

Motion till riksdagen 2010/11:Sk439

av Finn Bengtsson m.fl. (M)

Översyn av bostadspolitiken

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av bostadspolitiken.

Motivering

Moderaterna står för valfrihet och människans makt att kunna styra mer över sitt eget liv. Detta gäller inte minst en av de viktigaste frågorna som rör hur vi vill bo och bestämma över vårt eget boende.

Alliansens avskaffande av fastighetsskatten var en viktig reform. Mer behöver dock göras. I motionen lyfts därför ett antal frågor fram som rör bostadspolitiken och som idag innebär problem och begränsar valfriheten för många människor.

Obebyggda tomter

I en lagrådsremiss 2009 föreslås att systemet med kommunal fastighetsavgift ska utvidgas så att det även omfattar fastigheter med småhus som saknar byggnadsvärde (hus för vilka värdet understiger 50 000 kronor) och tomtmark för småhus som är bebyggd med småhus på ofri grund (exempelvis hus på tomt som arrenderas).

Boendet har alltså tack vare fastighetsskattens avskaffande blivit billigare för vanliga hus och småhus som saknar byggnadsvärde men obebyggda tomter ingick inte i reformen. Detta gör att obebyggda tomter, vilka avses bebyggas för ett framtida boende, beskattas med 1 procent av taxeringsvärdet. En effekt av detta har varit att även arrendetomter, enkla sommarstugor och andra hus som saknar taxeringsvärde beskattas som om tomterna de står på vore obebyggda. Skatten för en sommarstuga kan således bli högre än för en

Fel! Okänt namn på

vanlig villa i samma område, som omfattas av den låga kommunala fastighetsavgiften. För enkla sommarstugor och arrendetomter finns nu ett förslag till lösning men problemen för helt obebyggda tomter kvarstår. Det finns starka skäl för att även obebyggda tomter ska omfattas av det nya kommunala avgiftssystemet med ett maxtak för hur hög fastighetsskatten kan bli. Det viktigaste är att ett schablonmässigt massvärderingssystem ger taxeringsvärden som inte är korrekta utan ofta avviker från det verkliga värdet.

Taxeringssystemet

Fastigheters taxeringsvärden beräknas idag enligt ett massvärderingssystem med schablonberäkningar. Dagens system och dess beräkningsmodeller ger idag i flera fall inte ett korrekt värde av en fastighet. Enligt Villaägarnas Riksförbund är varje småhus vid 2009 års taxering i genomsnitt felvärderat med 21 procent, vilket motsvarar 260 000 kronor. Sex av tio tomter har fått för höga taxeringsvärden.

Eftersom taket för den kommunala fastighetsavgiften inte uppnås av alla fastighetsägare, är det än idag trots fastighetsskattens avskaffande många som berörs av felaktiga taxeringsvärden. I vissa fall är inte taxeringsvärdet för högt utan det kan även vara för lågt. Men oavsett i vilken riktning felet pekar så bör inte värden som inte går att fastställa korrekt heller användas som underlag för beskattning i ett rättssamhälle.

Regeringen bör således se över hur det schablonmässiga taxeringssystemet kan avskaffas. I det fall en värdering behövs bör den ske på ett sätt som mer rättvist speglar det verkliga värdet på en fastighet.

Tomträttslagstiftningen

Tomträttslagstiftningen har funnits sedan 1907 och är en omodern och förlegad lagstiftning som idag inte fyller sitt egentliga syfte. En översyn av tomtträttslagstiftningen bör syfta till att finna på möjliga sätt att avskaffa densamma då den inte längre har någon funktion att fylla i den form som den nu existerar samt skapa trygghet för tomträttshavarna till dess systemet är avvecklat.

Det finns omkring 60 000 kommunala tomträtter i 55 kommuner. De flesta finns i Göteborg, Västerås och Stockholm. I Linköping har, i bred politisk enighet, en lösning om lägre friköpspriser lett till att antalet friköp har ökat.

Det upplåts relativt få nya tomträtter i Sverige och antalet friköp har ökat i takt med allt högre tomträttsavgälder.

Tomträtten är en otrygg upplåtelseform som vilar på en lagstiftning som är omodern och som kan tolkas och användas på olika sätt beroende på vilken kommun man tittar på. Stort ansvar vilar på kommunerna att finna bra och rimliga beräkningsgrunder. Dock så skiljer det sig mycket från kommun till kommun hur beräkningsformeln för tomträttsavgälden ser ut. Tomträtten är

orättvis då omreglering av olika områden inom en kommun kan ske under olika år.

Det finns risk för att kommunerna använder tomträttslagstiftningens brister som en budgetregulator genom att justera tomträttsavgälder och friköpspriser utifrån önskad intäkt. Det bästa vore att avskaffa tomträtterna helt.

Ett annat problem är att tomträttsavgälden omräknas vart tionde år eller än mer sällan. Detta gör att kostnaden ökar kraftigt en gång per decennium istället för lite varje år. Detta skapar stor osäkerhet för tomträtthavaren som inte vet hur stor omräkningen i framtiden kan komma att bli. En årlig uppräknings skulle lösa detta osäkerhetsproblem.

Tomträttslagstiftningen tillkom en gång i tiden för att fler skulle ha råd att bygga ett eget hus. Tomträtten infördes för att man skulle kunna bygga ett eget hus även om man inte hade råd att köpa marken. Socialdemokraternas utredningar ledde inte till något resultat eller någon förändring. Arbetet lades istället i en byrålåda och man ville inte ta tag i och lösa problemet.

I behandlingen av motion 2008/09:C302 Kortare tidsperioder för tomträttsavgäld, Finn Bengtsson (M), redovisas att den förra regeringen vid två tillfällen, 1997 och 1998, har remitterat förslag om ändrade avgäldsregler till Lagrådet. Dessa remisser har dock inte lett fram till någon proposition. Att gå vidare med äldre förslag har inte ansetts vara en framkomlig väg, enligt justitieministerns svar på en ledamotsfråga den 2 juli 2008. Istället bör frågan ses över i ett vidare perspektiv. Att då inbegripa tomträttsfrågan i en stor reformering av bostadspolitiken som tar ett helhetsgrepp bör då vara en bättre lösning.

I behandlingen av motion 2009/10:C413 Reformering av bostadspolitiken uttalar utskottet att ”tomträttsupplåtelser alltmer utvecklats till att bli en boendeform som innebär att kommunerna ensidigt kan tillgodogöra sig en – ofta kraftig – värdestegring på marken i form av höjd tomträttsavgäld”. Utskottet ansåg då att tomträttsreglerna bör innehålla någon form av generella skyddsregler mot oskäligen avgäldsökningar.

Frågan om tomträttsystemet bör dock ses över grundligt då det är tveksamt om institutet som sådant idag har ett existensberättigande. Delar av tomträttslagstiftningen som är relevanta att ta hänsyn till i framtiden, skulle kunna inrymmas i annan befintlig lagstiftning för att tillgodose behovet av regler för flexibla lösningar för tomter och upplåtelseformer.

Ombildning till ägarlägenheter

Ägarlägenheter infördes av Alliansen från och med den 1 maj 2009. Detta är ytterligare en bostadsform vid sidan av hyresrätter och bostadsrätter. Denna upplåtelseform finns sedan länge i många andra länder i Europa. En av fördelarna med en ägarlägenhet är att köparen kan finansiera investeringen själv med lägenheten som säkerhet och även kan inteckna och söka lagfart då det sker en tredimensionell fastighetsbildning.

Den som har en bostadsrätt äger i realiteten inte sin egen lägenhet. Personen är däremot delägare i en bostadsrättsförening som äger byggnaden och i

Fel! Okänt namn på

vissa fall även tomten som huset står på. Själva lägenheten är då upplåten med dispositionsrätt med hänvisning till det delägarskap i bostadsrättsföreningen som då finns. För ägarlägenheter gäller att man har en större frihet över boendet då man de facto äger lägenheten.

Vid införandet av ägarlägenheter i Sverige begränsades upplåtelseformen endast till att gälla nyproduktion av fastigheter. I regeringens proposition skrevs dock att frågan om ombildning i flerbostadshus skulle övervägas i framtiden. Vi anser nu att det är dags att ta nästa steg och vi vill därför att regeringen ser över hur ombildning till ägarlägenheter även i befintliga flerbostadshus ska kunna ske.

Förslag

För att komma till rätta med bland annat de problem som tas upp i motionen bör en översyn göras av såväl taxeringssystemet i sig som tomträttslagstiftningen. Från berörda parter och branschföreningar har föreslagits att det schablonmässiga massvärderingssystem som taxeringssystemet innebär, samt tomträttslagstiftningen, bör avskaffas. Översynen skulle i så fall kunna ha detta som utgångspunkt och då bör det även ingå i översynen att skapa trygghet för de befintliga tomträttshavarna till dess att systemet är avvecklat. Det är också hög tid att nu gå vidare med en översyn av möjligheten att tillåta ombildning till ägarlägenheter i befintliga bostadshus. Den svenska bostadspolitik måste och kan förbättras och därför är det av vikt att frågan ses över.

Stockholm den 19 oktober 2010

Finn Bengtsson (M)

Lars-Arne Staxäng (M)

Henrik Ripa (M)

Jenny Petersson (M)