

Motion till riksdagen

1987/88:Bo431

av Rolf Dahlberg m. fl. (m)

om moderat bostadspolitik

Moderat bostadspolitik

En bra boendemiljö, valfrihet och ett ökat bostadsägande är grunden för moderat bostadspolitik. Detta kräver att ett antal lagar som reglerar boende och byggande upphävs eller ändras. I vår partimotion 1987/88:Bo431 redovisas våra principiella ställningstaganden. Den moderata bostadspolitiken ger ett ökat utrymme för de enskilda medborgarnas egna önskemål. När de egna önskemålen tillgodoses blir trivseln större och såväl den yttre som inre boendemiljön bättre. Ett ökat ansvarstagande och aktsamhet om människor och miljö blir följden.

Bostadsrätt

Enligt vår uppfattning skall bostadspolitiken syfta till att erbjuda människorna största möjliga valfrihet vad gäller val av bostad. Den bostadspolitik som socialdemokraterna driver, oftast med stöd av kommunisterna, har motsatt inriktning. Detta märks inte minst på antalet lagar, förordningar och skatteregler.

För att förverkliga sina önskemål om att bo i bostadsrätt är det för många en bra lösning att förvärva det hus de bor i samt ombilda det till bostadsrätt. För att underlätta detta infördes under den borgerliga regeringsperioden rätt för boende i hyreshus att vid försäljning ha företrädesrätt för att kunna bilda bostadsrätt. Den socialistiska riksdagsmajoriteten avskaffade 1983 denna förköpsrätt för alla hyresgäster i hus ägda av stat, landsting och kommun. Genom detta beslut undantas över 800 000 hyresgäster i de s. k. allmännyttiga bostadsföretagen från möjligheten att bilda bostadsrätt. Det är för oss obegripligt varför de boende i dessa hus skall ha sämre möjligheter att ombilda till bostadsrätt än de som bor i enskilt ägda fastigheter. Vi föreslår därför en återgång till de lagregler som gällde före 1983.

Enligt gällande regler för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt krävs att två tredjedelar av hyresgästerna är överens om beslutet. Detta krav gäller dock inte för bostadsrättsförening ansluten till en s. k. folkrörelsekooperativ riksorganisation. Favoriseringen av HSB och Riksbyggen på bekostnad av det partipolitiskt neutrala SBC fortsätter. Enligt vår uppfattning skall ingen förening kunna undantas från majoritetskrav. Däremot bör det vara tillräckligt om mer än hälften av hyresgästerna förordar ombildning till bostadsrätt. dvs. enkel majoritet.

Det finns i vårt land ett antal flerfamiljshus med enbart tre till fyra lägenheter. Dessa små fastigheter är utomordentligt väl lämpade för ombildning till bostadsrätt. Enligt gällande lagstiftning krävs att en fastighet omfattar minst fem lägenheter för att bostadsrätt skall kunna bildas. Vi föreslår att denna gräns sänks till tre lägenheter.

Gränsen på tre lägenheter skall även gälla i nyproduktionen. Det finns i dag många områden i våra städer som lämpar sig väl för förtätningar med denna typ av små bostadsfastigheter.

Det är enligt vår uppfattning angeläget att de kommunalägda bostadsföretagen aktivt arbetar med att avyttra delar av sitt bostadsbestånd till av hyresgästerna bildade bostadsrättsföreningar. Köpeskilling bör fastställas efter förhandling. För de kommunalägda företagen leder en försäljning av delar av bostadsbeståndet till fördelar. Företagen får bl. a. bättre förutsättningar att efter en sådan försäljning underhålla och förvalta kvarstående innehav – något som skulle hälsas med stor tillfredsställelse av många hyresgäster.

Försäljningar till hyresgästerna enligt denna modell har skett på flera platser i landet. Dessvärre har en riksdagsmajoritet, på regeringens initiativ, i det närmaste omöjliggjort detta.

När bl. a. Malmö kommun upptog förhandlingar med de boende i ett område om försäljning av bostäderna till hyresgästerna sommaren 1987, lade regeringen hastigt fram en proposition i avsikt att omöjliggöra denna och andra liknande försäljningar. Förändringen i bostadsfinansieringsförordningen, som föreslogs gälla med omedelbar verkan, bifölls senare av den socialistiska riksdagsmajoriteten.

De nya reglerna innebär att statliga räntebidrag ej utgår till de nya ägarna. Då det medför att de direkta boendekostnaderna höjs dramatiskt har liknande försäljningar till hyresgästerna avstannat helt i många av de statligt subventionerade bostäderna som ägs av de allmännyttiga företagen. Ombildning kan dock fortfarande ske i hyresfastigheter med centrala lägen, eftersom marknadsvärdet på de nybildade bostadsrättslägenheterna helt täcker de ekonomiska förluster som de avvecklade subventionerna för med sig.

I stora ocentrala allmännyttiga hyresbostadsbestånd finns det ofta bl. a. sociala skäl som talar för att blandade upplåtelseformer är att föredra. I dessa områden omöjliggör den nya lagstiftningen att en förbättrad boendemiljö kan komma till stånd. Detta är mycket beklagligt. Vi föreslår att denna lagstiftning avskaffas.

För att underlätta ombildning till bostadsrätt föreslår vi att förbudet mot s. k. dubbelupplåtelse av bostadsrätt hävs vad gäller de kommunalägda företagen. Det skulle möjliggöra att bostadsföretagen övergångsvis blir bostadsrättsinnehavare av de lägenheter där de boende ej önskar byta upplåtelseform.

Det är i dag inte möjligt att inteckna bostadsrätt på sätt som kan ske med eignahem. För att underlätta bostadsrättsbildande och övergång från hyresrätt till bostadsrätt borde sådan möjlighet införas. Det skulle leda till en förstärkning av bostadsrättens värde som kreditsäkerhet och därmed ge lägre kreditkostnader och större möjligheter för fler människor att bo i bostads-

rätt. Andra åtgärder i samma riktning är kommunal borgen samt införande av det av moderata samlingspartiet föreslagna bosparsystemet.

Riksdagsmajoriteten har beslutat att införa en lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt t. o. m. 1991. Vi moderater motsatte oss förslaget eftersom vi anser att målsättningen skall vara att förbättra möjligheterna till inflytande i boendet genom att bl. a. möjliggöra ett direkt ägande av den egna bostaden även i flerbostadshus. Vår uppfattning är att försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt skall upphöra.

Hembud vid försäljning av bostadsrättslägenheter leder till en snedvriden marknad och utrymme för svarta pengar. Socialdemokraterna genomdrev 1985 med stöd av kommunisterna en lagändring som innebär att HSB och Riksbyggen kan besluta om hembud för nya bostadsrättslägenheter. Det har diskuterats en utökad lagstiftning inom detta område, där samtliga bostadsrätter skall omfattas av en ny hembudslag. Detta vore en mycket olycklig utveckling. Enligt vår uppfattning bör riksdagen nu besluta att hembud ej får förekomma vid försäljning av bostadsrättslägenhet.

Gällande reavinstregler för bostadsrättsinnehavare innebär dålig valfrihet för den enskilde medborgaren och försämrad rörlighet på bostadsmarknaden. Vi föreslår därför att rätt till uppskov införs även vid försäljning av bostadsrättslägenheter. Uppskov skall även medges vid försäljning av bostadsrätt och köp av småhus och vice versa. Vidare bör rätt till indexuppräkningsinföras vid reavinstberäkning av försäljning av bostadsrätt enligt samma principer som i dag gäller vid försäljning av ägda småhus, med förändringen att indexuppräkningsinföras vid försäljning av värdet sker fr. o. m. det första året.

Ägda småhus

Drömmen om ett eget hus är djupt rotad hos många människor. Det kan vara allt från den moderna välplanerade villan till den pietetsfullt renoverade sjuttonhundredatalslängan, en rappad funkisvilla från trettioalet, det röda huset med vita knutar eller ett förfallet "kråkslott" som sjuder av snickarglädje. Många vill bygga något helt nytt eller köpa ett nyckelfärdigt grupp-hus.

För att förverkliga denna dröm är man under lång tid beredd att avstå från mycken annan konsumtion för att kunna spara ihop till insatsen i det egna hemmet.

Om man jämför de nuvarande boendeformerna har den som äger sitt hus det största inflytandet över sitt boende. Med äganderätten följer att ägaren – inom de ramar som lagar och förordningar ställer upp – fritt får råda över sin egendom. Många ägare lägger ner mycket tid och pengar på att vårda och underhålla sina hus och tomter. De bidrar därmed aktivt till en positiv kapitalbildning, vilket också är positivt för samhällsekonomin.

En rad opinionsundersökningar visar att tre av fyra svenskar vill bo i egna småhus.

Trots att de flesta människor vill äga sina hus har ägandet successivt försvårats under den socialdemokratiska regeringens tid. För närvarande byggs det knappast några småhus med äganderätt. Anledningen är att låneregler-

na kraftigt missgynnar sådant byggande, vilket leder till högre kostnader. Få människor har i dag råd att bo i ett nybyggt hus med äganderätt.

Vidare har begränsningen av ränteavdragens skattemässiga värde, som genomförts i tre steg från år 1982, nu slagit igenom fullt ut. Därutöver utgår numera en statlig fastighetsskatt. Höjda energipriser och begränsningen av bilavdragen för resor till och från arbetet har lett till försämringar av många småhusägares ekonomi. Sammantaget handlar det om avsevärda försämringar.

Detta har också visat sig i ett markant minskat nybyggande av småhus med äganderättsupplåtelse. År 1986 uppvisades den lägsta nybyggnadsnivån sedan 1940-talet.

Vi vill underlätta för människor att skaffa ett eget hus. Fler hus med äganderätt måste nu byggas för att tillgodose människors efterfrågan. Lånereglerna måste därför förändras. Husbyggande bör ske på lika villkor och inte knytas till upplåtelseform. För att uppmuntra människor att spara till en egen bostad vill vi införa ett förmånligt bospårande. Vi föreslår också att fastighetsskatten avvecklas när de samhällsekonomiska förutsättningarna föreligger.

Bostadsmarknaden för ungdomar

Ungdomarna har drabbats av att bostadsmarknaden är så hårt reglerad. Regleringar föder problem, som ytterligare förvärras av nya regleringar. Att som regeringen gjort tillsätta en "delegation för ungdomsboende" löser inga problem. Det kan däremot skapa nya, eftersom inriktningen på arbetet är att föreslå ytterligare regleringar.

Riksdagen fattade nyligen beslut i anledning av ungdomens problem på bostadsmarknaden. Beslutet innebar att bidrag utgår för s. k. genomgångslägenheter, att ett bostadsbidrag för vissa hushåll utan barn införs samt att den speciella delegationen för ungdomsboende erhåller ytterligare 2 000 000 kr.

Vi moderater motsatte oss beslutet eftersom det inte löser några problem. De nya reglerna leder inte till att en enda ny bostad tillkommer. Samtidigt snedvrider ytterligare subventioner bostadsmarknaden ännu mer. Bestämmelserna om bl. a. genomgångsbostäder för ungdomar bör avskaffas.

Det speciella bostadsbidraget kommer på grund av sin utformning att i huvudsak endast tillfalla studerande. De som redan lyckats få tag på en bostad premieras. Bostadsbidraget är illa genomtänkt och kan ge marginaleffekter på över 100% för studerande med extrainkomster. En extrainkomst på 5 000 kr. kan betyda 6 000 kr. mindre i plånboken för tusentals ungdomar.

Riksdagens beslut öppnar också vägen för speciella ungdomskontrakt där besittningsskyddet försvinner den dag någon fyller 25 år och hyresgästerna därmed formligen kan slängas ut på gatan. En andra klassens bostadsmarknad för ungdomar kommer att uppstå. Risk finns även för omfattande fusk och utökade svarta affärer.

En orsak till ungdomarnas problem på bostadsmarknaden har bl. a. varit

att fördelningen av bostadsstorlekar har baserats på kommunalt uppställda procentsatser i stället för människornas önskemål. Byggandet av smålägenheter har varit mycket lågt.

I det äldre bostadsbeståndet har andelen små lägenheter minskat kontinuerligt. Reglerna för upprustning av äldre fastigheter har medverkat till att många lägenheter har slagits ihop till större. Mellan åren 1960 och 1987 har mer än 185 000 enrumslägenheter försvunnit genom lägenhetssammanslagningar. En stelbent, monopoliserad bostadsförmedling har ytterligare förstärkt ungdomarnas problem på bostadsmarknaden.

Med en rörlig bostadsmarknad skulle ungdomarnas bostadssituation förbättras.

Borttagande av regler och normer skulle medföra att fler s. k. fribyggen kom till stånd. Genom att inte ha normer som föreskriver speciella kvadratmeterantal, takhöjder, fönsterutformning, krav på hiss, sopnedkast m. m. skulle boendekostnaderna kunna sänkas betydligt. Redan i dag finns exempel på att boendekostnaderna har minskats med mer än 20 procent när vissa normer har frångåtts. Ännu viktigare är att normerna kan minskas vid ombyggnad av bostäder och inredning av vindar. Då blir det möjligt att bibehålla smålägenheter vid ombyggnad. Fler vindslägenheter skulle innebära ett tillskott av lägenheter.

Bostadsförmedling

Vi anser att förmedling av bostäder kan ske i såväl privat som kommunal regi. På så sätt uppnås en bättre service och större effektivitet till gagn för de bostadssökande.

Kommunal bostadsförmedling är många gånger byråkratisk och kostsam. Det skulle medföra stora fördelar om olika aktörer, t. ex. privata och allmännyttiga fastighetsägare själva fick förmedla lägenheter inom sitt bestånd. Utöver detta kunde andra fristående förmedlingar erbjuda motsvarande tjänster. För att öppna dessa möjligheter bör det bl. a. vara möjligt att ta ut en avgift vid bostadsförmedling. Regeringen bör föreslå riksdagen en ändring av den aktuella lagstiftningen.

Myndigförklara hyresgästerna

Varje myndig svensk har rätt att delta i allmänna val och kan vidta olika dispositioner med betydande ekonomiska konsekvenser, t. ex. att köpa en fastighet eller att starta företag. Som hyresgäst är han dock i praktiken förhindrad att själv eller genom valt ombud, t. ex. en valfri hyresgästorganisation, förhandla med fastighetsägaren om sin hyra. Hyresgästerna är således omyndigförklarade i denna sin egenskap. I praktiken har Hyresgästernas riksförbund (HR) givits ett förhandlingsmonopol. Detta är särskilt stötande eftersom HR endast representerar en liten del av de 1,5 miljoner hushållen i hyreshus. Mellan HR och kommunägda företag har dessutom träffats avtal om förhandlingsersättning, fritidsverksamhet och boinflytande. Avtalens innehåll är i vissa avseenden uppseendeväckande. Enligt avtalen skall före-

tagen ge hyresgästföreningen ersättning som motsvarar 0,5% av den totala hyran för fritidsverksamhet, och 0,4% för boinflytande. Därtill kommer den s. k. förhandlingsersättningen.

Mot. 1987/88
Bo431

Den legala grunden för HR:s förhandlingsmonopol måste upphävas. Den enskilde hyresgästen skall ges förhandlingsrätt. Därefter får var och en avgöra om han eller hon vill bli representerad av någon, och i så fall av vem. Konkurrerande hyresgästorganisationer måste få arbeta under lika villkor. Organisationer som bygger på frivilligt medlemskap – och som därför är beroende av medlemmarnas förtroende – tillvaratar medlemmarnas intressen bäst. Enligt vår uppfattning måste fria förhandlingar bygga på principen att varje part bestrider sina egna förhandlingskostnader.

Lika behandling av olika fastighetsägare

I dag särbehandlas olika fastighetsägare – framför allt på det ekonomiska området. För att skapa rättvisa på bostadsmarknaden bör reglerna ändras så att alla fastighetsägare får konkurrera på lika villkor.

Alla bostadsföretag skall enligt vår mening, oavsett ägarkategori, ges samma låneregler, subventioner och beskattas lika. Vi förordar exempelvis att alla bostadsföretag beskattas enligt den konventionella metoden. Så kallade allmännyttiga bostadsföretag skall således exempelvis inte längre få använda sig av den förmånligare schablonmetoden. På detta sätt blir beskattningen av de olika ägarkategorierna rättvis. Om samma ekonomiska förutsättningar gäller för skilda bostadsföretag motverkar det de privata hyresvärdarnas nuvarande problem att till följd av bruksvärdessystemet er hålla kostnadstäckning via hyran.

Ägare till flerfamiljsfastighet skall få göra skattefria avsättningar till en reparationsfond. Dessa fonder skall vara bundna till fastigheten. Medlen skall endast få användas till renovering och modernisering av fastigheten. Fastighetsägaren får då större möjlighet att genomföra en billigare och mer varsam upprustning än med dagens ROT-lån. Detta är till gagn för såväl hyresgäster som fastighetsägare. Det blir dessutom billigare för staten.

Förvärv av hyresfastighet

Det är viktigt att de boende i hyresfastigheter har en god boendemiljö och att fastigheten underhålls kontinuerligt. Genom bostadsförvaltningslagen (1977:792) ges möjlighet att säkerställa att fastigheter förvaltas på ett bra sätt. Förvaltningsåtgärder kan utföras på fastighetsägarens bekostnad, även mot dennes vilja.

Någon särskild lag för att förhindra personer från att förvärva hyresfastigheter är därför inte motiverad. Lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. (1975:1132) samt de ändringar av denna som gjordes med anledning av proposition 1982/83:153 bör därför upphävas.

Den nya lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt, som gäller från den 1 januari 1988, bygger på föreställningen att det är möjligt att genom ett administrativt system dels öka utbudet av lägenheter, dels motverka segregation i boendet. Vi delar inte denna uppfattning.

Det är angeläget att förutsättningarna för ökad rörlighet på bostadsmarknaden förbättras. Den nya lagen verkar i motsatt riktning. Vi motsatte oss därför den nya lagen.

Bostäderna kan enligt lagen fördelas efter kommunala beslut i stället för efter de bostadssökandes önskemål. På detta sätt politiseras samhället ytterligare, samtidigt som individens eget beslutsområde krymps. Ett exempel på detta är när invandrare har nekats bostad i ett visst bostadsområde med hänvisning till önskemålet om en allsidig befolkningssammansättning. Malmö hovrätt har i ett sådant ärende fastslagit att det är olagligt att vägra vissa befolkningsgrupper fri bosättning. Detta är också en av slutsatserna i diskrimineringsutredningen (Ds A 1984:7). Här konstateras att bostadsförmedlingens möjligheter att påverka hushållssammansättningen måste vara begränsade.

Lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt leder till ökat godtycke, byråkrati och tjänstemannamakt. Lagen innebär också en oacceptabel inskränkning av fastighetsägarnas äganderätt som kan strida mot Europarådets konvention angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen). Lagen måste därför upphävas.

Bostadssaneringslagen (BSL)

Genom den skärpning av bostadssaneringslagen (BSL) som riksdagsmajoriteten genomdrev med anledning av proposition 1986/87:48 ges i praktiken Hyresgästernas riksförbund (HR) vetorätt vid ombyggnad av bostadsfastighet.

Orsaken till de alltför genomgripande ombyggnaderna är främst att söka i ROT-programmet och dess regler. För att erhålla lån tvingas inte så sällan fastighetsägaren till större ingrepp än vad som egentligen vore motiverat.

Den särställning som HR har i ombyggnadsärenden är olämplig och felaktig. Det beslutade systemet löser inte de verkliga problemen. Huruvida en fastighet skall byggas om eller inte kommer i flertalet fall att beslutas av människor som inte ens bor i fastigheten. Det kan rent av vara så att de människor som bor i den berörda fastigheten inte ens är medlemmar i den organisation – hyresgästföreningen – som fattar beslutet för deras räkning.

Enligt vår mening är det i stället självklart att en fastighetsägare som avser att renovera sin fastighet skall informera berörda hyresgäster om sina planer. Det är sedan hyresgästerna som skall få avgöra i vilken form de vill samråda och diskutera med fastighetsägaren.

Vi anser därför att yttrande från hyresgästföreningen som villkor för ombyggnadslån skall upphöra.

Bostadsförsörjningslagen

Mot. 1987/88
Bo431

I bostadsförsörjningslagen fastslås att kommunerna har det yttersta ansvaret för bostadsbyggande och boendemiljö. Kommunerna är därför skyldiga att bedriva en bostadsförsörjningsplanering för både ny- och ombyggande. Uppgifterna om det planerade byggandet sammanställs och administreras av centrala statliga organ. Statliga och kommunala myndigheter, byggare och fastighetsägare lägger varje år ned mycket stora resurser på planering av byggandet. Planeringen har dessutom visat sig stämma dåligt med det byggande som verkligen kommer till stånd. Planeringen av bostadsförsörjningen bör vara en frivillig kommunal verksamhet, där kommunerna själva avgör behovet av denna planering. Lagen bör därför avskaffas.

I motionen läggs förslag till lagändringar. Det bör ankomma på vederbörande utskott att utforma erforderlig författningstext.

Hemställen

Med anledning av vad som i motionen anförts hemställs

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

2. att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) så att dubbelupplåtelse av bostadsrätt blir möjlig,

[att riksdagen hos regeringen begär förslag till författningsändring så att in-teckning i bostadsrätt möjliggörs,¹]

3. att riksdagen beslutar upphäva lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt,

[att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändrade regler för realisationsvinstbeskattning enligt vad som anförts i motionen,²]

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om bostadsmarknaden för ungdomar i vad avser bestämmelserna om bl. a. genomgångsbostäder,

5. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om möjlighet att ta ut avgift för bostadsförmedling,

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om beskattning av bostadsföretag,²]

6. att riksdagen beslutar att upphäva bostadssaneringslagen (1973:531) vad avser vetorätt för hyresgästföreningen,

7. att riksdagen beslutar att avskaffa bostadsförsörjningslagen (1978:397).

Stockholm den 26 januari 1988

Rolf Dahlberg (m)

Knut Billing (m)

Margareta Gard (m)

Jan Sandberg (m)

Bertil Danielsson (m)

Ingela Gardner (m)

Göte Jonsson (m)

¹ 1987/88:L508

² 1987/88:Sk480