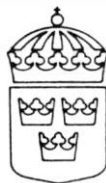


Motion till riksdagen

1988/89:Bo405

av Carl Bildt m. fl. (m)

Valfrihet i boendet



Mot.
1988/89
Bo405 – 406

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	2
2.	Socialistisk bostadspolitik	2
3.	Det moderata alternativet	5
3.1	Valfrihet i boendet	5
3.2	Hysesrätt	5
3.3	Bostadsrätt	7
3.4	Äganderätt	8
3.4.1	Spritt bostadsägande	8
3.4.2	Ägda småhus	9
3.4.3	Ägarlägenheter	9
3.5	Fritidshus	9
3.6	Bosparande	10
4.	Avreglering	11
4.1	Bostadssek torn sön derreglerad	11
4.2	Låneregler	11
4.3	Räntebidrag	12
4.4	Reparation, om- och tillbyggnad	13
4.5	Normer och byggreglering	14
4.6	Anpassning av normer	15
5.	Bostadsbeskattning	15
5.1	Fastighetstaxeringen 1990	15
5.1.1	Höjda taxeringsvärden	15
5.1.2	Fastighetssk atten	16
5.1.3	Småhusbesk attningen	16
5.1.4	Sammantagna effek ter av fastighetstaxeringen	17
5.2	Småhusbeskattningens utformning på sikt	17
5.3	Realisationsvinstbesk attning av fastigheter och bostadsrät- ter	18
5.4	Statlig fastighetsskatt	19
5.5	Fastighetstaxeringsreglerna	19
6.	Markpolitik	20
6.1	Ägande och ansvar	20
6.2	Förköp, expropriation och markvillkor	21
6.3	Plan- och bygglagen (PBL)	21
6.4	Strandskydd	22
7.	Hemställan	22

1. Sammanfattning

Svensk bostadspolitik präglas av hård detaljreglering och styrning, stora subventioner och brist på valfrihet i boendet. Äganderätten har urholkats alltmer.

Antalet bostäder per invånare är högre i Sverige än i andra länder. Trots detta kan inte hundratusentals människor i vårt land förverkliga sina bostadsönskemål. Den socialistiska mark- och bostadspolitikerna har resulterat i så omfattande trögrörlighet på bostadsmarknaden att denna inte längre fungerar.

Enligt moderata samlingspartiets uppfattning måste svensk bostadspolitik förändras i grunden. Utgångspunkter för våra förslag är valfrihet för de enskilda människorna och respekt för den enskilda äganderätten.

Våra förslag innebär bl.a:

- Dagens omyndigförklaring av landets hyresgäster måste avskaffas. Hyresförhandlingslagen skall ändras så att den enskilde hyresgästen får förhandlingsrätt gentemot värden.
- Hyresgästernas egna värderingar måste få ökat genomslag vid hyressättningen genom att lägesfaktorn ges ökad tyngd.
- All den mot enskild bostadsrätt diskriminerande lagstiftning som socialdemokraterna med stöd av kommunisterna genomdrivit under senare år skall avskaffas.
- Med dagens regler blir boendekostnaden i ett nytt småhus med äganderätt över 1 000 kronor högre i månaden jämfört med om småhuset upplåts med bostadsrätt eller hyresrätt. Denna orättvisa måste avskaffas och neutraliteten mellan upplåtelseformerna återupprättas.
- Ett särskilt bosparsystem, öppet för alla, som premierar förvärv av egen bostad skall inrättas.
- Bostadsbyggandet kännetecknas av ett omfattande och kostnadsdrivande lånekineseri. För att avveckla detta bör gällande låneregler ersättas med ett enhetslånesystem.
- I kombination med sänkta skatter kan räntebidragen, som kommande budgetår beräknas uppgå till 17,7 miljarder kronor, reduceras med 600 miljoner kronor, vilket innebär att en trerumslägenhet blir knappt 40 kronor dyrare i månaden.
- För att underlätta god omvårdnad och ett bättre underhåll av fastighetsbeståndet bör ett system med skattefria avsättning till fastighetsanknutna reparationsfonder införas.
- En särskild utredning bör tillsättas för att studera om realisationsvinstbeskattning av bostäder kan begränsas till korta innehav eller helt avskaffas.
- Småhusbeskattningen måste ändras så att 1990 års fastighetstaxering inte leder till ökade boendekostnader för småhusägarna.
- Strandskyddsreglerna bör ändras så att det blir lättare att bygga nära stränder i glesbygd.

2. Socialistisk bostadspolitik

Bostadsområdet är den samhällssektor i Sverige där socialistisk reglerings- och planhushållningspolitik är som mest utvecklad. Det är också en sektor

som kännetecknas av köer, bristande valfrihet, krångel och byråkrati, snabb kostnadsökning och ensidig favorisering av kommunala bostadsföretag samt de rikskooperativa företagen HSB och Riksbyggen. Äganderätten har urgröpts alltmer. Den enskilde hyresgästens inflytande utövas av Hyresgästernas Riksförbund, trots att flertalet hyresgäster inte är medlemmar av organisationen. Kommunerna har ett avgörande inflytande över all byggverksamhet.

Genom sitt planmonopol bestämmer kommunerna var det skall byggas. Bostadsförsörjningslagen ger därutöver kommunerna mycket vida befogenheter i samband med bostadsbyggande. Kommunfullmäktige antar årligen bostadsförsörjningsprogram. Dessa program anger hur mycket kommunen anser skall byggas och var det skall ske. Dessutom regleras vilka hus som skall upplåtas med hyresrätt, bostadsrätt respektive äganderätt. Många kommuner anger t o m vilka byggherrar som skall bygga samt bostädernas storlek.

Markvillkoret, som infördes 1974, innebär att statliga lån för ny- och ombyggnad endast beviljas om marken förvärvats från kommun eller landstingskommun. Det ger kommunerna möjlighet att styra marken till de byggherrar som kommunen vill gynna. Markvillkoret begränsar därmed konkurrensen och människornas valfrihet.

Kommunerna kan även utnyttja sin möjlighet till förköp genom att träda i köparens ställe vid en fastighetsförsäljning.

I bostadsfinansieringsförordningen finns en rad bestämmelser som måste uppfyllas för att lån och bidrag skall utgå. Färdigprojekterade områden kan därför på denna grund bli föremål för omprojektering och överarbetning. Sedan får ärendet gå igenom de byråkratiska kvarnarna ytterligare en gång. Hur mycket denna hantering ökar kostnaderna i bostadsbyggandet och därmed boendekostnaderna är det ingen som vet.

Den socialistiska bostadspolitiken präglas av hård detaljreglering och styrning, stora subventioner och brist på valfrihet i boendet. Denna utveckling har förstärkts efter socialdemokraternas återkomst till regeringsmakten genom en lång rad lagändringar och skattehöjningar.

1983 infördes hyreshusavgiften. Denna förändrades sedan till en fastighetsskatt, vars tillämpningsområde därefter har utökats samtidigt som skatten har höjts. Hyresgäster, bostadsrättsinnehavare, egnahemsägare och andra fastighetsägare skall betala 5,7 miljarder kronor i fastighetsskatt under 1989.

De hyresgäster som bor i kommunalägda hyreshus har fråntagits rätten att i samband med försäljning av det hus de bor i få företräde för att ombilda det till bostadsrätt.

1983 ändrade den socialistiska riksdagsmajoriteten tillståndslagen så att HSB och Riksbyggen undantogs från kravet på förvärvstillstånd vid köp av fastighet. Den av enskilda bostadsrättsföreningar bildade riksorganisationen Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC) undantogs emellertid inte. Denna favorisering har byggts ut genom ett särskilt undantag för HSB och Riksbyggen när det gäller övertagande av statliga lån vid fastighetsköp från de s.k. allmännyttiga företagen.

Hösten 1986 genomdrevs den nya plan- och bygglagen, vilken bl. a. innebär

en kraftig urholkning av den enskilda äganderätten, försämrade ersättning till markägaren vid intrång och begränsningar i markutnyttjandet samt tidsbegränsning i rätten att bygga på egen mark inom planlagt område.

Hösten 1988 infördes ytterligare begränsningar vad gäller möjligheterna att med statliga lån bygga om äldre fastigheter. Regleringarna, som erhöll en godtycklig utformning, kommer bl a att leda till att ombyggnad med statliga lån av äldre bostadsfastigheter kommer att upphöra, trots att det är dessa fastigheter som är i störst behov av modernisering och ombyggnad. Den fina bostadsmiljö som våra äldre bostadsområden oftast utgör hotas nu av en rivningsvåg.

Trots att bostadsbyggandet efter några år med rekordlåg produktion nu åter är i nivå med vad den var som lägst under de borgerliga regeringsåren och trots att antalet bostäder aldrig varit större – Sverige har det största antalet bostäder per capita i världen – kan tiotusentals människor inte få en egen bostad och hundratusentals inte den bostad de önskar. Den socialistiska mark- och bostadspolitiken har helt enkelt resulterat i att bostadsmarknaden inte längre fungerar.

Bostadsbyggandets omfattning och inriktning styrs i mycket stor utsträckning av låne- och subventionssystemets utformning. Att så är fallet illustreras mycket tydligt av de senaste årens statistik rörande gruppbyggda småhus. 1987 fattade länsbostadsnämnderna sk prejudiciala beslut om bostadslån för totalt 9 800 gruppbyggda småhus. Av dessa var inte mindre än 9 100 avsedda för hyres- och bostadsrätt. I hela Sverige igångsattes således endast 700 småhus i grupp med äganderätt. Denna katastrofalt låga siffra är inte någon statistisk tillfällighet utan resultatet av en utveckling som accelererat under de senaste åren.

Orsaken är inte en förändring av konsumenternas grundläggande värderingar av hur de vill bo. Den sammanhänger helt med att socialdemokraterna med kommunisternas stöd genomdrivit förändringar av regelsystemet så att den enskildes månadskostnad blir drastiskt minskad om ett gruppbyggt småhus upplåts med hyres- eller bostadsrätt jämfört med äganderätt. Att så är fallet konstateras också i det nya boverkets anslagsframställan för budgetåret 1989/90. Den neutralitet mellan upplåtelseformerna som riksdagen fastslagit skall gälla existerar helt enkelt inte.

Den obetydliga produktionen av gruppbyggda småhus med äganderätt är, jämte reavinstbeskattningen, den främsta orsaken till att priserna på befintliga småhus skjutit i höjden så drastiskt de senaste åren. Prisökningarna är som störst i storstadsregionerna. Dessa prisökningar har resulterat i att den stora efterfrågegruppen vad gäller småhus, yngre familjer med barn, blivit i det närmaste utestängd från marknaden. Det är egentligen endast de som kan lämna en attraktiv hyres- eller bostadsrätt i byte som har ekonomiska möjligheter att ta sig in på småhusmarknaden. Det betyder att man i helt annan utsträckning än under 1970-talet tvingas bo kvar i sin gamla bostad och att denna inte kan frigöras för bl a de nytillträdande på bostadsmarknaden.

Även reavinstbeskattningsreglerna bidrar till orörlighet på marknaden. Många äldre bor t ex kvar i sina småhus, trots att de skulle vilja ha en mindre bostad i ett flerbostadshus med dess högre servicenivå. De har nämligen

upptäckt att om de säljer villan räcker pengarna efter skatt ofta inte till insatsen för en lägenhet. Trots decenniernas amorteringar på lånen räcker pengarna kanske inte ens till att köpa en hyresrätt "svart".

Nyare men perifert belägna lägenheter har högre hyra än äldre lägenheter i en tätorts centrala delar. Detta gäller även om den centralt belägna lägenheten är väsentligt större. Detta minskar rörligheten, eftersom den som en gång lyckats komma över en centralt belägen lägenhet inte gärna lämnar den, även om den med tiden upplevs som alltför stor.

Den stora trögrörligheten på bostadsmarknaden medför att hundratusentals människor i vårt land inte kan förverkliga sina bostadsönskemål, trots att vi i Sverige har världens kanske högsta bostadsstandard. Det får återverkningar på till exempel arbetsmarknaden genom att försvåra flyttning till ett nytt och bättre jobb. Såväl människors välfärd som landets ekonomi blir lidande. Detta är det yttersta beviset för socialdemokraternas totala misslyckande inom bostadspolitik.

3. Det moderata alternativet

3.1 Valfrihet i boendet

Utgångspunkter för moderat mark- och bostadspolitik är bostadskonsumenternas valfrihet och respekten för den enskilda äganderätten. Ägande ger personligt oberoende och frihet men kräver också ansvar. Spridning av ägandet medför en spridning av makt. Den decentralisering som härigenom skapas leder till en bättre maktbalans i samhället.

Valfriheten inom boendet måste öka på alla områden. Den senaste tiden har det förts en allt mer segregering bostadspolitik med socialistiska förtecken. Uttalanden och direkta beslut har fått till följd att kategoriboende utvecklats bland exempelvis ungdomar och flyktingar. Denna utveckling är illavarslande.

Bostadspolitikens främsta uppgift skall vara att tillse att människor kan förverkliga sina bostadsönskemål. Bostadsmarknaden skall styras av människornas efterfrågan, inte av politisk styrning och detaljreglering.

Om de boendes önskemål får styra utvecklingen kommer detta att få till följd att såväl den inre som den yttre boendemiljön förbättras. Många människor önskar ett marknära boende med närhet till naturen. Andra ser storstadens boende fyllt med fördelar i form av närhet till kultur, service och människor.

3.2 Hyresrätt

För många människor är hyresrätten den mest attraktiva boendeformen. De som studerar på annan ort än hemorten, ännu inte har bildat familj eller som just har påbörjat en yrkeskarriär, varken kan eller vill normalt binda det kapital som fordras för en ägd bostad. Många, inte minst äldre och ensamstående, föredrar den höga servicenivå som hyresrätten innebär. All erfarenhet talar för att hyresrätten även i framtiden kommer att spela en stor roll på bostadsmarknaden.

Trots att nästan hälften av alla bostäder i Sverige (43%) är hyreslägenheter

är valfriheten för dem som önskar bo i hyresrätt begränsad. Det beror på att den socialistiska regleringspolitiken satt marknaden ur spel. Den låga rörligheten både inom och mellan de olika upplåtelseformerna drabbar självfallet även dem som önskar bo med hyresrätt.

För att få en fungerande hyresmarknad krävs att konsumenternas egna värderingar får ökat genomslag vid hyressättningen. Det stämmer exempelvis illa med konsumenternas efterfrågan att en ocentralt belägen lägenhet oftast har samma eller högre hyra än en liknande lägenhet i tätortens centrala del. För att åstadkomma en förändring krävs att nuvarande sk bruksvärdes-system reformeras. Det är därför nödvändigt med en översyn av hyreslagen.

Underhålls- och vissa driftskostnader är de enda delarna av hyran som den enskilde hyresgästen i teorin kan påverka. I praktiken har han eller hon ett begränsat inflytande även här. Bruksvärdesystemet samt gällande hyresförhandlingssystem ger inte hyresgästen själv möjlighet att påverka hyran i tillräcklig omfattning. Lagstiftningen är så utformad att hyresgästen i praktiken är förhindrad att själv eller genom valt ombud förhandla med fastighetsägaren om sin hyra m.m.

Fastighetsägarna stipulerar regelmässigt i hyreskontraktet att den enskilde hyresgästen godkänner en ordning som innebär att hyresförhandlingar och motsvarande sköts av företaget och hyresgästförening ansluten till Hyresgästernas Riksförbund. Vill man ha lägenheten, och ofta har man inget annat val, är det bara att godtaga villkoren. Gällande regelsystem ger i praktiken hyresgästförening tillhörande Hyresgästernas Riksförbund monopol på att företräda den enskilde hyresgästen oavsett vederbörandes egen uppfattning.

En omyndigförklaring som denna av ett lands hyresgäster torde vara unik i västvärlden. Systemets orimlighet illustreras dessutom av att tre hyresgäster av fyra inte vill vara medlemmar i dessa föreningar.

Moderata samlingspartiet har under många år kritiserat gällande ordning. Enligt vår uppfattning skall hyresförhandlingslagen ändras så att det är den enskilde hyresgästen som har förhandlingsrätt gentemot värden. Denna rätt kan hyresgästen efter eget önskemål överlåta på annan, exempelvis hyresgästförening i det hus han eller hon bor i, annan större förening eller särskilt ombud. Vidare skall systemet med uttaxering av förhandlingskostnader och avgifter för fritids- och boendeinflytande verksamhet via hyran från hyresgäster avskaffas.

Hyresgäst kan klaga på hyresvillkor o dyl hos hyresnämnd och bostadsdomstol. Dessa organ är partssammansatta, vilket innebär att ärendena avgörs av utöver domaren en representant för fastighetsägarna och en för Hyresgästernas Riksförbund. Eftersom de bägge avtalsparterna naturligt nog slår vakt om sin avtalsuppgörelse leder partssammansättningen till att den enskilde har mycket små möjligheter att vinna gehör för sin ståndpunkt.

Enligt moderata samlingspartiets uppfattning skall prövning inför domstol vara reell och opartisk. Vi föreslår därför att hyresnämnd och bostadsdomstol avskaffas och att ärendena överförs till allmän domstol.

En ökad variation i utbudet av service bör enligt vår uppfattning kunna utvecklas. Olika hyresgäster efterfrågar olika former av service. Det kan gälla allt ifrån barnfamiljernas till de äldres speciella önskemål. Dessa former

av service skall få utvecklas och finansieras på ett friare sätt.

Många hyresgäster som skulle vilja bo i egen ägd lägenhet eller bostadsrättslägenhet förfogar inte över den kapitalinsats som då är nödvändig. För att göra det möjligt för fler människor än i dag att förverkliga sina önskemål föreslår vi ett vid beskattningen premierat bostadssparande (se nedan).

En annan åtgärd med samma syfte vore införande av en ny form av bostadsupplåtelse. Hyresgästen tecknar kontrakt och bor med hyresrätt tills han eller hon vill övergå till bostadsrätt. Fastigheten kan därigenom så småningom komma att övergå från hyresrätt till bostadsrätt. Detta måste dock vara känt för hyresgästerna vid kontraktsskrivningen.

Det borde vidare vara möjligt att konstruera reglerna så att en viss del av hyran får tillgodoräknas som kontantinsats vid en övergång till bostadsrätt. Denna form av "hyr-köp" eller delat ägande torde ha stora förutsättningar till framgång – inte minst bland unga människor. För att ett system med "hyr-köp" skall kunna bli verklighet fordras emellertid förändringar av det regelverk som i dag detaljstyr bostadsmarknaden. Exempelvis måste förbudet mot dubbelupplåtelse avskaffas.

En stor del av de nuvarande problemen på bostadsmarknaden beror på en bristande överensstämmelse mellan människornas önskemål och utbudet. Det finns därför all anledning att överväga hur en mer flexibel och kontinuerligt anpassningsbar bostadsmarknad kan uppnås. En stor förbättring skulle kunna komma till stånd om upplåtelseformen för olika lägenheter i ett och samma flerfamiljshus kan variera.

3.3 Bostadsrätt

Bostadsrätten är en väl utvecklad boendeform. Andelen lägenheter med bostadsrätt uppgår till 15% av det totala bostadsbeståndet.

Bostadsrätt är en form av boende som efterfrågas av många. Genom god omvårdnad, sparsamhet och egna arbetsinsatser blir både drifts- och underhållskostnader lägre i bostadsrätt än i hyresrätt. Trots det motarbetas många producenter på bostadsrättsmarknaden av såväl den nuvarande regeringen som en rad kommuner i vårt land. Med stöd av bl a markvillkoret förvägras ofta privata företag möjligheten att köpa mark för bostadsrättsbebyggelse. Det är vanligt att de enda företag som tilldelas mark är de rikskooperativa företagen HSB och Riksbyggen. Dessa företag bedriver i och för sig en förtjänstfull verksamhet, men genom att de många olika enskilda bostadsrättsproducenterna utestängs försämras konkurrensen och den kvalitetsutveckling och kostnadspress denna för med sig – och därmed konsumenternas valfrihet.

Vissa jämförelser mellan enskilda bostadsrättsföreningar och HSB/Riksbyggens projekt har kunnat göras. I bl a Uppsala har driftskostnadsutvecklingen jämförts. Det har därvid visat sig att privata bostadsrättsföreningar har lägre kostnader. För en normalstor trerumslägenhet har skillnaden varit ända upp till 1 000 kronor per månad till den privata bostadsrättens fördel. Denna utveckling mot ett billigare boende skall uppmuntras och inte motarbetas.

Lagstiftningen skall enligt vår uppfattning reformeras så att alla som efterfrågar en bostadsrätt skall kunna förverkliga sina önskemål. Det

innehär, förutom att markvillkoret avskaffas, att all den mot enskild bostadsrätt diskriminerande lagstiftning som socialdemokraterna med stöd av kommunisterna under senare år har genomdrivit skall avvecklas. Exempel på sådan diskriminering är särbehandlingen av Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC) genom bl.a. tillståndslagen.

Moderata samlingspartiet anser att bostadsrätten fritt skall kunna disponeras av ägaren. Därför skall nuvarande regler om rätt för HSB och Riksbyggen att tillämpa hembudsskyldighet för nya bostadsrättsföreningar avskaffas.

Den stora efterfrågan på bostadsrätt som i dag finns i vissa delar av vårt landskall naturligtvis mötas med ett ökat utbud och inte med regleringar och förbud. Prisökningar på befintliga bostadsrätter kan därigenom hållas tillbaka. För att öka förutsättningarna för ett småskaligt bostadsrättsbyggande bör den sk ombildningslagen ändras så att bostadsrättsföreningar kan bildas med endast tre lägenheter.

Enligt moderata samlingspartiets uppfattning bör de allmännyttiga företagen aktivt verka för att hyresgästerna, när dessa så önskar, får köpa det hus de bor i för ombildning till bostadsrätt. För att underlätta denna ägandespridning bör riksdagen snarast avskaffa den införda regeln, "lex Malmö", om slopande av räntebidrag vid överlåtelse av allmännyttiga bostadsföretag eller sådana företags fastigheter.

Hyresgäster i privatägda flerbostadshus kan genom sk intresseanmälan erhålla företrädesrätt framför en annan köpare för förvärv och ombildning till bostadsrätt. Denna rätt fanns tidigare även för hyresgäster i av allmännyttiga företag ägda hus. De socialistiska partierna har dock avskaffat denna rätt. Enligt vår uppfattning bör de ca 1 600 000 människor som bor i allmännyttan ha samma rättigheter som de som bor i privatägda hus, även när det gäller att ombilda de hus de bor i till bostadsrätt. Företrädesrätten bör därför återgå till att omfatta även allmännyttans fastigheter.

3.4 Äganderätt

3.4.1 Spritt bostadsägande

Den enskilda äganderätten är en nödvändig förutsättning för demokrati. Överallt där socialistisk planekonomi har införts och tillämpats råder diktatur. Men äganderätten har också på andra sätt stor betydelse för den enskilde.

Bostaden i form av till exempel småhus eller bostadsrätt är för många människor den viktigaste och mest värdefulla ägodelen. Ett spritt bostadsägande för det goda med sig att drift och underhåll blir både billigare och bättre. Den som äger något tar också som regel god hand om egendomen. Men trots att önskan om en egen ägd bostad är djupt rotad i det svenska samhället är exempelvis andelen småhus, som i allmänhet innehas med äganderätt, lägre i Sverige än i de flesta andra länder i västvärlden. Salunda uppgår den till endast 46 procent jämfört med 57 procent i Danmark, 68 procent i Norge och 75 procent i Belgien. Ända är Sverige ett jämförelsevis glest befolkat land.

3.4.2 Ägda småhus

Mot. 1988/89
Bo405

Socialdemokraternas dokumenterade motvilja mot äganderätt är den främsta orsaken till att småhusandelen är så låg. Avdragsbegränsning, fastighets-skatt m.m. har på senare år drivit upp kostnaderna till en för många medborgare alltför hög nivå. Dessutom är de statliga lånereglerna direkt diskriminerande mot äganderätt. Av två identiskt lika småhus blir det som är upplåtet med äganderätt mer än 1 000 kronor dyrare i månaden jämfört med bostads- eller hyresrätt.

Enligt vår uppfattning måste denna orättvisa elimineras. Vi föreslår därför att nuvarande statliga låneregelsystem avskaffas och ersätts med lika lånemöjligheter för samtliga upplåtelseformer.

Nybyggandet av ägda småhus har också, som en följd av bl a socialdemokraternas motarbetande av denna boendeform, minskat dramatiskt. 1987 byggdes endast 10 000 egnahem att jämföras med de 30–40 000 per år som byggdes under de borgerliga åren 1976–1982. Även försäljningen av befintliga egnahem har minskat betydligt trots att efterfrågan är fortsatt hög. Den främsta orsaken till detta är den nuvarande "flyttskatten", dvs realisationsvinstbeskattningen. Trots att efterfrågan på ägda småhus är hög har den förda politiken medfört att bygga och omsättning av fastigheter stadigt sjunkit med efterföljande kraftiga prisökningar. De som drabbas mest av detta är barnfamiljer.

Skattefrågorna, som behandlas utförligt nedan, har en oerhörd betydelse inte bara för valet av upplåtelseform utan också för rörligheten på bostadsmarknaden.

3.4.3 Ägarlägenheter

Ytterligare en väg att tillgodose människors önskan om en egen ägd bostad vore att införa ett ägarlägenhetssystem. Många av dem som önskar en egen ägd bostad föredrar nämligen att bo i flerbostadshus. Ägarlägenheter finns sedan länge över hela världen men inte i Sverige. Den statliga ägarlägenhetsutredningen visade för några år sedan att det inte finns några principiella hinder för ett införande även i Sverige. För att på detta sätt ytterligare bredda valfriheten föreslår vi att ett system med ägarlägenheter omedelbart införs.

3.5 Fritidshus

Det finns i vårt land ett stort intresse för natur, friluftsliv och fritidsboende. Genom växande fritid och tillgång till egen bil har grundläggande förutsättningar skapats för fler människor att uppleva den rikedom och variation som vår natur erbjuder. Att bo i fritidshus har därför blivit ett allt viktigare fritids- och semesteralternativ. Fritidshuset är utgångspunkten för en stor del av det rörliga friluftslivet.

En politik som underlättar fritidshusbyggande ger hela Sverige en mängd fördelar. Utvecklingen i glesbygd skulle främjas genom en ökad efterfrågan på service.

Utvecklingen i många skärgårds samhällen skulle förbättras med ett ökat utbud av fritidshus. Efterfrågan, och därmed priserna, på permanentbostäder skulle inte öka som i dag.

I vårt vidsträckta land räcker marken till för att tillgodose efterfrågan på fritidshus. Nuvarande bebyggelse, drygt 700 000 hus, återfinns främst längs kuster, runt vissa sjöar och med tyngdpunkten runt Stockholm och på väst- och sydkusten. Omkring två tredjedelar av alla fritidshus ligger sålunda inom 15 mil från Stockholm, Göteborg eller Malmö, och närmare hälften inom 1,5 km från kust.

Även om förutsättningarna för ytterligare utbyggnad av antalet fritidshus är begränsade i stora delar av Stockholms skärgård och på väst- och sydkusterna borde efterfrågan i övriga Sverige – även i omedelbar anslutning till sjöar och vattendrag – i de flesta fall kunna tillgodoses. Många av dessa hus kan byggas utanför detaljplan.

För att öka attraktiviteten för fritidsbebyggelse i dessa områden och samtidigt lätta på trycket längs våra kuster bör bestämmelserna om strandskydd ändras i enlighet med vad som anges nedan. Vi är övertygade om att detta skulle resultera i en positiv utveckling för många i dag stagnerande glesbygdssamhällen och bidra till ett bevarande av det öppna landskapet och en levande landsbygd.

Det är även viktigt att kommunernas planläggning ökar tillgången på tomter samtidigt som statsmakterna på olika sätt underlättar fritidshusboende.

Åtgärder för hushållning med mark och vatten i fjällvärlden – som i och för sig är nödvändiga – behöver inte hindra fritidshusbebyggelse. Genom komplettering av befintlig bebyggelse och genom lämpligt utformade detaljplaner finns möjligheter att högst väsentligt utöka antalet fritidshus.

En politik med denna inriktning är av stort värde för turismen och för alla medborgare som i dag eller i framtiden vill bo i eget eller hyrt fritidshus. Inte minst har den stor regionalpolitisk betydelse.

3.6 Bosparande

I Sverige behöver det enskilda sparandet allmänt sett öka. Ett sätt att öka sparandet är att skapa nya och attraktiva former för målsparande till egen bostad i form av ägt småhus eller bostadsrätt. Ökat enskilt bosparande medför att lånebehovet till bostadssektorn minskar och att månadsutgifterna för den boende blir lägre. Ägande medför också regelmässigt bättre hushållning och därmed lägre kostnader för drift och underhåll av bostaden.

Produktionskostnaden för nya bostäder har ökat kraftigt under senare år och boendekostnaderna är därför höga, trots mycket omfattande subventioner. Om den enskilde genom ett bosparande kan betala en större insats minskar behovet av dyra topplån. Boendekostnaden kan då sänkas rejält.

Det finns således flera skäl att införa ett särskilt, av staten premierat, bosparssystem i stället för det som nyligen införts. Det nu gällande systemet omfattar enbart ungdomar och är inte knutet till bostadsköp. Ett bosparande bör, enligt vår mening, ge alla möjlighet att på goda villkor spara till en egen bostad.

Följande villkor bör omgärda sparformen:

- Bosparande skall ske regelbundet under en tidsperiod av minst tre år.
- Eftersom sparbeloppet i princip binds till banken eller kreditinstitutet i minst tre år bör man kunna påräkna högre ränta än för annat sparande.

- Sparmedlen får disponeras av låntagaren efter tre år mot uppvisande av ingånget köpeavtal.
- När sparbeloppet lyfts för inköp av bostad utgår en statlig skattefri premie för det sparbelopp som stått inne i minst tre år. Premien utgår med 10 %, dock högst 10 000 kr.
- I det fall bosparandet avbryts tidigare än efter tre år eller medlen disponeras för annat ändamål utgår ingen skattefri statlig premie.

Mot. 1988/89
Bo405

4. Avreglering

4.1 Bostadssektorn sönderreglerad

Det nuvarande regelsystemet inom bostadssektorn är kostnadsdrivande, samtidigt som det hindrar konsumenternas önskemål från att slå igenom på bostadsmarknaden. Resultatet har blivit höga bostadskostnader som dessutom ökar snabbt.

Samtidigt fungerar bostadsmarknaden dåligt. Det råder mycket liten överensstämmelse mellan utbud och efterfrågan, vilket i stor utsträckning beror på att bostadsmarknaden är så reglerad att den inte längre är någon marknad utan snarare ett administrativt system.

Förutom att systemet gör att kostnaderna blir högre och tillfredsställelsen lägre än med en friare ordning leder regleringarna till allt fler regelbrott. De bostadssökande accepterar i praktiken inte nuvarande ordning utan försöker på olika sätt ta sig förbi de begränsningar den socialdemokratiska politiken sätter upp.

I stället för en väl fungerande bostadsmarknad har vi fått ett dåligt fungerande, socialistiskt administrativt system, med påtagliga inslag av mygel och olagliga transaktioner.

4.2 Låneregler

Enligt moderata samlingspartiets uppfattning är det nödvändigt att gällande låneregelsystem förändras i grunden.

Nuvarande regler är krångliga, svåröverskådliga och kostnadsdrivande. De har resulterat i en omfattande central, regional och lokal byråkrati. I stället för att låta konsumenternas önskemål om utformning, standard och utrustning styra byggandet har producenterna tvingats bygga de bostäder som får optimalt belåningsvärde.

Ett nytt låne- och bostadsfinansieringssystem bör i princip utformas så att räntebidragsberättigat bostadslån utgår som enhetslån per m², neutralt mellan alla byggherrar och upplåtelseformer. Beräkningen bör göras från en lägenhet med given storlek, exempelvis 75 m². För mindre lägenheter reduceras lånet och för större ökas det upp till en viss största lägenhetsyta. Om lägenheten är större eller kostar mer än vad som täcks av enhetslånet får denna kostnad täckas med tilläggs lån till marknadsränta.

Lånesystemet bör i princip inte innehålla något moment av kostnadskontroll. Den byggande får frihet att anpassa sitt bygge till konsumenternas önskemål. Den enda begränsningen bör vara att byggobjektets kreditsäkerhet inte riskeras.

Detta lånesystem skulle resultera i att styrningen av det svenska bostadsbyggandet i grunden skulle förändras. I stort sett hela den hantering som i dag ligger på boverket, länsbostadsnämnder och kommunala förmedlingsorgan i fråga om prövning av olika byggobjekts kostnader mot en rad schabloner eller s.k. produktionskostnad m.m. skulle kunna upphöra och ersättas av sedvanlig kreditriskprövning.

Härmed öppnas möjlighet att helt avskaffa boverkets befattning med denna långivning. Den kan övertas av de vanliga kreditinstituten. Banker och andra kreditinstitut gör den slutliga kreditprövningen vid bedömningen av hur stort eventuellt topplån som kan beviljas. Statens medverkan inskränker sig till att fastställa regler för enhetslånet och därmed sammanhängande statlig borgen. Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB, kan avskaffas.

För den byggande skulle det här skisserade låneregelsystemet innebära att i stort sett alla typer av offentlig ekonomisk kontroll samt dagens lånekoneseri försvinner. Endast en ren kreditriskprövning behövs återstå. Om exempelvis en byggherre avsåg att bygga okonventionellt eller utnyttja ej tidigare använd teknik skulle det över huvud taget inte föranleda någon prövning, så länge byggobjektets kreditvärdighet inte påverkas. Nytänkande och produktutveckling stimuleras.

För konsumenterna skulle systemet innebära att bostadsbyggandet äntligen anpassas till deras skiftande önskemål och värderingar och inte som i dag till optimal lånevärdering.

Räntebidragens omfattning och utformning i detta enhetslånesystem bör utredas. Målsättningen bör vara att systemet skall kunna träda i kraft från budgetåret 1990/91.

4.3 Räntebidrag

Räntebidragen ökar snabbt. 1975 uppgick de till 1,8 miljarder kronor, 1989/90 beräknas de uppgå till 17,7 miljarder. Beloppet har alltså tredubblats på femton år.

Våra förslag om sänkta skatter, vilka redovisas i annan motion, skapar förutsättningar för en balanserad neddragning av transfereringarna till hushållen. Skattesänkningarna leder till ökning av alla löntagares disponibla inkomster även med beaktande av de av oss föreslagna besparingarna.

Vi föreslår således att räntebidrag till hus byggda före år 1975 helt upphör. Dessa hus har haft räntebidrag i femton år eller längre och kvarvarande bidrag är i flertalet årgångar relativt små. Spareffekten på statsbudgeten uppgår till ca 600 miljoner kronor. Normalt sjunker subventionerna för varje år. Detta är emellertid beroende av det ränteläge som i varje läge råder, varför det inte går att exakt ange hur stora subventionerna skulle bli 1990 med oförändrade regler.

Vid kommande hyresförhandlingar kommer fastighetsägarnas ökade kostnader till följd av minskade räntebidrag att utjämnas för hela beståndet av hyreslägenheter i de allmännyttiga fastigheterna. Eftersom knappt hälften av de allmännyttiga bostäderna är berörda av vårt förslag kan hyresökningen väntas bli ca 40 kronor/månad i genomsnitt.

För privatägda fastigheter och bostadsrättsföreningar sker ingen utjämning. Varje enskild privat fastighet får bära hela kostnadsökningen när räntebidraget upphör. Till följd av bruksvärdesprincipen kan fastighetsägaren emellertid inte kompensera sig för detta genom hyreshöjningar. Regeringen, eller den myndighet regeringen bemyndigar, bör i sådana fall kunna medge att räntebidraget avvecklas på två år.

4.4 Reparation, om- och tillbyggnad

Vi motsatte oss det så kallade ROT-systemets införande 1983 och har sedan dess kritiserat systemet. Nu har socialdemokraterna själva i praktiken satt systemet ur spel genom att chockhöja räntenivåerna.

Socialdemokraterna har ersatt ett dåligt system med ett ännu sämre, dvs samma regler som förut men dubbelt så dyrt. Eftersom bruksvärdesystemet inte tar hänsyn till att fastighetsägarnas kostnader för ombyggnader i ett lag har fördubblats kan ombyggnaderna av ekonomiska skäl inte genomföras.

Detta stopp för ombyggnader är självfallet en stor nackdel för alla som bor i fastigheter med stort behov av upprustning. I stället för ombyggnader kan resultatet bli en våg av rivningar genom att äldre fastigheter med höga boendekvaliteter får slitas ner, för att sedan rivas och ersättas av subventionsmässigt mer gynnad nybyggnad med väsentligt högre hyror.

Exempelvis har det kommunala fastighetsbolaget Poseidon i Göteborg redan meddelat bostadsministern att det av detta skäl överväger att riva hus från 1960-talet för att ersätta dessa med nybyggnation. Bostadsministern har inte anfört någon negativ synpunkt på detta. Det är emellertid, enligt vår mening, orimligt att snedvrinda subventioner gör en sådan operation lönsam. Detta är dock en följdriktig konsekvens av den socialdemokratiska politiken.

I stället för socialdemokraternas ryckiga politik, som medför fullständigt oförutsebara kostnadsökningar för vissa fastigheter men inte för andra, behövs en ny långsiktig politik. Vad som krävs är ett system med fasta spelregler som kan fungera under lång tid, och som gör det möjligt att finansiera såväl det kortsiktiga som det långsiktiga fastighetsunderhållet ur hyresinkomsterna från fastigheten. Detta kräver dels ett system för hyresättning som ger utrymme även för de långsiktiga underhållskostnaderna, dels en möjlighet att fondera de medel som flyter in.

Vi förordar att nuvarande låne- och bidragssystem ersätts med en rätt för fastighetsägare att göra skattefria avsättningar till reparationsfonder. Fonderna skall vara fastighetsanknutna och medel skall endast kunna lyftas för renovering och modernisering av fastigheten. I dag medför renoveringar ofta kraftiga hyreshöjningar. Vårt förslag leder till att hyreshöjningarna kan hållas tillbaka i renoverade fastigheter. Duktiga fastighetsförvaltare gynnas av systemet och konkurrensen ökar därmed, vilket är till gagn för alla hyresgäster. I takt med att fonderna byggs upp kan räntebidragssystemet och därmed lånebyråkratin för ombyggnader avskaffas.

4.5 Normer och byggreglering

Mot. 1988/89
Bo405

Som ovan anförts är en avreglering av svensk bostadspolitik nödvändig för att få fram ett bostadsbyggande och en bostadsförvaltning, där det är de enskilda människornas värderingar och önskemål som styr marknaden och inte som i dag offentlig reglering.

Regeringens beslut i höstas att förlänga det år 1986 införda stoppet för annat byggande än bostäder i storstadsområdena måste hävas. Redan när byggstoppet infördes hävdade vi att det inte skulle lösa några problem men skapa desto fler.

Utvecklingen har visat att dessa farhågor var välgrundade. Byråkratin frodas och redan nu är byggknoten i exempelvis Storstockholm in-tecknad för flera år. En lång rad ytterst angelägna objekt har inte kunnat inrymmas i kvoten. I vissa bostadsområden kommer angelägen kommersiell och samhällelig service inte att kunna erbjudas medborgarna under lång tid p.g.a. byggstoppet.

Företag med god lönsamhet kan inte bygga ut sin kapacitet. Regeringens förhoppning att dessa företag skulle flytta ut verksamhet från Storstockholm till övriga landet har, som vi förutsåg, kommit helt på skam. Förhoppningen att regleringen skulle resultera i ett avsevärt ökat bostadsbyggande har inte heller infriats. Sålunda har exempelvis igångsättningen av nya bostäder i Stockholm inte i modern tid varit lägre än den är för närvarande. Enligt vår uppfattning bör riksdagen avskaffa möjligheten för regeringen att med användande av lagen (1971:1204) om byggnadstillstånd tillgripa regleringar som byggstoppet.

1987 genomdrev riksdagens socialistiska majoritet lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt. Lagen präglas av sedvanlig socialistisk övertro på politikerns och byråkraterns förmåga att häva en bristsituation, som de själva skapat genom olika regleringar.

Bostadsanvisningslagen skapar inte några bostäder. Däremot gör den det mer invecklat och tidskrävande för medborgarna att hitta lämpliga bostäder. Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrningar försvåras. Effekten i bristorter blir att den som väl lyckas komma över en bostad behåller den, även om han egentligen skulle vilja ha en annan. Den svarta eller grå bostadsmarknaden kommer att växa än mer på grund av att människor ändå kommer att försöka byta till sig önskad bostad. Enligt vår uppfattning bör riksdagen upphäva lagen om anvisning av bostäder.

Under avsnittet Låneregler har ett nytt låne- och bostadsfinansieringssystem skisserats. Förslaget skulle, som framhållits, innebära att en stor del av den byråkrati som i dag finns inom boverket och länsbostadsnämnder kan avskaffas.

Boverket har nyligen antagit nybyggnadsföreskrifter anpassade till den nya plan- och bygglagen. Föreskrifterna skall ersätta nuvarande Svensk Byggnorm (SBN). Moderata samlingspartiet har under många år riktat kritik mot komplexet av byggnormer på grund av dess omfång och därför att råd och krav blandats. Dessutom innebär många av kraven onödig, kostnadsdrivande och utvecklingshämmande detaljreglering.

De nu antagna nybyggnadsföreskrifterna innehåller jämfört med SBN

något färre regleringar samt viss övergång till funktionskrav. Föreskrifter och råd blandas fortfarande. Enligt vår uppfattning är denna omarbetning otillräcklig. Antalet bestämmelser bör reduceras kraftigt och helt utformas som funktionskrav. Råd och exempel på tekniska lösningar skall inte ingå i nybyggnadsföreskrifterna utan föras över till tekniska handböcker. En sådan förändring skulle främja nytänkande och ett bättre byggande i vårt land.

Mot. 1988/89
Bo405

4.6 Anpassning av normer

I regeringens budgetproposition sägs: "Inom bostadsdepartementet övervägs nu åtgärder som syftar till att minska trycket på den svenska byggmaterialindustrin. En sådan åtgärd är att underlätta användningen på den svenska marknaden av byggkomponenter och byggmaterial som godkänts i annat nordiskt land. Förslag härom avses kunna föreläggas riksdagen under våren 1989."

Med andra ord säger regeringen att priserna bör bli lägre om vi öppnar den svenska marknaden för konkurrens från andra nordiska länder. Vi instämmer självfallet i regeringens nyvunna insikt att ökad konkurrens och friare marknader är bra för konsumenterna. Att på detta sätt förbättra för konsumenterna har ju alltid varit en viktig del av vår politik.

Det finns dock ingen anledning att begränsa sig till de nordiska länderna. Även i andra länder förekommer en byggmaterialindustri med hög kvalitet. Genom att arbeta med funktionskrav på byggnader snarare än med föreskrifter för hur dessa skall uppnås blir ju långtgående avreglering möjlig.

Målsättningen bör därför vara att underlätta användningen av byggmaterial från andra länder, även om det i första ledet blir fråga om Norden och EG. Vi bör självfallet också sträva efter att svenska tillverkare skall kunna sälja till dessa länder med så få begränsningar som möjligt.

5. Bostadsbeskattning

5.1 Fastighetstaxeringen 1990

5.1.1 Höjda taxeringsvärden

1990 genomförs en allmän fastighetstaxering för småhus. De förändringar av taxeringsvärdena som då sker påverkar skatteuttaget i flera avseenden. Den statliga fastighetsskatten tas ut i förhållande till taxeringsvärdet, och schablonintäkten för småhus beräknas med utgångspunkt i taxeringsvärdet, vilket också ligger till grund för förmögenhetsbeskattningen.

Utgångspunkt för 1990 års fastighetstaxering är marknadsvärdena 1988. De bedömningar av prisutvecklingen som nu kan göras tyder på att taxeringsvärdena kommer att öka med genomsnittligt för hela landet ca 50 procent. Utvecklingen varierar emellertid kraftigt mellan olika regioner. Storstadsområdena och vissa andra områden med kraftig efterfrågan kommer att få väsentligt större höjningar än genomsnittet. Taxeringsvärdena kan här komma att öka med 100 procent eller ännu mer.

5.1.2 Fastighetsskatten

I regeringens kompletteringsproposition 1987 föreslogs en skärpning av fastighetsskatten för såväl småhusägare som hyresgäster och bostadsrättshavare. Utgångspunkten för förslaget var den allmänna fastighetstaxering som ägde rum 1988 för bl a flerfamiljshus. Till följd av ett samfällt agerande från oppositionen avlogs emellertid regeringens förslag.

Fastighetstaxeringen av småhus nästa år kan, som tidigare nämnts, beräknas medföra taxeringsvärdeshöjningar på i genomsnitt 50 procent. I vissa fall kan ökningarna komma att vara och t o m överstiga 100 procent. I tabell 1 redovisas de kostnadsökningar som blir följden av taxeringsvärdeshöjningar på 50, 75 respektive 100 procent. Beräkningarna utgår från att innehavaren har en marginalsatt på 50 procent och visar effekten av den statliga fastighetsskatten.

Tabell 1

Fastighetsskatt för småhus i dag och vid taxeringsvärdesökningar 1990

Taxeringsvärde i dag	Fastighets-skatt i dag	Fastighetsskatt 1990 vid taxeringsvärdesökning på		100 %
		50 %	75 %	
250 000	1 167 kr/år	1 750 kr/år	2 042 kr/år	2 334 kr/år
300 000	1 400 kr/år	2 100 kr/år	2 450 kr/år	2 800 kr/år
350 000	1 633 kr/år	2 450 kr/år	2 857 kr/år	3 267 kr/år
400 000	1 867 kr/år	2 800 kr/år	3 267 kr/år	3 734 kr/år

5.1.3 Småhusbeskattningen

Sedan mitten av 1950-talet beskattas förmånen av att bo i egen bostad enligt en schablonmetod. En viss andel av fastighetens taxeringsvärde tas upp som intäkt vid inkomstbeskattningen. Från intäkten får avdrag endast ske för ränteutgifter och tomträttsavgäld. Eventuellt uppkommande underskott får dras av mot övriga inkomster, men det skattemässiga värdet av ett sådant avdrag är endast 47 procent (vid en kommunalskatt på 30 kronor) oavsett hur hög marginalsatt småhusägaren har.

De taxeringsvärdeshöjningar som blir följden av 1990 års fastighetstaxering kommer således att påverka beräkningen av schablonintäkten. I tabell 2 redovisas hur mycket skatten ökar till följd av taxeringsvärdeshöjningar på 50,75 % och 100 procent. Tabellen visar en inkomsttagare med 50 procent marginalskatt.

Tabell 2

Taxeringsvärde i dag	Småhusskatt i dag	Småhusskatt 1990 vid taxeringsökning på		
		50 %	75 %	100 %
250 000	2 500 kr/år	3 750 kr/år	4 375 kr/år	5 500 kr/år
300 000	3 000 kr/år	4 500 kr/år	6 000 kr/år	7 500 kr/år
350 000	3 500 kr/år	6 000 kr/år	7 875 kr/år	10 500 kr/år
400 000	4 000 kr/år	7 500 kr/år	10 500 kr/år	14 000 kr/år

Som framgår av tabellen uppkommer kraftiga kostnadsökningar vid oförändrade regler för beräkning av schablonintäkten.

Mot. 1988/89
Bo405

5.1.4 Sammantagna effekter av fastighetstaxeringen

I tabell 3 redovisas skatteökningen utslagen per månad vid taxeringsvärdeshöjningar på 50, 75 respektive 100 procent till följd av fastighetsskatten och den löpande småhusbeskattningen.

Tabell 3

Skatthöjning 1990 till följd av fastighetsskatt och småhusbeskattning vid oförändrade regler

Taxeringsvärde i dag	Kostnadsökning 1990 vid taxeringsvärdesökning på		
	50 %	75 %	100 %
250 000	153 kr/mån	229 kr/mån	347 kr/mån
300 000	183 kr/mån	337 kr/mån	492 kr/mån
350 000	276 kr/mån	467 kr/mån	720 kr/mån
400 000	369 kr/mån	658 kr/mån	989 kr/mån

För ett småhus i storstadsregion med ett vanligt förekommande taxeringsvärde på 350 000 kronor ökar månadskostnaden från 427 kr/månad till 1 147 kronor – eller med 147 procent redan vid 50 procents marginalsatt. Vid 62 procents marginalsatt ökar den från 498 till 1 224 kronor.

För ett småhus med taxeringsvärde på i dag 300 000 kronor leder den för landet i genomsnitt beräknade ökningen av taxeringsvärdet med 50 procent till en kostnadsökning på 50 procent (från 367 till 550 kronor).

En sådan skatteskärpning är helt oacceptabel. Enligt vår uppfattning får 1990 års fastighetstaxering inte leda till att fastighetsskatten skärps. Den löpande småhusbeskattningen måste ändras så att kapitalkostnadsutvecklingen för småhus inte överstiger den för flerbostadshus. Vidare måste de regionala effekter som kommer att uppstå bland annat på grund av bl. a. den prisutveckling som de senaste årens låga småhusbyggande resulterat i begränsas. Om så ej sker kommer tiotusentals småhusägare i framför allt storstadsområdena och vissa skärgårdsområden inte att ha råd att bo kvar i sina hus. En av de åtgärder som bör vidtagas är att progressiviteten i schablonbeskattningen avskaffas. Förmögenhetsskatten måste också justeras.

5.2 Småhusbeskattningens utformning på sikt

Den nuvarande utformningen av villabeskattningen skapar två principiellt viktiga problem. För det första skiljer sig taxeringsvärdet för likadana hus högst väsentligt mellan olika orter och regioner i landet. Denna utveckling har skärpts de senaste åren. Det innebär att villaskatten slår mycket olika beroende på var i landet ett hus ligger. För det andra har, genom att avdrag inte längre medges för reparationer i småhus, det s.k. svarta arbetet ökat högst betydligt.

Det kan starkt ifrågasättas om den huvudsakliga grunden för småhusbeskattningen numera kan anses vara en beskattning av den beräknade

förrättningen av det i fastigheten nedlagda kapitalet. Det ter sig rimligare att avkastningen i form av boendet i sig skall vara utgångspunkt för beskattningen. Detta är för övrigt tanken bakom beskattningen av den som bor i lägenhet i eget hyreshus.

Det bör därför utredas huruvida en ny metod för småhusbeskattning kan införas. Därvid bör övervägas om inte beskattningen av småhus, bostadsrätter och ägarlägenheter kan utformas på ett likformigt sätt. Den nya metoden får inte leda till höjt skatteuttag.

Moderata samlingspartiet har under en lång följd av år föreslagit att en avdragsrätt för reparationer i småhus bör införas. Redan i en promemoria från bostadsdepartementet 1980 (DsB 1980: 10) skisserades en avdragsrätt för reparationskostnader. Denna fråga har också behandlats i bostadskommitténs slutbetänkande (SOU:1986:6). Enligt utredningens mening skulle en årlig avdragsrätt för reparationer verksamt bidra till att stävja det s.k. svartjobberiet. En tänkbar metod var, enligt utredningen, att tillåta avdrag för styrkta lönekostnader upp till ett belopp av 10 000 kronor per år. Särskilt stora kostnader skulle kunna fördelas framåt i tiden.

Bostadskommittén konstaterar att en avdragsrätt, av det utseende utredningen diskuterade, sannolikt inte skulle leda till något skattebortfall till följd av de positiva effekterna när det gäller redovisning av uppburna inkomster. Enligt vår mening bör en avdragsrätt för reparationer införas enligt de principer som angetts.

5.3 Realisationsvinstbeskattning av fastigheter och bostadsrätter

Realisationsvinsten vid försäljning av fastigheter beskattas så att köpeskillingen, minskad med det inflationsuppräknade ingångsvärdet, läggs samman med övriga inkomster. Inflationsuppräknningen gäller emellertid inte för de första fyra åren av ett innehav. Denna begränsningsregel, som infördes i stället för en begränsning av avdragsrätten (vilken ändå tillkom några år senare), är mycket komplicerad och ger stora problem vid taxeringsarbetet. Regeln kan också leda till att rena inflationsvinster beskattas. Den bör därför avskaffas.

Vid realisationsvinstbeskattningen kan i vissa fall uppskov med betalning av den beräknade skatten medges för den som säljer sitt småhus och förvärvar ett annat. Motsvarande uppskofsregler finns inte när det gäller bostadsrätter. Realisationsvinstbeskattningen av bostadsrätter motsvarar inte heller i övrigt reglerna för småhus och andra fastigheter.

Enligt vår uppfattning bör bostäder i realisationsvinstbeskattningshänseende behandlas på samma sätt, oavsett om det är fråga om en bostad i småhus eller en bostad i flerfamiljshus med bostadsrätt eller äganderätt. Realisationsvinstbeskattningsreglerna för bostadsrätter bör så långt möjligt ändras så att de ansluter till de regler som ska gälla för småhus. Det innebär bl a att uppskofsregler skall införas. Uppskov skall vidare kunna medges vid försäljning av bostadsrätt och köp av småhus och vice versa.

Realisationsvinstbeskattningen är, som vi tidigare framhållit, en av de främsta orsakerna till den orörlighet som kännetecknar den svenska bostadsmarknaden. En ökad rörlighet skulle göra det lättare för alla bostadskonsum-

menter att tillgodose sina önskemål. Enligt vår uppfattning bör därför hela systemet för beskattning av realisationsvinster vid försäljning av bostäder bli föremål för en särskild utredning. Därvid bör övervägas hur beskattningen skall utformas så att den endast omfattar tidsmässigt korta innehav eller om den t.o.m. helt kan slopas.

5.4 Statlig fastighetsskatt

Genom riksdagsbeslut i december 1984 ersattes hyreshusavgiften fr.o.m. den 1 januari 1985 med en statlig fastighetsskatt. Den nya skatten innebär i jämförelse med hyreshusavgiften en avsevärd utvidgning av skattskyldigheten. Bl.a. berörs alla Sveriges drygt 1,5 miljoner småhusinnehavare. Enskilt ägda hyresfastigheter och lokaler beskattas hårdare än de s.k. allmännyttiga bostadsföretagen.

Regeringen föreslog hösten 1986 en ytterligare skärpning av skatten för enbart det enskilt ägda beståndet av hyresfastigheter och lokaler. Även detta förslag framlades utan tillfredsställande beredning. Även om en viss kompensation kom att utgå till enskilda fastighetsägare med statliga lån har konkurrensen ytterligare snedvridits.

Det är främst de småhusägare som redan har de högsta boendekostnaderna som drabbas hårdast av fastighetsskatten. Det gäller särskilt småhusägare som finansierat sina hus utan statliga lån och de som under senare år förvärvat ett äldre hus. Det kan ofta röra sig om flerbarnsfamiljer som redan har en svår ekonomisk situation.

Även i fråga om flerfamiljshus betyder den sammanlagda effekten av fastighetsskatten och de bidrag som avses utgå för att kompensera skatten en diskriminering av fastigheter som inte är statligt belånade. Därtill kommer att de olika skattesatserna (en högre för konventionellt beskattade fastigheter och en lägre för schablonbeskattade fastigheter som ofta tillhör allmännyttan) gör att de privata fastighetsägarna till följd av bruksvärdesystemet inte ens kan ta ut tillräcklig hyra för att erhålla kostnadstäckning för skatten.

Fastighetsskatten bör successivt slopas. Behovet av att snabbt genomföra en omfattande marginalskattereform medger emellertid ingen sänkning beskattningsåret 1990.

5.5 Fastighetstaxeringsreglerna

Riksdagen har under de senaste åren vid flera tillfällen (bl.a. under hösten 1985), med hänvisning till erfarenheterna av 1981 års allmänna fastighetstaxering, beslutat att hos regeringen begära en utredning syftande till en omläggning av fastighetstaxeringssystemet så att förenklingar kan uppnås.

Visserligen har en utredning rörande taxering av småhus slutfört sitt arbete under 1987, men riksdagens ursprungliga krav har inte tillgodosetts. Detta är synnerligen allvarligt med tanke på att fastighetstaxeringen genomförs för olika fasthetskategorier med början innevarande år och fullföljs 1990 och 1992. En utredning för den uppgift riksdagen angett bör snarast tillsättas.

Regler bör vidare införas om att särskild fastighetstaxering kan begäras av fastighetsägare, t.ex. jordbrukare, på grund av att marknadsvärdet har sjunkit.

6. Markpolitik

6.1 Ägande och ansvar

En av den västerländska civilisationens grundpelare är den enskilda äganderätten. Den är en omistlig del i en demokrati. Det är bl.a. därför som äganderätten garanteras i den europeiska konventionen om mänskliga fri- och rättigheter.

Äganderätten är sedan århundraden djupt förankrad i den västerländska kulturtraditionen. Ägandet stärker människors oberoende och utgör en trygghetsfaktor, men samtidigt utgör detta ägande ett ansvarstagande för dem som har att handha, sköta eller nyttja sin egendom.

Enskilt ägande leder till decentralisering av en rad beslut, vilka är nödvändiga element i och förutsättningar för marknadsekonomi. Enskilt ägande och välfärd går hand i hand. I ett samhälle som domineras av kollektivt ägande ersätts den enskilde individens ansvarstagande av de mer eller mindre anonyma kollektivens beslut.

Den oinskränkta äganderätten, där ägaren fullt ut och ensam bestämmer över sin egendom, har gradvis försvagats. Under de senaste hundra åren har samhället blivit allt mera komplicerat. En allt mera avancerad teknik tillämpas i industriprocesser. Kemiska ämnen används såväl vid industriproduktion som vid livsmedelstillverkning. Utsläpp av skadliga ämnen påverkar människor och natur. Detta har medfört att det varit nödvändigt med vissa restriktioner vid bl.a. markanvändning och industriproduktion. I viss mån är detta en begränsning av den fulla äganderätten, men den måste ändå anses acceptabel som skydd för miljö och människor.

På ett område har äganderätten mist sitt fulla innehåll. Det är då stat och kommun med lagstiftning, regler, restriktioner o.s.v. minskar äganderätten för vissa grupper, exempelvis markägare. Bevekelsegrunderna är ofta att det från allmän synpunkt, ur samhällets synvinkel eller dylikt är acceptabelt eller till och med nödvändigt att begränsa vissa egendomsägares rättigheter, och på så sätt erbjuda "de många" förmåner eller rättigheter som "de få" ensamman förfogat över, utan att betala en rimlig ersättning. Som exempel kan nämnas PBL-lagstiftningen, ersättning vid rådighetsinskränkning, förköpslagen och expropriationslagen.

Den socialdemokratiska rättsuppfattningen skiftar beroende på vem den riktas mot. Ett samhälle där enskilda behandlas på ett annat och sämre sätt än stat eller kommun förlorar sin ställning som rättsstat.

Moderata samlingspartiets grundläggande uppfattning är att med markägande skall följa rätten att bestämma över egendomen, att bruka, bebygga och sälja den m.m. Statens eller kommunernas inskränkningar i enskilda markägares nyttjanderätt får endast ske på följande grunder:

- För att skydda andra människor till liv, hälsa och säkerhet.
- För att skydda miljön och naturen.
- För att kunna genomföra för landet eller kommunen ytterst angelägna uppgifter.

Alla inskränkningar skall vara generella och gälla lika för alla oberoende av ägarkategori eller grupp. Markägaren skall ersättas fullt ut.

6.2 Förköp, expropriation och markvillkor

Mot. 1988/89
Bo405

Förköpslagen infördes i slutet av 1960-talet. Den har sedan byggts ut alltmer och omfattar nu ett stort antal förköpsgrunder.

Det kommunala planmonopolet, expropriationslagen och överlägsna ekonomiska och personella resurser ger kommunerna en mycket stark ställning gentemot de enskilda fastighetsägarna. Kommunerna har härigenom möjlighet att genomföra sina planer utan att behöva ta till förköpsmöjligheterna. Förköpslagen bör därför avskaffas.

Expropriation skall kunna tillgripas endast om kommunen har ett klart och påvisbart behov av aktuell fastighet inom snar framtid. Kommunen skall därvid betala det fulla marknadsvärdet för fastigheten samt ersätta ägaren för de kostnader som uppkommer genom expropriationen.

Markvillkoret, som innebär att statliga bostadslån inte utgår om inte kommunen upplåtit marken eller själv äger den, leder till att enskilt byggande ytterligare stryps.

Markvillkoret är ett inslag i de socialdemokratiska strävandena att skapa en total kommunal planhushållning på bostadsområdet. Exploatering och byggande i privat regi försvåras på ett allvarligt sätt. Markvillkoret bör därför avskaffas.

6.3 Plan- och bygglagen (PBL)

Vid införandet av PBL motsatte sig moderata samlingspartiet lagen. I stället förordade vi delreformer och gradvisa förändringar av lagstiftningen. Ännu ett och ett halvt år efter ikraftträdandet kvarstår våra grundläggande invändningar. Ändringar i PBL måste därför göras på olika områden.

PBL:s stadgande om genomförandetider på mellan fem och femton år innebär en oacceptabel inskränkning i markägarens rättigheter. Hinner inte bygget påbörjas inom genomförandetiden kan byggrätten gå förlorad. Vi anser att rätten för en markägare att bygga skall gälla utan tidsbegränsning i detaljplanelagt område.

De kommunala översiktsplanerna är enligt PBL obligatoriska och skall omfatta hela kommunens yta. Även om de inte får vara bindande kommer de i stor utsträckning att vara styrande för markanvändning och byggande.

Översiktsplanerna bör bli frivilliga och utformas så att olika utvecklingsalternativ skisseras. Härigenom undviks den starka styrningen av enskildas markanvändning och olyckliga lösningar i felaktiga planer elimineras.

Systemet med områdesbestämmelser skall avskaffas. Om byggandet skall regleras skall detta ske med detaljplan. I dessa skall klart och entydigt anges kommunens och den enskilde fastighetsägarens rättigheter och skyldigheter.

I PBL-systemets detaljplaner kan markanvändningen styras på ett alltför långtgående sätt. Kommunen kan exempelvis lägga fast andelen lägenheter av olika slag, förbjuda eller begränsa livsmedelshandeln och förbjuda handeln med andra varor i butiker som säljer bensin. Kommunpolitikerna träder i konsumenternas ställe vid val av var och hur dessa skall handla. Detta kan inte accepteras. Vi anser att det är byggherrens sak att avgöra upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. Butiksägarna skall bestämma vad

som skall säljas i deras butiker. Om fastigheten, butiken eller varorna är attraktiva avgörs av konsumenterna. Givetvis måste emellertid hänsyn tas till hygieniska och andra krav.

Mot. 1988/89
Bo405

Kvalifikationsgränsen för att ersättning skall utgå till markägaren på upp till 10 % vid intrång eller rådighetsinskränkning måste ändras. Åganderätten urhoikas med nuvarande regler. När kommunen beslutar om intrång – och starka skäl måste finnas för ett sådant ställningstagande – skall full ersättning utgå till markägaren.

6.4 Strandskydd

I naturvårdslagens strandskyddsbestämmelser stadgas att generellt strandskydd gäller i Sverige intill 100 meter från strand. Där får bebyggelse inte ske.

Vårt land är rikt på sjöar, stränder och vattendrag. Den sammanlagda strandsträckan är mycket lång. Endast inom begränsade områden uppstår konflikt mellan strandskyddet och önskemål om exploatering. Detta gäller de delar av vårt land som är särskilt attraktiva för fritids- eller permanentbebyggelse. För den helt övervägande delen av stränderna finns endast ett lågt eller inget tryck alls i fråga om bebyggelse.

Enligt moderata samlingspartiets uppfattning är det fel att ha en generell bestämmelse för hela landet, som inte tar hänsyn till faktiska förhållanden. Redan av detta skäl bör strandskyddslagen revideras. I Sverige finns sammantaget så mycket strandmark att ett frisläppande på intet sätt utgör något hot mot allmänhetens möjligheter att fritt kunna nå stränderna.

En annan effekt av dessa lättnader skulle bli att exploateringsstrycket på mark inom attraktiva områden skulle minska avsevärt.

Att helt upphäva strandskyddsbestämmelserna låter sig dock inte göras, eftersom vissa strandavsnitt behöver skyddas från exploatering. Kommunerna skall i detaljplan kunna undanta dessa stränder från bebyggelse. Det skall dock påvisas att det föreligger synnerliga skäl och välgrundade motiv för skyddsbestämmelserna. Sådana skäl kan vara att området ligger nära ett tätbefolkat område eller utgör en omistlig naturmiljö.

Inom icke detaljplanerat område skall bygglov icke kunna vägras, även om det gäller strandnära lägen. Kommunerna skall här endast reglera *hur* bebyggelsen skall ordnas, inte *om* den får ske. Vi är övertygade om att på detta sätt ändrade regler skulle resultera i en positiv utveckling för många i dag stagnerande glesbygdssamhällen och bidra till ett bevarande av det öppna landskapet och en levande landsbygd.

7. Hemställen

Med hänvisning till det anförda hemställs

1. att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändring i hyreslagstiftningen så att lägesfaktorn ges ökad vikt,
2. att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändring i hyresförhandlingslagen så att den enskilde hyresgästen kan ges förhandlingsrätt,

[att riksdagen hos regeringen begär förslag innebärande att hyresnämnd och bostadsdomstol avskaffas och ärendena överförs till allmän domstol,¹]

3. att riksdagen hos regeringen begär förslag till lagändringar för att möjliggöra införandet av "hyr-köp" av bostäder,

4. att riksdagen beslutar ändra lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. så att förvärvstillstånd utöver nu gällande undantag inte heller skall gälla en riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar,

5. att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) så att nuvarande regler om möjlighet för HSB och Riksbyggen att tillämpa hembudsskyldighet avskaffas,

6. att riksdagen beslutar ändra lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

a) så att lagen inte skall gälla om fastigheten innehåller färre än tre lägenheter,

b) så att skatteintrösseanmälan skall kunna göras även av hyresgäster boende i allmännyttiga bostadsföretag,

7. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att räntebidrag skall kunna utgå när allmännyttiga bostadsföretag eller sådana företags bostadsbestånd överlåtes,

8. att riksdagen hos regeringen begär förslag om införande av ägarlägenheter i enlighet med ägarlägenhetsutredningens betänkande Ägarlägenheter (SOU 1982:40),

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att ett system för bosparande bör införas i enlighet med vad i motionen förordats,²]

9. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna

a) att ett bostadsfinansieringssystem byggt på skatteintrösseanmälan införas,

b) att räntebidragets omfattning och utformning i skatteintrösseanmälan utreds, och

c) att skatteintrösseanmälan införas den 1 juli 1990,

10. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om att statens bostadsfinansieringsaktiebolag skall avskaffas,

11. att riksdagen beslutar att räntebidrag för hus byggda före år 1975 skall upphöra från och med den 1 januari 1990,

12. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att nuvarande ROT-finansieringsregler bör ersättas med en rätt för fastighetsägare att göra skattefria avsättningar till reparationsfonder,

[att riksdagen beslutar avskaffa lagen (1971:1204) om byggnadstillstånd m.m.,³]

13. att riksdagen upphäver anvisningsrättslagen,

14. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen förordats om utformningen av boverkets nybyggnadsföreskrifter,

[att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändrade regler för fastighetsskatt enligt vad som anförts i motionen,⁴]

[att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändrade regler för schablonbeskattning av småhus enligt vad som anförts i motionen,⁴]

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om en ny utformning av småhusbeskattningen,⁴]

[att riksdagen hos regeringen begär förslag om avdragsrätt för reparationer utförda i schablontaxerade småhus enligt vad som anförts i motionen,⁴]

[att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändrad realisationsvinstbeskattning av fastigheter enligt vad som anförts i motionen,⁴]

[att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändrad realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter enligt vad som anförts i motionen,⁴]

[att riksdagen hos regeringen begär en utredning om reglerna för allmän och särskild fastighetstaxering i enlighet med vad som anförts i motionen,⁴]

15. att riksdagen beslutar avskaffa förköpslagen (1967:868),

16. att riksdagen beslutar avskaffa det s.k. markvillkoret,

17. att riksdagen beslutar ändra plan- och bygglagen (1987:10) så att

a) genomförandetiden för detaljplaner avskaffas,

b) översiktsplanerna blir frivilliga,

c) planinstitutets områdesbestämmelse avskaffas,

d) markanvändning beträffande detaljhandelsstruktur m.m. inte kan regleras genom detaljplaner,

e) full ersättning till markägaren utgår vid intrång eller rådighetsinskränkning,

[att riksdagen beslutar ändra strandskyddsreglerna i enlighet med vad som i motionen föreslagits.⁵]

Stockholm den 20 januari 1989

Carl Bildt (m)

Lars Tobisson (m)

Anders Björck (m)

Görel Bohlin (m)

Rolf Dahlberg (m)

Gunnar Hökmark (m)

Arne Andersson (m)

i Ljung

Ingegerd Troedsson (m)

Bo Lundgren (m)

Rolf Clarkson (m)

Ann-Cathrine Haglund (m)

Gullan Lindblad (m)

Sonja Rembo (m)

¹1988/89:Ju414

²1988/89:Fi601

³1988/89:A217

⁴1988/89:Sk359

⁵1988/89:Jo752