

# Motion till riksdagen

1989/90:Bo545

av Agne Hansson m.fl. (c)

Valfrihet i boendet

---

## Inledning

### Centerns syn

Från centerpartiets sida har vi i riksdagen lagt förslag som syftar till att öka tillgången på bostäder, framför allt små lägenheter för ungdomar och andra grupper. Bl.a. har vi krävt såväl konkreta förslag i syfte att stoppa kontoriseringen av bostäder som att åtgärder vidtas som leder till att s.k. övernattningslägenheter ställs till den reguljära bostadsmarknadens förfogande.

Det krävs enligt vår mening konkreta åtgärder som ökar både tillgången på bostäder och ger bostadssökande bättre valmöjlighet mellan olika upplåtelseformer. Valfrihet i boendet innebär också att det skall finnas möjligheter att få en bra bostad till rimligt pris över hela landet.

En balanserad bostadsmarknad över hela landet förutsätter att den nuvarande koncentrationsutvecklingen i samhället bryts med offensiva insatser på en mängd områden. Detta är nödvändigt om en mer balanserad bostadsmarknad skall kunna uppnås. Förändringar i lagstiftning, låneformer, bättre konkurrens på byggmarknaden etc. kan inte lösa de grundläggande problemen på bostadsmarknaden, eftersom dessa främst skall relateras till den förda koncentrationspolitiken och koncentrationsutvecklingen i samhället. Samtidigt vill vi dock understryka att smidiga och förnuftiga regler som medför att byggande och bostadsmarknad kan fungera på ett smidigt sätt är till fördel och underlättar väsentligt möjligheterna för den enskilde att få den bostad han eller hon efterfrågar.

## Centerförslag för en mer balanserad bostadsmarknad

### Åtgärdsprogram för ökad valfrihet i boendet

Det krävs enligt vår mening ett särskilt åtgärdsprogram för att öka valfriheten i boendet över hela landet. Syftet med ett särskilt åtgärdsprogram är flerfaldigt. Den akuta bostadsbrist som finns på många håll i landet måste åtgär-

das med ett högt bostadsbyggande. Den accelererande kostnadsutvecklingen för byggande och boende måste stävjas och förutsättningar förbättras för byggande och alternativa boendeformer över hela landet.

#### – Särskild investeringsavgift

Riksdagen har beslutat om införande av en tidsbegränsad investeringsavgift om 10 % på oprioriterade byggen, med en byggkostnad överstigande 5 milj.kr. i Stockholm-Uppsalaregionen t.o.m. 1990 års utgång. Riksdagen har också i anslutning till vårt förslag hemställt att regeringen skall pröva på vilket sätt intäkterna från avgiften skall kunna återföras till regionen för bl.a. produktion av bostäder. Något sådant förslag från regeringens sida finns ännu inte. Vi förutsätter att regeringen i kompletteringspropositionen redovisar effekterna av den införda avgiften.

#### – Fler smålägenheter

Det krävs åtgärder som direkt syftar till att skapa fler mindre lägenheter bl.a. i avsikt att förbättra ungdomars bostadssituation. Läget för ungdomar och andra grupper som efterfrågar billiga smålägenheter är ansträngt, inte bara i de överhettade regionerna. Många, inte bara ungdomar, prioriterar andra värden än sitt boende eller har en ekonomisk situation som inte ger utrymme för någon dyr bostad. Det skapar ett behov av små, billiga, lägenheter. Det är samtidigt väsentligt att ungdomar genom egna initiativ kan lösa sin bostadsfråga. Det är därför viktigt att samhällets regelsystem så långt möjligt anpassas efter detta.

Det av regeringen införda ungdomsbostadsstödet, vilket under vissa villkor kan lämnas till kommuner i avsikt att öka utbudet av bostäder för ungdomar, är ingen lösning på detta problem. Stödet är byråkratiskt, krångligt och ineffektivt utformat och medför inte något ökat byggande av bostäder för ungdom

Vi anser att ett direkt stimulansbidrag skall införas om 30 000 kr per lägenhet mindre än 70 m<sup>2</sup> ly. Detta torde snabbt ge ett mer direkt tillskott av lägenheter som är anpassade efter ungdomars behov och därmed lindra bostadssituationen för dessa.

#### – Bättre valmöjligheter på landsbygden

Bostadsbyggandet i småorterna har nästan uteslutande skett i form av friliggande småhus. Endast i utpräglade bruksorter och litet större samhällen har hyresfastigheter byggts. Denna bebyggelsestruktur gör det i allmänhet omöjligt för unga människor att bosätta sig i småorter direkt när de flyttar hemifrån. Likaså "tvingas" äldre och splittrade hushåll ofta att söka sig till större tätorter för att få bostad. Småorterna blir segregerade, med i första hand familjer med två vuxna och "ungdomshushåll". Ungdomar över gymnasieålder, ensamstående kvinnor och äldre har svårigheter att finna bostäder. På så sätt påskyndas helt i onödan utflyttningen från småorterna, och personliga kontaktnät och släktband försvagas.

Det är nu nödvändigt att stimulera till byggande av smålägenheter i byar och småorter, både i form av hyreslägenheter och bostadsrätter. Detta är av-

görande för ungdomars möjligheter att kunna bo kvar på landsbygden eller i dess tätorter. Detta gäller även många ensamstående och äldre. Det är svårt att få en lämplig bostad på hemorten, eftersom få hyresalternativ finns.

Enligt vår mening bör ett särskilt stimulansbidrag om totalt 80 000 kr införas för att få till stånd ett lägenhetsbyggande på landsbygden och i dess småorter och kyrkbyar, dvs. orter med invånarantal som understiger 300. Målsättningen är att 1 000 lägenheter skall kunna byggas inom det närmaste året. Bidraget är avsett att stimulera kommunerna att i större omfattning än för närvarande verka för att byggande utanför centralorterna sker.

Rätten till stimulansbidrag om 80 000 kr till smålägenheter bör således begränsas till bostadsbyggande på landsbygden och mindre orter. Den närmare geografiska avgränsningen måste ske lokalt och avgöras av länsbostadsnämnderna i samband med att projektet i övrigt kostnadsprövas.

Hyran för en nyproducerad lägenhet på 60 m<sup>2</sup> kan initialt sänkas med ca 225 kr i månaden jämfört med dagens hyresnivå i nyproduktionen.

Det bör ankomma på regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer att utarbeta närmare föreskrifter för stimulansbidraget.

Kommunala bostadsföretag måste ta sitt ansvar men även nya ägar- och brukarformer bör prövas. En tänkbar modell är att invånarna i mindre orter kooperativt äger hus som hyrs ut till ungdomar och äldre. Det är väsentligt att det även på landsbygden finns olika upplåtelseformer att tillgå. Detta bör ges regeringen till känna.

#### **– Underlätta ombyggnadsverksamheten**

Möjligheterna att långsiktigt skapa fler bostäder förutsätter också bra villkor för ombyggnadsverksamhet. Riksdagens beslut att länevillkoren inte får stimulera till sammanslagningar av lägenheter är därför av stor betydelse. De radikalt försämrade ekonomiska förutsättningarna vid ombyggnad som riksdagen på regeringens förslag beslutat om hösten 1988 bör rivas upp. Nya riktlinjer för ombyggnadsverksamheten utarbetas. En ökad ombyggnadsverksamhet torde bli nödvändig när konjunkturen viker och nyproduktionen av bostäder går ner.

#### **– Kampanj för vindslägenheter**

Kampanjen för att bygga vindslägenheter i befintliga hus har heller inte gett avsett resultat. Det starka trycket på storstädernas, främst Stockholms, bostadsmarknad har i stället inneburit att lyxsaneringar genomförts med sikte på ekonomiskt starka grupper. Vi anser att t.ex. bättre möjligheter till dispenser från det tekniska regelsystemet (t.ex. hisskravet) skulle kunna medföra ett tillskott av ungdomslägenheter i form av vindsvåningar. Lägenheter som nu inte får användas för bostadsändamål på grund av normer och krav måste kunna tas i anspråk. Detta förhållande gäller främst de centrala delarna av storstäderna.

#### **– Personliga investeringskonton**

Det är emellertid viktigt att åtgärder vidtas som långsiktigt förbättrar bostadssituationen så att tillgång och efterfrågan på bostäder kan jämnas ut

över tiden. Det är enligt vår mening väsentligt att ungdomar genom egna initiativ och insatser ges en ekonomisk möjlighet att skaffa sig en bostad. Reella möjligheter kan skapas genom införande av ett långsiktigt sparande i kombination med bra lånemöjligheter som syftar till att ge unga bostadssökande möjlighet att förvärva bostadsrätter eller egna hem.

Åtgärdsprogrammet omfattar därför även förslag om införande av personliga investeringskonton för att bl.a. stimulera till bosparande. Förslaget innebär att insättningar på kontot är avdragsberättigade vid taxeringen. Det är nödvändigt att inför den kommande reformeringen av skattesystemet möjligheterna till ett lönsamt, långsiktigt och frivilligt sparande bibehålls.

Många yrkesarbetande ungdomar kommer även efter skatteomläggningen att betala betydande summor i skatt och bör därför ha möjligheter att utnyttja ett avdragsgillt skattesparande för t.ex. boende. Ett skattefritt belopp på max ett halvt hasbelopp sätts in på ett konto i bank. I dagsläget ger detta möjlighet till ett skattefritt sparande på fem år på upp till ca 70 000 kr – medel som kan utnyttjas för att skaffa bostad.

#### – Kooperativ hyresrätt

Det krävs även mer långtgående förändringar i hyres- och bostadsrättslagstiftningen i syfte att underlätta för ungdomar och andra att få en egen bostad. Enligt vår mening är kooperativa lösningar (t.ex. kooperativ hyresrätt) en väg för ungdomar att erhålla en bostad till rimlig kostnad. Detta skulle enligt vår mening kunna förbättra möjligheterna för ungdomar och yngre familjer att till rimliga insatser få en bostad. Vi har i annan motion krävt att kooperativa hyresrätters form införs permanent.

#### – En rättvis bostadsbeskattning

En mer balanserad bostadsmarknad ställer också krav på att den planerade skatteomläggningen och den framtida utformningen av bostadsfinansieringssystemet, bostadsbeskattningen och reavinstbeskattningen inte utformas på ett sådant sätt att byggandet stagnerar och bostadsmarknaden upphör att fungera. Vi återkommer med våra förslag i dessa hänseenden i annat sammanhang.

### Övernattningslägenheter

Enligt riksdagsbeslut skall frivilliga överenskommelser stimuleras mellan kommunerna och fastighetsägarna i syfte att få ut fler s.k. "övernattningslägenheter" på bostadsmarknaden. Detta är bra, men måste enligt vår mening kompletteras med ytterligare åtgärder för att rörligheten på bostadsmarknaden skall öka.

Målsättningen är därmed att ett större antal lägenheter skall bli tillgängliga på den öppna marknaden. Det finns för närvarande ett stort antal lägenheter där ingen enskild person är mantalsskriven. Dessa lägenheter är t.ex. uthyrda till företag på annan ort.

Vi har från centerpartiets sida tidigare i motioner påtalat problemen med att uthyrda lägenheter står tomma stora delar av året. Ett inte obetydligt an-

tal lägenheter i främst Stockholm tas i anspråk för annat än bostäder. Av ekonomiska skäl skaffar företag egna övernattningslägenheter. Om dessa lägenheter skall komma ut på den öppna marknaden måste åtgärder vidtas som underlättar för innehavarna att få tillgång till tillfälliga övernattningsmöjligheter för ett rimligt pris.

En väg för att i möjligaste mån skapa förutsättningar för att dessa lägenheter skall stå till förfogande på den öppna marknaden är att kommunerna i samarbete med hotellnäringen i stället bygger särskilda "övernattningshotell" med rum som skulle kunna stå till företagens förfogande för ett pris väsentligt under hotellpris. Detta bör ges regeringen till känna.

## Åtgärder mot olovlig kontorisering

Kontorisering av lägenheter är olagligt om inte byggnadsnämnden givit bygglov. I t.ex. Stockholms kommun är det nödvändigt att fullfölja en hård kommunal linje i detta avseende. Det inbegriper ålägganden om att återställa smygtkontoriserade lägenheter till bostäder. En sådan linje förutsätter att kommunen planerar och använder en annan lokalisering även om detta skulle medföra att arbetsplatserna hamnar i en annan kommun.

Expansionen av den privata tjänstesektorn har lett till att behovet av kontorsyta kraftigt ökat. Det finns dock ingen anledning att tillkommande kontorsyta lokaliseras till de allra mest centrala delarna av storstäderna utan eventuellt tillkommande yta bör förläggas till de delar där det är ont om arbetstillfällen. Detta bör ges regeringen till känna.

## PBL-lagstiftningen

### – Allmänt

Den nya plan- och bygglagen trädde i kraft den 1/7 1987. Från centerpartiets sida vill vi understryka vikten av att syftet och målsättningen med nya plan- och bygglagen var att få ett förenklat, mindre byråkratiskt och smidigare förfarande vid lovgivning m.m. En central del i den nya lagstiftningen var strävandena att minska restriktionerna för enskilda.

Det är väsentligt att såväl förändringar i lagstiftningen som tillämpningen av lagen inte leder till en återgång till en byråkratisk och alltför rigid regel-tolkning av de lovgivande myndigheterna. Vi förutsätter att tillämpningsföreskrifterna följer lagens intentioner om ett förenklat och mindre byråkratiskt förfarande vid lovgivningen. Valfriheten i boendet får begränsas av "byråkratiska" skäl.

### – Lovfria komplementbyggnader

Riksdagen beslöt 1979 att införa regler i byggnadsstadgan, vilket innebär att i omedelbar närhet av bostadshus med högst 2 lägenheter får utan byggnadslov uppföras högst 2 fristående uthus, som inte är avsedda som bostad, under förutsättning att den sammanlagda byggnadsarean inte är större än 10 m<sup>2</sup>. Bestämmelserna har sedermera med vissa ytterligare lättnader förts över till 8 kap. 4 § första stycket PBL. Begränsningen att byggnadsytan icke fick vara

större än 10 m<sup>2</sup> har hängt samman med att uthusen inte skulle få användas som bostäder eller garage. Denna bestämmelse togs bort i samband med överföringen till PBL-lagstiftningen.

Mot. 1989/90  
Bo545

Hösten 1989 beslutade riksdagen vidare att komplementbyggnader får uppföras utanför detaljplan och samlad bebyggelse utan bygglov. Någon storleksbestämmelse finns i detta fall.

Även om de ursprungliga motiven för de storleksbestämmelser som gäller för lovfrött uppförande av komplementbyggnader har förlorat en del av sin giltighet i samband med överförandet till PBL, kan det finnas anledning att överväga att tillåta uppförande lovfrött av byggnader av något större yta än 10 m<sup>2</sup> inom detaljplanelagt område och inom samlad bebyggelse. Genom tillämpningen har det visat sig att många önskar att få en rationellare användbarhet med något större yta för förvaringsändamål, utan att för den skull användningssättet behöver riskeras att ändras. Vi föreslår därför att storleksordningen på komplementbyggnader till småhus som inte kräver bygglov ökas från 10 m<sup>2</sup> till maximalt 16 m<sup>2</sup> inom detaljplanelagt område och inom samlad bebyggelse. Det bör ankomma på vederbörande utskott att utarbeta ny lagtext i överensstämmelse med vad som anförts i motionen.

## Hemställen

Med hänvisning till det anförda hemställs

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behovet av åtgärder för att åstadkomma en mer balanserad bostadsmarknad samt hos regeringen begär förslag om ett särskilt åtgärdsprogram i enlighet med vad som anförts i motionen,
2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om åtgärder för att frigöra s.k. övernattningsslägenheter för den ordinarie bostadsmarknaden,
3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om lokaliseringen av tillkommande kontorsytor,
4. att riksdagen med ändring av plan- och bygglagen beslutar att kompletteringsbyggnader med byggnadsyta om högst 16 m<sup>2</sup> inom detaljplanelagt område och inom samlad bebyggelse skall vara bygglovfria i enlighet med vad som anförts i motionen.

Stockholm den 25 januari 1990

*Agne Hansson (c)*

*Rune Thorén (c)*

*Elving Andersson (c)*

*Karin Starrin (c)*

*Ivar Franzén (c)*

*Stina Gustavsson (c)*