

Motion till riksdagen
2005/06:Bo336

av Ragnwi Marcelind m.fl. (kd)

Enklare bostadsägande för unga och låginkomsttagare

Motionen delad mellan flera utskott

1 Innehållsförteckning

1	Förslag till riksdagsbeslut	2
2	En bostadspolitik för eget ägande	3
3	Bostadspolitik, familjebildning och barnafödande	4
4	Större valfrihet i boendet	5
5	Rätten till enskilt ägande måste återupprättas	5
6	Fler bör ges praktiska möjligheter att äga sin bostad	6
7	Goda internationella exempel	7
8	Åtgärder för att underlätta bostadsägande	7
9	Fler bostäder med äganderätt eller insatser	14

Fel! Okänt namn på

2 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen beslutar om inrättande av ett regelverk för bosparande för personer under 34 år i enlighet med vad som anförs i motionen.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att bestämmelsen i 1 a § bostadsbidragsförordningen (1993:739) skall avskaffas, så att hela räntekostnaden för bostadslån betraktas som boendekostnad vid beräkning av bostadsbidrag.
3. Riksdagen begär att regeringen skall återkomma till riksdagen med förslag till lagstiftning för inrättande av statliga kreditgarantier för förvärv av bostad för personer under 34 år.
4. Riksdagen begär att regeringen återkommer till riksdagen med förslag till lagstiftning om skattebefrielse för uthyrning av del av bostad som ej överstiger 50 % av bostadsytan.¹
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om inrättande av ett finansieringssystem för bostadsbyggande som inte missgynnar byggande av bostäder med äganderätt eller insatser.

¹ Yrkande 4 hänvisat till SkU.

3 En bostadspolitik för eget ägande

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 ser situationen helt annorlunda ut. 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.

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 1905–1948 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 ta 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
- Bostadsbidraget för flerbarnsfamiljer höjs
- Fastighetsskatten avskaffas
- Skattebefriad uthyrning av del av privatbostad införs
- Neutrala och långsiktiga bostadsfinansieringssystem införs
- Omvandlingar till bostadsrätt förenklas
- Ägarlägenheter tillåts

Fel! Okänt namn på

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

Till detta kommer Kristdemokraternas förslag att fastighetsskatten på privatbostäder ska avskaffas och ersättas av en kommunal fastighetsavgift om maximalt 2 800 kr per år för småhus och 900 kr per år för lägenhet. Dessutom satsar Kristdemokraterna 190 miljoner kronor per år på förstärkningen av bostadsbidragen för flerbarnsfamiljer.

4 Bostadspolitik, familjebildning och barnafödande

Under de senaste åren har ämnet barnafödande och boende figurerat regelbundet i medier. I en undersökning från 2004 anger var tredje kvinna att bostadssituationen är en stor eller en mycket stor orsak till att de inte skaffat barn. Enligt en Sifoundersökning från 2002, genomförd på uppdrag av Vår Bostad, anser 250 000 svenskar att de skulle skaffa barn om de hade en större bostad. Liknande resultat visades i en undersökning från 2001, genomförd av Sifo och beställd av TCO, där 76 % av kvinnorna och 66 % av männen säger att bostadssituationen har stor eller mycket stor betydelse för om de väljer att skaffa barn eller inte.

Kulturgeografen Bo Malmberg vid Uppsala universitet har pekat på det samband som historiskt sett finns mellan förändringar i bostadspolitiken och förändringar i barnafödandet. Perioder med högt barnafödande har sammanfallit med egnahemslån, hyresstegringslagen och hyresregleringen. Enligt Malmberg har de stigande relativa bostadskostnaderna i Sverige från 1975 till 1995 haft en negativ effekt på barnafödandet. Under 1990-talet sammanföll en dramatisk nedgång i barnafödande med lågkonjunktur, hög arbetslöshet och en drastisk höjning av boendekostnaderna i Sverige.

LO pekar i sitt bostadspolitiska program från 2002 på att utvecklingen på bostadsmarknaden i expansiva regioner gör att yngre hushåll med relativt normala inkomster har svårt att få råd med egnahem. Detta skapar motsättningar mellan olika generationer, där den äldre generationen tjänar pengar på stigande småhuspriser medan de yngre tvärtom måste betala alltmer för att kunna skaffa sig en motsvarande bostad.

Trots kopplingen mellan bostadsutbudet och människors individuella beslut att föda barn, finns än så länge begränsad forskning kring sambanden mellan bostadspolitik, boende och barnafödande. Men än allvarligare är avsaknaden av politisk debatt kring dessa frågor, i synnerhet som alla prognoser

pekar på att en allt mindre andel människor i produktiv ålder kommer att få försörja en ökande andel pensionärer. Även om det svenska bostadsbyggandet sakta ökar, ligger det på en mycket låg nivå, historiskt och internationellt sett. Över 150 av landets kommuner uppvisar bostadsbrist.

5 Större valfrihet i boendet

För att bemöta 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.

Gott om bostäder till en rimlig kostnad anses resultera i ökat barnafödande. Men det handlar också om 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.

Ägandet av ett småhus är inte en *bättre* boendeform. Bostadsrätten har sina kvaliteter genom kombinationen av delaktighet och frihet, medan hyresrätten har ett stort värde genom att den kan förvärvas utan kapitalinsats och erbjuder en hög servicenivå. Mångfalden är bra och viktig att utveckla.

Bostadspolitikens problem är dock att alternativ och valfrihet inte har någon prioritet. 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 och mot sammanblandningen av boende och ägande.

Människors olika livsstilar och familjers skiftande önskemål kräver mångfald och valfrihet. De boende måste ges större möjligheter att påverka sin boendemiljö och sina boendekostnader genom medansvar och inflytande.

6 Rätten till enskilt ägande måste återupprättas

Kristdemokraternas politik har inte sitt syfte i att slå vakt om den rådande fördelningen av ägandet, utan strävar efter att *fler* ska kunna komma i åtnjutande av egendom i någon form – i detta sammanhang en bostad.

Från industrialismens intåg i Sverige har koncentrationen av ägandet förändrats, från jordägare, över industrialister för att till slut hamna hos staten. Oavsett vem som kontrollerar ägandet, är ägarkoncentration ett problem i sig. De egendomslösa kommer alltid att hamna i beroendeställning till dem som har egendom. Att staten har övertagit stora delar av ägaransvaret för mark och

Fel! Okänt namn på

näringsliv i Sverige innebär inte att ägandet har avskaffats, det har bara avpersonifierats och gjort människor beroende av politikernas välvilja i stället för att ge människor en möjlighet att lita till sin egen förmåga.

För att människan ska kunna förverkliga sig själv behöver ägandet vara personligt. En liten bit land, ett företag, en egen bostad osv. ger människan den trygghet och värdighet hon behöver för att kunna stå självständig gentemot både staten och kapitalet.

Den trygghet och frihet som en egen inkomst ger och som förstärks genom möjligheten till eget ägande är i dag omöjlig för många svenskar att uppnå. För många går hushållsekonomin ihop först när man får bidrag. Människor sitter fast i en negativ spiral av höga skatter, höga hyror och bidragsberoende. Det socialdemokratiska arbetarepartiet har under sina nära nog 65 regeringsår skapat ett nytt proletariat – en samhällsklass utan egendom och med en starkt begränsad personlig frihet.

De människor som skulle få ökad trygghet och välfärd hålls med Socialdemokraternas politik i stället kvar i egendomslöshetens fälla genom att de bl.a. förvägras rätten att själva överta ägandet av sin bostad. Det som skulle bli de många ägande har blivit ingens ägande.

Eget ägande uppmuntrar också ett gott förvaltningskap. Människan, vilket nyligen bevisats genom kommunismens misslyckande, är mer angelägen att ta hand om det som är hennes eget. Där inget tydligt ägande finns saknas också ofta ansvarstagande.

7 Fler bör ges praktiska möjligheter att äga sin bostad

Som ett led i arbetet med att stärka unga familjers valfrihet och möjlighet att efterfråga en bostad som passar deras livsplaner, bör hinder för ägande av bostäder undanröjas.

Det finns också, vid sidan av valfrihetsargumentet och *rätten* till enskilt ägande, flera andra skäl, både ur familjernas och samhällets perspektiv, till varför det bör underlättas för hushåll med lägre inkomster att äga sin bostad. Åtgärder som överbryggat tröskeeffekten kan bidra till

- *minskade boendekostnader*, genom ett större mått av eget arbete och ansvarstagande,
- *en ökad självständighet*,
- *bättre möjligheter att bygga upp kapitaltillgångar*, vilket på sikt bidrar till minskade förmögenhetsskillnader och klyftor i samhället,
- *en minskad belastning på den offentliga ekonomin*, genom att det på sikt blir billigare för stat och kommun att hjälpa låginkomsthushåll som bor i en ägd bostad jämfört med att hjälpa hushåll som hyr,
- *en korrigerande finansierings- och kreditprövningsystemets bristande långsiktighet* där banker och andra låneinstitut inte tar risker som ur ett samhällsligt perspektiv borde tas,

- *en mer effektiv hyresbostadsmarknad*, genom att pressen ökar på hyresvärdarna att vara effektiva och lyhörda för de boendes önskemål när fler får praktiska möjligheter att efterfråga annat än hyresbostäder.

8 Goda internationella exempel

Runtom i världen finns goda exempel på hur bostadsägande underlättas för hushåll med låga inkomster.

I Australien finns ett ekonomiskt stöd för hushåll med låga inkomster om det är familjens första husköp. I regelsystemet kan ingå villkor om återbetalning. I USA förekommer utnyttjande av en mycket hög belåningsgrad som kopplas till att hushållet bosparat i olika former, gått kurser eller tecknat försäkringar. Bland annat för att minska transaktionskostnaderna för låginkomsttagare har Storbritannien ingen stämpelskatt på fastigheter med ett pris under 60 000 pund.

Olika former av "mortgage insurance", låneförsäkring, förekommer både i USA och Storbritannien. Försäkringen går ut på att betala lånekostnaderna en tid då hushållet tillfälligt drabbas av arbetslöshet, olyckor eller sjukdom.

I många länder finns subventionerade lån till bostadsbyggande, dvs. lån med lägre ränta som ges till hushåll med låga inkomster i samband med husköp. Norge har t.ex. ett sådant system där kommunerna administrerar förmånliga lån från den s.k. Husbanken. I Norge medges också skatteavdrag för ungdomar under 34 år som bosparar.

9 Åtgärder för att underlätta bostadsägande

De verktyg som internationellt utnyttjas för att underlätta ägande är inriktade mot olika skeden av bostadsköpet och bostadsägandet. Vissa åtgärder är inriktade på perioden innan hushållet köper en bostad, t.ex. stöd till bosparande. Andra åtgärder kan riktas mot tidpunkten när fastighetsköpet genomförs, t.ex. garantier som minskar behovet av egen insats. En viktig del är insatser inriktade på innehavstiden, gällande t.ex. fastighetsbeskattningen.

Flera studier pekar på att möjligheten att få ihop den kontantinsats som krävs för ett fastighetsköp är den viktigaste faktorn att påverka med politiska styrmedel. Därför är Kristdemokraternas förslag i första hand inriktade mot åtgärder som dels gör det enklare att spara ihop pengar till en insats, dels kan minska kraven på en omfattande egen insats. Det behövs också förändringar riktade mot innehavstiden i form av avskaffad fastighetsskatt och förändringar i bostadsbidragets regler för beräkning av boendekostnad.

Fel! Okänt namn på

9.1 Bosparande för ungdomar med rätt till skatteavdrag

För att underlätta för hushåll att få ihop till kontantinsatsen används i många länder olika former av subventionerat bosparande. En vanlig konstruktion är att den som sparar på en viss typ av konto får dra av motsvarande belopp på skatten eller slipper skatt på räntan.

En viktig aspekt hos ett nytt svenskt bosparande är att de sparade pengarnas omfattning undantas från beräkning av den bidragsgrundande inkomsten i olika bidragssystem. De nuvarande svenska stöden till hushåll vars bostadssituation man vill förbättra har bidragit till att skapa fattigdomsfällor. För att få socialbidrag ska man inte ha några kontanta tillgångar. Den som lyckats spara ihop exempelvis halva kontantinsatsen till ett eget boende och sedan blir beroende av hjälp nekas denna så länge något av tillgången finns kvar. För att råda bot mot detta hinder att ta steget över i långsiktigt billigare boende, bör tillgångar i bosparande inte räknas in i beräkningsunderlaget för bostadsbidrag och försörjningsstöd.

9.1.1 Norskt bosparande bör vara förebilden

Införandet av ett system för bosparande med sådan inriktning kräver en rad gränsdragningar. Ska det begränsas till personer som inte äger sin bostad och som har en inkomst under en viss gräns? Hur, när och till vad ska de sparade pengarna tillåtas användas?

För att få vägledning i dessa frågor har Kristdemokraterna valt att vända blicken mot ett av våra närmaste grannländer. I Norge tillämpas ett system med bosparande för ungdomar (Boligsparing for ungdom, BSU). BSU infördes 1991. Till och med det år man fyller 33 år kan man upprätta ett BSU-konto med avdrag på skatten med 20 % av det belopp som under året är insatt på kontot. Sparbeloppet kan användas till att köpa bostad eller till att avbetala skuld på egen bostad som är anskaffad efter att sparkontraktet blivit upprättat. Under 1998 ökade det årliga och totala maximala beloppet från 10 000 till 15 000 kr och det samlade sparbeloppet till 100 000 kr, vilket ger det maximala skattereduktionsbeloppet 20 000 kr. Giftna och sambo kan ha var sitt konto och därmed få en samlad skattereduktion på 40 000 kr.

Bankerna har skyldighet att erbjuda första prioritets pantlån till 4 gånger det innestående beloppet på kontot. Ett par som är gifta eller sambo kan därmed enligt reglerna få låna 800 000 kr (samt ett tillägg 4 gånger intjänat räntebelopp) på goda villkor.

Följs inte villkoren genom att BSU-kontot används till andra ändamål än anskaffande av hus, blir man straffad i form av ett skattetillägg. Tillägget motsvarar det skatteavdrag BSU-kontot har gett. Vidare mister man rätten till att sätta in ytterligare pengar på BSU-kontot.

Stortinget antog 2003 ett förslag om att ändra reglerna för BSU, så att avdrag också kan göras för sparande på konton i annat EES-land, vilket har verkan fr.o.m. inkomståret 2004.

Under det norska bosparandets tredje år, 1993, använde 77 000 personer möjligheten till skatteavdrag för BSU. Därefter har andelen sparande successivt ökat för att under de första åren på 2000-talet ligga kring 200 000 personer, vilket motsvarar knappt 25 % av hela befolkningen i åldersgruppen 20–33. Det genomsnittliga årliga sparandet har legat relativt stabilt på 10 000 norska kronor och skatteavdraget därmed kring 2 000 norska kronor. Nedan redovisas utvecklingen för BSU från 2000 till 2003.

Tabell 2. Skatteavdrag för BSU. Antal personer med skatteavdrag, genomsnittligt och totalt skatteavdrag 2000–2003

	2000	2001	2002	2003
Antal personer med skatteavdrag från BSU	181 213	188 270	199 896	206 813
Genomsnittligt skatteavdrag för BSU, norska kr	2 100	2 000	2 000	1 900
Totalt skatteavdrag, norska kr	380 547 300	376 540 000	399 792 000	392 944 700

Källor: Stortingets utredningstjänst. Statistiska centralbyrån i Norge.

9.1.2 Regler för ett svenskt bosparande med rätt till skatteavdrag för personer under 34 år

Kristdemokraterna föreslår att ett system för bosparande motsvarande det norska införs i Sverige, men med ekonomiska villkor som motsvarar det svenska pensionssparandet.

Ekonomiska villkor

- Maximal årlig insättning: ett halvt basbelopp, 19 850 kr år 2006
- Maximalt sparande: tre basbelopp, 111 000 kr år 2006
- 30 % skatteavdrag

Rätten till avdrag för bosparande ska alltså i huvudsak jämföras med det som i dag gäller för pensionssparande i Sverige.

Bestämmelserna i 59 kap. inkomstskattelagen gällande avdragsgrundande inkomster för pensionssparande bör gälla också för bosparande. Ränta eller annan avkastning på sparandet ska vara skattepliktig.

Tillåtna sparformer

Bestämmelserna rörande sparformer i 2 kap. lagen om individuellt pensionsparande bör överföras på det nya bosparandet.

Bosparande ska få ske i en eller flera av sparformerna

1. inlåning,
2. andelar i investeringsfond och
3. andra fondpapper.

Konton för bosparande ska således kunna inrättas i de befintliga institut som tillhandahåller sparformer för pensionssparande, eller motsvarande nya såd-

Fel! Okänt namn på

ana. Placering av det sparade kapitalet ska alltså kunna ske i fonder på motsvarande sätt som vid pensionssparande.

Vilka bostäder?

Liksom i det norska systemet ska det krävas att behållningen på bosparkonto används för att köpa en bostad som kommer att ägas av bospararen själv eller dennes make/maka eller sambo. Behållning på bosparkonto ska kunna användas för köp av bostäder med såväl äganderätt, bostadsrätt som kooperativ hyresrätt. En förutsättning är att bostaden förvärfvas efter det att bosparande inletts. Bosparande kan därmed inte användas för att betala av lån på redan förvärvad bostad.

Vad händer vid brott mot reglerna?

Påföljden vid brott mot bestämmelserna för bosparandet bör enligt Kristdemokraterna motsvara de som finns och fungerar väl i det norska bosparandet för unga. Följs inte villkoren, genom att bosparkontot används till andra ändamål än anskaffande av bostad enligt uppställda regler, blir man straffad i form av ett skattetillägg. Tillägget motsvarar det skatteavdrag som bosparandet har gett. Vidare mister man rätten till att sätta in ytterligare pengar på bosparkontot.

Bosparande ska inte reducera bostadsbidrag och försörjningsstöd

De svenska stöden till hushåll vars bostadssituation de syftar till att förbättra har bidragit till att skapa fattigdomsfällor. För att få socialbidrag ska man inte ha några kontanta tillgångar. Den som lyckats spara ihop exempelvis halva kontantinsatsen till ett eget boende och sedan blir beroende av hjälp nekas denna så länge något av tillgången finns kvar. Det är väsentligt att bosparande inte räknas in i beräkningsunderlaget för bidrag. Behållning på bosparkonto ska därför vara befriad från förmögenhetsskatt och därmed, enligt bestämmelserna i bostadsbidragslagen, inte påverka beräkning av bostadsbidrag.

Behållning på bosparkonto ska inte påverka rätten till försörjningsstöd enligt socialtjänstlagen.

Hur mycket kommer att sparas?

Hur stor omfattningen av sparandet blir de första åren när systemet införs i Sverige är svårt att uppskatta. När systemet infördes i Norge var antalet sparare efter två år, 1993, uppe i 77 000 personer (vilket motsvarade ca 10 % av befolkningen i åldersgruppen 18–33 år). Det genomsnittliga sparandet per person har dock inte förändrats så mycket.

Kristdemokraterna antar att en motsvarande andel svenskar i åldersgruppen, 156 500 personer, skulle bospara efter två år med det nya systemet, dvs. år 2008. De två första åren kan en successiv ökning av antalet sparare förväntas ske. Kristdemokraterna räknar med att ca 107 000 personer skulle bospara år 2006, ca 133 000 personer år 2007 och ca 160 000 personer år 2008.

Fel! Okänt namn på

Kristdemokraterna antar vidare att svenska ungdomar likt normmännen i snitt kommer att spara 63 % av maxbeloppet, vilket är 12 505 kr per år.

Vad blir den statsfinansiella effekten?

Med ett genomsnittligt sparande på 12 505 kr uppgår det genomsnittliga skatteavdraget på 30 % till 3 750 kr. Med antaganden om utvecklingen av antalet sparande blir den totala effekten av reformen under åren 2006–2008 enligt nedanstående tabell.

Tabell 3. Skatteavdrag för bospärande. Antal personer med skatteavdrag, genomsnittligt och totalt skatteavdrag 2006–2008

	2006	2007	2008
Antal personer med skatteavdrag från bospärande	106 700	133 300	160 000
Genomsnittligt skatteavdrag, kronor	3 750	3 750	3 750
Totalt skatteavdrag, miljoner kronor	400	500	600

9.2 Bostadsbidrag ska beräknas på hela räntekostnaden för bolån

Den svenska debatten om neutralitet mellan upplåtelseformer inom bostadssektorn har de senaste åren nästan uteslutande handlat om de regelsystem som rör skatter och finansiering. Ur ett låginkomstperspektiv kan det vara minst lika viktigt att regelsystem rörande olika former av ekonomiskt stöd är neutrala. Ett hushåll som förutser att det kan komma att behöva stöd ska inte behöva avstå från en viss upplåtelseform bara för att det räknar med att möjligheterna att få stöd är mindre i denna upplåtelseform. Eftersom reglerna för bostadsbidrag är betydligt mer förmånliga för hyresgäster än för de som äger sin bostad, är det även ur ett neutralitetsperspektiv motiverat med förändringar i bidragssystemen som underlättar för hushåll med låga inkomster att äga sin bostad.

Hela räntekostnaden för ägande av bostadsrätt/småhus ska enligt Kristdemokraterna räknas med vid beräkningen av boendekostnad vid prövning av bostadsbidrag. I dag räknas endast den del av räntekostnaderna som överstiger 3 % av skulden. För den bostadsägare som har bolåneränta på 3 % får alltså ingen del av lånekostnaden räknas med i den situation då bostadsbidrag skulle behövas för att klara hushållsekonomin.

Denna 3-procentsregel infördes 1996. Kristdemokraterna ifrågasätter fortfarande regeringens grundläggande motiv till denna regel, men framför allt har inflationstakten sedan 1996 förändrat sig på ett sådant sätt att regeln inte längre motsvarar regeringens ursprungliga motiv.

9.2.1 Socialdemokraternas motiv är felaktiga

I proposition 1995/96:186 motiverade den socialdemokratiska regeringen 3-procentsregeln med att "det inte är rimligt att bostadsbidrag lämnas för den

Fel! Okänt namn på

del av räntan som utgör en kompensation för inflationen, eftersom detta innebär att bostadsbidragen subventionerar en förmögenhetsuppbyggnad”.

Kristdemokraterna ser tvärtemot att bostadspolitikerna bör syfta till att också personer som är i behov av bostadsbidrag ska ges ett stöd att långsiktigt bygga upp förmögenheter i form av sina bostäder.

9.2.2 Socialdemokraternas argument är föråldrade

Skälen som Socialdemokraterna angav för inrättandet av 3-procentsregeln föreligger inte längre, utan i linje med intentionen i propositionen ska den revideras nedåt eller helt avskaffas. I proposition 1995/96:186 anförs:

”Regeringen anser att tre procentenheter för närvarande är en lämplig nivå för reduceringen. Denna procentsats bör därför gälla tills vidare. Procentsatsen bör kunna ändras med anledning av förändringar i inflationstakten. Sådana justeringar bör dock inte göras fortlöpande utan endast vid avsevärda förändringar.”

En sådan avsevärd förändring av inflationstakten har inträffat och Kristdemokraterna föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen att nedanstående bestämmelse i bostadsbidragsförordningen (1993:739) ska tas bort:

1 a § Om det i kostnaderna för en bostad ingår ränta för upplånat kapital, skall vid beräkning av bostadsbidrag bortses från så stor del av räntan som motsvarar tre procent av den skuld på vilken räntan, före avdrag för eventuellt räntebidrag, beräknats.

Riksdagens utredningstjänst har beräknat den statsfinansiella kostnaden av ett borttagande av 3-procentsregeln till 82 miljoner kronor per år. En sådan resursförstärkning till anslaget för bostadsbidrag föreslås därför i Kristdemokraternas budgetalternativ för åren 2006–2008.

9.3 Statliga kreditgarantier för unga bolåntagare

De risker som bankerna efter kreditprövning är beredda att ta för olika potentiella låntagare speglar inte nödvändigtvis de faktiska riskerna hos olika hushållsgrupper och motsvarar knappast de risker som det samhällsekonomiskt vore motiverat att ta.

I flera länder, t.ex. Norge, finns subventionerade statliga eller kommunala lån, dvs. lån med lägre ränta, som ges till hushåll med låga inkomster i samband med husköp. Ett alternativ till subventionerade lån vore att staten går in med utökade garantier till hushåll med låga inkomster som gör att dessa hushåll kan få lån till lägre ränta än annars på den vanliga bolånamarknaden.

Statens bostadskreditnämnd (BKN) har under 2005 presenterat ett förslag om statliga kreditgarantier för personer under 30 år. Kristdemokraterna är positiva till detta förslag men förordar ett system som utsträcks till personer under 34 år.

BKN:s förslag utgår ifrån att kreditgarantier lämnas för lån upp till 95 % av köpeskillingen. Visst utrymme lämnas därmed för kapital som hushållet

behöver bidra med. Detta krav på egen insats ser Kristdemokraterna som ett viktigt inslag i en politik för att underlätta ägande. Dels sänder det en tydlig signal om att hushållet är med och delar den risk som bostadsägande innebär, dels minskar risken för att det uppstår en skuld om hushållet tvingas sälja bostaden med förlust. Statliga kreditgarantier är därmed ett instrument som är väl anpassat att utnyttjas tillsammans med det nya bosparande med rätt till skatteavdrag som Kristdemokraterna föreslår.

BKN:s bedömning är att statliga kreditgarantier skulle ha en bred acceptans bland marknadens olika kreditinstitut och att restriktiviteten gentemot unga bosparare gällande belåningsgrad skulle kunna minska.

Kristdemokraterna föreslår att riksdagen begär att regeringen ska återkomma till riksdagen med förslag till lagstiftning för inrättande av statliga kreditgarantier för förvärv av bostad riktat mot personer under 34 år.

9.4 Höjt bostadsbidrag för barnfamiljer

Det bidragssystem den nuvarande 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 för flerbarnsfamiljer 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 per månad 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 hushållsekonomi.

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

9.5 Skattebefriad uthyrning av del av privatbostad

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

Fel! Okänt namn på

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 och föreslår att regeringen ska återkomma till riksdagen med förslag till sådan lagstiftning.

9.6 Avskaffa fastighetsskatten

Beskattning i allmänhet är ett viktigt instrument för att påverka familjers möjligheter att köpa en bostad. Beskattningen av själva boendet är särskilt avgörande för hushållens chans att få bostadsekonomin att gå ihop.

Bostäder beskattas genom byggmoms och fastighetsskatt både som konsumtion och kapital, vilket inte sker för någon annan vara eller tjänst och vilket strider helt 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 vi 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.

Kristdemokraterna föreslår att fastighetsskatten avvecklas 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.

Fastighetsbeskattningen ökar dramatiskt, trots regeringens tal om begränsningsregler och dämpningsregler. 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. Att fastighetsskatten tvingar främst äldre människor att flytta från sina hus är en ofta uppmärksammas konsekvens. Dess avskräckande effekt för småbarnsföräldrar och låginkomsttagare som vill köpa hus måste också påtalas, och snarast möjligt undanröjas genom att fastighetsskatten avskaffas.

10 Fler bostäder med äganderätt eller insatser

En förutsättning för att fler hushåll med låga inkomster ska ha möjlighet att äga sin bostad är att det totala bostadsutbudet ökar, genom att det byggs fler bostäder. 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 alltså 167 av landets 290 kommuner.

Det finns därmed ett uppenbart behov av att redan på kort sikt öka bostadsbyggandet kraftigt. Men detta behov kan inte, såsom nu sker i regeringens politik, tas till intäkt för att byggandet ska inriktas på de minsta och billigaste hyreslägenheterna för att maximera antalet nya bostäder. Det som krävs är ett varierat byggande, som skapar boenden för livets olika skeden och familjers olika önskemål. Detta kräver i sin tur inrättandet av ett regel- och finansieringssystem som inte missgynnar byggande av bostäder med äganderätt eller insatser.

Kristdemokraterna vill genom nedanstående förslag öka antalet bostäder med bostadsrätt eller med ren äganderätt genom den i Sverige ännu inte godkända boendeformen ägarlägenheter.

10.1 Neutrala finansieringssystem

Sveriges bostadspolitik under den socialdemokratiska regeringen är uppbyggd kring ett antal mer eller mindre tillfälliga bidragssystem som till allra största del är begränsat till hyresrätter. I det senaste i raden av investeringsstöd, benämnt nedsatt byggmoms, utgår ersättning endast för hyresbostäder på maximalt 70 kvadratmeter.

Regeringen har under 2004–2005 låtit en arbetsgrupp i Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet se över hela bostadsfinansieringssystemet. I förslaget som presenterades den 9 september 2005 avvecklas räntebidragssystemet som funnits för såväl hyres- som bostadsrätter. I stället skisseras ett nytt investeringsbidrag, ensidigt riktat till produktion av hyresrätter. Politiken som gynnar byggande av hyresbostäder på bostadsrätternas bekostnad fortsätter således om Socialdemokraterna ges förnyat förtroende vid regeringsmakten.

För Kristdemokraterna är det naturligt att en minskad skatt på bostadssektorn ska gälla alla lägenheter i flerbostadshus, oavsett upplåtelseform. Genom ett ökat bostadsrättsutbud förbättras möjligheterna för hushåll med låga inkomster att köpa en bostad.

10.2 Enklare att omvandla till bostadsrätt

Socialdemokraterna har de senaste åren drivit en målmedveten kampanj mot bostadsrätten som boendeform. Det hårdnande regelverk som successivt försvårat ombildningar av hyresrätter, dels genom skärpta majoritetskrav, dels genom tillståndsprovning av länsstyrelserna, vilar på en misstro mot bostadsrätten och mot sammanblandningen av boende och ägande.

Bostadsrätten framställs ofta från socialdemokratiskt och vänsterpartistiskt håll som ett oönskat och spekulativt inslag på bostadsmarknaden. Regeringens politik genomsyras av en attityd till bostadsrätter och bostadsrättsombild-

Fel! Okänt namn på

ningar som ett problem, vilket de boende ska skyddas mot, inte minst de som riskerar att få hyra sin bostad av en bostadsrättsförening.

I lagstiftningen kring bostadsrätter måste det i första hand vara de boendes intressen som ska tas till vara. Ombildning av hyresrätter ska ske på de boendes villkor och de boendes intressen, önskemål och synpunkter ska tillgodoses.

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.

Kristdemokraterna föreslår att majoritetsbestämmelserna återgår till att kräva enbart enkel majoritet, i stället för dagens två tredjedels majoritet. Kristdemokraterna föreslår också att lagen om allmännyttiga bostadsföretag avskaffas. Därmed upphävs den överprövning som länsstyrelserna i dag har vid alla omvandlingar av kommunala hyresfastigheter till bostadsrätter.

10.3 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.

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. Inte minst gäller det äldre som önskar flytta från sin villa till en lägenhet, vilket också är önskvärt för att få i gång de flyttkedjor som behövs för en rörligare bostadsmarknad.

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 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.

10.4 Hyrköp vid nybyggnation

Hyrköp innebär att hushållet hyr det hus man vill köpa, men att man har en option på att köpa huset efter en provperiod till ett fastställt pris. En del av hyran kan utformas som en tidigarelagd amortering och räknas av från priset om hushållet väljer att utnyttja optionen. Hyrköp kan dels underlätta för hushållet att spara ihop till det nödvändiga kapitalet, dels fungera som ett sätt för hushållet att visa att man klarar av att sköta huset och de kostnader som boendet innebär.

Hyrköp praktiseras i dag i begränsad omfattning, men med i huvudsak stor framgång i de fall de utnyttjas, bl.a. i Örebro. Kristdemokraterna ser det som angeläget att fler kommuner ger sina innevånare denna möjlighet att långsiktigt planera och spara ihop till ett eget boende med ett stort mått av frihet och flexibilitet.

Stockholm den 5 oktober 2005

Ragnwi Marcelind (kd)

Dan Kihlström (kd)

Sven Gunnar Persson (kd)

Tuve Skånberg (kd)

Björn von der Esch (kd)

Annelie Enochson (kd)

Johnny Gylling (kd)

Lars Gustafsson (kd)