

Motion till riksdagen 2005/06:Bo338

av Ragnwi Marcelind m.fl. (kd)

Utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande

Motionen delad mellan flera utskott

1 Sammanfattning

Den socialdemokratiska regeringens bostadspolitik har misslyckats. I Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2005 fortsätter antalet kommuner som rapporterar bostadsbrist i kommunen som helhet att öka, för att i år uppgå till 111. Därutöver uppvisar 56 kommuner bostadsbrist i centralorten. Sammantaget blir det alltså 167 av landets 290 kommuner. Bostadspolitiken befinner sig i akut förtroendekris till följd av en brist på reformer av planprocessen, hyreslagstiftningen, räntebidragen och övriga tillfälliga investeringsstöd.

I stället för att lappa och laga på det nöta bostadspolitiska täcket, borde regeringen ta sig an bostadsbyggandets fundamentala problem och dra upp riktlinjer för en helt ny, långsiktig bostadspolitik. Denna måste omriktas från detaljstyrning, kortsiktiga bidrag och övergrepp på det kommunala självstyret, till en politik som erbjuder långsiktigt stabila spelregler och sänkt skattetryck för såväl byggande som boende.

Det måste göras mindre problematiskt och mer lönsamt att bygga och äga alla typer av bostadsfastigheter. Bara då kan bostadsmarknaden bli en del av den samhällsutveckling mot större frihet och trygghet som Kristdemokraterna vill se.

Kristdemokraterna föreslår ett långsiktigt bostadspolitiskt alternativ där fastighetsskatten avskaffas, planprocessen förenklas och en friare hyressättning införs i nyproducerade fastigheter. Kristdemokraterna föreslår också att ett bosparande med rätt till 30 % skatteavdrag införs för personer under 34 år. För införande av skatteavdraget avsätts i Kristdemokraternas budgetalternativ 1,5 miljarder kronor under den närmaste treårsperioden.

Fel! Okänt namn på

2 Kristdemokraternas förslag i korthet:

- Fastighetskatten avskaffas. Kommunerna får möjlighet att införa en avgift baserad på kommunens självkostnader om maximalt 2 800 kr per år för småhus och maximalt 900 kr per lägenhet.
- Bosparande med rätt till 30 % skatteavdrag införs för personer under 34 år.
- Bostadsbidrag beräknas på hela räntekostnaden för bolån.
- Ett nytt investeringsbidrag för byggande av studentbostäder på 100 miljoner kronor per år införs.
- Skattebefrielse införs vid uthyrning av del av bostad.
- Hyressättningen reformeras. I nyproducerade lägenheter medges en friare hyressättning samtidigt som bruksvärdessystemets ursprungliga principer återupprättas.
- Planprocessen förenklas genom att antalet överklagandeinstanser minskas och digitaliseringen ökar.
- Strandskyddet görs mer flexibelt.
- Konkurrensverket får bättre medel att bekämpa oetiskt agerande i byggsektorn och kartellsamverkan kriminaliseras.
- Kommunernas självbestämmande över bostadspolitiken stärks.
- Möjligheten till ägarlägenheter införs.
- Barnfamiljernas bostadsbidrag förstärks.
- Ett forum för äldres boende inrättas för att möta bostadsbehoven hos den allt äldre befolkningen.

3 Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	1
2	Kristdemokraternas förslag i korthet:.....	2
3	Innehållsförteckning.....	3
4	Förslag till riksdagsbeslut.....	4
5	Bostadspolitikens mål och principer	6
6	Riksdagens bostadspolitiska mål bör utvecklas.....	6
7	Trygghet och valfrihet.....	7
8	Ökande boendeskatt och bostadsbrist.....	8
9	Socialdemokraternas kortsiktiga bidragspolitik	8
10	En total bostadspolitisk reform	10
11	Reformerad beskattning av byggande och boende	11
12	Förenklad planprocess.....	14
13	Reformerat hyressättningssystem – inga marknadshyror	15
14	Sänkta bygg- och markkostnader	18
15	Kommunala bostadsbolag – en kommunal fråga	20
16	Gör det enklare för unga och låginkomsttagare att äga sin bostad	23
17	Höjt bostadsbidrag	24
18	Boendeformer för alla	25
19	Byggande med bättre omsorg om miljö och säkerhet	30
20	Besparingar på myndigheter.....	33

Fel! Okänt namn på

4 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om bostadspolitikens inriktning och mål.
2. Riksdagen avslår regeringens hemställan om att under 2006 för anslag 31:13 Omstrukturering av kommunala bostadsbolag bemyndigas ingå åtaganden som inklusive tidigare gjorda åtaganden medför utgifter på högst 150 000 000 kr efter 2006.
3. Riksdagen bemyndigar regeringen att under 2006 för det av Kristdemokraterna föreslagna anslaget Stöd till bostadsföretag i kommuner med bostadsöverskott ingå åtaganden som inklusive tidigare gjorda åtaganden medför utgifter på högst 150 000 000 kr efter 2006.
4. Riksdagen beslutar om komplettering av riksdagens bostadspolitiska mål i enlighet med vad som anförs i motionen.
5. Riksdagen beslutar att avveckla den tillfälliga investeringsstimulansen vid byggande av mindre hyresbostäder och studentbostäder.
6. Riksdagen beslutar att avveckla anslag 31:11 Investeringsbidrag för anordnande av hyresbostäder.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att avveckla räntebidragssystemet.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att fastighetskatten bör avskaffas och ersättas av en kommunal fastighetsavgift.¹
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att Konkurrensverket skall ges ett utvidgat ansvar att bevaka konkurrensen inom byggmarknaden.
10. Riksdagen begär att regeringen återkommer till riksdagen med förslag till lagstiftning som innebär en kriminalisering av kartellsamverkan.²
11. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om införandet av en friare hyressättning i nyproducerade lägenheter.
12. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att utreda förutsättningarna för ett upphävande av allmännyttans hyresledande ställning.
13. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att utreda förutsättningarna för ett större individuellt inslag i hyresförhandlingslagens bestämmelser.
14. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om stöd till bostadsföretag i kommuner med svag efterfrågan.
15. Riksdagen beslutar om ändring i bostadsrättslagen så att ombildning av hyresrätt till bostadsrätt är giltig om mer än hälften av de boende gått med på ombildningsbeslutet.
16. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om förändrade skattekrav för att öka hyresgästernas möjligheter till självförvaltning.¹
17. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av en total översyn av beskattningen av bostadsrätter.¹

Fel! Okänt namn på

18. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av verklighetsförankrade bullerregler.
19. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till lagstiftning som för hus byggda före 1973 föreskriver samma regelverk gällande barnsäkerhet som i dag gäller för nybyggda hus.
20. Riksdagen anvisar med följande ändringar i förhållande till regeringens förslag för budgetåret 2006 anslagen under utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande enligt uppställning:

Anslag, tusental kronor	Regeringens förslag	Anslagsförändringar
21:1 Bostadsbidrag	3 730 000	+272 000
31:1 Boverket	173 299	-10 000
31:2 Räntebidrag	1 756 276	-807 000
31:8 Lantmäteriverket	348 052	-23 000
31:10 Byggekostnadsforum m.m.	24 850	-24 850
31:11 Investeringsbidrag för anordnande av hyresbostäder	596 400	-596 400
31:12 Omstrukturering av kommunala bostadsbolag	151 585	- 151 585
32:1 Länsstyrelserna	2 402 477	-141 000
Nytt anslag: Forum för äldres boende		+5 000
Nytt anslag: Investeringsstöd för byggande av studentbostäder		+100 000
Nytt anslag: Stöd till bostadsföretag i kommuner med bostadsöverskott		+151 585
Summa för utgiftsområdet	9 548 841	-1 225 250

¹ Yrkandena 8, 16 och 17 hänvisade till SkU.

² Yrkande 10 hänvisat till NU.

Fel! Okänt namn på

5 Bostadspolitikens mål och principer

Alla människor, familjer och hushållssammansättningar behöver en bostad som kan tillgodose de behov man har beroende på livssituationen. Att ha en bostad är en social rättighet. En balans mellan tillgång till och efterfrågan på bostäder är en förutsättning för en god samhällsutveckling. Bostadsbrist skapar liksom bostadsöverskott och ett ensidigt bestånd av bostäder stora ekonomiska och sociala problem.

Kristdemokraternas boendepolitik formas utifrån den enskilda personens ansvar, möjligheter och skyldigheter. Den enskildes rätt till ägande måste tillgodoses, samtidigt som samhället behöver garantera en solidarisk bostadspolitik där även den som inte är köpstark har rätt till ett gott och tryggt boende.

Om inte särskilda skäl föreligger, vet vi från många områden att en fri marknad oftast ger det bästa resultatet. Men bostadsmarknaden uppvisar ett flertal egenskaper som tillsammans gör att de vanliga marknadsmekanismerna inte ensamma kan antas ge ett tillräckligt bra utfall. Därför är det rimligt att med politiska medel påverka marknadens funktionssätt så att den både fungerar så effektivt som möjligt och att det blir möjligt för alla medborgare att få tag på en god bostad till rimlig kostnad. En förutsättning för en fungerande bostadsmarknad är att spelreglerna är långsiktiga och förutsägbara.

Bostadspolitikerna måste inriktas på att utan detaljstyrning skapa *förutsättningar* för ett ökat byggande och ett billigare boende. Staten behöver återigen fokusera på *sin* uppgift i bostadspolitikerna – att svara för att legala och finansiella instrument finns tillgängliga för bostadsbyggandet – inte som varit fallet under senare år, på hur bostadspolitikerna verkställs på lokal nivå.

6 Riksdagens bostadspolitiska mål bör utvecklas

Det övergripande bostadspolitiska mål som riksdagen antagit lyder: ”Målet för bostadspolitikerna är att alla skall ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar.”

Detta mål fokuserar direkt på de boende, och förbiser dem som bygger och förvaltar bostäderna. Statens möjligheter att påverka situationen för dem som har en bostad och dem som inte har en bostad går till största delen genom bostadsmarknadens aktörer. Särskilt mot bakgrund av det bristfälliga bostadsbyggandet och de hot som hyresrätten står inför, finner Kristdemokraterna det angeläget att komplettera målet med en formulering som tar fasta på byggandet och ägandet av bostadsfastigheter.

Till riksdagens bostadspolitiska mål bör fogas: ”Bostadspolitikerna ska skapa goda och långsiktigt förutsägbara villkor för byggande och ägande av bostadsfastigheter i alla olika upplåtelseformer.”

Också den kvantitativa målsättningen för byggandet bör revideras. I stället för regeringens mål att bygga 30 000 lägenheter per år krävs det en bostadspolitik som möjliggör ett byggande av 40 000–50 000 lägenheter per år. Detta är nödvändigt för att råda bot på bostadsbristen och för att förbättra standarden på bostadsbeståndet.

7 Trygghet och valfrihet

Det kan inte entydigt fastställas vilken aspekt av en människas livssituation som är den mest avgörande för hennes behov och intressen när det kommer till boende. Familjesituationen – familjesammansättningen – är ändå kanske den mest avgörande faktorn för vad som efterfrågas. I synnerhet gäller det vid förändringar av familjesammansättning och då inte minst för familjer som vill skaffa barn. Därför måste bostadspolitiken särskilt ta sig an de svårigheter som unga möter när de är på väg att bilda eller utöka sin familj. Det finns en trångboddhet i Sverige som framför allt drabbar barnfamiljer. Regeringen gör för lite för att råda bot på detta.

För att möta mångfalden bland familjer krävs en mångfald av bostäder och boendeformer. Därför behöver valfrihet bli ett ledord för bostadspolitiken – på ett sätt som i dag helt saknas. Lika lite som regeringen ska avgöra vilka former av barnomsorg familjer bör välja, ska staten detaljreglera vilken typ av bostäder som ska byggas för att tillgodose de behov som finns. Särskilt gäller det om man, som Socialdemokraterna, väljer att satsa alla resurser på en typ av bostäder som är långt ifrån idealisk för växande barnfamiljer, nämligen de minsta hyresrätterna.

Det som behövs är en tillräckligt stor bostad, och en bostad som erbjuder långsiktighet och trygghet. För många innebär ägandet av sin bostad just detta – att trygghet finns för att skaffa (fler) barn.

Alternativ och valfrihet har dock inte samma prioritet hos alla riksdagspartier. Socialdemokraterna har de senaste åren drivit en målmedveten kampanj mot bostadsrätten som boendeform. Det hårdnande regelverk som successivt försvårat ombildningar av hyresrätter vilar på en misstro mot bostadsrätten.

Bostadsrätten framställs ofta från socialdemokratiskt håll som ett önskat och spekulativt inslag på bostadsmarknaden. Regeringens politik genomsyras av en attityd till bostadsrätter och bostadsrättsombildningar som ett problem. Det här gäller i än högre grad ägarlägenheter, vilka regeringen i en proposition slagit igen dörren för.

Ett ofta diskuterat problem är bristen på rörlighet på bostadsmarknaden – att det behöver åstadkommas flyttkedjor. En sådan rörlighet är avgörande för möjligheterna att hitta inte bara en bostad vilken som helst utan en bostad som passar den egna eller familjens livssituation.

I dag råder bostadsbrist i över 160 kommuner, så det finns ett uppenbart behov av att redan på kort sikt öka produktionen kraftigt. Men detta behov kan inte tas till intäkt för att bostadspolitiken ensidigt ska inriktas mot de minsta och billigaste lägenheterna för att maximera antalet nya bostäder. För

Fel! Okänt namn på

att åstadkomma rörlighet krävs ett varierat byggande, ett byggande som skapar boenden för livets olika skeden och familjers olika önskemål.

Möjlighet måste finnas att välja mellan lediga bostäder i olika upplåtelseformer och storlekar. För det krävs först och främst en ökad bostadsproduktion.

8 Ökande boendes katt och bostadsbrist

Sverige har det lägsta bostadsbyggandet i OECD-området och de näst högsta boendekostnaderna i EU. Boendet har sedan 1990-talets början gått från att vara ett välfärdsområde som subventionerats kraftigt till att i dag vara en inkomstkälla för staten.

Nivån på skattehöjningar och subventionsneddragningar på bostadsområdet under det senaste dryga decenniet är svindlande. Fastighetsskatten har höjts från ca 6 miljarder kronor till en i budgetpropositionen beräknad nivå på 28,1 miljarder kronor år 2006. Räntebidragen har sänkts från som mest 34 miljarder kronor till 1,7 miljarder kronor. Samtidigt har den socialdemokratiska regeringen sedan 1995 skurit ned bostadsbidraget från 9 miljarder kronor till 3,6 miljarder kronor år 2005.

Omläggningen av bostadspolitiken under 1990-talet medförde en kollaps i bostadsinvesteringarna som saknar motstycke i såväl internationell som historisk jämförelse. Nyinvesteringarna i bostäder sjönk från ca 52 miljarder kronor (i 1995 års priser) 1990 till ca 11 miljarder kronor 1995, en nedgång med 80 %. Antalet påbörjade bostäder per år sjönk från 70 000 till 11 000 mellan 1990 och 1993. Byggandet ökar nu, men inte i en takt som motsvarar behovet.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2005 fortsätter antalet kommuner som rapporterar bostadsbrist i kommunen som helhet att öka, för att i år uppgå till 111. Därutöver uppvisar 56 kommuner bostadsbrist i centralorten. Sammantaget blir det alltså 167 av landets 290 kommuner. År 2000 var motsvarande siffra 71 kommuner.

Problemen på bostadsmarknaden sprider sig snabbt över landet. Bostadsbristen drabbar främst ungdomar och inflyttare till kommunerna. Bostadsbristen är därmed ett allvarligt hinder för den ekonomiska tillväxten, framför allt i Stockholmsregionen. Bristen påverkar också äldres möjligheter att få tag i en lägenhet när skötseln av villan blivit för arbetsam eller bostadsytan upplevs som för stor.

9 Socialdemokraternas kortsiktiga bidragspolitik

Sveriges bostadspolitik under den socialdemokratiska regeringen är uppbyggd kring ett antal mer eller mindre tillfälliga bidragssystem med en hög grad av detaljstyrning och svåröverskådliga ansökningsprocesser. Kristdemokraterna

avvisar denna bidragsorienterade politik, eftersom den bär ett betydande ansvar för att byggandet inte tar fart trots bostadsbristen. Kristdemokraternas förslag om minskade subventioner till bostadssektorn och den närmare utformningen av minskningen ska ses mot bakgrund av att också fastighetsskatten på flerfamiljshus föreslås avskaffas och ersättas av en kommunal fastighetsavgift, vilket skulle minska skatte-/avgiftsuttaget på flerbostadshusen med drygt 2 miljarder kronor om året.

Allians för Sverige föreslår att räntebidraget avvecklas till 2011. Förslaget innebär att inga nya räntebidrag beviljas. För de fastigheter som i dag har räntebidrag och som är befriade från fastighetsskatt sänks schablonen för beräkning av räntekostnaden till 20 % 2006 från dagens 30 %. Därefter trappas schablonen ned successivt under en femårsperiod. För övriga fastigheter trappas schablonen för beräkning av räntekostnaden ned från 14 % 2006 till 0 % år 2011.

Utöver detta avskaffas skattelättnaden för vissa byggtjänster och investeringsbidrag för anordnande av hyresbostäder. Beviljandet av nya stöd i dessa system upphör omedelbart.

Förslagen beräknas medföra en sammantagen besparing för den offentliga sektorn på 2,2 miljarder kronor 2006.

9.1 Räntebidrag

Regeringen har låtit en arbetsgrupp inom Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet genomlysna det nuvarande systemet för bostadsfinansiering och bostadssubventioner. Ett av förslagen från arbetsgruppen är att räntebidragen ska avvecklas successivt till år 2013. Regeringens bostadsfinansieringsgrupp konstaterar att "den avreglerade kapitalmarknaden erbjuder i dag bostadssektorn väsentligt bättre finansiella betingelser än det varit möjligt att reglera eller subventionera fram" (Ds 2005:39 Bostadsfinansiering s. 15).

Kristdemokraterna instämmer i denna analys och anser att varken fastighetsskatt eller räntebidrag bör utgå för flerbostadshus. Den avveckling av bostadssubventionerna som inleddes i början på 1990-talet bör fullföljas och en utfasning av räntebidragen inledas så snart som möjligt. Enligt Kristdemokraterna bör inga nya räntebidrag beviljas efter den 31 december 2006, vilket ger byggsektorn ett rimligt mått av framförhållning.

För fastigheter som är befriade från fastighetsskatt bör schablonen för beräkning av räntekostnaden, som i dag är 30 %, successivt trappas ned från 20 % år 2006 till 0 % år 2011. För fastigheter som betalar fastighetsskatt trappas schablonen för beräkning av räntekostnaden ned från 14 % år 2006 till 0 % år 2011.

Sammantaget innebär detta att anslaget till räntebidrag för 2006 kan sänkas med 807 miljoner kronor jämfört med regeringens förslag i budgetpropositionen.

Fel! Okänt namn på

Den närmare utformningen av räntebidragets avvecklande ska ses mot bakgrund av Kristdemokraternas förslag att den statliga fastighetsskatten ska avskaffas för både småhus och flerbostadshus.

9.2 Investeringsbidrag och investeringsstimulans

Att regeringens tillfälliga investeringsstöd för bostadsbyggande är felkonstruerade, med sina stränga kriterier på boendeyta och hyresnivåer, visas tydligt av att sökanden har saknats.

För vart och ett av åren 2003–2006 har regeringen anslagit 600 miljoner kronor till investeringsbidraget för anordnande av hyresbostäder. 2004 lyckades länsstyrelserna bara fördela 289 miljoner kronor. För 2005 är prognosen att 428 miljoner går åt. Det ackumulerade anslagssparandet, dvs. anslagna medel som inte gått åt, beräknas vid årsskiftet 2005/06 uppgå till över 900 miljoner kronor.

Den s.k. investeringsstimulansen för lägenheter på upp till 70 kvm, vilken emellanåt rubriceras som sänkt byggmoms, anges i statens årsredovisning för 2004 ha uppgått till 115 miljoner kronor under detta år. Det ska jämföras med prognoserna i 2004 års budget som angav en skattereducerande effekt på 1,2 miljarder kronor.

De bostadspolitiska satsningar som regeringen då och då basunerar ut, tenderar alltså att inte bli tillnärmelsevis så stora i verkligheten.

Mot bakgrund av detta bör hela anslag 31:11 Investeringsbidrag för anordnande av hyresbostäder för 2006 dras in. Tillräckliga medel för att hantera de beviljade bidrag som ännu inte utbetalats finns i det anslagssparande som byggts upp under anslaget.

Regeringens skattereduktion för visst bostadsbyggande, den s.k. investeringsstimulansen, beräknas enligt riksdagens utredningstjänst och Boverket uppgå till 500 miljoner kronor 2006 om inga ytterligare ansökningar beviljas. Det ska jämföras med regeringens bedömning i budgetpropositionen att investeringsstimulansen ska uppgå till 1 miljard kronor 2006.

10 En total bostadspolitisk reform

I stället för att lappa och laga på det nötta bostadspolitiska täcket borde regeringen ta sig an bostadsbyggandets fundamentala problem och dra upp riktlinjer för en helt ny, långsiktig bostadspolitik. Det krävs en förändring av byggandets förutsättningar på en rad områden. För Kristdemokraterna är det uppenbart vilka förändringar i statens politik som är nödvändiga. Fastighetsskatten bör avskaffas, planprocessen förenklas och en friare hyressättning införs i nyproducerade fastigheter för att stimulera bostadsinvesteringar. Det måste göras mindre problematiskt och mer lönsamt att bygga och äga alla typer av bostadsfastigheter. Bara då kan bostadsmarknaden bli en del av den samhällsutveckling som Kristdemokraterna vill se mot större frihet och trygghet.

10.1 Långsiktiga spelregler

Stabila villkor för byggandet skapas framför allt genom tre åtgärde: dels en förenklad planprocess, som nyligen utretts av en parlamentarisk kommitté och där antalet överklagandeinstanser behöver minska, dels en förändrad hyreslagstiftning med friare hyressättning i nyproduktion, i enlighet med vad hyresgästerna och fastighetsägarna i januari 2003 enades om, och en orientering av bruksvärdesystemet mot att bättre motsvara de boendes värderingar. Lika viktigt är att staten avhåller sig från plötsliga snedvridande ingrepp som förändrar framför allt de ekonomiska förutsättningarna för byggande.

Det måste bli ett slut på utnyttjandet av sådana tillfälliga investeringsstöd som under de senaste åren vid upprepade tillfällen har lämnat bygg- och bostadsmarknaden i total ovisshet om vilka villkor som kommer att råda under kommande år.

10.2 Sänkt skattetryck

Bostäder beskattas genom full moms och fastighetsskatt både som konsumtion och kapital, vilket inte sker för någon annan vara eller tjänst och vilket strider mot principerna bakom skattesystemets uppbyggnad. Effekterna av detta är att över 60 % av kostnaderna för en ny bostad är skatter, när full fastighetsskatt börjar betalas.

Därmed är bostaden tillsammans med bl.a. sprit, tobak och bensin de varor som extrabeskattas i vårt land. Att hälso- och miljöskäl motiverar den extra höga beskattningen av alkohol, tobak och energi är välkänt, men vilka skäl finns det för att extrabeskatta boendet? Menar riksdagen allvar med att en bostad för alla är en social rättighet borde boendet beskattas lägre än övriga varor och tjänster, inte högre som i dag.

För att främja nyproduktion av bostäder och för att minska boendekostnaderna föreslår Kristdemokraterna att fastighetsskatten avskaffas. Kristdemokraterna föreslår därutöver att skattereglerna vid uthyrning av lägenhet i privatbostad förändras.

11 Reformerad beskattning av byggande och boende

11.1 Avskaffa fastighetsskatten

Kristdemokraterna föreslår att fastighetsskatten avskaffas redan 2006. I stället bör en kommunal fastighetsavgift om maximalt 2 800 kr per år för småhus och 900 kr per år och lägenhet införas. Sammantaget innebär reformen att den löpande beskattningen (avgiftsuttaget) av boendet minskar med ca 10 miljarder kronor 2006. Det skulle ha mycket stor betydelse inte bara för boende-

Fel! Okänt namn på

kostnaderna utan också för de långsiktiga ekonomiska förutsättningarna för nybyggande.

Fastighetsbeskattningen ökar trots regeringens tal om begränsningsregler och dämpningsregler dramatiskt. Från 21,2 miljarder kronor 2001, till en i budgetpropositionen beräknad nivå på 28,1 miljarder kronor år 2006.

Fastighetsskatten bör avvecklas inte bara för att den är oerhört hög. Mer väsentligt är att den inte tar hänsyn till skattebetalningsförmågan. Den beskattar inte inkomster som finns, utan själva boendet, och styrs av grannarnas hus- och lägenhetsförsäljningar. Konsekvensen blir att människor tvingas att flytta av skatteskal.

Kristdemokraternas kritik mot fastighetsbeskattningen tar sin utgångspunkt i övertygelsen att alla skatter måste vara begripliga, upplevas som rättvisa och därmed kunna moraliskt och politiskt legitimeras. Alla skatter måste kunna prövas utifrån grundläggande värden. Skatter kan vara oetiska i den meningen att lagstiftningen i sig innebär att grundläggande etiska värden och mänskliga fri- och rättigheter och härur härledda skatterättsliga principer överträds. Vår uppfattning är att fastighetsskatten genom sin konstruktion kommer i konflikt med såväl *äganderätten* som den social- och skatterättsliga principen om *skatt efter bärkraft*.

Den statliga fastighetsskatten kan inte heller motiveras utifrån *intresseprincipen*, eftersom det inte finns någon som helst koppling mellan å ena sidan den skatt man tvingas betala och å andra sidan någon form av förmån eller nytta man har som fastighetsägare.

Den begränsningsregel och den dämpningsregel som regeringen infört, respektive föreslagit i budgetpropositionen, är tillsammans med ändrade grundavdrag i förmögenhetsbeskattningen, bara de senaste exemplen på de sedan flera år återkommande ad hoc-mässiga regeländringar, som bekräftar vår principiella kritik av hela fastighetsskattesystemet. Dessa regelförändringar har enbart tillkommit för att blidka en välgrundat allt argare opinion.

Avskaffandet av den statliga fastighetsskatten bör ske i samband med en reform där kommunerna ges rätt att ta ut en avgift för de kostnader man har som direkt härrör till de fastigheter som finns i kommunen. Förslaget finansieras också av en höjd reavinstbeskattning från 20 till 30 % vid försäljning av privatbostad. Det är angeläget att överflytta beskattning från fiktiva till verkliga inkomster.

Kristdemokraterna föreslår också att möjligheten till uppskov av reavinst vid bostadsförsäljningar inskränks något. Det är rimligt både ur ett fördelningsmässigt perspektiv och ur ett strukturellt perspektiv. Genom att tillåta uppskov för endast halva reavinsten dämpas prishetsen något i attraktiva områden, samtidigt som vår fastighetsskattereform får en rimlig finansiering. De fastighetsägare som får en kraftig värdeökning genom en låg fastighetsavgift, får betala en större del av skatten när man väljer att sälja huset.

De stigande fastighetspriserna i Sverige innebär redan i dag risker för hushållen. Tack vare låga räntor och förhållandevis generösa banker blir budgivning vid bostadsförsäljningar ofta häftiga tillställningar. På grund av bostadsbristen är hushållen nu beredda att ta på sig stora skulder för att ordna ett boende – skulder som i ett senare skede kan visa sig för tunga att bära. För en

del hushåll med låga inkomster innebär prisnivån i framför allt storstäderna att det är svårt att över huvud taget tag sig in på bostadsmarknaden.

Förslaget utvecklas vidare i Kristdemokraternas riksdagsmotion om fastighetsskatten.

11.2 Kommunal fastighetsavgift

I Sverige motiverades en gång i tiden fastighetsbeskattningen som en s.k. garantibesättning, där fastighetsägare skulle betala för garanterade samhällstjänster i form av vatten, avlopp, tillfartsvägar etc. Denna beskattning legitimerades av ett intresse från fastighetsägarens sida av dessa fastighetsanknutna tjänster (intresseprincipen). Men dessa samhällstjänster är i dag kommunala och finansieras genom avgifter, statsbidrag till kommunerna och kommunalskatt. Fastighetsbeskattningen däremot är statlig och fyller enbart syftet som intäktskälla för staten.

Samtidigt som den statliga fastighetsskatten slopas bör kommunerna ges rätt att ta ut en fast avgift per småhus, per bostadslägenhet samt per kvadratmeter lokalyta för kommersiella lokaler och industrienheter. Fastighetsavgiften ska maximalt få uppgå till 2 800 kr per år för småhus, och 900 kr per år för lägenheter. Den totala kommunala avgiften får inte överstiga kommunernas självkostnader för gator/vägar och parkering, räddningstjänst samt fysisk planering. Statsbidraget till kommunerna föreslås minska med ett belopp som motsvarar den totala fastighetsavgift kommunerna kan ta ut.

En kommunal fastighetsavgift för vägar, räddningstjänst och fysisk planering har både legitimitet, transparens och förutsägbarhet. Den som betalar avgiften vet att pengarna går till det som han/hon som fastighetsägare har nytta av. Eftersom avgiften inte baseras på marknadsvärdet försvinner hoten om framtida chockhöjningar. Förutsägbarheten inte bara ökar utan blir en realitet. Husägaren får en trygghet och kontroll över sin ekonomi.

Kommunernas invånare betalar redan via kommunalskatten för gator, vägar och räddningstjänst. Kommunerna klarar dock inte att finansiera alla sina utgifter med sina egna skatteinkomster, utan är beroende av statsbidrag. Det är därför rimligt att betrakta växlingen fastighetsavgift mot sänkta statsbidrag som att kommunen själv får möjlighet att finansiera det man inte tidigare kunde finansiera på egen hand.

De kommuner som så önskar kan förstås lägga avgiften lägre än det fastställda taket. Ett exempel på en situation när kommunerna bör anpassa avgiften under taket är när hus ingår i en samfällighet och själva sköter vägen till/från området. Den kommunala avgiften bör av förenklings skull, på samma sätt som den nuvarande statliga fastighetsskatten, debiteras hyresfastighetsägaren respektive bostadsrättsföreningen. Avgiften ska ej vara momspliktig.

Fel! Okänt namn på

11.3 Uthyrning av lägenheter i privatbostäder

För familjer med låga inkomster skulle uthyrning av en del av bostaden kunna vara en väsentlig inkomstkälla som skapar större ekonomisk trygghet i ägandet. I dag är skattesystemet så konstruerat att det inte är lönsamt att hyra ut delar av en bostad till exempelvis studenter eller unga bostadslösa. I syfte att dels minska bostadsbristen, dels underlätta bostadsägande för hushåll med låga inkomster bör det göras enklare och mer attraktivt att hyra ut delar av bostaden.

Det enklaste sättet att få i gång andrahandsuthyrningen vore att lyfta ut denna ur hyresregleringen och ur skattesystemet. I Norge finns ett system där man kan hyra ut delar av sin bostad som ej överstiger 50 % av kvadratmeterytan utan att behöva betala skatt. Kristdemokraterna anser att Sverige bör inrätta ett motsvarande regelverk för att skapa bättre möjligheter för husägare att hyra ut delar av bostad.

I Kristdemokraternas riksdagsmotion ”Enklare bostadsägande för unga och låginkomsttagare” föreslås därför att regeringen ska lägga fram förslag till förändrade skatteregler vid uthyrning av del av privatbostad.

11.4 Skattereduktion för hushållstjänster

Cirka 45 % av allt arbete som utförs sker i hemmen. Genom de höga s.k. skattekilarna är den vita marknaden för denna typ av hushållstjänster i stort sett utplånad. Svartjobben inom sektorn är dock mycket omfattande. Det gäller inte minst reparation, om- och tillbyggnad av egna hem. Kristdemokraterna vill göra vita hushållstjänster som städning och andra hemtjänster, trädgårdsarbeten och installationsarbeten för exempelvis vitvaror och datorer i hushållet, tillgängliga för människor med normala inkomster.

Tjänster för upp till 50 000 kr per år bör kunna köpas med en 50-procentig skattereduktion, som då alltså uppgår till maximalt 25 000 kr per hushåll och år.

Kristdemokraternas förslag skulle ge tjänstesektorn helt nya möjligheter att växa. Det innebär också i praktiken att den skattekil som uppstår när man i dag anlitar arbetskraft för redan skattade pengar i stort reduceras. Krav på användandet av standardkontrakt, utarbetade av Konsumentverket och byggbranschen, bör kopplas till skattereduktionen för ökat konsumentskydd. Konsumenterna är ofta en mycket svag upphandlare av hantverkartjänster och kan på detta sätt få en bättre situation.

12 Förenklad planprocess

Plan- och byggprocessen måste effektiviseras. Överklagandeskedet svarar i genomsnitt för 20 % av tidsåtgången i planprocessen. Att ändra på denna ordning, så att överklagandetiden minskar, är en viktig åtgärd. Det är särskilt angeläget att minska antalet PBL-ärenden som regeringen handlägger, ef-

tersom denna handläggning vanligtvis tar mycket lång tid. Ordningen med en dubbel överprövning på länsnivå är också viktig att förändra.

Kommuners beslut avseende översiktsplaner överklagas till länsrätt. Länsrättens avgörande kan sedan överklagas till kammarrätt och därefter till Regeringsrätten. Överprövning av detaljplaner sker däremot genom en speciell form av förvaltningsbesvär. Det innebär att kommunens beslut överklagas till länsstyrelsen och därefter till regeringen. De ofta överklagade besluten om bygglov överprövas i fyra instanser, varav två på länsnivå, först i länsstyrelserna och sedan i länsrätterna. Därefter finns det möjlighet att överklaga till kammarrätt och slutligen till Regeringsrätten.

Detta svåröverskådliga system för överprövningar i PBL-ärenden och de långa instanskedjorna är ett problem, både vad gäller byggprocessens effektivitet och ur ett medborgarperspektiv. Till detta kommer långa handläggnings-tider och oklarheter när det gäller överprövningens omfattning och rätten att komma till tals i processerna.

En ändrad prövningsorganisation måste möta kraven på en effektiv hantering som håller hög kvalitet och som innebär ett enkelt och överskådligt system för kommuner, myndigheter, näringsliv och enskilda.

Även om regelverket bör förenklas är det, särskilt i samband med större byggprojekt, viktigt att kommunerna genomför ambitiösa samrådsprocesser. Delaktighet och lyhördhet är viktiga komponenter i planprocessen.

Den parlamentariska kommitté regeringen slutligen tillsatt för att se över plan- och bygglagen har presenterat förslag om en förenklad planprocess i form av två alternativa modeller.

Den ena modellen innebär att överprövningen för PBL- och miljöbalks-ärenden samordnas genom att överprövningen sker i länsstyrelser, utbyggda miljödomstolar och med Miljööverdomstolen i utbyggd form som sista instans. Den andra modellen innebär att allmänna förvaltningsdomstolar även fortsättningsvis ska avgöra PBL-ärenden, men länsstyrelserna ska då inte längre ingå i instanskedjan.

Kristdemokraterna har inte tagit ställning till vilken modell som lämpligen bör användas för att effektivisera planprocessen, utan föreslår i riksdagsmotion ”Effektivare planprocess” att riksdagen ger regeringen i uppdrag att skyndsamt återkomma med förslag på förändring av instansordningen och överprövningens omfattning.

13 Reformerat hyressättningsystem – inga marknadshyror

Nackdelarna med dagens hyressättningsystem har blivit allt mer påtagliga. Hårdast drabbas ekonomiskt svaga grupper, nämligen de som ännu inte etablerat sig på bostadsmarknaden och som saknar pengar eller kontakter som möjliggör ett inträde. Dagens hyressättningsystem gör att många privata fastighetsägare låter sina bostäder omvandlas till bostadsrätter eftersom det inte uppfattas vara ekonomiskt rationellt att förvalta hyresfastigheter. Existen-

Fel! Okänt namn på

sen av hyresrätten som boendialternativ hotas i flera av våra största städer till följd av denna utveckling.

En annan effekt av nuvarande hyressättningssystem är att privata aktörer inte vågar bygga hyresrätter eftersom de känner sig osäkra på om de ska få full kostnadstäckning för sitt projekt. Hyresgästerna har nämligen möjlighet att efter sex månader få till stånd en prövning av hyran genom att begära villkorsändring. En inflyttningshyra som framstår som nödvändig och tillräcklig för att ekonomiskt motivera projektet kan då komma att sänkas, med förluster för fastighetsägaren som resultat. Denna risk gör att många investerare hellre väljer den ekonomiskt säkrare produktionen av bostadsrätter.

En tredje effekt är att det på många orter finns en bristande överensstämmelse mellan dagens hyror och vad hyresgäster i allmänhet anser vara rättvisa hyresskillnader. Hyrorna uppfyller inte bruksvärdessystemets princip om att spegla hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenheternas egenskaper.

13.1 Förändrad hyressättning vid nyproduktion

Kristdemokraterna har under en längre tid drivit frågan om en friare hyressättning i nyproducerade bostäder, med oförändrat starkt besittningsskydd. Detta förslag har av framför allt Socialdemokraterna, i synnerhet under 2002 års valrörelse, utnyttjats för beskylningar och skräckpropaganda om ”marknadshyror”.

I ett förslag som överlämnats till regeringen enades i januari 2003 Hyresgästföreningen med Sabo och Fastighetsägarna (de kommunala respektive privata hyresvärdarna) om ett system för friare hyressättning i nyproduktionen.

De tre organisationerna kom överens om att hyrorna i nyproducerade hus ska kunna särbehandlas inom ramen för bruksvärdessystemet. Hyror ska framförhandlas med särskild hänsyn till produktionskostnaden och anses vara bindande. Eventuella ändringar ska bara kunna ske om synnerliga skäl talar för det. En sådan nyordning förutsätter emellertid en lagändring.

Det främsta motivet de tre organisationerna uttryckt, är att de vill undanröja den osäkerhet som många investerare och finansinstitut upplever som ett hinder för byggande av hyreslägenheter. Detta har föranlett regeringen att tillsätta en hyressättningsutredning som i september 2004 presenterat ett förslag med utgångspunkt i organisationernas överenskommelse.

Kristdemokraterna ser positivt på överenskommelsens inriktning. I förslaget från regeringens utredare, som innebär att hyrorna i nyproducerade lägenheter ska ha en tioårig karenstid då de inte kan överklagas till hyresnämnden, stärks dock hyresgäströrelsens ställning på ett icke önskvärt sätt. Genom att kravet på kollektiva förhandlingar inte förenas med någon oberoende skälighetsprövning av inflyttningshyrorna, får hyresgäströrelsen veto mot byggandet av lägenheter vars hyresnivå man inte gillar. När nyproducerade bostäder nu lyfts ur bruksvärdessystemet bör möjlighet skapas för friare avtal mellan hyresgäster och fastighetsägare. Det skulle åstadkomma en bättre balans mellan utbud och efterfrågan på hyresbostäder.

För att råda bot på den osäkerhet som präglar bostadsbyggandet, är det angeläget att regeringen så snart som möjligt till riksdagen föreslår lagändringar gällande hyressättningen i nyproducerade bostäder.

13.2 Återupprättat bruksvärdessystem

Bruksvärdessystemet syftar till att trygga hyresgästernas besittningsskydd och skydda dem från oskäliga hyror genom att en hyreshöjning kan överklagas och skälighetsprövas av hyresnämnden. Det är viktigt att slå vakt om bruksvärdesregeln i dess ursprungliga syfte och principen att likvärdiga lägenheter ska ha lika hyra.

Ursprungligen tog bruksvärdessystemet fasta på att man vid en prövning av hyran ska "bortse från byggnadsår och produktions-, drifts- och förvaltningskostnader". Dock har utvecklingen gått mot att dessa kriterier, snarare än hushållens värderingar av boendets kvaliteter, har kommit att styra hyresprövningen. Kristdemokraterna ser det som angeläget att sträva mot ett hyresättningssystem där läget och lägenhetens beskaffenhet blir mer styrande och hyrorna därmed mer anpassas till konsumenternas värdering, samtidigt som hyresgästen ges ett fortsatt gott besittningsskydd.

I ovan nämnda överenskommelse mellan hyresmarknadens parter har den bristande överensstämmelsen mellan hyrorna och de boendes värderingar uppmärksammas som ett problem. Till största delen måste en korrigerande av detta förhållande styras av bostadsmarknadens parter i förhandlingar, men det kan, som parterna själva påtalat, finnas behov av lagändringar. Det är därför av stor vikt att förslag från den utredning som tillsatts för att se över hyresättningssystemet så snart som möjligt blir föremål för riksdagens prövning.

För att skapa bättre förutsättningar för hyresrätten att utvecklas bör allmännyttan som förstahandsnorm vid prövning av hyran avskaffas. Det är inte rimligt att allmännyttan med sin självkostnadsprincip ska vara vägledande för hela hyresmarknaden och därmed indirekt bestämma priset på hyresfastigheter på orten. Allmännyttiga bostadsföretag/stiftelser och privata bostadsföretag ska ha likvärdiga konkurrensregler.

Hyresförhandlingslagen bör också ses över så att det bl.a. blir lättare för individen att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet om man så önskar. Systemet för hyresförhandlingar bör också ge större utrymme för att förhandla fram olika individuella hyreskontrakt för att därigenom utveckla hyresrätten som produkt. Ett starkt och tydligt grundläggande konsumentskydd ska finnas.

Kristdemokraterna föreslår därför att riksdagen begär att regeringen utreder förutsättningarna för dels ett upphävande av allmännyttans hyresledande ställning, dels ett större individuellt inslag i hyresförhandlingslagens bestämmelser.

Fel! Okänt namn på

14 Sänkta bygg- och markkostnader

Statens bostadspolitik, och därmed de riksdagsmotioner som skrivs i detta ämne, ska i första hand fokusera på statens agerande, på de legala och finansiella förutsättningar som staten tillhandahåller för kommuner att ta sitt bostadsförsörjningsansvar och för företag att bygga och förvalta bostäder.

Det finns dock anledning att också påtala det stora ansvar som framför allt kommunerna och byggindustrin har för att byggandet kan ske utan onödigt dröjsmål och till rimliga priser.

Kostnaderna för att producera bostäder har ända sedan 1970-talet stigit mer än konsumentprisindex. Denna utveckling har varit föremål för omfattande studier och diskussion, och på senare tid också betydande självrannsakan. Byggbranschen utvecklar effektivare och billigare metoder samtidigt som många kommuner arbetar för att mark och planer ska kunna erbjudas snabbare och till en lägre kostnad för den som vill bygga bostäder.

Framför allt när det gäller att påverka kostnadsläget inom byggsektorn finns dock åtgärder som Kristdemokraterna anser att staten bör vidta.

14.1 Åtgärder för bättre konkurrens

Det är mycket viktigt att bryta den förhärskande oligopolstrukturen inom byggsektorn. Konkurrensverket är den naturliga myndigheten för en sådan genomlysning och bevakning som kan utveckla en mer effektiv och öppen byggmarknad. Konkurrensverket bör av regeringen få en tydligare uppgift än hittills att ägna byggkostnaderna extra uppmärksamhet. Kristdemokraterna föreslår därför att Konkurrensverket ska tillföras mer resurser. Boverkets Byggkostnadsforum, som av regeringen inrättats för denna uppgift, bör därmed avvecklas. Ökade resurser föreslås istället till Konkurrensverket.

Konkurrensverket har framhållit att materialindustrin präglas av svag konkurrens och få aktörer. De uppmärksammade kartellerna mellan företag inom asfaltering på vissa orter tyder på att antalet aktörer är för litet. Efter byggkrisen i början på 1990-talet har alla medelstora byggföretag försvunnit från marknaden. Kvar finns tre rikstäckande företag (Skanska, NCC och Peab), ett stort bostadsföretag (JM) och därutöver främst små lokala företag. För många typer av entreprenader behöver detta inte vara ett problem. De flesta entreprenader är mindre renoveringsarbeten där många lokala företag kan vara med och konkurrera med de stora. För större arbeten skulle det dock vara en fördel med fler konkurrerande företag.

Byggindustrin har pekat på de ålderdomliga och detaljreglerande kollektivavtalen som hämmande för produktivitetsutvecklingen och menar att avtal som mer liknar industrins skulle vara positiva. Det råder stora svårigheter för utländska företag att konkurrera i Sverige. Det finns inslag i de svenska kollektivavtalen som är diskriminerande gentemot utländsk arbetskraft och utländska företag, genom att utländska företag drabbas av dubbla avgifter för arbetskraft. Det skapar trösklar som innebär att utländska aktörer utestängs från den svenska marknaden. Detta behöver arbetsmarknadens parter förändra.

Ett likvärdigt problem är det omfattande bruket av svart arbetskraft. I stor utsträckning gäller detta när ett hushåll är kund, men även inom övrigt byggande är svart arbetskraft vanligt förekommande. Fler och hårdare kontroller är bra men kan inte lösa problemet. Vad som behövs är en grundläggande etik bland aktörerna som motverkar den svarta sektorns utbredande. Kristdemokraterna har i många sammanhang argumenterat för detta och presenterat förslag kring hur detta byggs upp i ett samhälle.

14.2 Kriminalisera karteller

Arbetet med att förebygga karteller bör ta ytterligare ett steg genom att dessa kriminaliseras. En kriminalisering innebär att en enskild person som ansvarar för att företaget samverkar i en olaglig kartell ska kunna åtalas och dömas till böter eller fängelse. Den risk som företag och aktörer inom företag i dag tar, att upptäckas och enbart belastas med konkurrensskadeavgift, har inte visat sig vara tillräckligt avskräckande. En parallell kan dras till den insiderlagstiftning som tillkom i mitten av 1980-talet, vilken innefattar straff i stället för sanktionsavgift.

Regeringen har tidigare hävdats att rättsväsendet inte har tillräckliga resurser för att klara den ytterligare belastning som kriminalisering innebär. Det bör rimligtvis ankomma på regeringen att tillförsäkra rättsväsendet sådana resurser att brott kan utredas och lagföras.

Kristdemokraterna anser att regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag om kriminalisering av karteller.

14.3 Markkostnaderna

Samtidigt som byggkonkurrensen är bristfällig, är det viktigt att inte sätta likhetstecken mellan byggkostnader och boendekostnader, eller ens produktionskostnader. Bostadsrätter i bostadsbristens Stockholm säljs mycket dyrt, vilket inte behöver ha med byggkostnader att göra utan lika gärna kan bero på höga vinster och/eller dyr mark. Mark- och anslutningsavgifter fick en väsentligt ökad betydelse under 1990-talet. I början av 1990-talet motsvarade markkostnaderna under 10 % av de totala produktionskostnaderna. I dag utgör de 15 %, och i vissa extrema fall upp till 30–35 % av produktionskostnaderna. Markkostnaderna har stigit snabbare än andra priser och byggkostnader. Denna utveckling är särskilt märkbar i storstadsområden där marken är en bristvara och ny bebyggelse måste ske genom överdäckning av trafikleder eller på f.d. industrimark som inte sällan är starkt förorenad.

Det måste ligga i kommunernas intresse att med god framförhållning tillhandahålla mark till rimligt pris för bostadsbyggande.

Fel! Okänt namn på

15 Kommunala bostadsbolag – en kommunal fråga

Det är viktigt att slå vakt om kommunernas möjligheter att fullt ut ta sitt bostadsförsörjningsansvar. Kommunerna har olika instrument till sitt förhållande. Det är inte en statlig uppgift att fatta beslut om handhavandet av de kommunala bostadsföretagen. Sådana ställningstaganden måste göras i kommunerna mot bakgrund av förhållandena i det enskilda fallet. I många kommuner utgör de kommunala bolagen en bas i bostadsbeståndet och uppfattas som ett viktigt bostadspolitiskt instrument av de lokala politikerna. Den kommunala självstyrelsen måste alltid värnas vid valet om det ska finnas ett kommunalt bostadsbolag eller inte.

Kommunernas ansvar och befogenheter på det bostadspolitiska området slås primärt fast i kommunallagen, plan- och bygglagen och socialtjänstlagen. Riksdagen har därutöver under de senaste två åren stiftat två nya lagar, (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar respektive (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Staten har därigenom givits möjlighet att dels förelägga kommuner att inrätta en viss typ av bostadsförmedling och en viss typ av bostadsförsörjningsplanering, dels att förhindra affärer i de kommunala bostadsbolagen.

Kristdemokraterna har motsatt sig dessa lagar eftersom de har haft som enda syfte att öka det statliga inflytandet över kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Statens uppgift i bostadspolitiken är att tillhandahålla legala och finansiella instrument för bostadsbyggandet, inte att lägga sig i hur bostadspolitiken genomförs på lokal nivå.

Någon särskild lagstiftning för försäljning av hela eller delar av kommunala bostadsföretag behövs inte. Av respekt för den kommunala självstyrelsen vill Kristdemokraterna avskaffa de lagar som den socialdemokratiska regeringen drivit igenom för att begränsa kommunernas kontroll över bostadsförsörjningen och de egna bostadsbolagen. Detta föreslår Kristdemokraterna tillsammans med övriga borgerliga partier i riksdagsmotionen ”Kommunernas bostadspolitik är en kommunal fråga”.

15.1 Kommunalt ägande med tydligt syfte

Av landets ca 1,6 miljoner hyresbostäder äger kommunala bostadsföretag runt 900 000 lägenheter. Det kan finnas olika skäl till att en kommun önskar sälja delar av det kommunala bostadsinnehavet. I vissa kommuner handlar det om att skaffa kapital för att förstärka beståndets långsiktiga livskraft och förbättra boendemiljön. I andra kommuner kan det handla om en medveten strävan mot ökad konkurrens på hyresmarknaden eller mot ökad mångfald på bostadsmarknaden genom exempelvis ombildning till bostadsrätter.

Det måste finnas ett allsidigt utbud av olika upplåtelseformer. Hyresrätten är omistlig för alla dem som inte vill eller kan binda kapital i sitt boende eller som efterfrågar en hög servicenivå. En väl fungerande och rörlig bostadsmarknad förutsätter att det finns ett tillräckligt stort inslag av hyresrätter.

Fel! Okänt namn på

Frågan om det finns ett behov av allmännyttiga bostäder eller kommunala bolag är helt beroende av hur den enskilda kommunen arbetar med bostadspolitiken. Det finns inget självändamål med kommunala bolag. Det måste vara en lokal bedömning från fall till fall. Ett sätt att lösa det sociala behovet av tillgång till lägenheter för vissa grupper kan vara genom avtal och god samverkan med privata fastighetsägare.

Om en kommun bestämmer sig för att själv äga fastigheter bör syftet med de kommunala bostadsföretagen tydliggöras. Det är viktigt att garantier skapas så att inte ett sådant ägande utsätter skattebetalarna för stora ekonomiska risker som kan leda till förödande effekter för kommunens möjligheter att ge medborgarna en bra skola, vård och omsorg. Bolagen måste givetvis därför skötas ekonomiskt effektivt och ges tydliga ekonomiska, sociala och miljömässiga direktiv. Det är viktigt att bolaget bygger upp ett rimligt eget kapital för att klara konjunktursvängningar på marknaden.

Övriga syften med bolaget bör vara att medverka till att det finns ett gott utbud av hyreslägenheter på orten till en rimlig kostnad, att främja konkurrens, mångfald och en god miljö, men också att främja en social bostadspolitik där alla människor, oavsett social situation, får en rimlig chans till ett bra boende och att medverka till integration mellan olika etniska och sociala grupper.

De kommunala bostadsbolagen bör på orter med bostadsbrist ha en framträdande roll när det gäller att öka nyproduktionen av hyreslägenheter och studentbostäder. De kommunala bostadsbolagen bör gå i bräschen för att bygga billiga och funktionella bostäder.

De hyror som de kommunala bolagen tar ut vid nyproduktion måste sättas enligt en långsiktigt ekonomiskt hållbar självkostnadsprincip. Så länge som allmännyttan är hyresledande är detta nödvändigt för att även privata byggherrar ska se det som ekonomiskt försvarbart att bygga hyresrätter. En sådan självkostnadsprincip ryms inom nuvarande bruksvärdesystem.

Runtom i landet har kommunala bostadsbolag aviserat planer på att bygga småhus och lägenheter för att sälja dessa. I Gävle, Enköping och Landskrona har de redan dominerande kommunala bolagen uttalat intresse att börja bygga bostadsrätter och småhus med äganderätt.

Att de kommunala hyresbostadsföretagen nu vill ge sig in på övriga delar av bostadsmarknaden och t.o.m. på byggmarknaden är knappast oproblematiskt. De kommunala allmännyttiga bostadsföretagens hyresnormerande roll är redan ifrågasatt av övriga aktörer på hyresbostadsmarknaden, till följd av de särskilda förhållanden, bl.a. vad gäller statligt ekonomiskt stöd, som dessa bolag åtnjuter.

Att de kommunala bolagen visar intresse att expandera på nya marknader hänger samman med möjligheterna att generera vinster, bl.a. genom att kapital till investeringarna lånas ut till mycket förmånliga villkor av ägaren kommunen. Det är högst tvivelaktigt att de bolag som ska drivas efter självkostnadsprincipen, och som ska sätta sina normerande hyror efter denna, genererar potentiellt betydande intäkter på sidoverksamheter. Kristdemokraterna ser det som allvarligt att de allmännyttiga hyrorerna genom detta förfarande riske-

Fel! Okänt namn på

rar att än mer avvika från de hyror som är långsiktigt hållbara för privata hyresvärdar.

15.2 Stöd till bostadsföretag i kommuner med bostadsöverskott

Omläggningen av bostadspolitiken tillsammans med den demografiska utvecklingen och samhällsekonomiska strukturförändringar har skapat en situation där läget för många kommunala och privata bostadsbolag är ohållbart. Vakanserna kommer på många orter av allt att döma att fortsätta att växa. Många av dessa bolag finns i mindre kommuner som ofta redan är ekonomiskt ansträngda. Problemet blir därför också ett nationellt politiskt problem.

Staten måste ta ansvar för att befolkningsminskningen i kombination med struktur- och regelförändringar medför kostnadskonsekvenser som kommunerna och bostadsföretagen inte kunnat förutse. Detta bör framför allt ske genom generella åtgärder som i så liten grad som möjligt inskränker den kommunala självstyrelsen. De insatser staten gör måste stimulera till kommunalt ledarskap. Stödet från staten måste vara förutsägbart och långsiktigt.

Kristdemokraterna motsatte sig inrättandet av den nya myndighet, Statens bostadsnämnd, som haft till uppgift att ge stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag och kritiserat att stödet uteslutande riktar sig till kommunala bostadsföretag. Statens bostadsnämnd upphör vid årsskiftet 2005/06 att vara en egen myndighet och verksamheten inordnas under Bostadskreditnämnden.

Kristdemokraterna har efterlyst ett stödsystem där staten underlättar kommunernas möjligheter att bära sitt bostadspolitiska ansvar, men där det överläts åt kommunerna att själva i högre grad få avgöra *hur*, samtidigt som privata värdar inte ska missgynnas.

Regeringens stödmodell förstärker den statliga styrningen av den kommunala bostadspolitiken genom de medel som anvisas till den nya myndigheten Statens bostadsnämnd och till statliga bolag med uppgift att äga och förvalta tidigare kommunala bostadsföretag och fastigheter.

Därför bör anslag 31:12 Omstrukturering av kommunala bostadsbolag avvecklas. Kristdemokraterna föreslår att det i stället inom utgiftsområde 18 inrättas ett nytt generellt anslag, Stöd till bostadsföretag i kommuner med bostadsöverskott.

Kristdemokraterna förordar ett stödsystem som står i bättre överensstämmelse med det kommunala självstyret, som är öppet för alla fastighetsägare i vissa kommuner och som administreras av Boverket. Med det system Kristdemokraterna föreslår minskar konkurrensnedvridningen som bl.a. Fastighetsägarna och Svenskt Näringsliv kritiserat hos regeringens stöd som enbart är riktat mot allmännyttan. Det införda stödet har också anmälts till EU-kommissionen av Fastighetsägarna.

15.3 Långsiktiga villkor för underhållsåtgärder i miljonprogrammet

Enligt Boverket kommer under de närmaste 15–20 åren mellan 500 000 och 1,3 miljoner lägenheter i flerbostadshus, främst byggda 1961–1975, behöva omfattande underhållsinsatser som byte av stammar, el, ventilation och fasadarbeten. Det kräver en tredubbling av takten i dessa åtgärder jämfört med i dag. Cirka 65 000 lägenheter behöver årligen byta vatten- och avloppsstammar jämfört med drygt 20 000 under de senaste åren.

Boverket föreslår i rapporten ”Bättre koll på underhåll” från augusti 2003 skattebefriade avsättningar till underhållsfond samt olika stärkta statliga investeringsstimulanser.

Kristdemokraterna är inte beredda att i dag föreslå sådana regeländringar, men vill ta fasta på en formulering i Boverkets rapport: ”Ett kontinuerligt underhåll kräver ett ekonomiskt hållbart bostadsbestånd, där inkomster finansierar nödvändiga investeringar”.

Att planera för och finansiera underhållet av bostäderna måste vara fastighetsägarens ansvar, men staten behöver se till att rimliga förutsättningar finns för detta ansvarstagande. Ett långsiktigt ägaransvar skulle underlättas av att statens bostadspolitik blev just långsiktig, i stället för som i dag tillfällig och oförutsägbar.

Därutöver är ekonomiskt sunda bostadsbolag och bostadsrättsföreningar en nödvändighet för att dessa omfattande underhållsåtgärder ska komma till stånd. En mycket viktig fråga för staten bör därför vara att åstadkomma en rimligare beskattning och ett hyressättningssystem som skapar incitament för fastighetsägare att investera i underhållsåtgärder.

16 Gör det enklare för unga och låginkomsttagare att äga sin bostad

Kristdemokratisk bostadspolitik innebär att främja trygga familjer och uppväxtvillkor genom bra bostäder och närmiljöer. Ett krav på bostadspolitiken måste vara att ungdomar inte ska förhindras att bilda familj och skaffa barn på grund av att det inte finns möjlighet till goda boendemiljöer och tillräckligt stora bostadsytor.

I dag är situationen just sådan. Enligt en undersökning från Hyresgästföreningen presenterad i september 2005 har andelen 24–27-åringar som bor kvar hos sina föräldrar ökat betydligt bara sedan 2003. Unga som flyttar hemifrån bor dessutom trängre än de gjorde tidigare. De bostadspolitiska åtgärder som sätts in av Socialdemokraterna förmår inte vända utvecklingen. Än värre är att regeringen inte ens har någon ambition att underlätta för unga människor att ta steget över till en bostad de själva äger och som de långsiktigt kan planera sin livssituation utifrån.

Fel! Okänt namn på

Den mycket nära koppling som svensk socialdemokrati under senare decennier gjort mellan bostadspolitik och satsningar på hyresbostäder är anmärkningsvärd ur ett internationellt perspektiv. De statliga egnahemslån, som 1905–48 utgick till mindre bemedlade familjer för att stödja deras bostadsköp, saknar helt efterföljd.

Kristdemokraterna anser att det, vid sidan av stöd till hyresboende, finns mycket goda skäl att med särskilda åtgärder också underlätta för hushåll med lägre inkomster att äga sin bostad. Det grundläggande motivet är att eget ägande i allmänhet leder till billigare fastighetsförvaltning och därigenom billigare boende.

I många delar av landet är det dyrare att bo i en hyreslägenhet än att bo i en egen bostad. För många skulle ett eget ägande inte bara bli billigare genom den egna arbetsinsatsen utan också mer ändamålsenligt med förbättrade möjligheter till familjebildning genom en ökad bostadsyta. Eget ägande stärker också de boendes känsla av självständighet och ansvarstagande.

Den löpande ekonomiska situationen hindrar dock i många fall unga och hushåll med låga inkomster att flytta till ett långsiktigt billigare boende. Den utmaning som bostadspolitiken måste tas sig an är att minska den betydande tröskeleffekt som kravet på egen kontantinsats innebär. Familjers, i synnerhet ungas, svårigheter att bygga upp en egen insats behöver bemötas med åtgärder som dels gör det enklare att spara pengar till en insats, dels minskar kraven på en alltför omfattande egen insats.

Kristdemokraterna föreslår följande åtgärder:

- Bosparande med rätt till 30 % skatteavdrag införs för personer under 34 år.
- Bostadsbidrag beräknas på hela räntekostnaden för bolån.
- Statliga kreditgarantier införs för bolåntagare under 34 år.

För att genomföra dessa förslag avsätts resurser i Kristdemokraternas budgetalternativ enligt nedanstående tabell.

Tabell 1. Kristdemokraternas satsning på förenklat bostadsägande

Miljoner kronor

	2006	2007	2008
Bosparande med avdragsrätt	400	500	600
Bostadsbidrag för hela lånekostnaden	82	82	82

17 Höjt bostadsbidrag

Det bidragssystem som den socialdemokratiska regeringen byggt upp har flera anmärkningsvärda brister ur fördelningspolitisk synvinkel. Detta gäller inte minst det förändrade bostadsbidraget som missgynnat barnfamiljer.

För att familjer ska kunna klara ekonomin också i boenden som passar deras behov föreslår Kristdemokraterna att den bostadsbidragshöjning som ska

träda i kraft vid årsskiftet 2005/06 i genomsnitt blir dubbelt så stor som den riksdagen beslutat.

Riksdagen beslutade under våren 2005 om förändringar i bostadsbidraget som innebär att bidraget från kommande årsskifte ökar med 100 kr för hushåll med ett eller två barn respektive 150 kr för hushåll med tre eller fler barn. Enligt Kristdemokraterna behövs en ytterligare höjning av bostadsbidragen med 100 kr för hushåll med två barn respektive 150 kr för hushåll med tre eller fler barn. En höjning i minst denna storleksordning krävs för att bostadsbidraget ska få en verklig effekt på barnfamiljers möjlighet att bo ändamålsenligt och klara hushållsekonomin.

Förslaget utvecklas i en särskild motion och innebär att Kristdemokraterna 2006 satsar 190 miljoner kronor mer än regeringen på bostadsbidragen.

18 Boendeformer för alla

De boende ska ha reella möjligheter att påverka sin boendemiljö och sina boendekostnader genom medansvar och inflytande. Möjlighet ska finnas att välja, inte bara mellan olika upplåtelseformer och bostadsstorlekar, utan också mellan bostäder med varierande standard.

Samhället måste skapa förutsättningar för valfrihet mellan olika boendeformer som hyresrätt, kooperativ hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt. Dessa olika upplåtelseformer bör vara likvärdiga alternativ när det gäller lagstiftningen. Skattemässig neutralitet måste råda mellan boendeformerna. Varje bostadsområde bör tillgodose olika upplåtelseformer så att befolkningsstrukturen blir allsidig.

Bostadsfrågor som särskilt berör människor med funktionshinder behandlas i Kristdemokraterna motion "Boendeintegration".

18.1 Hyresrätter

En fördel med en hyresrätt är att den är öppen för alla utan kapitalinsats. Det är lätt att byta bostad. Bruksvärdessystemet innebär en spärr mot oskälig hyra. En ökad rörlighet på arbetsmarknaden, valfrihet när det gäller utbildningsort och ett ökat internationellt utbyte gör att efterfrågan på hyresrätter är stor. Brist på hyresrätter kan hämma tillväxten. Många äldre efterfrågar också hyresrätten, då den utgör en boendeform med hög servicegrad. Det är av största vikt att undanröja de hinder som beskrivs på flera andra platser i motionen för att fler hyresrätter ska kunna produceras. Förutsättningarna för framför allt privata hyresvärdar att behålla sina fastigheter i stället för att sälja till bostadsrättsföreningar behöver också förbättras. Annars hotar hyresrätten att försvinna som boendeform i många områden.

Hyresgästernas möjligheter till självförvaltning bör stimuleras. En del i detta är förändrade skattekrav, så att självförvaltning lönar sig för den enskilde. Självförvaltningen ökar intresset för bostaden och det hus och område

Fel! Okänt namn på

den är belägen i. Hyresgästinflytande kan utövas dels i varje enskild lägenhet, dels i varje kvarter eller bostadsområde, av hyresgästerna tillsammans. Detta kan få särskilt stor betydelse i s.k. utsatta områden. Den ger också möjligheter till ökade grannkontakter, gemenskap och ökad trivsel. Förutsättningar för självförvaltning i de större bostadsområdena bör särskilt uppmärksammas. Inte minst viktigt är det att ungdomar aktivt medverkar i skötseln och utformningen av sin miljö.

För att främja självförvaltning bör taket för skattefrihet höjas och förbudet mot olika ersättning för dem som deltar i verksamheten upphävas. Att inte olika ersättning får ges är i praktiken en inskränkning mot tidigare gällande principer. Detta bör ges regeringen till känna.

18.2 Bostadsrätter

Det är positivt om människor vill bilda en bostadsrättsförening för att gemensamt äga och sköta sitt hus. Reglerna för hur stor andel av de boende som måste stå bakom beslutet om en ombildning av ett hyreshus till bostadsrätt bör återgå till de regler som gällde före 1999, dvs. det ska räcka med att mer än hälften av de boende önskar ombilda till bostadsrätt.

Kristdemokraterna betonar vikten av att bostadsområden rymmer en blandning av upplåtelseformer. Det innebär att ombildning av kommunala hyresrätter till bostadsrätter aktivt bör främjas i vissa områden medan det i andra områden kan behöva göras undantag från den generella rätten att kunna ombilda. Det måste dock vara upp till fastighetsägaren, kommunal eller privat, att självständigt fatta beslut om försäljning.

I lagstiftningen kring bostadsrätter måste det i första hand vara de boendes intressen som ska tas till vara. Ombildning av hyresrätter ska, som regeringen konstaterade i 2002 års proposition om bostadsrättsfrågor, ske på de boendes villkor och att de boendes intressen, önskemål och synpunkter ska tillgodoses. Men denna ambition har knappast genomstrukt senare års riksdagsbeslut gällande ombildningar, oavsett om det handlat om privata eller allmännyttiga fastigheter.

Alltmer har regeringens politik inriktats mot att försvåra ombildningar, vilka därigenom allt mindre genomförs på de boendes villkor. Kravet på kvalificerad majoritet har följts av införandet av en tillståndsplikt från länsstyrelsen vid ombildning av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter.

Bostadsrättsombildningar har av Socialdemokraterna kommit att betraktas som ett problem, något de boende ska skyddas mot. I stället för att se bostadsrätten som en möjlighet till ökad valfrihet i boendet, framhäver regeringen möjliga negativa konsekvenser för dem som väljer att kvarstå som hyresgäster och för hyressättningssystemet.

Att ombildning kan ske om mer än hälften av hyresgästerna så önskar, är en grundförutsättning för att regelverket verkligen ska ta fasta på de boendes intressen och synpunkter.

18.2.1 Bostadsrättens beskattning

Bostadsrätten utgör en skattemässig hybrid, mellan hyresrätt och småhus. Kristdemokraterna anser att det finns en rad problem kring beskattningen av bostadsrättsföreningar som gör att den eftersträvarsvärda skatteneutraliteten mellan boendeformerna inte råder. Det behövs en grundläggande översyn av beskattningen av bostadsrätter, vilket också Fastighetsstattekommittén och riksdagens skatteutskott uppmärksammat. Den socialdemokratiska regeringen är dock passiv.

Ett betydande problem är dubbelbeskattningen, att bostadsrättsföreningarna utöver fastighetsskatt också betalar schablonmässig inkomstskatt som motsvarar 3 % av fastighetens taxeringsvärde. Denna dubbelbeskattning blir alltmer kännbar genom att taxeringsvärdena höjs. För många föreningar är inkomstskatten högre än fastighetsskatten. Kristdemokraterna har i riksdagen verkat för att ta bort dubbelbeskattningen på bostadsrätter.

Kristdemokraterna anser att en total översyn av bostadsrättsbeskattningen snarast bör komma till stånd.

18.3 Ägarlägenheter

I Sverige är nyttjanderätten av en "ägd lägenhet" knuten till medlemskap i en bostadsrättsförening, där föreningen är ägare till fastigheten i vilken bostaden upplåts.

Att äga sin bostad innebär för många människor en social trygghet som inte kan mätas i pengar. Att veta att bostaden är ens egen och att staten har en lagstiftning som backar upp ägandet är en trygghet för många som bor i eget hus, s.k. egnahemsboende. Med nuvarande svensk lagstiftning är det inte möjligt för människor som av olika skäl föredrar att bo i lägenhet att äga sin bostad. Ett införande av ägarlägenheter skulle tillåta ägandet av en enskild lägenhet i ett flerbostadshus på ett sätt som är jämförbart med ägandet av ett småhus. Inte minst för många äldre personer som vill sälja sin villa vore detta ett attraktivt bostadsalternativ.

De flesta länderna i vår närhet har lagstiftning som tillåter ägarlägenheter, däribland Danmark, Norge, Tyskland, Nederländerna och Belgien. Där är det en uppskattad boendeform, som fyller behov på ett sätt som hyresrätt och bostadsrätt inte kan göra.

Ett nödvändigt och betydande steg mot införandet av ägarlägenheter har tagits genom att tredimensionell fastighetsbildning sedan den 1 januari 2004 är möjlig. Det är nu dags för nästa steg, ägarlägenheter, vilket bl.a. förutsätter ett upphävande av den omotiverade bestämmelse i fastighetsbildningslagen som kräver att tredimensionella fastigheter omfattar minst fem bostadslägenheter.

Kristdemokraterna anser att regelverket för tredimensionell fastighetsbildning bör utformas så att det kan anpassas till ett regelverk för ägarlägenheter. Gränsen om minst fem lägenheter för tredimensionell fastighetsbildning förhindrar ägarlägenheter och bör därför avskaffas.

Fel! Okänt namn på

Tillsammans med övriga partier i Allians för Sverige föreslår Kristdemokraterna dessa lagändringar i riksdagsmotionen "Ågarlägenheter".

18.4 Studenters boende

Bostadssituationen för studenter är mycket bekymmersam på många universitets- och högskoleorter. Sveriges Förenade Studentkårer visar i en rapport från september 2004 att sammantaget 110 000 studenter köar till studentbostad runt om i landet. Det krävs att både staten och kommunerna tar sitt ansvar för bostadssituationen för högskolestudenterna.

Den långsiktigt viktigaste förändringen som behövs för att studenter ska kunna skaffa egna bostäder är ett ökat byggande totalt sett. Det är bristen på bostäder i samhället i stort som försämrat studenters boendesituation. Genom Kristdemokraternas generella bostadspolitik med lindrad beskattning och ett förenklat regelverk skulle också studenters bostadssituation betydligt förbättras.

Betydelsen av generella åtgärder till trots, är studenterna en grupp som det är angeläget att det finns en särskild kategori bostäder för, och därmed också en särskild bostadspolitisk stimulans för.

Kristdemokraternas förslag rörande studenters boende beskrivs närmare i riksdagsmotionen "Studentbostäder". Förslagen omfattar dels ett nytt investeringsbidrag på 100 miljoner kronor för byggande av studentbostäder, dels förbättrade förutsättningar för studentbostadsföretagen, dels åtgärder på skattesidan för att stimulera uthyrning av delar av bostäder.

18.5 Ungdomsbostäder

Nästan var femte person mellan 20 och 27 år bor kvar hos sina föräldrar. Allt fler av dem som bor hemma gör det på grund av att det är svårt att alls få tag på någon bostad. Rent ekonomiska skäl har blivit ovanligare.

Det är inte acceptabelt att det krävs antingen goda kontakter eller stora kapitalinsatser för att man som ung i tillväxtområdena över huvud taget ska kunna ta sig in på bostadsmarknaden. Än orimligare är det att så många känner sig tvingade till olaglig svarthandel med hyreskontrakt för att få tak över huvudet.

Den viktigaste förändringen som behövs för att unga ska kunna skaffa egna bostäder är ett ökat byggande totalt sett. Det är bristen på bostäder i samhället i stort som gör det svårt och dyrt för unga att flytta hemifrån.

Förutom att det överlag måste byggas fler bostäder, menar Kristdemokraterna att det är viktigt att skapa enklare bostäder som en brygga mellan boende hos föräldrar och ekonomiska möjligheter till mera stabilt eget boende. Kraven på kvalitet ska inte sänkas, men vad gäller utrymme och utrustning behöver fler lägenheter byggas som tar fasta på ungas behov och intressen.

18.6 Äldreboende

Valfrihet måste vara en ledande princip för äldres boende. Man ska kunna bo kvar i sin vanliga bostad eller byta till seniorboende eller särskilda boendeformer. Hänsynen till de äldres behov bör tas in i ett så tidigt stadium av planeringen som möjligt. Vid all form av bostadsplanering bör mark avsättas i syfte att äldre ska kunna bo kvar i sin invanda miljö. Steget från den egna bostaden direkt till särskilda boendeformer innebär ofta en alltför stor förändring för den enskilde. Därför bör alternativa idéer för äldres boende stimuleras. Det är väsentligt att seniorlägenheter, som är speciellt utformade med tanke på framtida sämre rörlighet, byggs såväl med bostadsrätt som hyresrätt, så att inte personer utan möjlighet till egen kapitalinsats exkluderas från boende särskilt riktat mot äldre.

18.6.1 Forum för äldres boende

Regeringen har tillsatt en ungdomsbostadssamordnare men saknar en instans som tar sig an framtidens kanske svåraste bostadspolitiska utmaning – äldreboendet. Som ett led i arbetet med att stärka kunskaperna kring äldres boende föreslår Kristdemokraterna att ett forum för äldres boende inrättas. Forumet ska bidra till att äldres boendesituation ges en större uppmärksamhet och frambringa förslag på konkreta åtgärder som förbättrar beredskapen för ökningen av antalet äldre som kräver ändamålsenliga bostäder. Ett viktigt uppdrag bör vara att samla alla aktörer till erfarenhetsutbyte och gemensamma utvecklingsinsatser.

Kristdemokraterna föreslår att 5 miljoner kronor per år anslås för Forum för äldres boende och att det administrativt inordnas under Boverket.

18.6.2 Boendet för framtidens äldre

Den stora ökningen av antalet äldre personer i det svenska samhället innebär att också behovet av bostäder anpassade för denna grupp ökar. En stor del av lägenheterna från miljonprogrammet saknar hiss och därmed förutsättningarna att bli goda bostäder för äldre med nedsatt rörlighet.

I dag är 1,7 miljoner svenskar mellan 50 och 64 år. Majoriteten av dessa (ca 64 %) bor i småhus, vanligtvis med låga boendekostnader. Åldersgruppen är den ekonomiskt mest välbeställda i samhället. Enligt en undersökning av tidningen Vår Bostad, publicerad i augusti 2003, blir de boende allt mindre intresserade av att flytta ju äldre de är. Det är därför väsentligt att bygga långsiktigt attraktivt för personer i övre medelåldern.

Trygghet och valfrihet för de äldre skapas genom ett ökat utbud av alla typer av bostäder. De flyttkedjor som är eftersträvarvärda kräver ett ökat byggande av alla upplåtelseformer och storlekar, men framför allt av lägenheter i flerbostadshus med gott om utrymme.

Regeringens bostadspolitik såsom den förs i dag sätter inte bara en, utan flera käppar i hjulet för byggandet av sådana bostäder som framtidens äldre kommer att efterfråga. När regeringen med sitt senaste investeringsstöd ensidigt satsar på de allra minsta lägenheterna – där det nödvändigtvis måste

Fel! Okänt namn på

snålas med utrymme – skapas knappast fler tillgängliga lägenheter för de äldre. Särskilt inte för dem som i dag bor i villa och har ett relativt omfattande bohag.

Att regeringen dessutom under senare år successivt försvårat för bostadsomvandlingar, bidrar ytterligare till att försämra rörligheten på bostadsmarknaden genom att möjligheterna att flytta från villa till lägenhet utan att stå i mångåriga bostadsköer inskränks.

19 Byggnade med bättre omsorg om miljö och säkerhet

Byggsektorn står för drygt en tredjedel av det globala resursuttaget, energiförbrukningen och det genererade avfallet. En stor del av energiförbrukningen går åt för uppvärmning av byggnader. Återvinningsbara och hälsodeklarerade byggmaterial, användning av förnyelsebar energi och resurseffektiva lösningar är viktiga medel för att minska byggandets miljöpåverkan. Bostäder måste också planeras så att de ger utrymme för kretsloppsanpassade lösningar, som källsortering av avfall. Olika typer av utsläpp måste minimeras, avloppshanteringen effektiviseras och återanvändningen av byggmaterial öka.

En harmonisering av europeiska byggprodukter är angelägen, med krav på fullständiga innehållsdeklarationer och varningstexter. Samhället har stora kostnader för att sanera bostäder och offentliga lokaler från t.ex. radon och PCB. Vid nybyggnation måste kommunerna i sin myndighetsutövning säkerställa att bostäder och andra lokaler är ekologiskt anpassade, så att problem kan undvikas.

19.1 Verklighetsförankrade bullerregler

Buller är ett av det moderna samhällets gissel. Alltför många människor utsätts för bullrande miljöer, det gäller buller från bilar, tåg och flyg men också från ventilationsanläggningar och arbetsplatser. Inte minst barn utsätts för mycket buller både i skol- och daghemsmiljöer. I miljömålet God bebyggd miljö har som delmål för buller fastlagts att antalet människor som utsätts för trafikbullerstörningar överstigande de riktvärden som riksdagen ställt sig bakom för buller i bostäder ska ha minskat med 5 % till år 2010 jämfört med år 1998. Enligt trafikverkens rapport 1998 utsattes 2 miljoner svenskar för bullernivåer utomhus på över 55 dB. Dessutom är det uppenbart att tillgången på miljöer befriade från ljud orsakade av det moderna samhället blir allt färre. I inomhusmiljön utgör, förutom trafikbuller från flyg, tåg och bil, buller från ventilation m.m. ett ökande problem. Tystnad blir en alltmer sällsynt företeelse i vårt moderna samhälle. Framför allt i våra mer tätbebyggda landsdelar är det svårt att hitta platser där man inte störs av buller från trafik, industri och annan mänsklig verksamhet.

Vi anser det vara av största vikt att angripa bullerproblemen vid ljudkällan. Trafikverkens arbete med att minska bullerstörningar från vägtrafik, järnväg och flyg måste ges hög prioritet. Det är inte rimligt att nya väg- och järnvägsbyggnationer görs på ett sådant sätt att befintlig byggnation inte uppnår riksdagens fastställda normer. Det är heller inte rimligt att utbyggnad sker på ett sådant sätt att övrig markanvändning allvarligt försvåras. Det senare gäller framför allt i tätorterna. Utvecklingen av tekniska lösningar för bättre fungerande bulleravskärmning via bullerplank, nya typer av vägbeläggning etc. bör uppmuntras. Vägverket kan t.ex. ges i uppdrag att vid upphandlingar efterfråga vägbeläggning som minskar bullernivån.

Samtidigt som buller är ett allvarligt hälsoproblem kan vi inte reglera det så långt att bullerreglerna helt blockerar utbyggnad. Det är rimligt att anta att den som väljer att bosätta sig i tätort inser att detta innebär en något högre grad av buller än om man bor på landsbygden. I tätorten bör fokus framför allt vara på att uppnå en bra inomhusmiljö vad avser buller. Detta bör präglade lagstiftning och tillämpning på området. En fråga som vi därför anser vara värd att på nytt ta ställning till är vilka riktvärden som bör gälla vid husfasader.

Det måste till en ändring i befintlig lagstiftning alternativt en mer nyanserad och verklighetsanpassad tillämpning av lagarna för att inte nybyggnation i storstäder helt ska stoppas. En rimlig utgångspunkt för ett förändrat synsätt är att i de fall en kommun i sina planbeslut på ett tydligt sätt har angett vilka avvägningar man har gjort bör en verksamhetsutövare (t.ex. väghållare) kunna utgå från att kommunens bedömningar kommer att stå sig även vid en tillsynsmyndighets eventuella prövning. En annan utgångspunkt bör vara att om kommunen iakttar åtgärdsprogrammets bestämmelser ska inte tillsynsmyndigheten kunna ställa längre gående krav. Ytterligare en utgångspunkt är att om de kommunala besluten innebär att de riktvärden som riksdagen ställt sig bakom uppfylls så ska det vara uteslutet att ställa strängare krav. Vi anser också att man som utgångspunkt även bör ha att lokala beslut, där kommunala och regionala organ i olika plansammanhang har pekat ut skyddsvärda tysta områden, beaktas även när de kolliderar med riksintressen kring t.ex. infrastrukturbyggnad.

Vidare finns skäl för att se över regleringen i 5 kap. 7 § 11 PBL. Den innebär att man i detaljplan kan meddela bestämmelser om skyddsanordningar för att motverka störningar från omgivningen och, om det finns särskilda skäl, högsta tillåtna värden för störningar genom luftförorening, buller, skakning, ljus eller annat liknande som omfattas av 9 kap. miljöbalken. Dessa särskilda skäl måste preciseras så att myndigheterna får en enhetlig bedömning och så att samsyn råder kring hur planer för nyproduktion behandlas.

Dessa utgångspunkter bör ligga till grund för de lagändringar som krävs för att trygga ett fortsatt bostadsbyggande i storstadsregioner.

19.2 Förbättrad inomhusmiljö

Undermålig ventilation, nya oprövade bygg- och inredningsmaterial, stress under byggtiden samt fukt- och mögelskador har bidragit till att nära en halv

Fel! Okänt namn på

miljon människor upplever besvär och lidanden orsakade av inneklimatet. Därför behövs miljömärknings- och värderingssystem, byggvarudeklarationer och olika typer av miljöcertifiering.

De flesta tillbringar 85–90 % av sin tid inomhus. Undersökningar har visat på stora brister vad gäller inomhusmiljön med bl.a. fuktproblem, dålig ventilation och dåligt ljudklimat. Samtidigt har under senare år andelen barn med allergier och annan överkänslighet ökat påtagligt. Orsakerna är till en del byggnadsrelaterade. Bostäder, förskolor, skolor, äldreboenden m.m. måste kvalitetssäkras. Kravspecifikationer för hälsa, miljö och social funktion saknas ofta i kommunerna vid ny- och ombyggnad av skolor. De erfarenheter som finns från forskningsprogrammet Det sunda huset ska tas till vara och utvecklas. Forskningen behöver också stimuleras och medel för experimentbyggande avsättas för att kunna undvika seriebyggda problem. Kvalitetssäkringen av bostäder måste stärkas.

Arbetsmiljölagen omfattar alla skolelever. Trots det är innemiljön i skolor på många håll mycket sämre än i kontor och industrilokaler. Det är mycket angeläget att våra barn har möjlighet att vistas i hälsosamma förskolor och skolor.

Genom att integrera folkhälsoarbete med Agenda 21-arbetet för miljön kan förekomsten av astma och allergier minska.

Kristdemokraterna betonar vikten av att bygga rätt, att finna goda metoder för deklaration av bostäder, att använda hälsovänliga möbler och att utveckla forskningen om påverkan från lågfrekvent buller.

19.3 Bättre tillsyn och tydligare ansvar

Det finns en rad förklaringar till problemen med bristande byggkvalitet som uppmärksammats på senare år. Nya metoder och material, och okunskap kring dessa, är en del av förklaringen. En annan del är politisk. När plan- och bygglagen ändrades 1995 blev byggherrens ansvar större, vilket dock inneburit att byggnadsnämndernas bygginspektion minskat och kvalitetssäkringen blivit osäkrare.

Kristdemokraterna har därför tidigare motionerat i riksdagen om att plan- och bygglagens bestämmelser om kvalitetssäkring måste ses över. Det är bra att regeringen nu slutligen tillsatt en parlamentarisk kommitté för att se över byggkontroll och tillsyn och plan- och bygglagens inriktning mot hållbar utveckling.

Vad som behövs är en starkt tillsyn och kontroll så att kvaliteten på våra bostäder och övriga byggnader säkras. Kvalitetssäkringen måste fungera praktiskt i alla led och relationen mellan byggherren och den kvalitetsansvarige förtydligas. Bygglovsprövning och systemet för egenkontroll behöver utvecklas.

19.4 Barnsäkerheten i äldre bostäder

Varje år inträffar ett stort antal olycksfall i bostäder där barn omkommer eller skadas svårt. Detta visar på ett tydligt behov av åtgärder för en ökad barnsäkerhet. Regler som syftar till att förhindra barnolycksfall infördes i byggnadslagstiftningen för nybyggda hus 1973 och för ombyggnader 1976.

Äldre byggnader, däribland en stor del av miljonprogrammets bostäder, har inte försetts med sådan utrustning som krävs i nyare bostäder och som bevisligen minskar olycksrisken. Barnombudsmannens (BO) undersökningar har visat att nästan alla dödsolyckor under senare år där barn fallit ut från fönster och balkonger har inträffat i hus byggda före 1973. BO har konstaterat att många olyckor hade kunnat undvikas om krav på säkerhetsanordningar funnits även för dessa äldre hus. BO har också vid flera tillfällen föreslagit att barnsäkerhetskraven i Boverkets byggregler även ska gälla fastigheter byggda före 1973. Boverket föreslog samma sak redan 1993.

Regeringen tillsatte 2001 en barnsäkerhetsdelegation med uppgift att se över frågor om säkerhet och förebyggande av skador i barns och ungdomars miljö. Delegationen har dock inte lämnat förslag till lagstiftning i den aktuella frågan.

Kristdemokraterna anser att riksdagen bör begära att regeringen skyndsamt återkommer till riksdagen med förslag till lagstiftning som för hus byggda före 1973 föreskriver samma regelverk gällande barnsäkerhet som i dag gäller för nybyggda hus.

20 Besparingar på myndigheter

Det ansträngda statsfinansiella läget i Sverige innebär dock att också vissa nedprioriteringar behöver göras i förhållande till regeringens budget. Kristdemokraterna har noga prövat möjligheten att reducera de anslag som är relaterade till administration.

Kristdemokraterna avvisar den satsning på 131 miljoner kronor till traineeutbildning m.m. inom länsstyrelserna som regeringen föreslår för 2006 inom ramen för sitt jobbpaket.

Kristdemokraterna bedömer också att anslaget till Lantmäteriverket kan reduceras med 23 miljoner kronor år 2006 mot bakgrund av att kostnaderna och handläggningstiderna för t.ex. fastighetsbildning bör kunna sänkas med 10–20 % under året eftersom stora IT-investeringar är klara som kraftigt minskar den tid som varje ärende tar.

Därutöver föreslås en reduktion om sammanlagt 20 miljoner kronor av Boverkets och länsstyrelsernas anslag. Kristdemokraterna föreslår vidare att Boverkets byggkostnadsforum avvecklas och att kostnaderna i samband med detta finansieras genom Boverkets förvaltningsanslag.

Fel! Okänt namn på

Stockholm den 5 oktober 2005

Ragnwi Marcelind (kd)

Dan Kihlström (kd)

Johnny Gylling (kd)

Tuve Skånberg (kd)

Lars Gustafsson (kd)

Annelie Enochson (kd)

Sven Gunnar Persson (kd)

Björn von der Esch (kd)