

# Motion till riksdagen

1988/89:Bo409

av Bengt Westerberg m.fl. (fp)

Bostadspolitiken

---

## Sammanfattning

I motionen föreslås en rad åtgärder i syfte att öka de boendes *valfrihet* och åstadkomma en bättre fungerande bostadsmarknad.

*Krissyptomen* på bostadsmarknaden är många bl.a. växande köer, brist på smålägenheter, låg rörlighet och nyproduktion och växande bostadssubventioner. På en genomreglerad marknad har den lättast att ta sig fram som har goda kontakter och är beredd att betala svarta pengar.

*Rörligheten* på bostadsmarknaden måste öka. Det gör det lättare att tillgodose fler människors bostadsönskemål. I detta syfte föreslås förändringar av realisationsvinstbeskattningen på bostadsrätter och ökad vikt vid lägesfaktorn i bruksvärdesystemet.

Det bör bli lättare att bilda *bostadsrätter*. En rad regleringar som begränsar dessa möjligheter bör tas bort. De hinder som socialdemokraterna satt upp för boende i allmännyttigt ägda fastigheter att bilda bostadsrättsföreningar bör tas bort. Alla förslag om hembud och priskontroll måste avvisas.

Regelsystemet bör kraftigt *förenklas* bl.a. genom avskaffande av lagen om kommunal bostadsanvisning samt mark- och konkurrensvillkoren. Länsbostadsnämndernas kostnadskontroll bör avskaffas.

Tendenserna att ge *intresseorganisationer* myndighetsliknande uppgifter bör upphöra. Avgifter för fritidsverksamhet och boinflytande bör inte längre betraktas som hyra. Det bör bli lättare för fristående hyresgästföreningar att få förhandlingsrätt.

*Bostadssubventionerna* bör kraftigt reduceras i samband med att en omfattande skattereform genomförs. Även dessförinnan bör bostadssubventionerna minskas något.

## 1. Bostadspolitik i kris

De senaste åren har problemen på bostadsmarknaden blivit alltmer påtagliga:

- Bostadsköerna växer, särskilt i storstadsområdena.
- Bristen på smålägenheter skapar särskilda problem bl.a. för ungdomar som vill skaffa sig en egen bostad.
- Nyproduktionen har ökat något under de senaste åren men ligger fortfarande på en låg nivå.

- Den låga rörligheten på bostadsmarknaden bl. a. till följd av regleringarna och reavinstkatten förstärker människors svårigheter att finna en bostad som passar deras önskemål och behov.
- Ett ombyggnads- och reparationsprogram. ROT, byggt på omfattande subventioner har startat och dragit med sig ombyggnader som ofta blivit mer ingripande än hyresgästerna önskat. Samma program har senare panikbromsats kraftigt först med administrativa styrmedel och nu senast med ekonomiska i förhoppningen att detta skulle öka nyproduktionen.
- Möjligheterna att bilda bostadsrättsföreningar har på olika sätt försämrats – senast genom riksdagens beslut att stoppa räntebidragen om allmännyttiga fastigheter säljs till hyresgästerna.
- Hyrorna, som i alltför liten utsträckning påverkas av om bostaden har ett centralt och attraktivt läge, har bidragit till framväxten av svarta marknader och en betydande handel med hyresrätter. Bruksvärdessystemets intentioner följs inte, vilket medfört en stark hyressplittning.
- Kostnadskrävande bostadssubventioner bidrar till att hålla skattetrycket uppe, medverkar till att driva upp byggkostnaderna och motverkar regionalpolitiska strävanden genom att överhettade regioner där det byggs mest får mest pengar. De når heller inte de grupper som bäst behöver stöd.
- Nyproduktionens kostnader har stigit starkt under de senaste åren. Många nybyggnadsprojekt kan inte startas därför att kostnaderna är så höga att länsbostadsnämnderna inte beviljar några lån.

Alla krissymptom som nu uppträder på bostadsmarknaden kan inte regeringen lastas för. Även kommunerna spelar en viktig roll i bostadspolitiken. Vidare kan t.ex. snabba förändringar i efterfrågan och flyttningsmönster skapa problem som i varje fall på kort sikt inte kan påverkas på politisk väg.

Men det råder ändå ingen tvekan om att socialdemokraterna bär ett betydande ansvar för den situation som har uppstått. Bristen på smålägenheter är t.ex. i hög grad en följd av en medvetensocialdemokratisk politik, såväl ute i kommunerna som på riksplånet där ROT-programmet och lagändringar har drivit fram lägenhetssammanslagningar. Den låga rörligheten beror bl.a. på skatteregler och regleringar som socialdemokraterna drivit igenom och försvarar. Ingreppen mot bostadsrättsboendet är uttryck för en ideologiskt betingad skepsis mot en boendeform där människor själva får ta ansvar och äga sin bostad.

Regeringen har visat en anmärkningsvärd bostadspolitisk passivitet. Redan före valet 1982 meddelade socialdemokraterna att bostadspolitiken snabbt skulle ses över. Först hösten 1986 kom resultatet av denna skyndsamma översyn, som inte medförde att något väsentligt bostadspolitiskt problem fördes närmare sin lösning. Något nytt bostadsfinansieringssystem föreslogs t.ex. inte. I stället infördes en rad nya subventionsformer.

Under valrörelsen 1988 kritiserade socialdemokraterna de förslag som folkpartiet lagt fram om något ändrade principer för hyressättningen och minskade bostadssubventioner. Effekterna av våra förslag utmålades som dramatiska. "Den som inte har råd måste flytta...", "fattiglapparna får maka på sig", "dråpslag" är några omdömen från den dåvarande bostadsministern.

Efter valet har socialdemokraterna även i bostadspolitiken kommit med andra signaler. Redan en månad efter valet lade regeringen fram förslag om sänkta bostadssubventioner. Helt nyligen har regeringen presenterat direktiv för en boendekostnadsutredning där direktiven uttrycker oro över de höga subventionerna och antyder att bruksvärdessystemet inte fungerar helt tillfredsställande.

Under valrörelsen mobiliserade socialdemokraterna även hyresgästförbundet för att genom annonser, affischer m.m. attackera folkpartiet. Efter valet tvingades även Hyresgästförbundets ordförande medge att det var rakryggt av folkpartiet att tala om sin politik före valet, och att han var besviken på socialdemokraterna som inte håller sina vallöften.

Det är en anmärkningsvärd uppvisning av brist på moral i det politiska arbetet som socialdemokraterna har framfört i bostadspolitiken. I sak ligger de ståndpunkter som intas efter valet i linje med de förslag som folkpartiet förde fram före valet. Detta gör dock inte agerandet mer moraliskt högtstående.

Det finns starka skäl för att ompröva bostadspolitiken. Den har fastnat i ett föråldrat mönster och bygger i allt väsentligt på regleringar, subventioner och inskränkningar i människors valfrihet.

Vi lever fortfarande med de kristidsregleringar som vi har samlat på oss under decennier och som i många fall tillkom när vi på kort tid skulle bygga bort bostadsnöden. I dag när trångboddhet och ohygieniska bostäder är ovanliga har vi en ny situation. Problemen ligger nu på ett annat plan: att regleringarna hämmar framväxten av en fungerande bostadsmarknad där människors önskemål står i centrum.

Tecknen på att ett omfattande bruk av administrativa regleringar har någon gynnsam effekt t.ex. på rättvisan i boendet är få. Tvärtom vet vi att på en genomreglerad marknad har den lättast att ta sig fram som har goda kontakter och inte drar sig för att betala svarta pengar.

### **Bostadsmarknaden**

Läget på bostadsmarknaden har förändrats kraftigt under de senaste åren. Det rekordhöga byggandet under slutet av 1960-talet och början av 1970-talet ledde till en mättning av marknaden och många kommuner fick problem med outhyrda lägenheter. Idag är antalet tomma lägenheter mycket litet.

För några år sedan redovisade de flesta kommunerna ett överskott på bostäder eller en bostadsmarknad i balans. 1984 redovisade 44 kommuner brist på bostäder. 1988 redovisar 220 kommuner brist på lägenheter.

Våren 1987 stod ungefär 400 000 personer i bostadskö. Av dessa var många ungdomar. Knappt hälften av ungdomarna står i kö i storstadsområdena. Två tredjedelar av de köande vill ha en tvårummare eller mindre. Men bilden är givetvis mer nyansrik än vad dessa siffror antyder. Långt ifrån alla bostadssökande har akuta problem.

Under den andra halvan av 1970-talet byggdes omkring 50 000 lägenheter årligen. Under 1980-talet har bostadsbyggandet varit betydligt lägre även om det har ökat något de senaste åren.

Befolkningstillväxten har varit relativt låg. Mellan 1975 och 1985 ökade befolkningen med endast 150 000 personer. Under denna tidsperiod ökade dock antalet hushåll med 345 000. Vi får allt fler småhushåll.

Under samma period som antalet småhushåll har ökat kraftigt har antalet smålägenheter minskat. Mellan 1980 och 1985 har antalet lägenheter om högst ett rum och kök minskat med 100 000. Denna utveckling är resultatet av en medveten politik. Genom statligt stöd har omfattande ombyggnader genomförts som lett till färre och större lägenheter.

Trögheter på marknaden som skapats av politiska beslut leder till ett ineffektivt utnyttjande av bostäderna. Bostadsrättslägenheter står tomma i avvaktan på lägre reavinstkatt på vinsten. Hyror som avviker kraftigt från marknadsnivåerna skapar främst i storstäderna en trögrörlighet på marknaden.

Vi har således hamnat i en situation där utbudet av lägenheter stämmer illa överens med efterfrågan. I storstadsregionerna är denna skillnad mest markant. Detta drabbar i hög grad ungdomar som är nytilträdande på bostadsmarknaden och ofta efterfrågar små lägenheter. Men det drabbar även andra småhushåll, t.ex. pensionärer som gärna vill flytta till en mindre lägenhet. Bostadsbristen gör det svårare att minska institutionsboendet och att klara flyktingmottagandet.

Bostadsbristen beror dock inte på att subventioner har saknats. Det är tvärtom den tidigare mycket höga subventionsgraden av ombyggnader som har lett till den kraftiga utslagningen av antalet smålägenheter. I nyproduktionen har subventionerna antagligen medfört en högre inriktning på stora lägenheter jämfört med vad som skulle ha varit fallet om de boende fått bära kostnaden. De hyresrabatter m.m. som den socialdemokratiska regeringen har infört har förstärkt denna tendens.

## 2. Liberal bostadspolitik, riktlinjer för en fungerande bostadsmarknad

De boendes önskemål måste enligt folkpartiets uppfattning vara utgångspunkten för bostadspolitiken. Valfriheten måste öka. Staten ska inte genom ekonomiska styrmedel eller administrativa regleringar gynna eller missgynna vissa upplåtelseformer, bostadstyper eller fastighetsägare.

Bostadspolitiken måste nu läggas om så att användningen av kristidsregleringar – med förebilder i 1940-talets helt annorlunda bostadssituation – minskar, behovet av subventioner begränsas och valfriheten för de boende ökar. Detta innebär att marknadsmekanismerna, som bättre än centrala regleringar avspeglar människors önskemål, bör ges ökat spelrum inom bostadspolitiken.

Vi anger i det följande de riktlinjer som enligt folkpartiets mening bör gälla för bostadspolitiken.

- Det är ett viktigt bostadssocialt mål att alla ska ha tillgång till en bra bostad. Vi har en hög bostadsstandard i Sverige även om det fortfarande finns undantag. Institutionsboendet bör minskas i ordnade former och i den takt alternativ kan ordnas. De som bor på institution bör ges en så hemlik miljö som möjligt och de som så önskar ska ha rätt till eget rum. Vi lägger i andra motioner förslag om gruppboende och eget rum. Stora

ansträngningar bör göras så att småhushåll lättare kan hitta en passande bostad. De svårigheter som i dag möter bl.a. flyktingar, ungdomar och ensamstående från splittrade familjer kan inte accepteras. Utslagningen av smålägenheter måste stoppas.

- De byråkratiska och reglerande inslagen i bostadspolitiken måste minska. Byggnormerna måste begränsas. Åtgärder måste vidtas som skapar mer av direktkontakt mellan byggare och konsument, så att kreativiteten i byggandet stimuleras och bostäderna i högre grad utformas i enlighet med människors önskemål.
- Bostadssubventionerna måste kraftigt reduceras och stödet riktas direkt till de grupper som har särskilda behov, främst barnfamiljerna. Vi föreslår i andra motioner införande av vårdnadsbidrag och höjning av barnbidragen.
- Den enskilda människan måste ges förutsättningar att själv ta ansvar för sitt boende. Därför bör ökade möjligheter skapas för dem som önskar äga sin bostad. Det bör bli lättare att ombilda hyreshus till bostadsrättsföreningar. En omfattande satsning på bostadsrätter skulle bidra till att lösa en rad bostadspolitiska problem, bl. a. de snabbt stigande bostadsrättspriserna i vissa områden, de ökande förvaltningskostnaderna och behovet av ett ökat boendeinflytande.
- På en bostadsmarknad som skall kunna tillgodose de boendes önskemål måste det vara relativt lätt att byta bostad t.ex. när familjens storlek förändras. En ökad rörlighet gör att alla – även ungdomar och andra småhushåll – lättare kan hitta en bostad som passar deras behov. En ökad rörlighet är därför fundamental även från bostadssocial utgångspunkt. Vi föreslår därför i det följande förändringar i skattereglerna och principerna för hyressättningen i detta syfte.
- Ombyggnader bör ske varsamt. Statliga lån bör normalt inte utgå vid lägenhetssammanslagningar. De boende bör ges ökat inflytande bl.a. genom att de boende själva får avgöra om ombyggnadsåtgärder inne i deras lägenheter skall genomföras.

### 3. Bostadsbristen

Antalet hushåll i bostadskön är givetvis inget mått på hur många bostäder som behövs men det är en indikation på att det på åtskilliga håll behövs ett ökat bostadsbyggande. Det är givet att kommunerna, som har ansvaret för bostadsbyggandet, i sin planering särskilt bör beakta behovet av små lägenheter.

Bostadsbyggandet behöver öka särskilt i storstadsområdena. Trots en snabbare folkökning i dessa svarar de inte för en högre andel av bostadsbyggandet än vad deras andel av befolkningen motsvarar.

I Stockholms stad minskar bostadsbyggandet. I hela länet är bostadsbyggandet sannolikt lägre 1988 jämfört med 1987.

Det låga bostadsbyggandet beror bl.a. på att länsbostadsnämnderna inte beviljar bidrag till bostäder om byggkostnaderna anses för höga. Motivet för detta är att denna priskontroll anses medverka till att kostnaderna hålls nere.

Vi tror inte att det med administrativa regleringar är möjligt, annat än möjligen på mycket kort sikt, att hålla byggkostnaderna nere. Den främsta effekten av kostnadskontrollen är sannolikt att bostadsbyggandet blir lägre än vad det annars skulle ha blivit. Kostnadskontrollen tvingar också fram ändrade planer vilket är fördyrande. Kostnadskontrollen är stelbent och förhindrar lösningar som kan vara billigare på sikt. Sannolikt hindras också kreativa och spännande lösningar samt kvaliteten.

Kostnadskontrollen leder vidare till försök att kringgå reglerna. Om det t.ex. ska byggas ett område med både småhus som upplåts med äganderätt och flerfamiljshus så kan man lätt kringgå reglerna genom att medge att byggnadsföretaget säljer småhusen med bra vinst, därför att detta kan ske utan kostnadskontroll. Detta gör det möjligt att redovisa en lägre byggkostnad för flerfamiljshuset. Det har dock inte skett någon reell förändring. En mängd kreativitet har dock använts för att komma runt reglerna och småhusen har blivit betydligt dyrare.

Kostnadskontrollen bör därför avskaffas.

Det finns ingen anledning att bygga särskilda lägenheter för ungdomar – med undantag för studentbostäder där behovet av små och tillfälliga rum och lägenheter talar för en särlösning. Behovet av bostad ändras inte enbart därför att man uppnår en viss ålder. Vi avvisar särskilda bostadsbidrag till ungdomar av detta skäl men givetvis också pga de problem som bostadsbidrag generellt skapar.

En ökad nyproduktion medverkar till lägre priser eller lägre prisökningar på bostadsrätter. Fler bostadsrätter men också fler hyreslägenheter skulle påverka prisutvecklingen. Idag är bostadsrättslägenheten ofta det enda tillgängliga alternativet för den som vill ha en lägenhet.

Nyproduktionen medverkar också till en högre rörlighet på bostadsmarknaden. Det uppstår ofta kedjeffekter som leder till att flera hushåll kan tillgodose sitt bostadsbehov.

Även om en stor del av intresset just nu måste riktas mot nyproduktionen bör man ändå minnas att den bara motsvarar en procent av det befintliga bostadsbeståndet. Ett bättre utnyttjande av det äldre beståndet genom ökad rörlighet är en viktig och alltför ofta bortglömd metod att tillgodose människors bostadsönskemål.

Reavinstreglerna för bostadsrätter innebär att det ofta är lönsamt att vänta med försäljningen. Samtidigt vill många bostadsrättsföreningar minska andrahandsuthyrningen, vilket innebär att det i allmänhet är lönsamt att låta bostadsrättslägenheten stå tom i avvaktan på en lägre beskattning.

Detta förstärks ytterligare genom att det vid köp av en annan bostad inte är möjligt att få uppskov vid reavinstskatten vid försäljningen av en bostadsrätt.

Reglerna för reavinstskatten bör därför ändras dels så att det blir möjligt att få uppskov med reavinsten, dels så att reavinsten beräknas efter de principer som gäller för beskattning av reavinst vid försäljning av småhus.

Bruksvärdessystemets tillämpning innebär att hyrorna särskilt i storstadsregionernas centrala delar ligger långt under vad som ursprungligen avsågs med bruksvärde. Detta gör det lönsamt att använda lägenheter som övernattningslägenheter därför att hyran kanske endast motsvarar kostnaden för en eller ett par nätter på hotell.

Följden av detta reglerade system blir bl.a. överskottsefterfrågan. Bristande överensstämmelse mellan det pris som människor är beredda att betala och det pris som gäller medför ett ineffektivt utnyttjande av bostadsbeståndet. Det blir t.ex. svårt att flytta från en äldre, stor och billig lägenhet till en ny och mindre om hyran för den nybyggda lägenheten inte är väsentligt lägre.

Bruksvärdessystemet skapar också en omfattande svart marknad. Även om denna marknad tenderar att fungera allt mer "friktionsfritt" så finns det givetvis betydande svårigheter med en marknad där många omvägar måste gås för att marknadsvärden ska kunna realiseras och vissa vägar är kriminaliserade. De moraliska problem som en starkt reglerad bostadsmarknad medför skall inte underskattas.

Ombyggnadsverksamheten har inneburit att tusentals smålägenheter har slagits ut. Avgången av lägenheter vid de ombyggnader som sker nu är dock väsentligt lägre.

Även om det numera förekommer mer sällan bör reglerna skärpas så att det inte är möjligt att erhålla ombyggnadslån till sammanslagningar av lägenheter såvida det inte finns ett påvisbart överskott på smålägenheter på orten.

#### 4. Ökad satsning på bostadsrätter

Många människor önskar bo med bostadsrätt. Många uppskattar den förening av enskilt ägande och gemensamt ansvarstagande i demokratiska former för fastigheten som bostadsrättsboende erbjuder. Detta medför många gånger också lägre boendekostnader. Nära förknippat med det enskilda ägandet är den fria överlåtelseätten av bostadsrättslägenheter.

Även om antalet bostadsrättslägenheter har ökat kraftigt under efterkrigstiden, är det fortfarande endast var sjätte bostad som upplåts med bostadsrätt.

Som vi tidigare understrukt måste behovet av bostadssubventioner minska. En ökning av kontantinsatserna och bostadssparandet i fråga om bostadsrätter bör därför eftersträvas.

#### Hyresgästernas företrädesrätt vid försäljning

Under den tid folkpartiet hade ansvar för bostadspolitiken beslutade riksdagen bl.a. att underlätta ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt. Hyresgäster som bildade en bostadsrättsförening fick förköpsrätt till en fastighet när den såldes. Bostadsrättslagen kompletterades med en bestämmelse där det klargjordes att bostadsrätter får överlåtas fritt.

Riksdagens beslut innebar att hyresgästerna fick rätt att inlämna en intresseanmälan gällande förvärv av fastigheten. Om två tredjedelar av de boende förklarade sig intresserade av en ombildning erhöll de företräde vid en försäljning av fastigheten. Fastigheten fick således inte säljas utan att först ha erbjudits till de boende. Denna rätt gavs till alla hyresgäster, oberoende av ägare.

Riksdagens majoritet ändrade emellertid propositionen så att bostadsrättsförening ansluten till rikskooperativ organisation undantogs från kravet

på två tredjedels majoritet av hyresgästerna för att förköpsrätt skulle inträda. Folkpartiet anser fortfarande att propositionens ursprungliga förslag är att föredra. Kravet på kvalificerad majoritet bör dock mildras så att det räcker med enkel majoritet. Det bör vidare räkna med tre lägenheter för att denna rätt att bilda en bostadsrättsförening ska gälla. Riksdagen bör besluta om ändringar i bostadsrättslagen i enlighet med dessa riktlinjer.

På förslag av den socialdemokratiska regeringen beslutade riksdagen våren 1983 att ytterligare inskränka hyresgästernas förköpsrätt så att hyresgäster i fastigheter som ägs av bl.a. stat, landsting, kommun eller allmännyttigt bostadsföretag inte har denna rätt. Genom en lagändring har det också slagits fast att kommunens förköpsrätt går före de boendes. Folkpartiet anser att de boende, som så önskar, ska ha företräde vid försäljning oavsett vem som äger fastigheten och oavsett vem som är köpare.

De kommunala bostadsföretagen bör vara lyhörda inför önskemål från de boende om att överta fastigheten, även om det i mindre attraktiva områden blir för ett marknadslågt pris. Det kan dock ibland vara en bra metod för att komma tillrätta med problem i ett bostadsområde att de boende får överta fastigheten och därmed ges möjlighet att ta ett större ansvar.

### **Räntebidrag**

Riksdagens majoritet beslutade i december 1987 på förslag av regeringen att räntebidrag skall dras in om en allmännyttigt ägd fastighet säljs till en av de boende bildad bostadsrättsförening. Beslutet hade sin udd riktad mot de kommuner som vill öka andelen bostadsrätter och på detta sätt främja ett utökat inflytande och ansvarstagande från de boendes sida. Dess orättvisa karaktär underströks ytterligare av att HSB och Riksbyggen vid riksdagsbehandlingen undantogs från den nya regeln. Denna tendens att gynna två socialdemokratin närstående organisationer är ett direkt stötande inslag i regeringens bostadspolitik.

Riksdagen bör besluta om en återgång till de regler som tidigare gällde.

### **Hembud**

Socialdemokraternas negativa inställning till bostadsrättsboende märks också genom den lagändring som trädde i kraft den 1 maj 1985. Efter valet 1982 lovade den då nye bostadsministern Hans Gustafsson att lägga fram en proposition om hembud och priskontroll. Sedan detta kritiserats kraftigt tillsattes istället 1983 års bostadsrättskommitté.

Medan utredningen arbetade började dock HSB att tillämpa en treårig hembudsskyldighet i en del nybildade föreningar. Detta innebar att man inte hade rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt under de tre första åren utan endast fick sälja tillbaka den till HSB för i princip den ursprungliga insatsen.

Detta var uppenbart ett kringgående av förbudet i lagen mot hembudsskyldighet. HSB undvek nämligen att ta in kravet på hembud i föreningens stadgar. Istället träffade den regionala HSB-organisationen ett avtal med den bostadssökande om hembudsskyldighet. Trots att detta avtal var lagstridigt erhöll man ingen lägenhet om man inte skrev på avtalet.



Detta kringgående av lagen ledde till att marknadsdomstolen förbjöd HSB att fortsätta med hembudsskyldigheten. Den socialistiska riksdagsmajoriteten ändrade våren 1985 lagen så att HSB:s och Riksbyggens hembudsskyldighet blev tillåten. Detta skedde på förslag av majoriteten i bostadsutskottet och utan någon beredning av ärendet.

De förslag som 1983 års bostadsrättskommitté lade fram 1985 var mycket långtgående. Kommunen föreslogs bl.a. få vidsträckta möjligheter att, över huvudet på de boende, tvinga på bostadsrättsföreningar regler om hembud och priskontroll.

Ett genomförande av utredningens förslag skulle ha fått mycket negativa effekter. De skulle ha lett till två sorters bostadsrätter, en med priskontroll och en utan, vilket skulle pressat upp priserna ytterligare på de bostadsrätter som inte omfattas av priskontrollen. De innebär också ett angrepp mot bostadsrätten som boendeform. Hembud skapar rättsosäkerhet och medför "svarta" pengar.

Regeringen tvingades, bl.a. efter en mycket negativ remissopinion, att säga nej till bostadsrättskommitténs förslag. Det bör dock noteras att bostadsministern i proposition 1986/87:37 framhållit att han inte är främmande för att införa hembudsskyldighet i alla bostadsrättsföreningar. På den senaste socialdemokratiska partikongressen har han också uttalat att en rad motioner – bl.a. med krav på hembud – är "känslomässigt bifallna". Senare har nya restriktioner och regleringar aviserats.

Folkpartiet vill gå i motsatt riktning. Enligt vår uppfattning talar de skäl som anförts mot bostadsrättskommitténs förslag även för att den nu gällande hembudsskyldigheten avskaffas.

### **"Folkrörelsekooperativ"**

Efter en lagändring för några år sedan undantogs s.k. folkrörelsekooperativ från kravet på att söka förvärvstillstånd vid köp av fastighet. Med detta begrepp skulle förstås att endast HSB och Riksbyggen men inte SBC (Sveriges Bostadsrättsföreningarnas Centralorganisation) var befriade från kravet att söka tillstånd.

Den kritik som riktades mot begreppet folkrörelsekooperativ föranledde dock regeringen att föreslå en skrivning i lagtexten som inte innehåller detta begrepp. Den hösten 1986 beslutade lagstiftningen diskriminerar dock SBC på exakt samma sätt som tidigare.

Folkpartiet motsätter sig denna särbehandling av SBC av flera skäl. SBC är inte mindre folkrörelse än de två andra organisationerna. Det finns ingen anledning att i lagstiftningen lägga sig i organisationernas uppbyggnad.

Vi anser att lagstiftningen bör ändras så att undantaget från kravet på förvärvstillstånd gäller för rikskooperativ organisation, regional organisation av bostadsrättsföreningar och bostadsrättsförening som är ansluten till en rikskooperativ organisation. Detta får konsekvenser för bostadsrättslagen, lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. och lagen om fastighetsmäklare.

För att förenkla förhållandena på bostadsmarknaden, inte minst för konsumenterna, bör det vara enkelt att omvandla äldre typer av sammanslutningar såsom bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. De hinder som finns för detta bör tas bort.

Det är vidare angeläget att kommunen inte utnyttjar sin anvisningsrätt för nya bostadsrättslägenheter så att bostadsspararna i bostadsrättsorganisationerna ges mycket små möjligheter att få bostäder. Riksdagen har uttalat att högst 20 % av nya bostadsrättslägenheter bör förmedlas av kommunen. Det förekommer dock relativt ofta att kommunen förmedlar en högre andel. Bostadsfinansieringsreglerna bör ändras så att kommunens möjligheter att fördela nybyggda bostadsrättslägenheter minskar.

## 5. Färre regleringar

Bostadsmarknaden är en av de mest reglerade sektorerna i samhället. Bland de statliga och kommunala styrinstrumenten kan bl. a. nämnas bostadslågivningen, förvärvs- och förköpslagstiftningen, markvillkoret och bostadsanvisningslagen. Regelsystemet är så omfattande och svåröverskådligt att det är svårt att få en tillfredsställande överblick. Vi anser att det krävs en avreglering.

### Förköpslagen

Kommunerna har rätt till förköp enligt förköpslagen. Denna lag infördes när bostadsbyggandet var väsentligt högre än idag. Lagen har även utvidgats under 1980-talet. Folkpartiet motsatte sig denna utvidgning.

Bakgrunden till införandet av kommunernas möjlighet till förköp var bl. a. en önskan att dämpa markprisstegringen och att dra in oförtjänt värdestegring till det allmänna. Kommunernas behov av markförvärv torde nu vara mindre. Det finns dessutom också möjlighet att tillgripa expropriation för att tillgodose behovet av mark.

Vi anser att det finns anledning att se över förköpslagstiftningen i dess helhet.

### Bostadsanvisningslagen

Riksdagen har nyligen beslutat om en ny lag om kommunal bostadsanvisning. Folkpartiet motsatte sig den nya lagen och begärde också att den bostadsanvisningslag som infördes 1980 skulle avskaffas.

Enligt vår mening är den nya lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt både onödigt och skadligt. Onödigt eftersom det har visat sig att kommunerna nu har kunnat få tillgång till lägenheter för bostadsförmedlingens räkning genom frivilliga avtal med fastighetsägarna. Skadligt eftersom den riskerar att hämma rörligheten på bostadsmarknaden.

Folkpartiet föreslår därför att bostadsanvisningslagen avskaffas.

## **Bostadsförmedlingarna**

Bostadsförmedlingarna kan spela en aktiv roll för att öka rörligheten på bostadsmarknaden och göra denna effektivare. För att få resurser för att t.ex. arbeta aktivt med byten bör bostadsförmedlingarna ha möjlighet att ta ut avgifter för sin verksamhet.

## **Mark- och konkurrensvillkoren**

För närvarande gäller undantag från markvillkoret för s.k. styckebyggda småhus. Regeringen föreslår dock i budgetpropositionen att detta undantag endast ska gälla till den 30 juni 1990. Ännu tidigare fanns även ett undantag från markvillkoret för mark i saneringsområden.

Markvillkoret innebär att marken ska förmedlas av kommunen för att rätt till statliga bostadslån ska erhållas. I praktiken innebär markvillkoret numera främst att kommunen ges möjlighet att ställa en mängd krav på byggnationen utöver plan- och bygglagens bestämmelser innan dispens från markvillkoret lämnas.

Vi anser att markvillkoret bör avskaffas. Kommunernas möjligheter att styra byggandet är tillräckliga, inte minst genom den fysiska planeringen.

Konkurrensvillkoret innebär att bostadslån vid byggande av flerfamiljshus bara utgår om byggnadsarbetena upphandlats genom att anbud tagits in. Det har nu visat sig att byggföretagen ofta kan förhandla fram bättre pris och högre kvalitet. Konkurrensvillkoret är moget att avskaffas. Det skulle också öka byggföretagens möjligheter att bygga referensobjekt.

## **Byggnormer m.m.**

Det finns ett behov av färre och mindre styrande regler för byggandet. Den översyn av byggnormen som planverket genomfört har nu lett fram till att nya regler för nybyggnadsverksamhet har införts. En mindre styrande byggnorm leder dels till att utrymmet för fantasi och för att tillgodose människors varierande önskemål ökar, dels till att kostnaderna för byggande i viss utsträckning kan minska.

Det är nu angeläget att följa tillämpningen av den nya byggnormen för att kunna avgöra om den innebär en mindre detaljreglering av byggandet.

Nya byggnormer för ombyggnad är under utarbetande. Det är angeläget att normerna inte tvingar fram en onödigt hög och kostnadsdrivande standard. Hyresgästerna måste ha ett stort inflytande över standardnivån.

## **Hyressättningen**

Bruksvärdessystemet infördes för drygt 20 år sedan istället för den hyresreglering som infördes under 1940-talet. Avsikten var att bruksvärdessystemet skulle efterlikna en ordning med marknadsbestämda hyror.

Med bruksvärde avsågs vad en lägenhet var värd ur hyresgästens synvinkel i förhållande till likvärdiga lägenheter på samma ort. Vid bedömningen av bruksvärdet skulle man bortse från produktions-, drifts- och förvaltningskostnader.

Bruksvärdet skulle istället avgöras av lägenhetens storlek och standard men också av husets läge, närhet till service och kommunikationer m.m.

Det är idag uppenbart att bruksvärdessystemet inte leder till de resultat som åsyftades när systemet infördes. Vi har fått en omfattande hyressplittning där lägenheter med små skillnader i bruksvärde uppvisar stora variationer i hyresnivå.

It.ex. Stockholm är hyran för nybyggda lägenheter i ytterstaden ca 500 kr. per kvm under 1989. För centralt belägna lägenheter i innerstaden som byggdes i början av 1970-talet och tidigare är hyran ofta 300–350 kr. per kvm. Det är uppenbart att dessa hyresskillnader inte motsvaras av skillnader i bruksvärde.

Detta beror framför allt på att som riktpunkt för bruksvärdet har satts hyresnivån i de allmännyttiga företagen som förutsätts sätta sina hyror efter självkostnadsprinciper. Framst på grund av inflationen har dock kostnadsnivåerna i nyproduktionen stigit kraftigt särskilt under de senaste 10 åren. Den omfördelning som bostadsfinansieringssystemen ästadkommit har inte varit tillräckligt kraftig för att skapa paritet mellan olika årgångar.

En fastighets ålder och därmed dess kapitalkostnader påverkar således hyresnivån på ett icke avsett sätt.

Den rådande hyressättningen får en rad negativa konsekvenser. Den leder till en trögrörlighet på bostadsmarknaden därför att hyrorna inte motsvarar konsumenternas värderingar. Lägenheterna fördelas i i stor omfattning via "svarta" eller "gråa" affärer eller som rena byten. Lägenheter används endast som övernattningslägenheter därför att hyrorna är så låga.

På flera håll är det svårt att köpa en villa utan att lämna en lägenhet i byte. Många "tvingas" att skaffa lägenheter med mer eller mindre skumma metoder för att kunna hävda sig på bostadsmarknaden.

Om läget och standarden tilläts påverka hyran i högre utsträckning skulle vi få färre svarta affärer, priserna på bostadsrätter skulle sannolikt sjunka och den ökade rörligheten på bostadsmarknaden skulle medföra välfärdsvinster. Vi skulle få en mer rättvis hyressättning.

Den avgörande bristen i bruksvärdessystemet är att man i den praktiska tillämpningen av systemet har tagit för lite hänsyn till den s.k. lägesfaktorn. I flera kommuner, bl.a. Västerås och Linköping, har dock hyresnivåerna justerats så att läget har tillåtits spela en större roll. Det har skett genom överenskommelser mellan Hyresgästföreningarna och de allmännyttiga bostadsföretagen. Det är angeläget att så sker på fler orter. Tillämpningen av systemet leder idag till olika resultat i kommunerna, och överensstämmer inte med de ursprungliga intentionerna.

Bruksvärdessystemet medger att lägesfaktorn tillmäts en större betydelse och produktionskostnaden en mindre. Systemet var i själva verket avsett att ge sådana resultat. För att säkerställa att så sker bör dock hyreslagen ändras så att det klarare framgår vad som menas med bruksvärde.

Förändringar i hyressättningen måste självfallet ske successivt. Det är hyresgäster och hyresvärdar som i förhandlingar kommer överens om hyrorna. Det utgör den främsta garantin för att det inte sker några drastiska förändringar över en natt.

Vi har under flera år påtalat vikten av att lägesfaktorn ges en större

betydelse. Det har dock varit svårt att föra en seriös debatt om detta. Under den senaste valrörelsen framfördes inga kritiska synpunkter på tillämpningen av bruksvärdessystemet av socialdemokraterna. Tvärtom var de kritiska mot att folkpartiet vågade diskutera förändringar. Nu, efter valet, antyder den nye bostadsministern att det kan vara aktuellt med en ökad utjämning mellan gamla och nya bostäder.

I direktiven för den efter valet tillsatta boendekostnadsutredningen ingår bl.a. en översyn av hyreslagstiftningens sätt att fungera. Utredningen bör ges i uppgift att föreslå ändringar i hyreslagstiftningen i enlighet med vad som ovan anförts.

## 6. Organisationsmakt

Organisationerna utgör en viktig del av vårt samhällsliv. Fria och livskraftiga organisationer är en förutsättning för en väl fungerande demokrati. Statsmakterna har uppmuntrat framväxten och bibehållandet av ett rikt och varierat föreningsliv.

Ett samhälle med mycket starka organisationer är emellertid inte problemfritt. Särintressen gynnas lätt på bekostnad av helhetens intressen. Även den enskilde individen kan lätta komma i kläm.

Intresseorganisationerna har fått alltmer myndighetsliknande uppgifter och uppgörelser mellan staten och organisationerna blir allt vanligare. Organisationernas roll på bostadssektorn är särskilt omfattande. Utöver representation i statliga kommittéer och offentliga organ har organisationerna även givits utrymme i den dömande makten.

1969 tillkom hyresnämnderna i sin nuvarande form. De var ursprungligen avsedda att fungera som medlingsinstanser. Efter hand har de emellertid erhållit prövningsrätt i allt fler frågor.

En hyresnämnd består i regel av en lagfaren ordförande samt två ledamöter från hyresmarknadens organisationer, Fastighetsägareförbundet eller SABO respektive Hyresgästernas Riksförbund. Talan mot hyresnämnds beslut förs hos bostadsdomstolen. Även denna instans har en majoritet av organisationsföreträdare, tre lagfarna och fyra intresseledamöter.

Det kan i många fall synas praktiskt att hyresmarknadens parter finns representerade i den dömande instansen. Det är dock betänkligt från rättssäkerhetssynpunkt. Människors förtroende för den dömande maktens oberoende och integritet urholkas genom intresseledamöternas delaktighet i rättstillämpningen.

Det förekommer inte sällan att intresseledamöterna ställs inför mer eller mindre uttalade intressekonflikter. Det är t.ex. inte tillfredsställande att ledamöter från Hyresgästernas Riksförbund i hyresnämnden deltar i beslut huruvida hyresgäster i en från Hyresgästernas Riksförbund fristående förening skall ges förhandlingsrätt eller inte.

Den dömande makten bör vara opartisk i ett rättssamhälle. Hyresnämndernas och bostadsdomstolens uppgifter bör därför överföras till allmän domstol.

Av de myndighetsliknande funktioner som under senare år har tilldelats

intresseorganisationerna kan nämnas att hyresgäströrelsens godkännande, s.k. hyresgästintyg, i regel krävs för bygglov då en fastighetsägare vill bygga om sin fastighet. Vid utfärdande av hyresgästintyg bör i stället den mening gälla som företräds av en majoritet av de boende i den berörda fastigheten.

Ett annat exempel kan hämtas från det pågående ROT-programmet. En förutsättning för att räntebidrag till underhåll skall utbetalas är att hyresgäströrelsen får ta del av fastighetsägarens ekonomiska information beträffande underhållssituationen. Det är tveksamt om sådana uppgifter skall åläggas en intresseorganisation.

Genom hyresförhandlingslagen har organisation av hyresgäster givits rätt att förhandla även för icke-medlemmars räkning. Endast ett fåtal från Hyresgästernas Riksförbund fristående föreningar har erhållit förhandlingsrätt. Detta är otillfredsställande. Hyresförhandlingslagen måste därför ändras så att föreningar som inte är anslutna till Hyresgästernas Riksförbund ges ökade möjligheter att erhålla förhandlingsrätt.

Avgörande för erhållande av förhandlingsrätt bör vara att föreningen åtnjuter förtroende från en majoritet av hyresgästerna i den berörda fastigheten eller fastigheterna. Bedömningar av föreningens kvalifikationer, förhandlingskapacitet eller långsiktiga målsättning ska vara av underordnad betydelse.

Idag erlägger hyresgästerna, dvs såväl medlemmar som icke-medlemmar, speciella avgifter via bostadsföretagen direkt till hyresgäströrelsen. Dessa avgifter är förhandlingsersättningen, boinflytandersättningen och ersättning för fritidsverksamhet. De betalas idag som en del av hyran.

Avgifterna utgör en viss andel av totalhyran och tas ut med stöd av avtal mellan Hyresgästernas Riksförbund och fastighetsägaren. Till skillnad från vad som gäller för förhandlingsersättningen finns inget direkt lagstöd för uttag av avgifter för fritidsverksamhet eller verksamhet som avser boinflytande.

Utgångspunkten för besluten om bruksvärdessystemet var att de allmännyttiga företagen skulle ta ut hyror som täcker deras kostnader, den s.k. självkostnadsprincipen. Det är inte rimligt att betrakta ersättning till den verksamhet som hyresgäströrelsen bedriver som en del av företagens självkostnader.

Avgifter för fritidsverksamhet och boendeflytande bör således fortsättningsvis inte betraktas som hyra. I flera stora bostadsföretag har fritidsavgiften också avskaffats eller modifierats. Hushållen bör själva ges rätt att bestämma vilka fritidsaktiviteter de vill delta i och bidra ekonomiskt till.

Den s.k. underhållsreformen, dvs rätten för hyresgäster att själva utföra reparationer, har nyligen permanentats. Vi anser dock att lagstiftningen bör utformas så att det blir möjligt för hyresgäster att träffa överenskommelse med fastighetsägaren även om det inte finns någon förhandlingsordning.

## 7. ROT-programmet

Efter regeringsskiftet 1982 infördes det s.k. ROT-programmet. Det led av påtagliga svagheter bl.a. därför att det medförde alltför genomgripande ombyggnader, saknade samband med andra stadsförnyande åtgärder, ökade

behovet av bostadssubventioner och innebar subventioner av löpande underhåll.

Ombyggnader bör ske varsamt med stor hänsyn till de boendes önskemål. Det är därför angeläget att de hyresgäster som berörs av en ombyggnad ges större möjligheter att påverka omfattningen av denna. Detta inflytande bör utövas av de hyresgäster som berörs av ombyggnaden och inte av hyresgästorganisation.

Vi anser således att det s.k. hyresgästintyget som normalt krävs för att få byggnadslov för åtgärd utöver lägsta godtagbara standard (LGS) bör utfärdas av de berörda hyresgästerna. På samma sätt bör ombyggnadslån för hyreshus normalt endast beviljas om de berörda hyresgästerna tillstyrker ombyggnaden.

För ombyggnad inne i lägenhet bör normalt krävas att lägenhetsinnehavaren har tillstyrkt ombyggnaden. Underhåll såsom byte av avloppsstammar måste givetvis kunna utföras men större förändringar såsom byte av t.ex. köksutrustning bör endast kunna göras om hyresgästen accepterar detta, såvida inte andra reparationer omöjliggör detta.

Efter att ha dragit igång ROT-programmet har regeringen slagit till bromsarna och försökt stoppa det. Första försöket gjordes genom att begränsa volymen på ombyggnadsverksamheten med rambegränsningar.

I höstas slog regeringen till igen och halverade stödet till ombyggnader. Folkpartiet har länge krävt att stödet till ombyggnader ska vara mindre förmånligt men vi har inte föreslagit sådana drastiska minskningar av subventionerna praktiskt taget över en natt.

Vi avvisar rambegränsningar som en metod att påverka omfattningen av ombyggnadsverksamheten. Vi anser att dessa bör upphöra och att lagen om byggnadstillstånd (1971:1204) bör avskaffas.

Som vi anförde i anslutning till regeringens bostadsproposition hösten 1986 anser vi heller inte att räntestöd för underhåll skall kunna utgå till miljonprogrammets årgångar. Det innebär risk för nya stora subventionsåtaganden.

I höstens proposition om vissa ekonomisk-politiska åtgärder föreslog regeringen dessutom en kraftig ökning av tilläggslånen till hus som är yngre än 30 år. Det finns stora brister i miljonprogrammets hus. Dessa måste dock klaras utan subventioner.

Ett sätt att minska behovet av subventioner är att införa ett system med skattefria avsättningar till reparationsfond. Detta skulle öka fastighetsägarens ansvar för fastigheten och bidra till att underhåll och ombyggnader sker varsamt, samt säkerställa resurser till underhållet. Regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag om sådana fonder.

## 8. Bostadsfinansiering

Vi lever sedan mitten av 1970-talet med omfattande bostadssubventioner vars svagheter inte tillräckligt har uppmärksammats. Låt oss peka på några av dem.

- Det är ur fördelningspolitisk synvinkel ineffektivt att stödja en viss typ av konsumtion såsom bostäder. I en rapport från Byggnadsrådet har

det visats att de generella bostadssubventionerna totalt sett inte har någon omfördelande effekt mellan hög- och låginkomsttagare. Följden blir dessutom ofta att vissa bostadstyper och upplåtelseformer gynnas framför andra på ett godtyckligt sätt. Långt effektivare är att rikta ett generellt stöd, utan konsumtionsstyrande verkan, till de grupper som behöver det – framför allt barnfamiljer. Lägre bostadssubventioner ger också utrymme för skattesänkningar.

- Bostadssubventioner har en tendens att kapitaliseras på oförutsedda punkter. Det innebär att det ofta är andra än de tänkta mottagarna som tillgodogör sig de belopp som utgår. Subventionerna bidrar vidare till att driva upp byggpriserna bl.a. genom att försvaga kostnadsmedvetandet. Till ungefär samma slutsats kom statens pris- och konkurrensverk vid sin granskning av subventions- och regelverket inom bostadssektorn härom året. Det finns också andra vinnare i systemet. Den som fått en subventionerad hyreslägenhet har t.ex. möjligheter att tillgodogöra sig delar av subventionen genom svart försäljning eller genom att helt lagligt lämna lägenheten som en del av betalningen för ett småhus.
- Bostadssubventionerna är en omfattande statsfinansiell belastning och bidrar därmed till att hålla skattetrycket uppe. Om man lägger till effekterna av underskottsavdragen beräknas bortfallet i budgeten under 1989 enligt budgetpropositionen uppgå till 43,2 miljarder kr. (utan avdrag för intäkter av fastighetsskatten), varav räntebidrag och liknande stödformer uppgick till ca 17,7 miljarder kr.
- Bostadssubventionerna beräknas öka kraftigt. Om räntan och bostadsbyggandet är oförändrat kommer enbart räntebidragen att uppgå till drygt 32 miljarder kr. under 1993/94 enligt boverkets långtidsbedömning.
- Bostadssubventionerna bidrar också till att förstärka de regionala obalanserna genom att en stor del går till redan överhettade områden. På detta sätt förs inom bostadssektorn en fördelningspolitik som går på tvärs med statsmakternas regionalpolitiska ambitioner. Avsevärda resurser överförs på detta sätt från mindre expansiva delar av landet till de större städerna – trots att bostadsmarknaden för det äldre beståndet visar att det finns en efterfrågan på bostäder vid högre priser än dem som satts i den subventionerade nyproduktionen.

Den höga subventioneringen av bostadsbyggandet har lett till att praktiskt taget samtliga nya bostäder finansieras med subventionerade lån. Bostadssubventionerna är nu så höga att de motsvarar ungefär halva produktionskostnaden.

Bottenlån som ges på marknaden täcker 70 % av den godkända produktionskostnaden (låneunderlaget). Därutöver utgår statliga lån med 22–30 % beroende på vilken kategori byggherren tillhör.

Räntan på bottenlån och statliga bostadslån subventioneras genom räntebidrag. Det utgår för att täcka skillnaden mellan den garanterade räntan och marknadsräntan. Den garanterade räntan varierar första året mellan 2,45 % och 4,9 % för nybyggnadslån. Den garanterade räntan trappas årligen upp med 0,5 % för egnahem och med 0,25 % för s.k. flerbostadshus. Marknadsräntan är för närvarande ca 12 %.



Den garanterade räntan är högre för egna hem som upplåts med äganderätt därför att ägaren där kan tillgodogöra sig det underskott som uppstår genom att räntan är avdragsgill. Om man förenklar förhållandena något kan man säga att räntan skall vara dubbelt så hög för småhusägaren som för den kommunala bostadsstiftelsen för att kapitalkostnaden skall bli lika hög.

Under början av 1980-talet begränsades ökningstakten i belastningen på statsbudgeten som en följd bl.a. av avdragsbegränsningen, avskaffandet av de retroaktiva räntebidragen och extra upptrappningar av den garanterade räntan.

Denna politik inleddes av de borgerliga regeringarna och har sedan i viss mån fullföljts av den socialdemokratiska regeringen. Under icke valår har även socialdemokraterna föreslagit extra upptrappningar.

Att döma av de senaste två åren tycks dock regeringen nu ha tappat greppet om utvecklingen. I föregående års budgetproposition ökade räntebidragen med 2,5 miljarder kr. I årets ökar de med 2,2 miljarder kr.

Folkpartiet anser att bostadssubventionerna bör reduceras kraftigt. En lägre inflation och därmed lägre räntor skulle automatiskt leda till lägre subventioner. Bostadsfinansieringssystemet kan dock inte utformas så att det fungerar tillfredsställande endast om räntenivån är låg.

En teoretiskt tilltalande lösning är att införa real beskattning och reallån. Härigenom skulle vi uppnå i stort sett samma förhållanden som de som råder då inflationen är mycket låg eller obefintlig.

Det har dock visat sig att införandet av real beskattning skulle medföra stora övergångsproblem. Folkpartiet föreslår därför istället en omfattande reformering av skattesystemet med en något annorlunda inriktning.

Denna innebär bl.a. en kraftig sänkning av marginalsatserna. Ett genomförande av en skattereform med denna inriktning ökar förutsättningarna för att minska bostadssubventionerna.

Vid en minskning av bostadssubventionerna måste beaktas att alla upplåtelseformer skall behandlas lika. Det är alltså angeläget att neutralitet råder mellan egna hem och flerbostadshus.

I samband med att skattesystemet förändras bör det vara möjligt att kraftigt reducera bostadssubventionerna. Det är omöjligt att här exakt ange storleksordningen på den besparing som är möjlig. Den nyligen tillsatta boendekostnadsutredningen bör ges i uppgift att göra en översyn av bostadssubventionerna som syftar till en kraftig minskning av dessa.

Även på kort sikt bör vissa besparingar ske. I en särskild motion föreslår vi en viss extra upptrappning av den garanterade räntan och besparingar på några ytterligare anslagsposter.

I den översyn av bostadsfinansieringssystemet som nu bör komma till stånd bör möjligheten övervägas att inte låta låneunderlaget stiga i takt med inflationen. Härigenom undviks att inflationen leder till högre bostadssubventioner. En minskning av bostadssubventionerna torde också kräva en successiv uppräknings av de garanterade räntorna. En ytterligare förenkling bör genomföras genom en långtgående schablonisering.

Även innan denna översyn är klar finns det anledning att vidta förändringar i bostadsfinansieringssystemet. Räntebidragen är knutna till lånen vilket innebär att den som finansierar en bostad med eget kapital eller amorterar

mer än vad som krävs går miste om subventionen. Detta motverkar strävandena att öka sparandet. Räntebidragen bör därför utgå oavsett om bostaden finansieras med egna medel eller med lån – på samma sätt som redan sker för räntestödet till underhåll.

Det är också önskvärt att ta bort de restriktioner som finns för att på marknaden erbjuda lån där kostnaderna omfördelas över tiden. Sådana lån skulle underlätta finansieringen vid köp av äldre småhus och innebära att det skapas ett alternativ till statliga lån som inte är helt orealistiskt. Lägre bostadssubventioner kommer också att leda till ett ökat intresse för sådana lånetyper.

Räntebidragen utgår på skilda villkor beroende på bl.a. upplåtelseform. De allmännyttiga bostadsföretagen åtnjuter exempelvis mer förmånliga villkor. Det är angeläget att sådana skillnader jämnas ut.

## 9. Beskattning

Beskattningen av bostäder är komplicerad och medför en rad icke önskvärda effekter.

### Realisationsvinstbeskattning

Reavinster beskattas olika beroende på upplåtelseform. Bostadsrätter beskattas genom att en viss andel av reavinsten upptas beroende på innehavets längd. Det finns ingen möjlighet att få uppskov med beskattningen även om reavinsten används till att köpa en ny bostad.

Dessa regler skiljer sig från dem som gäller för villor. Vid en försäljning av en villa får inköpspriset i princip räknas upp med inflationen. Det finns också en rätt till uppskov med skatten om man köper en annan villa.

Det är önskvärt att samma principer gäller för realisationsvinstbeskattning av villor och bostadsrätter. Avsaknaden av regler om uppskov hämmar rörligheten på bostadsmarknaden.

Rörligheten på bostadsmarknaden är så låg att det istället krävs åtgärder som ökar rörligheten. Det bör således vara möjligt att få uppskov när man säljer sin bostadsrätt eller villa oavsett om man köper en bostadsrätt eller villa.

De nuvarande reglerna leder till att många väntar med försäljning av lägenheten för att få en lägre skatt. Ibland hyrs dessa lägenheter ut i andra hand men det förekommer att bostadsrättslägenheter står tomma i väntan på en lindrigare reavinstbeskattning, särskilt som innehavare av bostadsrätter riskerar åtal för att de tar ut självkostnadshyror vid andrahandsuthyrning.

### Schablonintäkter m.m.

Även i övrigt bör beskattning av bostadsrättslägenheter och egna hem ske efter samma principer. Förutom skillnaderna i reavinstbeskattning finns det olikheter i de ekonomiska villkoren för innehav genom att villaägare måste ta upp en schablonintäkt medan motsvarande beskattning inte sker av bostadsrätter. Även fastighetstaxeringen samt arvs- och förmögenhetsbeskattningen sker på olika villkor. Även om det kan finnas tekniska svårigheter att utforma en enhetlig beskattning så är dessa skillnader inte försvarbara.

Allmännyttiga bostadsföretag och privata fastighetsägare bör beskattas efter samma principer. Starka skäl, både regionala hänsyn och principiella om konsumtionsstyrning, talar för ett avskaffande av progressiviteten i intäktschablonen för egnahem.

Mot. 1988/89  
Bo409

### **Fastighetstaxeringen**

En ny fastighetstaxering kommer att påbörjas inom kort. De nya taxeringsvärdena för småhus träder i kraft 1991. Prisökningarna på småhus har varit kraftiga sedan den föregående fastighetstaxeringen. I genomsnitt har priser-  
na ökat med 50%. De regionala variationerna är dock stora. Beskattnings-  
reglerna måste givetvis förändras när de nya taxeringsvärdena slår igenom så  
att man motverkar de kraftiga skatteökningar som annars skulle kunna bli  
fallet.

### **Hemställen**

Med hänvisning till vad ovan anförts hemställer vi

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om riktlinjer för den framtida bostadspolitiken,
2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ökade möjligheter att bo i bostadsrätt,
3. att riksdagen beslutar om ändring i 2§ lagen om förvärv av hyresfastighet beträffande s.k. rikskooperativa organisationer i enlighet med vad som anförts i motionen,

[att riksdagen beslutar om ändring i 2§ andra stycket i lagen om fastighetsmäklare beträffande s.k. rikskooperativa organisationer i enlighet med vad som anförts i motionen,']

4. att riksdagen beslutar om ändringar i 60a § bostadsrättslagen beträffande s.k. rikskooperativa organisationer i enlighet med vad som anförts i motionen,

5. att riksdagen beslutar upphäva 14§ andra stycket bostadsrättslagen (hembud),

6. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om begränsningar i kommunernas anvisningsrätt för nybyggda bostadsrättslägenheter,

7. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behovet av en lagändring så att de boende har företräde vid försäljning oavsett vem som äger fastigheten och oavsett vem som är köpare,

8. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om borttagande av hinder för att omvandla äldre typer av sammanslutningar såsom bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar,

9. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en översyn av förköpslagen,

10. att riksdagen beslutar avskaffa lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt,

11. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen om upphävande av besluten om slopande av räntebidrag vid överlåtelse av allmännyttiga bostadsföretag eller sådana bostadsföretags bostadsbestånd m.m.,

12. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om bostadsförmedlingars rätt att ta ut avgifter,

13. att riksdagen beslutar avskaffa markvillkoret,

14. att riksdagen beslutar avskaffa konkurrensvillkoret,

15. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om byggnormer för ombyggnad,

16. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om hyresgästernas inflytande över underhållet,

17. att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändring i hyreslagen så att ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet inte skall anses som hyra,

18. att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändring i hyresförhandlingslagen så att avgörande för erhållandet av förhandlingsrätt blir att föreningen åtnjuter hyresgästernas förtroende,

19. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om översyn av bruksvärdessystemet,

20. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om lån för ombyggnader som innebär lägenhetssammanslagningar,

21. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om borttagande av administrativa begränsningar av byggandets omfattning,

[att riksdagen beslutar att avskaffa lagen om byggnadstillstånd,<sup>3</sup>]

22. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring i bostads-saneringslagen så att vid utfärdande av hyresgästintyg för ombyggnad den mening skall gälla som företräds av majoriteten av de boende i fastigheten,

23. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en översyn av bostadsfinansieringssystemet och bostadsbeskattningen med sikte på minskade bostadssubventioner i samband med en skattereform och sänkta marginalskatter i enlighet med vad som anförs i motionen,

24. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att på marknaden erbjuda lån där kostnaderna omfördelas över tiden,

25. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om lika villkor för alla upplåtelseformer och kategorier av fastighetsägare vid utbetalning av räntebidrag,

26. att riksdagen beslutar att avskaffa kostnadskontrollen vid beviljande av bostadslån,

27. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om införandet av underhållsfonder,

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om reavinstbeskattningen av bostadsrätter,<sup>3</sup>]

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om symmetri och enhetliga regler för bostadsbeskattningen.<sup>3</sup>]

Mot. 1988/89  
Bo409

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behovet av justeringar av beskattningsreglerna i samband med fastighetstaxeringen.<sup>3</sup>]

Stockholm den 25 januari 1989

*Bengt Westerberg (fp)*

*Ingemar Eliasson (fp)*

*Karin Ahrland (fp)*

*Charlotte Branting (fp)*

*Sigge Godin (fp)*

*Ingela Mårtensson (fp)*

*Jan-Erik Wikström (fp)*

*Kerstin Ekman (fp)*

*Karl-Göran Biörsmark (fp)*

*Birgit Friggebo (fp)*

*Elver Jonsson (fp)*

*Anne Wibble (fp)*

<sup>1</sup> 1988/89:L725

<sup>2</sup> 1988/89:A259

<sup>3</sup> 1988/89:Sk414