

Motion till riksdagen

1987/88:Bo262

av Alf Svensson (c)
om bostadspolitiken

Bostaden har en mycket central roll i människornas liv. Bostaden är en social knutpunkt, arbetsplats och fritidsmiljö. I bostaden vårdas barn och äldre, i bostaden kopplar människan av och vilar. Där ges också utlopp för kreativitet och kulturell verksamhet.

Bostaden har betydelse för mänsklig hälsa och personlig utveckling. Trots de stora framsteg som gjorts de senaste decennierna för att förbättra bostadsmiljön måste förbättringarna fortsätta.

Bostaden är den största arbetsplatsen. Totalt arbetas 4 200 miljoner arbetstimmar i hushåll i vårt land. Boendekostnaderna är en av de största utgifterna i ett normalt hushålls budget.

Bostaden är den vanligaste fritidsmiljön. Enligt undersökningar tillbringar människor i åldern 16–74 år genomsnittligt 18 timmar om dygnet i bostaden och dess närhet. För barnen är den närmaste utemiljön också en mycket viktig fritidsmiljö.

Ungefär 60% av alla barn under 7 år tas om hand av föräldrarna eller dagbarnvårdare i bostadsområdena. Barn i skolåldern vistas också mycket i bostaden.

Samtidigt som bostaden behöver förbättras är det viktigt att komma ihåg den goda bostadsstandard vårt land har jämfört med de flesta andra länder. Över en miljard människor runt om på jorden saknar en människovärdig bostad. Sveriges bostadspolitik måste därför präglas av internationell solidaritet. Detta innebär att samhället i sin bostadspolitik inte får subventionera eller uppmuntra "lyxboende", eller att en sådan materiell standard utvecklas som är oförenlig med en rättvis fördelning av jordens resurser.

Samhällsplaneringen

Samhällsplaneringen är ett viktigt instrument för samhällets utveckling. Bostäder, arbetsplatser, kommunikationer och anläggningar för fritidsaktiviteter tar mark i anspråk. Samhällsplaneringen skall stå i överensstämmelse med ekologiska lagar så att tillgången till friskt vatten, frisk luft och ostörd naturmark säkerställs. Planeringen skall utgå från respekten för det enskilda ägandet och lägga besluten så nära människorna som möjligt. Samhället bör påverka arbetsplatslokaliseringen med målsättningen att varje kommun får en fungerande service och ett fungerande näringsliv.

Bostadsplaneringens mål bör vara att göra det möjligt för människorna att få en bostad i närheten av sin arbetsplats. Marknadskrafterna tycks gyn-

na en utveckling mot tätortskoncentration och uppbyggnad av storstadsområden. Samhället kan i sin planering påskynda den utvecklingen alternativt försöka bevara och utveckla ett decentraliserat samhälle med fortsatt bösättning i hela landet. Kristdemokratiska samhällspartiets målsättning är att bevara och utveckla det decentraliserade samhället. Det kräver en totalsyn på samhället och ett tillvaratagande av de resurser som finns i form av investeringar i näringsliv, byggnader och vägar.

Respekten för enskilda människor kräver en långsiktig planering från samhällets sida. Ekonomiska intressen skall stå tillbaka för sociala behov, miljöpolitiska krav och regionalpolitiska mål. Samhällsplaneringen måste utgå från att människorna själva skall kunna forma sina liv i frihet och under ansvar i gemenskap med andra. En god markberedskap från samhällets sida ger en större möjlighet att ta hänsyn till kommuninvånarnas synpunkter när det gäller den kommande samhällsplaneringen. God framförhållning minskar behovet av att tvångsinlösa mark. Tvångsinlösen bör endast tillämpas i undantagsfall. Alla boende som berörs av en plan eller ett tillstånd bör ha möjlighet att påverka planeringen.

Bostadsområdenas service skall fungera. I planeringen skall reserveras eller tillskapas ytor för skolor, daghem, gemensamhetslokaler för olika behov som gudstjänst, kultur och fritidsaktiviteter samt butiker. Bebyggelse på produktiv åkermark skall undvikas. Bostadsbyggande utanför centralorterna skall uppmuntras eftersom detta bidrar till att hålla landsbygden levande. All mark på landsbygden är dock inte lämpad för bebyggelse. Hänsyn måste tas till landskapsbild och miljöskäl.

Sociala mål och medel

Tillgång till en bra bostad är en social rättighet. Den styrning samhället utövar på bostadsproduktionen genom den tillståndsgivning som finns bör syfta till att bostäderna skall vara ändamålsenliga. Familjebostaden är basen i vårt boende. Vid sidan av den finns det behov av en mindre andel genomgångsbostäder för ungdomsgrupper eller tillfälligt boende under vissa tider av livet. Dessa genomgångsbostäder kan ha en enklare standard och vara mindre än normalbostaden. Normalbostaden bör vara på minst två rum och kök.

Byggnormerna bör inte vara alltför detaljerade utan ange vilka funktionskrav som ställs på en bra bostad. Inom dessa funktionskrav bör sedan den byggande få planera bostaden efter eget önskemål. Bostadsområdena bör vara så utformade att människor i olika åldrar gärna bor där. Därigenom motverkas uppkomsten av ålderssegregerade bostadsområden.

Boendemiljön måste utformas så att naturliga sociala enheter skapas. Detta bryter isolering, stimulerar till aktivitet och gemenskap samt ger möjlighet till vila och rekreation. Ett boendeområde bör ha varierande bostads- och befolkningssammansättning så att den mänskliga kontakten mellan generationer, olika nationaliteter och yrkesgrupper blir naturlig och självklar.

Både bostadsområdets yttre och inre miljö bör utformas så att människor med olika funktionsnedsättningar har möjlighet att ta sig fram i området

och nå de olika lägenheterna. I den utsträckning som behövs med hänsyn till kravet på tillgänglighet skall byggnader vara försedda med hiss eller annan lyftanordning. En sådan planering underlättar också för familjer med små barn. I tvåplanshus behöver handikappanpassning inte göras för andra planet. Ungdomsbostäder och genomgångslägenheter i tredje plan kan uppföras utan att tillgänglighetskravet beaktas. Redan när byggnadsplanen utformas och beslutas skall dessa målsättningar gälla. För områden som byggs och utformas som storkvarter bör krav ställas på byggherren om en lämplig efter ortens behov utformad lägenhetssammansättning vad gäller storlek och rumsantal. Tillgänglighetskraven skall tillämpas vid ombyggnader.

Bostäderna bör planeras så att källsortering av hushållsavfall främjas. Det skall finnas möjlighet att på ett hygieniskt sätt samla papper, plast, glas, batterier och mediciner samt hushållsavfall var för sig. Det skall finnas för bostadsområdet gemensamma lokaler för uppsamling och förvaring av källsorterat material i avvaktan på att det hämtas.

Avfallssystem som leder till kompostering av latrin och hushållsavfall är att föredra. System med multrumsanläggning bör prövas även i tätbebyggelse. Förslag om detta förs fram i en särskild kds-motion.

Närområde och yttre miljö

Det är inte enbart en välplanerad bostad som skapar en god boendemiljö. Inte minst utemiljön påverkar trivseln i boendet. Stereotypa och torftiga utemiljöer måste ersättas av välskötta grönytor med blommor, buskar och träd. För många som bor i flerfamiljshus kan egen odling på kolonilotter i närheten vara ett bra komplement till den gemensamma utemiljön.

Målsättningen är att skapa en levande boendemiljö där bostad, arbete, service och fritid kan ske. Barnens speciella behov av skapande lek skall tillgodoses. Därför skall det i bostadens närområde finnas lekplatser och rekreationsområden. Dessutom skall behovet av livsmedelsbutiker, barnomsorg, kyrko- och föreningsliv, post, bank, sjukvård och samhällsservice i övrigt tillgodoses i den närmaste omgivningen. Servicefunktioner för barnomsorg/förskola och äldreomsorg bör samordnas. Småskaliga lösningar bör eftersträvas. Ett flertal mindre sådana servicelokaler gör att de flesta boende får sådan service på gångavstånd. I äldre stadsområden kan gatumiljön behöva anpassas till att uppfylla tillgänglighetskrav.

Nya bostadsområden måste utformas i samklang med den omkringliggande naturen. Olika bostadstyper och byggnadsformer skall finnas inom samma område för att skapa en omväxlande och variationsrik yttre bostadsmiljö. Bostadskonsumenter måste få bättre möjlighet att påverka den yttre miljön.

Byalag och liknande sammanslutningar utgör en värdefull del för samhällsgemenskapen och skall beredas goda arbetsvillkor. Lokaler för kulturella aktiviteter måste integreras i varje bostadsområde. Mindre verkstäder bör finnas i närmiljön för invånarnas hobby- och reparationsverksamhet. Kulturmiljöer skall bevaras vid bostadssaneringar.

Det råder i dag obalanser på bostadsmarknaden. Särskilt storstadsområdena kännetecknas av bostadsbrist. Bostadsproduktionen har inte svarat mot arbetsplatsutbyggnaden. Bristituationen i sig själv bidrar till att ytterligare låsa bostadsmarknaden genom att folk för säkerhets skull behåller sin bostad eller hyr ut i andra hand. Låsningsarna bidrar också till att människor som vill ha mindre bostäder inte får det och vice versa. Det finns tre sätt att få balans på bostadsmarknaden: nybyggnad, ombyggnad och en fungerande förmedlingsverksamhet. Givetvis skulle en mer aktiv regionalpolitik underlätta situationen. En fungerande bostadsmarknad förutsätter en viss överproduktion av bostäder. Lägenhetsreserven bör uppgå till ungefär en procent av hushållen i varje kommun.

Kommunala bostadsförsörjningsprogram

Kommunernas bostadsförsörjningsprogram bör ange förutsättningarna för möjligt bostadsbyggande och ombyggnadsverksamhet. De bör också innehålla en redovisning av efterfrågebilden på bostäder. De bör innehålla en områdesredovisning av nuvarande bostadsområdets kvaliteter samt en målbeskrivning över önskvärda och planerade förändringar. Bostadsförsörjningsprogrammen bör ange var byggnation i glesbygd är önskvärd med hänsyn till behovet av underlag för olika servicefunktioner.

Genom nybyggnad förändras mindre än en procent av byggnadsbeståndet varje år. De önskemål som finns om förändringar och förbättringar av boendet måste därför också tillgodoses genom ombyggnadsverksamhet. Här kommer olika delmål i konflikt med varandra.

Torftiga bostadsområden med en ensidig lägenhetssammansättning, oftast smålägenheter, saneras och upprustas. Vid upprustning är det många gånger naturligt att ändra lägenhetssammansättningen så att bostadsområdet blir mindre segregerat. Samtidigt finns i dag och inom den närmast överblickbara tiden ett ökat behov av smålägenheter och genomgångslägenheter. De relativt stora ungdomskullarna efterfrågar egen lägenhet. Samhällets målsättning att grupper som i dag vistas på institution skall få eget boende medför också en ökad efterfrågan på smålägenheter. Människor med funktionshinder kräver dock större lägenhetsytor. I samband med ombyggnads- och reparationsverksamheten måste dessa behov beaktas.

Den ombyggnadsverksamhet som förekommit under mitten av 1980-talet har utsatts för stark kritik därför att den varit för genomgripande och inte tagit vederbörlig hänsyn till husets egna kvaliteter. Hyresskillnaderna mellan hyran före ombyggnad och efter ombyggnad har därigenom blivit för stor och många har inte haft råd att bo kvar i huset efter ombyggnaden. Systemet har också stimulerat till att underhållsåtgärder skjuts upp för att bakas in i ombyggnadskostnaderna. Med den förändrade finansiering kds nedan föreslår finns förutsättningar för en mera varsam ombyggnad och därmed mindre hyresskillnader.

Påtvungen ombyggnadsverksamhet förekommer beroende på förekomst av radon eller mögel. Här måste samhället gå in både med bidrag och räntesubventioner så att människor, som ofrivilligt hamnat i en besvärlig situation, får möjlighet att förbättra sin bostad utan att komma på ekonomiskt obestånd. Stöd för energibesparande åtgärder i småhus bör återinföras. Garantiansvaret för nybyggda bostäder bör förlängas från två till fem år. Ansvararet bör garanteras genom en särskild försäkring. Vid en försäljning av bostäder skall säljaren vara skyldig att upplysa köparen om känd förekomst av mögel, radon eller allvarlig brist av teknisk natur.

Äldre miljöer

Ombyggnad och förtätningsverksamhet berör inte sällan miljöer som många vill bevara. Värdefulla kulturmiljöer skall bevaras. Byggnader som utgör prov på olika tiders arkitektur bör bevaras för eftervärlden. Detta kräver att man finner användningsområden för byggnaderna så att de ingår i en del av en levande miljö.

Flergenerationsboende

Olika former av flergenerationsboende har prövats. I småhusets form har det aldrig riktigt slagit igenom, kanske därför att tiden för flergenerationsboende i regel är en begränsad tid av husets funktionsålder. I staden eller tätorten finns större förutsättningar om man med flergenerationsboende menar en boendeform där generationerna kan bo nära varandra i ett eget boende. I en fungerande bostadsmarknad går ett sådant boende att ordna. En form av flergenerationsboende är det när barnen bor hos sina föräldrar men ändå har någon form av självständigt boende. Ett sådant boende kan ske genom att man när bostäderna planeras förlägger lägenheterna så att de med enkla åtgärder kan omvandlas från två till en eller vice versa och där den ena lägenheten får karaktären av genomgångslägenhet om den används separat. Motsvarande funktioner kan planeras i samband med ombyggnad.

Kollektivt boende

Det kollektiva boendet kan ses som en möjlighet för flera familjer, en familj tillsammans med andra enskilda eller flergenerationsfamiljer att skapa en boendegemenskap som går utöver kärnfamiljen eller ensamhushållet. Nya former för äldreomsorgen kan skapa ett ökat behov att planera för kollektivt boende. Boendepaneringen skall ge ökad möjlighet till flergenerationsboende och andra kollektiva boendeformer.

Gemensamhetsutrymmen

I flerbostadshus finns möjligheten att inom kvarteret ha tillgång till lokaler för gemensamma aktiviteter. Dessa bör kunna utformas så att de kan användas som resurslokaler för de boendes enskilda bruk vid något tillfälle. I

flerbostadshus borde sådana lokaler tillhöra ordinarie standard med ungefär 5% yta av den sammanlagda bostadsytan. I anslutning till dessa lokaler bör reservkök ordnas som kan användas om elnätet sätts ur funktion under längre tid.

Kalla förvaringsutrymmen för grönsaker och rotfrukter skall finnas.

Områdeslokaler för äldreomsorg och förskoleverksamhet kan med fördel utformas så att de också kan användas som gemensamhetslokaler för omkringliggande bostadsområde.

Upplåtelseform och boendedemokrati

Kostnadsjämförelser mellan vad olika hushåll lägger ned på boendet visar att folk är beredda att lägga ned en större andel av sin disponibla inkomst för att bo i ett eget hem än i en hyreslägenhet. Samhället bör därför underlätta för boendeformer där man kan äga sin bostad och då på ett sådant sätt att detta ägande inte medför orimliga insatser för den enskilde. I bristsituationer drivs gärna priserna upp till det orimliga. Stor uppmärksamhet bör därför ägnas från samhällets sida att uppnå och bibehålla balans mellan efterfrågan på och utbudet av bostäder.

Möjligheter bör finnas till valfrihet mellan olika boendeformer som hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Ägandet av bostaden kan organiseras på olika sätt. Samhället bör skapa goda möjligheter för en rik variation av olika ägarmodeller: föreningsägt kooperativt, kommunalt eller privat ägande i olika former. Kooperativ hyresrätt som i dag endast tillåts genom undantagslagstiftning bör bli ett likvärdigt alternativ till andra upplåtelseformer.

Bostadrätten liksom äganderätten säkerställer möjligheten för ägaren att påverka kostnaderna. Möjlighet finns också för hyresgästerna att påverka hyressättningen genom val av underhållsnivå och lägenhetsstandard.

Det är viktigt att det inom varje bostadsområde finns olika upplåtelseformer så att bostadsområdena får en allsidig befolkningsstruktur. Det är lika så angeläget med balans mellan kommunalt och privat ägda bostäder såväl i kommuner som inom bostadsområdena. Småhus upplåtna med bostadsrätt har ökat under senare år. Samhället bör uppmuntra denna utveckling. Med olika ägandeformer för småhus finns förutsättningar för fler barnfamiljer att bo i småhus. Merparten av barnfamiljerna bor i småhus eftersom det är en bra boendeform för barnfamiljer. I en del fall är det ekonomiska orsaker som gör att vissa barnfamiljer inte kan bo i småhus. För närvarande prövas en form med räntesubventioner för förvärv av äldre småhus för barnfamiljer. Svagheten med räntesubventioner till förvärv av äldre småhus är att dessa kan medverka till förhöjda priser. Kriterierna för vilka som kan få dessa räntesubventioner får därför sättas snävt. Stödformen bör därför kompletteras med riktade bostadsbidrag för småhusboende för barnfamiljer. Amorteringarna utgör en tung utgiftspost vid förvärv av äldre småhus. Bostadsstöden till barnfamiljer skulle till en del kunna utgå i form av lånegarantier för en lägre amorteringsstakt för barnfamiljer. Det kräver då ett statligt borgensinstrument gentemot låneinstituten. På orter med avsättningssvårigheter för småhus finns det anledning att anta att räntesubventionssystemet kommer att fungera bra.

Då två tredjedelar av hyresgästerna så önskar har de rätt att anmäla intresse för att ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter. De har då möjlighet att friköpa sina lägenheter eller, om man inte kommer överens med fastighetsägaren, göra en intresseanmälan och få hembud på fastigheten. Dessa möjligheter gäller dock ej för boende i allmännyttiga bostäder. Kds menar att motsvarande juridiska och ekonomiska villkor skall gälla om hyresgäster i kommunalt eller statligt ägda hyreshus önskar ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Eftersom allmännyttiga bostäder sällan överlåtes bör boende i allmännyttiga bostäder kunna föra upp frågan i hyresnämnden efter 2 år. Hyresnämnden bör ha möjlighet att beordra en försäljning av fastigheten till de boende om allmännyttan äger mer än 20% av områdets totala bestånd av bostäder. Hyresnämnden måste ordentligt pröva om det finns tillräckligt med bostäder för hyresrätt i området för bostadssökande som av olika skäl inte vill eller kan satsa eget kapital i boendet. De som ej önskar friköpa sin lägenhet skall ha rätt att på samma villkor som tidigare hyra bostaden från bostadsrättsföreningen.

Hyresgästinflytande

Hyresgästernas inflytande vid ombyggnader av flerfamiljshus bör stärkas. De nuvarande reglerna ger möjlighet för yttrande från hyresgästföreningen vid ansökan om byggnadslov för ombyggnad. Hyresgästerna själva behöver ej tillfrågas. Kds anser att hyresgästerna i sådana hus bör ges möjlighet till eget yttrande.

Bostadsförmedling

Kommunala bostadsförmedlingar bör finnas i varje kommun. De skall fungera som serviceorgan och ha en databas till vilken alla lediga lägenheter bör anmälas. Därmed får de bostadssökande en samlad bild över lägenhetsutbudet i kommunen. Denna service bör finnas tillgänglig på biblioteken och tillhandahållas utan avgift. I den mån kommunen ställer upp med aktiv bostadsförmedling skall möjlighet finnas att avgiftsfinansiera denna verksamhet. Privat bostadsförmedling bör efter avtal med kommunen kunna startas för att öka serviceutbudet till de bostadssökande. Avgiftsfinansiering kan tillåtas för att finansiera sådan verksamhet.

På orter med bostadsbrist eller där vissa grupper har svårt att få bostad kan det krävas en mera aktiv kommunal förmedling av bostäder. Sådan förmedlingsverksamhet bör grundas på avtal som träffas med bostadsvårdarna och omfatta en tredjedel av lägenheterna i de flerbostadshus för vilka räntesubventioner utgår.

På universitets- och skolorter i övrigt samt i områden med omfattande bostadsbrist bör någon form av ungdomsbostadsförmedling införas. Små lägenheter, lägenheter i sanerings- och rivningshus, vindsvåningar etc. bör reserveras för ungdomsbostäder.

Fastighetsekonomin är beroende av de åtgärder samhället vidtar. Kds har den målsättningen att bostadsproduktion och bostadsförvaltning skall ske på likvärdiga villkor för samhällsägande, kooperativt ägande och enskilt ägande.

Statens beskattning, subventioner och bidrag till bostadssektorn måste utformas så att likvärdiga ekonomiska förhållanden skapas mellan olika upplåtelseformer.

I vissa fall kan avsteg från den principen göras för att förbättra möjligheten för den enskilde att äga sin egen bostad. Allt ägande förutsätter långsiktiga regler från samhällets sida inte minst när det gäller beskattningsregler. Undanröjandet av avdragsrätten för ränteutgifter för småhusägande som framförts från olika håll skulle drastiskt sänka småhuspriserna och skapar därmed en osäkerhet och ekonomiskt förändrade villkor som inte är önskvärda.

De förslag som framförs i denna motion är förslag till en förbättrad bostadspolitik utifrån nuvarande förutsättningar utan att störa marknaden i negativ riktning.

Räntesubventioner

Räntesubventioner lämnas i dag för nybyggnad och ombyggnad. Räntesubventionerna beräknas kosta staten 15,8 miljarder kronor under år 1988. Den garanterade räntesatsen för det första året av lånetiden varierar mellan 2,35% och 4,9% beroende på låntagarkategori. Räntan trappas sedan upp med 0,25% eller 0,5%. Den högre räntan och avtrappningen gäller för småhusägare som får göra avdrag för ränteutgifter i samband med taxeringen. En nackdel med nuvarande subventioneringssystem tycks vara att det medverkat till högre produktionskostnader. Under perioden 1975–1982 steg produktionskostnaderna per kvadratmeter för flerbostadshus dubbelt så snabbt som inflationen.

Statens stöd för boendet bör i sin utformning vara neutralt mellan olika boendeformer. Den avdragsrätt kds föreslår för hyresboende möjliggör en övergång till ett enhetligt räntesubventioneringssystem lika för flerbostadshus och småhus. Räntesubventioner bör utgå i huvudsak endast för nyproduktion och ombyggnad som är jämförbar med nyproduktion. Därutöver skall räntesubventioner utgå för barnfamiljers förvärv av äldre småhus.

Bostadsbidrag

Kds vill ha ett integrerat boende vilket innebär att familjer med olika inkomst skall kunna bo i samma område. Det förutsätter att individuella bostadsbidrag utgår av en sådan storlek att dessa mål uppnås. De nuvarande bostadsbidragen är inkomstprovade. Invändningar har riktats mot denna ordning för att de skapar ogynnsamma marginaleffekter. Vill man uppnå uppställda mål i bostadspolitiken kommer man inte ifrån de inkomstprovade bostadsbidragen. Generella bidrag blir mycket kostsamma för samhället. Ett avskaffande av de inkomstprovade bostadsbidragen skulle innebära att i

stort sett samma kostnader fick utgå som socialbidrag om man vill behålla målet: en bra och rymlig bostad. Bostadsbidrag bör utgå till barnfamiljer, studerande och pensionärer. När det gäller barnfamiljerna är det främst de med en förvärvsarbetande och flerbarnsfamiljerna som har svårt att klara bostadskostnaderna utan bostadsbidrag. Genom det förslag till vårdlön kds lagt i den familjepolitiska motionen förbättras småbarnsfamiljernas ekonomi. Minskar räntesubventionerna höjs hyrorna. Detta kompenseras för de flesta genom det boavdrag på skatten som kds föreslår. De som inte har denna möjlighet måste i stället kompenseras genom höjda bostadsbidrag.

Bostadsbidragen finansieras i dag genom en samverkan mellan stat och kommun. Detta med olika procentuell fördelning beroende på om det är för barnfamiljer eller pensionärer. Kds kan inte se att det finns någon anledning att här ha olika procentsatser. Det är rimligt att stat och kommun svarar för hälften var av dessa bidrag. För studerande bör staten svara för en högre andel när det gäller bostadsbidrag för dem som ej är mantalskrivna i kommunen.

Nuvarande bostadsbidrag bör kompletteras med ett kvarboendestöd för äldre. Detta bör vara behovsprövat och utgå med 80% av hyreshöjningen vid genomgripande bostadssanering. Stödet bör samordnas med KBT. Statligt bidrag bör utgå till de kommuner som subventionerar hissinstallationer i fastigheter för vilka inte reglerna om sådan installation är tvingande.

Låneregler

Lån till bostadsbyggandet lämnas med 70% i form av banklån samt därutöver bostadslån som varierar mellan 22 och 30% beroende på ägarkategori och ändamål. Kds anser att allmännyttan, kooperativt och privat byggande skall ha möjlighet att konkurrera på lika villkor. Bostadslånet bör lämnas med 25% av låneunderlaget, lika för alla. Den förändringen föreslås i propositionen för privata ägare. Samma regler borde också införas för allmännyttan och bostadsrättsföreningar. Detta kräver en viss förändring när det gäller finansieringen av det samhällsägda byggandet och bostadsrätten.

Det erforderliga samhällsägandet av bostäder bör ske genom kommunerna. Staten bör dock ta sitt ansvar för denna finansiering. En bostadsfond bör inrättas som tillskjuter hälften av kommunernas egen insats eller 2,5% av låneunderlaget. Tar kommunen ut ränta på sitt tillförda kapital skall bostadsfonden tillföras samma ränta på fondens kapitalinsats.

Vid en eventuell försäljning av objektet skall skillnaden mellan objektets försäljningspris och lånet delas lika mellan kommunen och bostadsfonden.

Bostadsrättsinnehavare får bättre möjligheter för finansiering med det förslag till skattesubventionerat bostadssparande som kds föreslår.

Skatteregler

Ett generellt bostadsstöd påverkas i hög grad av prisstegringarna. Ju högre inflationen är desto större är skillnaden i kapitalkostnad mellan en nyproducerad lägenhet och en lägenhet som är lite äldre. Även ur bostadspolitisk synpunkt är det således värdefullt att inflationen hålls på en låg nivå.

Vid småhusägande kan ränteavdrag nyttjas till att sänka den faktiska boendekostnaden. Detta gäller också i någon mån för bostadsrätt, då främst i äldre fastigheter. Motsvarande kostnadssänkning kan med nuvarande skatteregler inte komma hyresboendet tillgodo. I nuvarande system utgår i stället räntesubventioner. Dessa tillämpas också för godkända reparationer. Kds förordar att man övergår till ett system där räntekostnadsandelen transporteras vidare till hyresgästen och blir avdragsgill i deklarationen eller att boende med hyresrätt skulle kunna tillgodogöra sig ett generellt avdrag i taxeringen. Därmed skulle neutraliteten mellan de olika boendeformerna upprätthållas samtidigt som valfriheten för olika finansieringsalternativ för de enskilda fastighetsägarna ökar. Sannolikt skulle detta medföra fler alternativ när det gäller ombyggnad.

För finansiering av underhåll på hyresfastigheter bör möjligheten till skattefri avsättning till underhållsfond införas. Underhåll som finansieras från underhållsfonden skall inte vara avdragsgill kostnad. Avsättningar till underhållsfond som efter tio år inte använts för avsett ändamål återföres till beskattning. Räntor på underhållsfonden räknas till fonden.

Den metod som nu tillämpas för att nå kostnadsneutralitet mellan äldre och yngre bostäder är uttag av fastighetsskatt. Denna metod avvisas av kds. Kds vill att denna form av fastighetsskatt skall upphöra. De motiv för fastighetsskatt som kds kan godta är täckningen av de driftkostnader en kommun har för boendet i form av brandförsvar och vägunderhåll etc.

Kds anser att räntor som erläggs för lån för normalt hushållsboende skall vara avdragsgilla enligt nuvarande principer.

Avdragsrätt för underhåll av småhus bör införas inte minst med tanke på att en del sådana inkomster sannolikt inte redovisas i skatte- och socialförsäkringssystemet. Denna avdragsrätt bör begränsas till högst 20% av basbeloppet per år, i år 5160 kr. Överskjutande belopp som inte kunnat nyttjas ett år på grund av beloppsbegränsningen bör få tas upp för avdrag nästföljande två år.

Realisationsvinstbeskattningen bör likställas för småhus och bostadsrätt. Möjligheten att uppskjuta reavinstbeskattning vid förvärv av ny bostadsrätt eller småhus bör införas. Motsvarande bör gälla om en småhusägare säljer sitt hus och förvärvar en bostadsrätt.

Skattesubventionerat bostadssparande

Staten bör initiera ett skattesubventionerat bostadssparande för ungdom. Detta sparande bör kunna uppgå till ett halvt basbelopp per år. Sparandet skall utan att behöva återföras till beskattning kunna användas vid köp av eget hem, bostadsrätt eller för upprustning av lägenhet som förvärvats som bostadsrätt eller innehas med hyresrätt.

Med anledning av det ovan anförda hemställs

1. att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändrade låneregler och räntesubventioner till bostadssektorn i enlighet med motionen,

[att riksdagen hos regeringen begär förslag om schabloniserat boavdrag vid taxeringen för hyrans räntedel för hyresgäster¹],

2. att riksdagen hos regeringen begär en översyn och höjning av bostadsbidragen i enlighet med motionen,

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ungdomsbostäder och genomgångslägenheter,

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om bostadsförmedling,

5. att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i lagstiftningen att kooperativ hyresrätt blir en etablerad boendeform,

6. att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i lagstiftningen att även kommunalt ägda fastigheter under vissa förhållanden kan bli föremål för ombildning till bostadsrätt i enlighet med vad som anförts i motionen,

7. att riksdagen hos regeringen begär förslag om borgensåtaganden för lägre amorteringstakt för vissa barnfamiljers förvärv av småhus,

[att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i kommunalskattelagen att skattefri avsättning kan ske till en underhållsfond för flerbostadshus¹],

[att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i kommunalskattelagen att vissa underhållskostnader för småhus blir avdragsgilla¹],

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om ett bostadssparande för ungdom²],

[att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att samma reavinstbeskattning bör gälla för småhus och bostadsrätt i enlighet med motionen¹],

[att riksdagen hos regeringen begär förslag på ändrad fastighetsbeskattning i enlighet med motionen¹],

8. att riksdagen hos regeringen begär förslag om bidrag för energibesparande åtgärder i småhus,

9. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om utrymme för förvaring av grönsaker och rotfrukter i flerbostadshus.

Stockholm den 25 januari 1988

Alf Svensson (c)

¹ 1987/88:Sk483

² 1987/88:Fi615