

Motion till riksdagen

1986/87:Bo415

Ulla-Britt Åbark och Göran Magnusson (s)

Förstärkning av de allmännyttiga bostadsföretagens roll i bostadspolitiken

De allmännyttiga bostadsföretagen har en central roll i den sociala bostadspolitiken, framför allt när det gäller att i praktisk verksamhet uppnå målen för bostadsförsörjningen. Bostäderna inom allmännyttan är tillgängliga för alla typer av hushåll och upplåts till hyror som täcker företagens kostnader, dvs. utan vinstmotiv i byggande och förvaltning. Genom bruksvärdesystemet vid hyressättningen har allmännyttan en avgörande betydelse för hyrorna i privata fastigheter, vilket motverkar att betalningsstarka grupper får företräde till hyresrättslägenheter.

Under senare år har allmännyttan dessutom lett utvecklingen när det gäller att tillgodose hyresgästernas krav på ökat inflytande i boendet. Via centrala rekommendationer från SABO och Hyresgästernas riksförbund har hyresgästernas boinflytande – och fritidsverksamhet – successivt byggts ut. Bostadsförvaltningen har alltmer inriktats på att tillgodose de enskilda hushållens önskemål och valfrihet när det gäller bl. a. underhåll och lägenhetsstandard. Utvecklingen mot en mer flexibel och serviceinriktad förvaltning utgör en viktig konkurrensfaktor gentemot den privata hyresrätten.

Den utveckling som nu sker på bostadsmarknaden med allt svårare bostadsbrist, framför allt i storstadsområdena, innebär att allmännyttans uppgift att motverka spekulation och segregation får större betydelse än tidigare. I många områden är allmännyttan den enda boendeform som inte ställer krav på höga kapitalinsatser för att få tillgång till en lägenhet. I Stockholmsområdet har utvecklingen gått så långt att vanliga inkomstgrupper inte på långa vägar har möjlighet att efterfråga bostäder i centrala lägen, eftersom allmännyttiga bostäder ofta saknas i sådana områden. Exempelvis utgör enbart omkring 10 % av bostadsbeståndet i Stockholms innerstad allmännyttiga bostäder.

Till utvecklingen hör alltså att hyresrätter – såväl allmännyttiga som privata – säljs ut och ombildas till bostadsrätter. Detta sker företrädesvis i attraktiva områden, vilket späder på segregation och spekulation ytterligare. Utvecklingen sker på marknadens villkor och kan inte "rättas till" med politiska beslut i efterhand.

För att motverka de tilltagande spekulationstendenserna är det mycket angeläget att öka allmännyttans inflytande på bostadsmarknaden. Detta kan exempelvis ske genom att ett särskilt stöd införs för allmännyttiga företags förvärv av bostadsfastigheter i områden där de är dåligt representerade. En

annan åtgärd är att förhindra utförsäljning eller ombildning av allmännyttiga bostäder i sådana områden.

Mot. 1986/87
Bo415

Åtgärder för att förstärka de allmännyttiga bostadsföretagens roll kan vara:

1. Statliga räntestöd till allmännyttiga bostadsföretag vid köp av äldre hus, så att dessa företag får samma möjligheter att hävda sig ekonomiskt som t. ex. enskilda fastighetsägare eller bostadsrättshavare. I bostadspolitiska kommitténs arbete har utförligt redovisats att allmännyttan har en sämre situation än de senare grupperna, bl. a. på grund av att allmännyttan inte kan tillgodoräkna sig ränteavdrag eller underskott som minskar skatten på andra inkomster. I kommitténs betänkande har man uppskattat att allmännyttiga företags ekonomi drabbas ungefär dubbelt så hårt av underskott som enskilda fysiska personer med andra inkomster än av fastigheten. Detta gäller även bostadsrättshavares köp, om förvärvet till stor del finansierats med insatser från bostadsrättshavarna.

2. Ändring av lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, så att överlåtelse får ske utan hembud till bostadsrättsföreningen även i de fall köparen är kommunen eller allmännyttigt företag. I nuvarande lag gäller motsvarande befrielse från hembudsreglerna enbart när säljaren är kommunen eller allmännyttigt företag. Det är motiverat att det kommunala inflytandet ökar, eftersom fördelningen på upplåtelseformer är en övergripande fråga, som inte enbart berör den som bor i fastigheten. Kommunen har ansvaret för bostadsförsörjningen och måste därför få bättre möjligheter att motverka segregation och ensidighet i upplåtelseformen.

För att ytterligare stärka möjligheterna att bibehålla en allsidighet i upplåtelseformerna bör statsmakterna överväga att införa regler som förhindrar utförsäljningen av allmännyttiga bostäder i vissa fall. Detta skulle kunna bli aktuellt i områden där det på goda grunder kan antas att utförsäljningen medverkar till att öka spekulationsmöjligheterna.

Hemställan

Med stöd av det anförda hemställs

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om stöd för allmännyttiga bostadsföretags förvärv av bostadsfastigheter.
2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om ändring av lagen om rätt till fastighetsförvärv.
3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om behovet av åtgärder för att i vissa fall förhindra utförsäljning av allmännyttiga bostäder.

Stockholm den 27 januari 1987

Ulla-Britt Åbark (s)

Göran Magnusson (s)