

# Motion till riksdagen 2019/20:1621

av Jonas Sjöstedt m.fl. (V)

## Bostadspolitik, planering och byggande

---

### 1 Innehållsförteckning

1	Innehållsförteckning	1
2	Förslag till riksdagsbeslut	2
3	Inledning	3
4	Bostaden är en social rättighet	4
5	Bostadssocial utredning	5
6	Bygg bort bostadsbristen	7
6.1	Bostadspolitiska satsningar 2014-2018	8
6.2	Ytterligare bostadspolitiska satsningar krävs	8
6.3	En mer jämlik balans mellan hyresrätt och bostadsrätt	9
6.4	Utred Wien-modellen	10
7	Ett statligt byggbolag	11
8	Markpolitiken – ett viktigt verktyg för kommunerna	12
9	Bättre planering för fler bostäder	13
9.1	Regionalt perspektiv i planeringen	14
10	Nationell bostadsförsörjningsplan	16
11	Ökat byggande på landsbygden	17
11.1	Lokala sparbanker	18

## 2 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett nytt bostadspolitiskt mål och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en bostadssocial utredning med uppdrag att dels undersöka situationen på bostadsmarknaden vad gäller bostadsbrist, bostadsjämlighet och segregation, dels lämna förslag på åtgärder som garanterar alla medborgare en bostad oavsett inkomst, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör införa statliga topplån för nyproduktion av hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med en åtgärdsplan och tidsplan för en mer jämlig balans mellan hyresrätt och bostadsrätt och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att dels studera Wienmodellen med fokus på finansieringen av nyproduktion av hyresrätter, dels föreslå hur modellen skulle kunna tillämpas i Sverige, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör se över hur ett statligt byggbolag med uppgift att bygga lägenheter, främst hyresrätter, som alla ska ha råd att efterfråga kan upprättas, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas en ny förköpslag och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör lägga fram lagförslag i linje med de som presenterades i Byggrättsutredningens betänkande (SOU 2018:67) och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om regional fysisk planering och tillkännager detta för regeringen.

10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen årligen bör lämna en skrivelse till riksdagen där regeringens nationella bostadsförsörjningsplan fastslås samt vid obalans mellan utbud och efterfrågan presentera en handlingsplan och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att nedskrivningsreglerna behöver förändras så att fler hyresbostäder byggs i landsbygdskommuner och tillkännager detta för regeringen.

### 3 Inledning

Sverige behöver en ny bostadspolitik som kan möta de utmaningar vi står inför i form av bostadsbrist, bostadssegregation och klimatomställning – en hållbar och långsiktig bostadspolitik som tar ansvar för att bygga bort bostadsbristen, bryta bostadssegregationen och minska bostadssektorns klimatpåverkan. Det kräver en bostadspolitik med högre ambitioner där staten och kommunerna tar ett större ansvar än i dag.

I dag råder bostadsbrist i en majoritet av landets kommuner. Bristen på bostäder begränsar människors frihet och i förlängningen samhällets utveckling. Det saknas framför allt hyresrätter med rimliga hyror, något marknaden inte klarar av att bygga på egen hand. Bostadsbristen ska byggas bort med en politik för ökat bostadsbyggande, med fokus på miljövänliga hyresrätter med rimliga hyror. För det krävs att staten tar ett större ansvar för finansieringen och att kommunerna tar ett större ansvar för en bostadsförsörjning för alla oavsett inkomst.

I takt med de ökade klassklyftorna har bostadssegregationen ökat. Olika grupper lever åtskilda i olika bostadsområden. Skillnaderna mellan dessa områden är ofta mycket stora vad gäller inkomst, utbildningsnivå, hälsa och förväntad livslängd. Bostadssegregationen ska brytas med en politik för minskade klyftor och ett förändrat bostadsbyggande med fokus på en jämlik och hållbar stadsutveckling. För detta krävs insatser i såväl socioekonomiskt eftersatta som mer välbärgade områden, vilket förutsätter tydlig offentlig styrning, reglering och planering.

Idag står bygg- och fastighetssektorn för omkring 20 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Därutöver bidrar sektorn till stora utsläpp utomlands genom import av byggprodukter. Av de totala utsläppen från sektorn står byggverksamhet och uppvärmning för cirka 40 procent vardera. Om vi ska nå det klimatmål som riksdagen

slagit fast måste bygg- och fastighetssektorn minska sin klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. För det krävs ett mer hållbart byggande och en ökad energieffektivisering, vilket förutsätter högre krav och statliga styrmedel. I denna motion redogör vi för vår bostadspolitik och vad vi anser bör göras för att skapa bra bostäder för alla.

## 4 Bostaden är en social rättighet

Rätten till bostad är en grundläggande mänsklig rättighet, vilket slås fast i FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna. Samhället har ett uttalat ansvar för bostadsförsörjningen. Av regeringsformen framgår att det allmänna särskilt ska trygga rätten till bl.a. bostad (1 kap. 2 § RF). I verkligheten ser det dock annorlunda ut. Allt fler förvägras rätten till ett eget hem trots regeringsformens tydliga formulering.

Bostaden är en speciell plats för oss. I bostaden utspelar sig en stor del av våra liv och den är vårt hem. Vänsterpartiet menar att alla människor ska ha möjlighet att leva i bra bostäder till rimliga kostnader i en miljö där en kan känna sig trygg. Så är det inte i dag i bostadsbristens Sverige.

Under efterkrigstiden lades den svenska bostadspolitik om. Den tidigare marknadsstyrda bostadspolitik hade lett till svår trångboddhet, undermåliga boendemiljöer och ockerhyror. Omläggningen innebar att bostadspolitik i stället blev en naturlig del av den generella välfärdspolitik: aktiv, omfattande och utan inslag av särlösningar för låginkomsthushåll. Samhället tog ansvar för att medborgarna skulle ha bra bostäder med god standard till rimliga kostnader. Ansvaret fördelades mellan stat och kommuner. Staten tog ansvar för att rättsliga och finansiella instrument fanns tillgängliga för bostadsbyggandet, medan kommunerna tog ansvar för planering och genomförande. Gemensamma insatser vidtogs för att bygga bort bostadsbristen. I början av 1970-talet, när miljonprogrammet avslutades, var bostadsbristen väsentligt mindre. Utan en statlig bostadspolitik, med aktiva insatser och omfattande statligt stöd, hade detta inte varit möjligt.

Den statliga bostadspolitik nedmonterades under 1990-talet. Subventioner och statlig inblandning har ersatts med ett marknadsstyrt bostadsbyggande. I dag är bostadspolitik varken tillräckligt aktiv eller omfattande. Staten har trätt tillbaka till förmån för marknaden. Särlösningar för personer med låga inkomster, s.k. social housing, framhålls av allt fler som ett sätt att lösa bostadsbristen för dem som inte har råd att köpa en bostad. Bostaden har gått från att vara ett gemensamt projekt till en

privatsak, från en social rättighet till ett investeringsobjekt på en marknad. Resultatet är tydligt: det har under lång tid byggts för lite, för sakta och för dyrt. Marknadens ensidiga vinstintresse, i stället för socialt ansvarstagande, har återigen visat sig stå i vägen för att lösa bostadsbristen för flertalet medborgare.

Vänsterpartiet menar att bostadsbristen måste mötas med ökat politiskt ansvarstagande i form av en politik med höga ambitioner. Vi behöver återskapa en statlig bostadspolitik värd namnet – aktiv, omfattande och enligt principen om generell välfärd. Vänsterpartiet eftersträvar en sammanhållen bostadsmarknad där alla, oavsett inkomst, garanteras en bra bostad med god standard till rimliga kostnader. En politik med olika typer av särlösningar för stora grupper står i motsättning till detta. En sådan politik kommer långsiktigt att försvaga stödet för en bostadspolitik som når vår målsättning om goda bostäder för alla. Frågan om att bygga bort bostadsbristen, med fokus på hyresrätter, bör därför prioriteras. För detta krävs statliga insatser i form av ekonomiskt stöd för ökat byggande. Vänsterpartiet menar att bostaden är en social rättighet och att bostadspolitiken därmed bör vara en grundläggande del av den generella välfärdspolitiken. Det bostadspolitiska mål som riksdagen antagit återspeglar inte de samhällsbehov och utmaningar som bostadsbyggandet kräver. Vi anser därför att det nuvarande bostadspolitiska målet bör avskaffas och föreslår att det införs ett nytt bostadspolitiskt mål enligt följande:

Alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Boende- och bebyggelsemiljön ska utgå ifrån människors behov, bidra till jämlika förhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning ska en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten.

Vad som ovan anförts om ett nytt bostadspolitiskt mål bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 5 Bostadssocial utredning

I början av 1930-talet präglades den svenska bostadsmarknaden av bostadsbrist, trångboddhet och ojämlikhet. För att kartlägga problem och ta fram förslag på åtgärder tillsatte den socialdemokratiska regeringen en utredning – den s.k. Bostadssociala utredningen. I utredningen ingick radikala ekonomer, arkitekter och byggmästare. Utredningen, som verkade 1933-1947, lade grunden för den generella bostadspolitiken

som etablerades under efterkrigstiden. Samhället tog ansvar för att alla, oavsett inkomst, skulle garanteras en bra bostad. Successivt byggdes bostadsbrist och trångboddhet bort.

I dag präglas svensk bostadsmarknad återigen av bostadsbrist och trångboddhet, om än i annorlunda skepnad. Bostadsbristen slår hårdast mot de grupper i samhället som har lägst inkomster: unga, nyanlända, ensamstående, sjukskrivna och arbetslösa. Dessa grupper har svårt att efterfråga de bostäder som byggs. Kommunernas bostadssociala verktyg, såsom sociala kontrakt och sociala förturer, räcker inte för att garantera alla medborgare en bostad. Samtidigt har allmännyttans roll förändrats genom krav på affärsmässighet, vilket påverkar de kommunala bostadsbolagens möjlighet att ta socialt ansvar. Sammanfattningsvis befinner vi oss i ett läge där stora grupper inte kommer in på bostadsmarknaden utan är hänvisade till otrygga boendelösningar och trångboddhet. Bostadsmarknaden präglas därmed återigen av ojämlikhet – en ojämlikhet nära länkad till de inkomst- och förmögenhetsklyftor som ökat i Sverige de senaste decennierna.

Allt fler röster höjs nu för att tillsätta en ny bostadssocial utredning med uppdrag att dels undersöka hur situationen ser ut, dels ta fram konkreta förslag för att alla medborgare, oavsett inkomst, ska garanteras en bostad. Förslaget om att tillsätta en bostadssocial utredning har framförts av såväl forskare som myndigheter. Exempelvis har Martin Grander, fil.dr. i urbana studier vid Malmö universitet, föreslagit att det bör tillsättas en ”ny kompetent bostadssocial utredning som ger en empiriskt grundad bild av hur stor bostadsbristen är, vem som drabbas och vilka alternativen är för en nationellt sammanhållen bostadsförsörjning som inte lämnar någon utanför.” (Dagens Samhälle 2019-02-08). Länsstyrelsen i Stockholm har lagt fram ett liknande förslag (Länsstyrelsen Stockholm: Rapport 2019:13).

Vänsterpartiet anser, i likhet med forskare och myndigheter, att det bör tillsättas en ny bostadssocial utredning. Utredningen bör få i uppdrag att dels kartlägga hur boendeproblemen yttrar sig och deras bakomliggande orsaker, dels föreslå åtgärder för att komma till rätta med problemen.

Regeringen bör tillsätta en bostadssocial utredning med uppdrag att dels undersöka situationen på bostadsmarknaden vad gäller bostadsbrist, bostadsjämlighet och segregation, dels lämna förslag på åtgärder som garanterar alla medborgare en bostad oavsett inkomst. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 6 Bygg bort bostadsbristen

Enligt Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät anger 240 av landets 290 kommuner, eller 83 procent, att det råder underskott på bostäder på den lokala bostadsmarknaden. Bostadsbristen är värst i storstadsregionerna och på högskoleorter, men även många mindre kommuner har underskott på bostäder. Sammantaget bor drygt 90 procent av landets befolkning i kommuner med bostadsbrist. Hyresrätter är den upplåtelseform som flest kommuner uppger behöver tillkomma (Boverket 2019: Bostadsmarknadsenkäten 2019).

De senaste åren har det byggts många nya bostäder, men mycket av det som byggts har varit för dyrt för stora grupper i samhället. Nu sjunker efterfrågan på dessa bostäder men behovet av nya bostäder är fortfarande mycket stort. Det är kort sagt brist på bostäder som folk har råd att efterfråga, framför allt hyresrätter med rimliga hyror.

Bostadsbristen begränsar människors möjligheter att ta ett jobb, studera och etableras i det svenska samhället. Därigenom påverkas individernas frihet, ekonomins tillväxt och samhällets utveckling negativt. Det leder till ökade klyftor och segregation. Bostadsbristen innebär att trångboddhet blir allt vanligare. I dag bor drygt 200 000 unga vuxna hemma hos sina föräldrar trots att de hellre skulle bo på ett annat sätt. Följden blir att människors livssituation försvåras och att deras drömmar och frihet inskränks. Bristen på bostäder, framför allt hyresrätter, är även en hämmande faktor för kommuners och regioners utveckling. Den kan också bli till ett hot mot välfärden när de som ska arbeta inom t.ex. vård och omsorg inte hittar lämpliga bostäder på rimligt avstånd från arbetsplatsen.

Människor måste kunna flytta dit där jobb och utbildningsplatser finns. Arbetsmarknadens funktionssätt påverkas negativt när inte minst unga människor tvingas tacka nej till arbeten för att de saknar bostad. I en undersökning som gjorts på uppdrag av Hyresgästföreningen uppger sju av tio tillfrågade arbetsgivare i landets tre storstadsregioner att bostadsbristen i någon mån försvårar möjligheterna att rekrytera personal. Vidare har HSB låtit beräkna konsekvenserna av bostadsbristen för tillväxten i Stockholmsregionen den närmaste tjugoårsperioden. Kostnaden uppskattas till flera hundra miljarder kronor. Även om man bör använda den här typen av siffror med en viss försiktighet kan man konstatera att bostadsbristen påverkar tillväxten negativt.

Enligt Boverkets senaste byggbehovsprognos behövs i snitt 64 000 nya bostäder varje år fram till 2027. Totalt sett behövs 640 000 nya bostäder under tioårsperioden 2018-2027 för att svara mot den framtida befolkningsutvecklingen och kompensera för det underskott av bostäder som finns sedan tidigare (Boverket 2019: Regionala

byggbehovsberäkningar 2018-2027). För att bygga dessa bostäder krävs krafttag från statens sida.

## 6.1 Bostadspolitiska satsningar 2014-2018

Under förra mandatperioden genomförde Vänsterpartiet och S-MP-regeringen, inom ramen för budgetsamarbetet, de största bostadspolitiska satsningarna på 20 år. Vi införde bl.a. ett investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder, ett stöd för renovering och energieffektivisering av flerbostadshus i miljonprogramsområden och en byggbonus till de kommuner som planerar för och bygger bostäder. Våra gemensamma satsningar har gett resultat. Rekordmånga nya bostäder har byggts, varav många hyresrätter. Eftersatta flerbostadshus har renoverats och energieffektiviserats. Kommuner planerar för fler bostäder och tar ansvar för bostadsförsörjningen i större utsträckning än tidigare.

I budgeten för 2019, som byggde på Moderaternas och Kristdemokraternas budgetmotion, avvecklades samtliga bostadspolitiska satsningar. Som ett resultat av januariöverenskommelsen mellan S, MP, C och L återinförs nu investeringsstödet för hyresbostäder och studentbostäder. Vänsterpartiet välkomnar detta men kan konstatera att betydligt fler insatser behövs för att bygga bort bostadsbristen och rusta upp det befintliga bostadsbeståndet.

## 6.2 Ytterligare bostadspolitiska satsningar krävs

Samtidigt som det råder bostadsbrist i en majoritet av landets kommuner sjunker nu byggtakten. Enligt Boverkets senaste prognos minskar bostadsbyggandet både i år och nästa år. Totalt påbörjas cirka 49 000 bostäder i år, vilket är en minskning med 11 procent jämfört med 2018. 2020 väntas bostadsbyggandet minska ytterligare (Boverket 2019: Boverkets indikatorer juni 2019).

För Vänsterpartiet är det uppenbart att det nu krävs ytterligare bostadspolitiska satsningar för att dels upprätthålla en hög byggtakt och bygga de bostäder som behövs, främst hyresrätter med rimliga hyror, dels energieffektivisera och renovera det befintliga beståndet. Vi vill genomföra tre sådana satsningar.

För det första vill vi utöka och förbättra det statliga investeringsstödet för hyresbostäder. Reglerna för investeringsstödet bör ändras i enlighet med förslaget i SOU 2017:108 så att en viss del av stödet betalas ut i förväg. Det ökar möjligheterna att



använda investeringsstödet som eget kapital under byggtiden och underlättar därmed finansieringen.

För det andra vill vi återinföra och utöka stödet för energieffektivisering och renovering av flerbostadshus och utomhusmiljöer. Stora delar av det svenska miljonprogrammet är i behov av renovering, effektivare energianvändning och förbättrade utomhusmiljöer. För 140 000 lägenheter är renoveringsbehovet akut enligt en rapport från det statliga forskningsinstitutet RISE. Boverket beräknar kostnaderna för renoveringar av miljonprogrammen till mellan 300 och 500 miljarder kronor. Ett riktat statligt stöd med fokus på renovering är helt avgörande för att åtgärda behoven.

För det tredje vill vi införa statliga topplån för nyproduktion av hyresrätter. Fram till början av 1990-talet gav staten omfattande subventioner och förmånliga lån till byggbolag i syfte att bygga bostäder. Detta stöd avskaffades av den borgerliga regeringen 1991-1994. Bostadsbyggandet har därefter skett på marknadens villkor och finansieringsansvaret har flyttats över på hushållen. Sammantaget har detta lett till minskad nyproduktion av hyresrätter och högre skuldsättning för hushållen. För att ytterligare stimulera byggandet av hyresbostäder vill vi att staten ska ta över delar av risken för hyresrättens finansiering genom att erbjuda topplån med låg ränta som ersätter större delen av det egna kapitalet för byggbolagen. Ett liknande förslag har lagts fram av Hyresgästföreningen. Med statligt utfärdat topplån på 25 procent av investeringen återstår 5 procent för investeraren att skjuta till. Resterande 70 procent ska som i dag finansieras av banksektorn.

Regeringen bör införa statliga topplån för nyproduktion av hyresrätter. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

### **6.3 En mer jämlik balans mellan hyresrätt och bostadsrätt**

Vänsterpartiet anser att politiken har ansvar för att det byggs fler bostäder, men också för att rätt typ av bostäder byggs. De senaste åren har det byggts mer bostadsrätter än hyresrätter. Många av dessa bostadsrätter har varit dyra och exklusiva, riktade till en köpstark medelklass. Nu sjunker efterfrågan på dessa bostäder men behovet av nya bostäder kvarstår. Det som framför allt behövs är hyresrätter med rimliga hyror. För att bygga dessa bostäder behöver politiken ta ansvar dels genom olika former av stöd, dels genom en tydligare styrning.

På initiativ från Vänsterpartiet har riksdagen fattat beslut om att minst hälften av de bostäder som byggs ska vara hyresrätter (bet. 2016/17:CU14). Det är ett bra första steg

men vi anser att mer behöver göras. Det krävs en tydlig åtgärdsplan samt en tidsplan för att åstadkomma en mer jämlik balans mellan hyresrätt och bostadsrätt.

Regeringen bör återkomma med en åtgärdsplan och tidsplan för en mer jämlik balans mellan hyresrätt och bostadsrätt. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 6.4 Utred Wien-modellen

I Österrikes huvudstad Wien förs en medveten, social bostadspolitik med fokus på hyresbostäder. Köerna är korta, nyproduktionen hög och hyrorna rimliga. 75 procent av befolkningen bor i hyresrätt, varav hälften av beståndet subventioneras eller ägs av staden själv. Bostadsbyggandet planeras utifrån fyra övergripande principer: det ska vara kostnadseffektivt, socialt hållbart, estetiskt och klimatsmart. Nyproducerade hyresrätter byggs bredvid äldre hyreshus med lägre standard, vilket bidrar till att minska boendesegregationen. Wien är en av Europas minst segregerade huvudstäder.

Systemet bygger på en finansieringsmodell där det offentliga tar huvudansvar. Nyproduktionen av hyresrätter finansieras dels via statliga bostadsfinansieringsbidrag (vilka finansieras med en statlig löneskatt motsvarande 0,05 procent av inkomsten), dels via bostadssubventioner (motsvarande 5 procent av Wiens totala budget). Byggbolagen erbjuds förmånliga lån motsvarande 30-50 procent av investeringskostnaden. Återbetalningsperioden är på 35 år med en fast ränta om 1 procent. Villkoret för att ta del av lånen är att hyrorna inte höjs högre än lägenheternas självkostnad. Byggbolagen tillåts göra vinst, men bara en högst marginell sådan. Sammantaget möjliggör Wien-modellen en hög nyproduktion av hyresrätter med rimliga hyror för att möta medborgarnas behov.

Wien-modellen kan sammanfattas i två principer: bredd och långsiktighet. Bredd såtillvida att det är en modell för de många, inte enbart för de få. Modellen möjliggör att även låginkomsttagare har råd att flytta in i en nybyggd lägenhet. Långsiktighet såtillvida att bostadsbyggandet ses som något som ska ge långsiktig nytta, inte generera kortsiktiga vinster (Pelling 2019: Wienmodellen. Inspiration till en ny social bostadspolitik).

Vänsterpartiet anser att svensk bostadspolitik har mycket att lära av den bostadspolitik som förs i Wien, i synnerhet vad gäller finansieringen av nyproduktion av hyresrätter. Regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att dels studera Wien-modellen med fokus på finansieringen av nyproduktion av hyresrätter, dels föreslå hur

modellen skulle kunna tillämpas i Sverige. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 7 Ett statligt byggbolag

Den svenska byggmarknaden domineras av fyra stora företag: PEAB, Skanska, NCC och JM. Även om marknadskoncentrationen inom den svenska byggsektorn har minskat över tid så är den fortfarande relativt hög. Om man utgår från hela byggbranschens nettoomsättning på cirka 500 miljarder kronor 2016 har de fyra största företagen en marknadsandel om cirka 23 procent. Marknadskoncentrationen är särskilt hög inom anläggningsbranschen (Konkurrensverket 2018: Rapport 2018:7).

Att fyra bostadsjättar kontrollerar bostadsmarknaden innebär inte bara svårigheter för mindre aktörer. Genom höga vinstmarginaler på uppemot 20 procent pressas både bostadspriser och hyror uppåt. Flera aktörer, däribland Sveriges Allmännyttan (tidigare SABO), har uttryckt en oro för att det inte bara påverkar bostadsbyggandet, utan också samhällsbyggandet i stort och i förlängningen svensk konkurrenskraft.

Det är tydligt att det behövs åtgärder för att sätta tryck på byggbolagen att öka produktiviteten. Vänsterpartiet vill därför se ett statligt allmännyttigt byggbolag med uppgift att bygga lägenheter, främst hyresrätter, som alla ska ha råd att efterfråga. Bolaget ska vara affärsdrivande men ha måttliga avkastningskrav. Vi kan konstatera att LO nyligen presenterat ett liknande förslag inom ramen för LO:s jämlikhetsutredning.

Ett statligt byggbolag skulle både ge en bättre möjlighet till politisk styrning och säkra långsiktigheten i samhällsbyggandet. I dag styr konjunkturen byggandet men en statlig aktör skulle kunna säkerställa en jämnare byggtakt, vilket i förlängningen är positivt även för andra inom byggbranschen. Ett statligt byggbolag kan också ta regionala hänsyn och agera på ett sätt som gynnar hela landet. Det skulle t.ex. kunna satsa på områden som andra byggbolag bedömer som riskabla, exempelvis mindre landsbygdskommuner.

Regeringen bör se över hur ett statligt byggbolag med uppgift att bygga lägenheter, främst hyresrätter, som alla ska ha råd att efterfråga kan upprättas. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 8 Markpolitiken – ett viktigt verktyg för kommunerna

Kommunerna har en viktig roll när det gäller att öka bostadsbyggandet. Det är bl.a. kommunerna som tar fram detaljplaner som anger hur områden ska bebyggas. Ska det byggas fler bostäder behöver planberedskapen vara god. Samtidigt behöver kommunerna ha bra markpolitiska verktyg för att bygga de bostäder som behövs. Vänsterpartiet kan konstatera att kommunernas nuvarande markpolitiska verktyg inte räcker för att uppnå ett högt byggande. För att öka bostadsbyggandet bör kommunernas verktyg vässas.

En förutsättning för att genomföra viktiga samhällsbyggnadsåtgärder är att kommunen också äger exploaterbar mark. I kommuner som blir beroende av enskilda markägares goda vilja att planlägga och därefter bygga riskerar bostadsbyggandet att bli ojämnt, oberäkneligt och otillräckligt. Kommunernas möjlighet att förvärva attraktiv byggmark har dock minskat efter att den borgerliga regeringen avskaffade förköpslagen år 2010. Förköpslagen innebar att kommunen hade förköpsrätt till en fastighet vid en överlåtelse som uppfyllde de kriterier som lagen uppställde. Lagen var ett viktigt redskap för kommunernas fysiska planering, tätbebyggelseutveckling och ett stöd för fler exploateringsavtal. Vänsterpartiet anser att en ny förköpslag bör införas i syfte att förbättra kommunernas möjligheter att planera för och bygga fler bostäder.

Det bör införas en ny förköpslag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Dagens bostadsbrist driver upp priserna på mark. Detta har fått till följd att byggherrar som av kommunen har fått tillgång till planlagd mark i syfte att bygga på den, låter bli att bygga eftersom man förväntar sig fortsatt stigande markpriser och högre avkastning på sin investering längre fram. Detta har bl.a. bekräftats av Dagens Nyheters granskning 2016. Enligt granskningen, som omfattade omkring 25 000 bostäder i lägenhetshus som byggdes klart 2015, är detta en viktig anledning till att det byggs för lite och för sakta (DN 2016-07-31). Att hålla på mark på det här sättet innebär att byggbar mark inte blir bebyggd trots att det finns ett stort behov. Vänsterpartiet kan inte acceptera en ordning där byggherrarnas fördröjande vinstupplägg tillåts styra bostadsutbudet samtidigt som det råder bostadsbrist i stora delar av landet.

För att komma till rätta med detta problem har Vänsterpartiet tidigare lagt fram förslag till riksdagen om att kommunerna bör ges ökade möjligheter att återta en

byggherres markanvisning i syfte att få tillgång till byggbar mark (motion 2015/16:373).

I juni 2017 tillsatte S-MP-regeringen, efter en överenskommelse med Vänsterpartiet, en utredning med uppdrag att se över kommunernas möjligheter att säkerställa att befintliga byggrätter tas i anspråk och bebyggs (dir. 2017:74). Vänsterpartiets riksdagsledamot Nooshi Dadgostar förordnades som särskild utredare. Utredningens betänkande presenterades i augusti 2018. Betänkandet innehåller ett antal konkreta förslag som syftar till att kommunerna i högre utsträckning kan säkerställa att byggrätter tas i anspråk utan onödigt dröjsmål (SOU 2018:67). Betänkandet har remissbehandlats men hittills har inga förslag lagts fram i riksdagen. Vänsterpartiet anser att utredningens förslag bör genomföras i syfte att ge kommunerna fler verktyg för att kunna öka byggtakten.

Regeringen bör lägga fram lagförslag i linje med de som presenterades i Byggrättsutredningens betänkande (SOU 2018:67). Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 9 Bättre planering för fler bostäder

Människors möjligheter att välja hur de vill bo bör stärkas. Det är därför angeläget att kommunerna genom en aktiv politik bidrar till ett varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer. På så vis förbättras möjligheterna för den enskilde att få ett bra och ändamålsenligt boende. De regler som styr planering och byggande måste vara förutsägbara, enhetliga och fylla sitt syfte. Reglerna finns till för att skydda människor från dåliga bostadsförhållanden samtidigt som utveckling, kvalitet och långsiktig hållbarhet ska stimuleras.

En konkret åtgärd för att styra att det byggs bostäder som människor efterfrågar kan vara att förändra plan- och bygglagen så att kommunerna ges möjlighet att föreskriva en viss upplåtelseform i detaljplan. Förutsättningarna för att använda översiktsplaner på motsvarande sätt bör också ses över.

I januari 2017 tillsatte S-MP-regeringen en utredning med uppdrag att bl.a. se över och lämna förslag på hur översiktsplaneringen kan utvecklas (dir. 2017:6).

Utredningen föreslår bl.a. en ny lag som innebär att kommunen ska kunna bestämma att bostäder som byggs på mark som kommunen eller ett kommunalt aktiebolag äger bara ska få upplåtas med hyresrätt. Ett sådant beslut ska även gälla mot en ny ägare av marken. Det gör det lättare för kommunen att säkerställa att marken kommer att

bebyggas med hyresrätter, om kommunen har satt upp detta som ett villkor i samband med försäljningen av marken. Förslaget ligger i linje med vad Vänsterpartiet föreslagit tidigare, dvs. att kommunen ska ges rätt att föreskriva en viss upplåtelseform i detaljplan (motion 2015/16:373). Vi förutsätter att regeringen går vidare med detta förslag.

Den nuvarande plan- och bygglagen (PBL) trädde i kraft 2011. Under ett flertal år har förändringar i lagen orsakat fördröjningar i arbetet då tillämpning ska implementeras och rättsprocesser fastställa ny praxis. PBL behöver vara ett transparent regelverk som både innebär förutsägbara och långsiktiga regler som alla aktörer kan lita på och att medborgerligt inflytande, demokrati, miljöhänsyn och insyn värnas.

I februari 2017 tillsatte regeringen en kommitté som har i uppdrag att genomföra en systematisk och grundlig översyn av utvalda kapitel i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen samt Boverkets byggregler och föreskrifter (dir. 2017:22). Även regelverkets ändamålsenlighet, effektivitet och omfattning ska utredas. Syftet är att modernisera regelverken och gynna ökad konkurrens och ökat bostadsbyggande. Uppdraget ska slutredovisas i december 2019. Vänsterpartiet kommer att ta ställning till konkreta förslag från utredningen när de läggs på riksdagens bord.

## 9.1 Regionalt perspektiv i planeringen

Att ha ett regionalt perspektiv i planeringen är på många platser i landet av yttersta vikt för att skapa balans i bostadsbyggandet. En regions näringslivsutveckling och infrastruktur hänger ofta ihop, och i takt med att arbetsmarknadsregioner utökas och kommunikationer förbättras så följer inte heller bostadsmarknaden nödvändigtvis kommungränserna. I Stockholmsregionen har det t.ex. visat sig att den generella byggtakten i länets sex rikaste kommuner under flera år varit mycket låg. Dessutom har nybyggnationen till största del bestått av villor och bostadsrätter. Andelen hyresrätter är försvinnande liten. Danderyd, Täby, Lidingö, Vaxholm, Nacka och Sollentuna är kommuner som varken tar ansvar för den bostadsbrist som finns bland ungdomar i den egna kommunen eller för den regionala bostadsbrist som omfattar hela länet. Ett liknande mönster finns i Malmö- respektive Göteborgsregionen där välbärgade kommuner främst planerar för och bygger bostäder som endast kan efterfrågas av ett fåtal.

Inte bara i storstadsregionerna utan också i kommuner med vikande befolkningsunderlag kan det vara viktigt att ta hänsyn till ett mellankommunalt eller regionalt perspektiv med avseende på bostadsförsörjningen.

Trots detta har Sverige i dag ett mycket decentraliserat planeringssystem som bygger på kommunernas självstyre. Förutom att vissa kommuner i en region tar större ansvar än andra för bostadsbyggandet så finns det problem t.ex. med att kollektivtrafik inte byggs ut i den utsträckning som krävs i samband med bygge av nya bostadsområden. Mot bakgrund av detta hade Vänsterpartiet förhoppningar om att Bostadsplaneringskommitténs slutbetänkande, En ny regional planering – ökad samordning och bättre bostadsförsörjning (SOU 2015:59), skulle innehålla skarpa och konkreta förslag på hur den regionala nivån för fysisk planering kan stärkas. Dagens regionplan i PBL är enligt Vänsterpartiets uppfattning inte tillräcklig.

Bostadsplaneringskommitténs arbete är gediget, och det kunskapsunderlag som tagits fram ligger till grund för en politisk samstämmighet kring dagens problembild. Även de tre huvudförslagen om ökad samordning mellan olika sektorer, en regional fysisk planering och en nationell strategi för fysisk planering och bostadsförsörjning är rimliga. Dessvärre är de inte tillräckliga för att få effekt på byggandet i landets storstadsregioner, och vi hade gärna sett att kommittén hade gått längre. Det gäller främst förslaget om regional planering.

I juni 2018 lade S-MP-regeringen fram proposition 2017/18:266 En ny regional planering. Vänsterpartiet välkomnade propositionen men framhöll bl.a. att den regionala planeringen bör ges större möjligheter att påverka kommunernas bostadsbyggande och att regional fysisk planering bör införas i fler län än Stockholms och Skåne län (motion 2018/19:21).

Bostadsförsörjningen är en regional fråga, och alla kommuner i ett län måste bidra till att bygga bort bostadsbristen. För att få fler kommuner att ta sitt ansvar för bostadsförsörjningen krävs en tydligare statlig och regional styrning. Vänsterpartiet anser därför att det bör införas en regional fysisk planeringsnivå som har en mer styrande och bindande påverkan på den kommunala planläggningen. Den regionala nivån bör kunna styra hur stort antal bostäder som varje kommun ska uppföra, antingen själva eller genom annan markägare eller bostadsexploatör.

Vad som ovan anförts om regional fysisk planering bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 10 Nationell bostadsförsörjningsplan

I Sverige har kommunerna en central roll för bostadsförsörjningen. Kommunerna har genom planmonopolet makten över den lokala fysiska planeringen. Genom att styra hur marken används kan kommunen påverka omfattningen av och inriktningen på bostadsbyggandet. På bostadsmarknaden kan kommunerna med hjälp av allmännyttan påverka tillgången på och fördelningen av hyresbostäder. Med dessa två verktyg – planmonopolet och allmännyttan – har kommunerna starka styrmekanismer för att påverka människors möjligheter att få en bostad.

Över tid har kommunernas bostadsförsörjningsåtagande förändrats. Under efterkrigstiden använde kommunerna sina verktyg för att planera och bygga bra bostäder för alla. De senaste 30 åren har bostadsbyggandet skett på marknadens villkor. Kommunal mark har blivit en viktig handelsvara, inte minst för kommuner i behov av att stärka sin ekonomi. Samtidigt har allmännyttan, genom Allbolagens krav på affärsmässighet, fått rollen som marknadsaktör. Sammantaget har detta påverkat kommunernas möjligheter att ta sitt bostadsförsörjningsansvar. Detta drabbar i synnerhet resurssvaga grupper i samhället som inte har råd att efterfråga bostäder på marknadens villkor.

Mot bakgrund av bristerna i kommunernas bostadsförsörjning tillsatte S-MP-regeringen en utredning med uppdrag att kartlägga hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningen för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden (dir. 2017:85). Utredningen, som presenterade sitt slutbetänkande i maj 2018, konstaterar att kommunerna brister i förmågan att identifiera det behov som marknaden inte tillfredsställer, dvs. bostäder för resurssvaga grupper. Utredningen föreslår ett helt nytt arbetssätt för att få staten och kommunerna att ta ett gemensamt ansvar, skapa en samsyn kring vad bostadsbristen består i och hur den ska lösas på alla nivåer i det offentliga Sverige. I centrum för detta arbetssätt återfinns regionerna. För att reglera det gemensamma arbetssättet föreslår utredningen en ny bostadsförsörjningslag (SOU 2018:35).

Vänsterpartiet anser att förslagen i SOU 2018:35 är ett steg i rätt riktning. Vi menar dock att det behövs ett tydligare nationellt ansvar för bostadsförsörjningen än vad som föreslås i utredningen. Att lägga ansvaret på enskilda kommuner och regioner är inte hållbart – bostadsförsörjningen är i högsta grad en nationell angelägenhet.

Delegation Bostad 2030 har på uppdrag av Hyresgästföreningen tagit fram en ny, kunskapsbaserad bostadspolitik. I delegationens slutbetänkande föreslås en



rollfördelning som förtydligar krav och ansvar för bostadsförsörjningen på nationell, regional och lokal nivå. För att tydliggöra att staten är ytterst ansvarig för bostadsförsörjningen föreslår delegationen att regeringen årligen bör lämna en skrivelse till riksdagen där regeringens nationella bostadsförsörjningsplan fastslås. Vid obalans mellan utbud och efterfrågan föreslås regeringen presentera en handlingsplan. Delegationen föreslår vidare att det bör skapas en formaliserad process kring den nationella bostadsförsörjningsplanen där myndigheter, länsstyrelser, regioner och kommuner ingår (Delegation Bostad 2030, 2018: Dags för en ny bostadspolitik. Slutbetänkande, s.10ff.).

Vänsterpartiet anser att delegationens förslag om en nationell bostadsförsörjningsplan är ett bra sätt att tydliggöra statens ansvar för bostadsförsörjningen.

Regeringen bör årligen lämna en skrivelse till riksdagen där regeringens nationella bostadsförsörjningsplan fastslås samt vid obalans mellan utbud och efterfrågan presentera en handlingsplan. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 11 Ökat byggande på landsbygden

Sverige har stora och växande regionala skillnader. När marknadskrafterna får fritt spelrum stänger butiker och jobb försvinner. Resultatet blir att resurserna samlas i städerna och i centrumen. Det gäller inte minst bostadsmarknaden.

Vänsterpartiet vill att bostadsbyggandet ska öka, även på landsbygden, och vi vill att såväl staten som kommunerna tar ett tydligt ansvar för att så sker. Människor ska ha både rätten och möjligheten att bo var man själv önskar i Sverige. Livskraftiga och ekonomiskt starka allmännyttiga bostadsbolag är grundläggande för att klara bostadsförsörjningen men också för möjligheten att föra en social bostadspolitik.

I januari 2017 lämnade den parlamentariska landsbygdskommittén sitt slutbetänkande (SOU 2017:1). I betänkandet föreslås att regeringen ska ta initiativ till att utreda om byggandet på landsbygden kan underlättas genom särskilda landsbygdslån för byggande av egna hem, hyresrätter, ägarlägenheter, kooperativa hyresrätter och bostadsrätter (SOU 2017:1, s. 143). Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering, som hade till uppgift att utreda frågor om förbättrade finansieringsförutsättningar för ny- och ombyggnad av bostäder, har övervägt Landsbygdskommitténs förslag om särskilda landsbygdslån. Utredningens förslag till statliga topplån svarar mot

Landsbygdskommitténs förslag, men utan avgränsning till vissa kommuner.

Utredningens förslag låter i stället tillgången till statliga lån bero på vilka möjligheter som erbjuds på den ordinarie kreditmarknaden vid varje givet tillfälle. De statliga lånen blir därmed marknadskompletterande och kan förväntas komma till användning just på svagare marknader, där det annars är svårt att få finansiering. En annan skillnad är att utredningens förslag innebär att lånemöjligheten begränsas till bostadsprojekt som avser hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt (SOU 2017:108, s. 298).

Vänsterpartiet anser att utredningens förslag är intressant men inte tillräckligt offensivt. Våra förslag om statliga topplån och ett statligt byggbolag, vilka redogjorts för ovan, är en bättre väg att gå för att öka byggandet på landsbygden. Vi avser att återkomma när regeringen lägger fram konkreta förslag i riksdagen.

### 11.1 Lokala sparbanker

Finansieringsfrågan är central för att kunna bygga fler bostäder. På landsbygden kan det vara en av de stora svårigheterna. De lokala sparbankerna fyller en viktig funktion.

Deras förankring i lokalsamhället innebär att de har goda kunskaper om det samhälle, de företag och de människor som finns och verkar där. De kan också antas gynna lokalt förankrade projekt och affärsidéer, såsom bostadsbyggande, i högre utsträckning.

En förutsättning för att de lokala sparbankerna ska kunna utvecklas är dock att de har möjlighet att konkurrera på samma villkor som de stora affärsbankerna. Det kan de inte i dag. Vänsterpartiet vill stärka de lokala sparbankernas möjligheter att konkurrera med storbankerna och bidra till utvecklingen av det lokala näringslivet. Därför behövs lag- och regeländringar och även stöd till uppstart av nya sparbanker. Därutöver behöver sparbankerna ges bättre möjligheter att stärka sin kapitalbas. Som ett led i att bredda bankkonkurrensen och ge människor större möjlighet att välja alternativ till de stora affärsbankerna verkar Vänsterpartiet för utökade möjligheter till statliga kreditgarantier. De lokala sparbankernas möjligheter att konkurrera med storbankerna och bidra till utvecklingen av det lokala näringslivet behöver stärkas. I motionen Ett hållbart företagande (2017/18:3456) utvecklar vi vår politik och föreslår bl.a. att en parlamentarisk bankstrukturutredning bör tillsättas, vilken bör ha som deluppdrag att se över hur de lokala sparbankernas konkurrenskraft kan stärkas.

## 11.2 Nedskrivningsreglerna

Parallellt med bostadsbristen finns kommuner där befolkningen minskar. I vissa av dessa har en avveckling av bostäder varit nödvändig, något som har fått många negativa konsekvenser, inklusive hårda ekonomiska smällar för de enskilda kommunerna. En samordnad bostadspolitisk strategi för landsbygd och mindre orter är nödvändig för att komma till rätta med problem som specifikt drabbar glest befolkade regioner.

I många landsbygdskommuner leder de höga byggpriserna till att produktionskostnaderna är högre än det marknadsvärde som nya hus får. Detta leder till krav på omfattande nedskrivningar, vilket påverkar bostadsföretagets ekonomi negativt. Det är många gånger onödigt då husen byggs för att förvaltas över tid, inte säljas vidare.

Problemen med nuvarande nedskrivningsregler berörs i SOU 2017:108. Utredningen är tveksam till om det behövs genomgripande förändringar av regelverket och föreslår i stället en översyn av det s.k. K3-regelverket för att underlätta bostadsfinansiering på svagare marknader och för mindre aktörer (SOU 2017:108, s. 307). Vänsterpartiet anser inte att det är tillräckligt. Vi har tidigare föreslagit att nedskrivningsreglerna bör förändras i syfte att underlätta byggande av hyresbostäder i landsbygdskommuner. Vi vidhåller detta förslag.

Nedskrivningsreglerna behöver förändras så att fler hyresbostäder byggs i landsbygdskommuner. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

*Jonas Sjöstedt (V)*

*Jens Holm (V)*

*Birger Lahti (V)*

*Mia Sydow Mölleby (V)*

*Momodou Malcolm Jallow (V)*

*Maj Karlsson (V)*

*Karin Rågsjö (V)*

*Linda Westerlund Snecker (V)*