närmare i motionerna 1985/86:Bo221 och 1985/86:Bo410.

Hemställan

Med hänvisning till ovanstående hemställs

1. att riksdagen beslutar om införandet av ägarlägenheter i enlighet med ägarlägenhetsutredningens betänkande Ägarlägenheter (SOU 1982:40),
2. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändringar i hyresförhandlingslagen i enlighet med vad som anförts i motionen,
3. att riksdagen beslutar att avskaffa Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag (SBAB),
4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om att statens planverk skall avskaffas,
5. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om subventioner på bostadsmarknaden,
6. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändringar i expropriationslagen (1972:719) i enlighet med vad som anges i motionen,
7. att riksdagen upphäver förköpslagen (1967:868),

8. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om ökade möjligheter till fritidsbebyggelse.

Mot. 1985/86
Bo402

Stockholm den 21 januari 1986

Ulf Adelsohn (m)

Lars Tobisson (m)

Anders Björck (m)

Carl Bildt (m)

Nils Carlshamre (m)

Rolf Dahlberg (m)

L. Arne Andersson (m)

i Ljung

Ingegerd Troedsson (m)

Ingrid Sundberg (m)

Staffan Burenstam Linder (m)

Rolf Clarkson (m)

Sonja Rembo (m)

Per-Olof Strindberg (m)