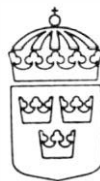


Motion till riksdagen

1985/86:Bo419



Stig Gustafsson m. fl. (s)

Kommunalt inflytande vid ändring av upplåtelseform för bostäder

Mot.

1985/86

Bo419—427

Storstädernas bostadsmarknad skiljer sig på många sätt från den bostadsmarknad som gäller i övriga delar av landet. I de stora städerna och framför allt i Stockholm finns en bostadsmarknad med många symptom på obalans. Lägenheterna i innerstaden är ofta små och halvmoderna eller moderna med måttlig hyra. Här är andelen småhushåll hög och barnfamiljerna få.

I innerstaden är efterfrågetrycket på bostäder mycket starkt. På denna bostadsmarknad får ungdomar och hushåll med låga inkomster konkurrera med de köpstarka hushållen som exempelvis söker sig från småhusområden till mera centrala lägen. Överefterfrågan på lägenheter i innerstaden får bl. a. till följd att många hyresrätter ombildas till bostadsrätter eller andelsrätter och att en omfattande svart marknad för hyresrätterna bildas. Bostadsförmedlingarna kan endast förmedla en mindre del av de ledigblivna lägenheterna. I Stockholm äger och förvaltar de allmännyttiga bostadsbolagen enbart ca 14 % av lägenheterna — som regelmässigt lämnas till förmedlingen — medan de privata fastighetsägarna, som äger huvuddelen av hyresrätterna, lämnar mycket få lägenheter till bostadskön. Bostadsanvisningslagen har visat sig vara ett mycket dåligt instrument när det gäller att förmå de privata fastighetsägarna att lämna fler lägenheter till förmedlingen. I praktiken har lagen visat sig i stort sett vara verkningslös.

Den bostadssituation som beskrivits ovan innebär att endast hushåll med de största resurserna har möjlighet att få de mest attraktiva lägenheterna. För storstadskommunerna är det en omöjlig uppgift att begränsa segregationen på bostadsmarknaden med de politiska medel som man förfogar över. I Stockholms innerstad är utvecklingen särskilt oroande genom allmännyttans låga andel av hyreslägenheterna och genom den väldiga konkurrensen om lägenheterna. Här har också priserna på senare år ständigt skjutit i höjden. I dag ligger priset på en ordinär bostadsrättslägenhet i innerstadsläge på ca 6000 kr. per m². Priser på över 1 milj. kr. tillhör inte ovanligheterna.

Prisutvecklingen på bostadsrätter och den ökande omvandlingstakten från hyresrätt till bostadsrätt måste sägas vara den mest oroande frågan när det gäller bostadssegregationen. I Stockholm har under den senaste sexårsperioden tillkommit nära 17000 lägenheter i bostadsrätter, vilket är en ökning av det totala antalet bostadsrätter med en dryg fjärdedel. Allt talar för att denna utveckling kommer att fortsätta och att hyresrätter i de attraktiva stadsdelarna på längre sikt kommer att utarmas. Ur bostadsför-

sörjningssynpunkt är detta mycket alarmerande. Ingenting motsäger hypotesen att Stockholms innerstad befinner sig i en för Sveriges bostadspolitikens historia unik fas av massiv omvandling av hyresrätter till bostadsrätter. På bara ett par decennier kan villkoren för dem som vill bosätta sig där helt komma att förändras.

En effekt av prisutvecklingen på bostadsrätter i attraktiva storstadsområden är att handeln med lägenheter får ett alltmer långtgående spekulativt inslag. Enskilda personer och företag kan tillskansa sig stora ekonomiska förmåner genom prisutvecklingen.

Kommunerna har ett huvudansvar för bostadsförsörjningen. I nyproduktionen har de ett avgörande inflytande över t. ex. lägenhetsstorlekar, upplåtelseformer och lokalisering av tillkommande bebyggelse. Kommunerna har också möjlighet att framtvinga upprustning av omoderna hus. Genom planmonopolet kan kommunerna bestämma över markanvändning m. m.

Mot denna bakgrund är det anmärkningsvärt att något kommunalt inflytande över ändringar i upplåtelseformer i befintliga bostäder inte finns. Omvandlingen av bostadsrätter bestäms helt av andra krafter och bostadssociala möjligheter att påverka utvecklingen finns inte. Bostadsrättskommitténs förslag om bestämmelser om kommunal förköpsrätt till bostadsrätt kommer enligt besked från regeringen inte att genomföras. Mot denna bakgrund är det angeläget att snabbt överväga vilka andra åtgärder som måste vidtas för att komma till rätta med den oacceptabla bostadssegregationen i storstäderna. Dagens situation i Stockholm kan inte rimligen sägas stå i överensstämmelse med målen för den svenska bostadspolitikens. Tvärtom befinner sig bostadsmarknaden här i en snabb utveckling bort från dessa mål.

Ett sätt att komma till rätta med de segregerade ombildningarna kan vara att införa ett kommunalt veto mot ändringar i upplåtelseformen. I områden som redan tidigare har stark dominans av bostadsrätter bör kommunerna ha möjlighet att stoppa vidare ombildningar. På detta sätt skulle man kunna garantera att storstäderna även i fortsättningen kan stå öppna för alla kategorier av människor, dvs. man skulle kunna bibehålla ett boende som står öppet för de flesta, som inte gynnar de redan starka och där behoven och inte pengarna får avgöra hur de knappa tillgångarna skall fördelas.

Vad nu anförts om det kommunala inflytandet bör övervägas inom regeringskansliet eller i annan ordning.

Hemställan

Mot. 1985/86

Bo419

Med hänvisning till det ovan anförda hemställs

att riksdagen hos regeringen begär en utredning med uppgift att överväga hur det kommunala inflytandet beträffande ändringar i upplåtelseformer avseende bostäder skall komma till uttryck.

Stockholm den 27 januari 1986

Stig Gustafsson (s)

Anita Modin (s)

Erkki Tammenoksa (s)

Maj Britt Theorin (s)