

Motion till riksdagen  
2013/14:C468

av **Jan Lindholm (MP)**

## Bostadskrisen

### Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bostadslösningar med social förtur.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att utreda nya regler för AP-fonderna avseende nybyggnation av bostäder.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Yrkande 2 hänvisat till FiU.

Fel! Okänt namn på

## Bostäder befriade från marknadsdrivna hyror

Genom medlemskapet i EU har Sverige tvingats öppna för att även de kommunalt ägda så kallade allmännyttiga bostadsbolagen numera blivit offer för marknaden. Bostäder i Sverige är generellt redan kraftigt övervärderade och bostadsbubblan fortsätter tyvärr att expandera. Det normala borde vara att en bostadsrätt eller villa sjunker i pris med cirka 20 procent när den första ägaren sätter nyckeln i dörren. Nu stiger den kanske med 20 procent i stället vilket är helt absurt.

Värdestegringsspiralen på ägda bostäder har smittat av sig på hyresrätterna, bland annat genom ombildning till bostadsrätter, och lett till de abnorma hyresnivåer vi ser idag. Som EU-land finns det enligt EU-rätten enbart en lösning för det allmänna att förvalta bostäder utan att utsätta dem för marknadens prisdrivande mekanism och det är att förvalta dem med sociala förturer.

Regeringen bör därför som ett första steg för att lösa bostadskrisen låta utreda hur de kommunala fastighetsbolagen ska kunna ombildas till bolag med sociala förturer. Detta måste ske innan dessa bolag hinner säljas till den privata marknaden. Någon annan väg att återgå till så kallade bruksvärdeshyror torde inte finnas inom EU:s ram. Riksdagen bör därför ge regeringen till känna som sin uppfattning att en sådan utredning bör tillsättas.

## Finansiering av nybyggnation

Grundorsaken till att det byggs för lite bostäder är att bostaden numera i första hand är en finansiell placering, i andra hand en symbol eller markör för identitet och/eller framgång och först i tredje eller fjärde hand en bostad i normal bemärkelse. Samtliga berörda intressenter i bostadsbyggandet har därför starka intressen i att byggandet hålls på en låg nivå. Bankerna är rädda för sina kraftigt uppblåsta säkerheter, kommunpolitikerna vill inte riskera sina väljares fastighetsvärden genom att släpa fram nya bostäder, byggföretagen tjänar mer på att inte bygga på sina byggrätter än att göra det, fastighetsförvaltarna höjer hellre hyrorna på de bostäder de förvaltar än tar risken att utöka sitt bestånd och så vidare. Pensionsförvaltarna byter bostadsbestånd med varandra och trissar vid varje byte upp priset så att det ska se ut som om värdet i fonderna ökar trots att det är samma bostäder det handlar om, bubblan växer hela tiden.

Staten kan bryta detta på delar av bostadsmarknaden genom att utöva den makt staten har. En väg är att lagstifta om att banksystemet delas upp i skilda banker för affärsverksamhet och spekulation och gamla hederliga sparkassar för medborgarnas bostadsfinansiering. Om detta finns en separat motion från miljöpartister.

Den andra möjliga vägen är att förändra reglerna för AP-fonderna ett till fyra. Idag får fonderna inte ta samhällsekonomiska hänsyn i sin placeringss-

**Fel! Okänt namn på**

strategi utan har enbart som mål att förvalta kapitalet så att det växer så mycket som möjligt. Om den förvaltningen sedan leder till att bostadspriserna för pensionärerna ökar snabbare än pensionerna gör tar man ingen hänsyn till. Eftersom första till fjärde AP-fonden har stor del av sina placeringar i bostäder så har formerna för dessa placeringar betydelse för hyresnivåerna på marknaden. Genom en ganska enkel förändring av regelverken för AP-fonderna skulle effekterna kunna bli betydligt annorlunda på hyresnivåerna.

Regelförändringen skulle innebära att AP-fonderna inte längre får köpa befintliga bostadsfastigheter oavsett upplåtelseform eftersom sådana köp bidrar till höjda fastighetsvärden och indirekt till högre hyror. Regelverket skulle däremot uppmuntra investering i nybyggnation av bostäder med hyresrätt. Även om pensionssystemet för närvarande har ett mindre underskott så är de fyra första fondernas förvaltningsöverskott betydligt större. Tillsammans ligger nettoöverskottet i dessa pensionsfonder på över 30 miljarder kronor per år de senaste åren och någon avsevärd försämring är inte att förvänta.

Som ett exempel skulle hälften av detta överskott kunna användas för investering i nybyggda bostäder. Det skulle då innebära att AP-fonderna bidrar med ett tillskott av minst sju till åtta tusen nybyggda bostäder varje år beroende på storlek och kostnad. Avsikten är inte att fonderna nödvändigtvis skall fortsatt äga de bostäder de bygger för evigt. Bedömer de att det är bättre att sälja av dem så skall de ha rätt att göra det. Målet att få ut fler bostäder på marknaden får ändå anses uppnådd. Eftersom bostäder har varit de mest lönsamma investeringsobjekten de senaste 30 åren enligt Dagens samhälle så borde det ändå vara en tämligen bra strategi för pensionärerna att långsiktigt äga nybyggda bostäder. Ett extra tillskott av bostäder på denna nivå varje år borde dessutom kunna bidra till att bromsa ökningstakten av hyresnivåerna, vilket i slutändan de flesta pensionärer har glädje av. De flesta avslutar sitt liv i en hyrd bostad.

Om AP-fonderna dessutom kontrakterade för ett jämnt volymbyggande år efter år så kan byggbolagen leverera till avsevärt lägre priser än när volymerna varierar kraftigt år från år.

Regeringen bör därför utreda förändringar av regelverket för AP-fonderna så att fondkapitalet kan användas både för uppbyggande av finansiell säkerhet och för att bidra till att lösa bostadsbristen i landet.

Stockholm den 3 oktober 2013

*Jan Lindholm (MP)*