

# Motion till riksdagen

1986/87:Bo423

Jan Sandberg (m)

Ungdomars bostadsmarknad i Stockholmsregionen

---

## En ond cirkel

Olika socialdemokratiska regeringar har i sin iver att styra bostadsmarknaden genomdrivit nya lagar, subventioner, skatter, program och riktlinjer i en aldrig sinande ström. Resultatet har blivit att bostadsmarknaden är den mest genomreglerade sektorn i det svenska samhället. Det är också den sektor som uppvisar de kanske största problemen, inte minst i Stockholmsregionen.

Regleringar föder problem som förvärras ytterligare av nya regleringar. Bostadsmarknaderna har hamnat i en ond cirkel, vilket inte minst har drabbat ungdomarna.

## Styrande regler

Fördelningen av lägenhetsstorlekarna har tidigare inte baserats på människornas önskemål utan på de centralt uppställda procentsatserna 25 % tvåor och mindre, 50 % treor och resterande 25 % fyror och större.

Efterfrågan på mindre bostäder är därför i dag mycket större än utbudet. Inte minst de ungdomar i Stockholms län som önskar en liten bostad har stora problem att få sitt önskemål tillgodosett.

I många år har byggnationen av nya enrummare i stort sett stått still. Orsaken har varit centralt uppställda mål som säger att ett enpersonshushåll skall bestå av minst ett sovrum och ett rum för "samvaro". Detta har medfört att det i stort sett endast funnits tvårummare att tillgå i nyproduktion med allt vad det medfört i form av höga boendekostnader som gjort det möjligt för färre att hitta en första bostad som är privatekonomiskt överkomlig.

I det äldre bostadsbeståndet har andelen mindre lägenheter minskat kontinuerligt. Inte minst de styrande reglerna för bostadsutseende vid godkännande av lån till ombyggnadsåtgärder (ROT) har gjort att många mindre lägenheter har slagits ihop till färre större. Detta har varit särskilt vanligt i Stockholm.

De speciella bestämmelserna som kräver hissinstallation vid ombyggnad av exempelvis vindar till lägenheter har medfört att stora bostadsytor ej kunnat utnyttjats till bl. a. små bostäder.

Det finns många exempel på hur de centralt styrande reglerna har motverkat tillkomsten av nya lägenheter samtidigt som de har medfört kraftigt höjda bostadskostnader.

Vid ett tillfälle skulle en äldre trevaningsfastighet renoveras. Reglernas utformning tvingade fram att den bärande mellanväggen i hela fastigheten

måste förflyttas några decimeter. Orsaken var att rumsytan i det renoverade huset ej skulle komma att överensstämma med planverkets norm. Den dyraste delen av hela ombyggnaden blev väggförflyttningen, enbart för att öka kvadratmeterantalet i ett rum. I samband med ombyggnaden av fastigheten inreddes även vindsvåningen. På grund av att det krävdes installation av hiss om separata lägenheter skulle ordnas på vindsvåningen, så gjordes en förbindelsetrappa ned till den underliggande lägenheten.

Ombyggnadsreglerna omöjliggjorde därmed att ett ökat antal lägenheter tillkom samtidigt som samma regler fördyrade boendekostnaden betydligt genom flyttandet av den bärande väggen.

Det finns otaliga exempel på hur statsmakternas regelsamlingar begränsar och fördyrar byggandet av nya lägenheter.

## Bostadsförmedlingsmonopol

En stelbent, monopoliserad bostadsförmedling har ytterligare förstärkt ungdomarnas problem på bostadsmarknaden.

Inom Stockholmsregionen har Kommunförbundet för Storstockholms bostadsförmedling en monopolställning när det gäller förmedling av hyreslägenheter. Ingen bostadsförmedling i landet tillämpar med samma konsekvens de långtgående ackvisitionsmöjligheter som finns tillgängliga. Samtidigt är det just i Stockholm som bostadsförmedlingens möjligheter att ge service till kunderna är som minst. Det är till stor del en följd av monopolställningen.

Samtidigt medför den centraldirigerade bostadspolitiken att utbudet på bostäder är litet.

## Dyra bostäder

Kostnaden för nyproduktion av bostäder i Sverige är bland de högsta i världen. De höga boendekostnaderna medför att många ungdomar som har egen bostad har problem att klara att betala boendekostnaden. Orsaken är i stora delar den väldiga flora av detaljerade bestämmelser som medför ökade kostnader med därtill hörande höjda boendekostnader. Flera exempel på hur man kan sänka boendekostnaderna genom s. k. "förenklat byggande" finns dock. Lägre boendekostnader på 20% har kunnat påvisats, bl. a. i Uppsala.

Efterfrågan på bostäder i dessa områden har varit mycket stor. Det visar att regeringen bör stimulera denna typ av förenklat byggande, i stället för att motarbeta det.

Det är endast smärre undantag från regelfloran som har gjorts i fribyggeområdena. Om större avsteg kan göras kommer det att medföra såväl lägre kostnader för den boende som för samhället i och med subventionssystemet.

## Nej till att sätta ungdomarna på undantag

Regeringen har i olika sammanhang talat om bostadsproblemen för ungdomarna. En speciell delegation för ungdomsboende har tillsatts. Något resultat från denna delegation har dock inte presenterats. En konferens lär dock ha avhållits, utan att några konkreta förslag lagts fram.

Tidigare har ett förslag benämnt Ungbo diskuterats. Förslaget innebär att speciella lägenheter i vissa områden skall upplåtas enbart till ungdomar. Någon besittningsrätt skall ej förekomma, utan ungdomarna skall slängas ut från lägenheterna när de uppnått 25 års ålder. Då följer ytterligare ovisshet och en ny köplats, långt ner på bostadsförmedlingens lista.

En "andra klassens" bostadsmarknad för ungdomarna skulle då uppkomma. Denna typ av kategoritänkande och – boende – är direkt förkastligt.

Ungbo är ett exempel på hur socialdemokratisk ideologi skapar en sektorisering av vårt samhälle. I stället för att genom en allmän politik ge individen, oavsett vilken grupp denne kan klassas i, en rimlig chans att själva lösa stora problem söker man med politiska beslut korrigera de effekter som ett genompolitiserat samhälle drabbar olika grupper med.

Ju mer sektoriserat vårt samhälle blir, desto mindre blir individens frihet. Man tvingas leva såsom man förväntas leva.

Eftersom Ungbo-förslaget inte heller tillför lägenhetsbeståndet nya bostäder – endast bostadsmarknaden mer byråkrati – så minskar man unga människors möjlighet att få lägenhet på den vanliga bostadsmarknaden.

I regeringens proposition 1986/87:48 angående bostadspolitik finns uttalanden som påminner om tankegångarna i Ungbo-förslaget. Socialdemokraterna i Stockholm har tagit propositionens förslag till utgångspunkt för förslag i Ungbos anda. Det finns all anledning att oroa sig inför denna utveckling.

## En politik för att fortsätta ungdomarnas bostadssituation i Stockholmsregionen

### Fler bostadsrätter

Alla, inte minst ungdomar, tjänar på en ökad rörlighet inom bostadssektorn. För att den skall komma till stånd krävs bl. a. att bostadsbyggandet styrs av människornas efterfrågan.

Få ungdomar har i dag råd att köpa en bostadsrättslägenhet i regionen. Huvudorsaken är att efterfrågan är mycket större än tillgången. Fler områden än i dag med bostadsrätter behöver byggas. Samtidigt skall de boende i hyresfastigheter få aktivt stöd i syfte att låta dem köpa fastigheter och bilda bostadsrättsförening. Kommunerna kan ge borgen för lån till köp av en bostadsrättslägenhet.

### Fler byggnadslov

Kommunerna måste i större utsträckning tillåta om- och tillbyggnader på tomter. Byggandet av villor medför att andra bostäder lämnas på bostadsmarknaden. Den nyligen antagna Plan- och bygglagen riskerar att minska om- och nybyggnation.

### Avskaffa centrala normer

Det detaljstyrande ROT-systemet behöver avskaffas. Därigenom minskar ombyggnationer och sammanslagningar av smålägenheter. Statens planverk

och många av dess regler tas bort, inte minst hisstvånget. Billigare bostäder kan då byggas och många vindar kan bli mysiga lägenheter. Enbart i Stockholm kan mer än 5 000 nya lägenheter komma till genom inredning av vindar. Samtidigt skulle nyproducerade lägenheter bli billigare att både bygga och bo i.

## Avskaffa bostadsförmedlingens monopol

Förmedling av bostäder skall kunna ske i såväl privat som kommunal regi. Då uppnås en bättre service och större effektivitet till gagn för de bostadssökande.

## Avskaffa mark- och konkurrensvillkoren

I dag gäller som villkor för statliga bostadslån att marken skall vara i kommunal ägo eller har varit förmedlad av kommunen och att byggandet upphandlas i konkurrens. Det har fått till följd att möjligheterna för enskilt byggande är starkt försämrade.

Dessa villkor har gjort det svårare att exploatera i privat regi och, inte minst, förhindrat privat byggande på egen mark. Tusentals bostäder skulle kunna byggas i regionen innan saluskiftet om mark- och konkurrensvillkoren avskaffades.

## Öppna möjligheterna

Möjligheterna finns att förbättra bostadsmarknaden för ungdomarna. Dessa möjligheter måste öppnas.

Bostadsmarknaden är den marknad som fungerar sämst: Stockholmsregionens bostadsmarknad av i dag fungerar nästan inte alls.

Det går att öppna möjligheterna genom att ta bort onödiga normer och regleringar, hisskravet och avskaffa ROT-systemet, genom att ha fria, konkurrerande bostadsförmedlingar och tillåta ett normfritt "förenklat" byggande. Ett avskaffande av mark- och konkurrensvillkoren skulle även det bidra till en förbättrad situation. Med fler bostadsrätter och en liberalare byggnadslovsgivning skulle mycket vara vunnet.

Ett införande av Ungbo-förslag eller liknande skulle få helt motsatt effekt. Denna typ av kategoritänkande och -boende är direkt förkastligt. Det skulle heller inte bidra till att förbättra ungdomarnas problem på bostadsmarknaden – tvärtom.

## Hemställan

Med åberopande av vad i motionen anförts hemställs

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att tendenser till kategoriboende för ungdomar aktivt skall motverkas.
2. att riksdagen hos regeringen begär förslag till lagändringar som underlättar omvandlande av hyreslägenheter till bostadsrättslägenheter,
3. att riksdagen hos regeringen begär ändringar i byggnadslovslagstiftningen så att bygglovsgivningen liberaliseras.

4. att riksdagen beslutar att avveckla statens planverk och dess normer, med undantag av dem som reglerar enkla tekniska funktionskrav och grundläggande säkerhetsnormer.

5. att riksdagen upphäver lagstiftningen som ger kommunerna möjlighet att ge bostadsförmedlingen monopolställning.

6. att riksdagen beslutar att upphäva mark- och konkurrensvillkoren.

Mot. 1986/87

Bo423

Stockholm den 27 januari 1987

*Jan Sandberg (m)*