

Enskild motion

Motion till riksdagen: 2014/15:2259

av Mattias Jonsson (S)

Bostadspolitik

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en politik för kraftigt ökad nyproduktion av bostäder och upprustning av lägenheter i miljonprogramsområdena.

Motivering

Sveriges storstadsregioner växer och allt fler svenskar väljer det urbana stadslivet. Befolkningstillväxten är positiv, men den ställer också krav på att bostadsmarknaden och infrastrukturen i regionerna utvecklas i tillfredsställande snabb takt. Det här är inga kontroversiella påståenden, utan tvärtom något som tycks ena politiker såväl som byggföretag, fastighetsföretag och intresseorganisationer. Ändå tar bostadsbyggandet i storstäderna inte riktig fart, inte tillräcklig fart. Det gäller bostadsbyggandet i allmänhet, men hyresrättsbyggandet i synnerhet. Kommuner och regioner bär ett stort ansvar för utvecklingen, men det statliga ansvaret går inte att bortse ifrån.

Bostaden en social rättighet

Alla ska ha möjlighet att leva i bra bostäder till rimliga kostnader. Alla bostadsområden ska vara attraktiva att bo i. Bostadspolitiken är därför grundläggande för att utjämna klyftor och skapa fler jobb. Trots bostadsbrist byggs inte nya bostäder. Särskilt yngre hushåll och studerande har svårt att finna en bostad i tillväxtregionerna, där arbetskraften är efterfrågad. För att stimulera produktion vill vi införa en investeringsstimulans för byggande av studentbostäder och hyreslägenheter. En fungerande bostadsmarknad har stor betydelse för ekonomin, för fler jobb och för rörligheten på arbetsmarknaden. En bristande bostadspolitik hindrar människor att flytta

för att pröva ett nytt arbete eller påbörja en utbildning. En socialdemokratisk bostadspolitik ska bidra aktivt till klimatomställningen. Nya bostäder ska vara miljövänliga och inte värmas med fossil energi. Skärpta energikrav för nybyggnation behövs liksom energikrav vid ombyggnad. Fossila bränslen samt uppvärmning med direktverkande el ska fasas ut. Bostadspolitiken ska fånga upp nya miljötekniklösningar. De allmännyttiga bostadsbolagen är ett av de viktigaste verktygen för att klara efterfrågan på bostäder. Därför vill vi värna och utveckla allmännyttan för att bättre kunna möta boendes, bostadssökandes och samhällets krav. Vi vill stärka människors möjlighet att själva välja hur de vill bo. Bostadspolitiken är därför också viktig för att aktivt bekämpa klyftor och segregation. Sverige behöver fler bostadsområden med blandade boende- och upplåtelseformer. Vi vill därför att lagstiftningen ändras så att kommunerna åläggs att planera för blandade bostadsområden. Vi vill använda lokala utvecklingsavtal för grön upprustning av miljonprogrammet. Om fastighetsägarna förbinder sig att upprusta sin egendom, kommunen att förnya infrastruktur som gator, allmänna platser och skolor så åtar sig staten att bidra med visst stöd. Inför ett statligt investeringsbidrag för byggande av hyresrätter. Boendemiljöerna måste förbättras och vi vill skapa gröna bostadsområden. Grönområden och närhet till rekreationsområden är viktigt för att öka livs- och boendekvaliteten och skapa attraktiva bostadsområden åt alla.

Nybyggnation – priser och subventioner

Det finns ett tydligt samband mellan nybyggnation och priser på mark och bostadsrätter i attraktiva lägen. Samtidigt kan vi, om vi ser till svensk statistik, konstatera att de kraftigt stigande huspriserna under senare år inte alls har mötts av motsvarande byggaktivitet. Utbudet har inte ökat tillräckligt för att hålla jämna steg med efterfrågan. Bland annat har Riksbanken studerat varför utbudsreaktionen är så svag även på tämligen dramatiska prisförändringar, men utan några entydiga svar. Trots det är sambandet mellan nybyggnation och prisutvecklingen på bostadsmarknaden tillräckligt starkt för att det ska påverka jämvikten mellan hyresrätter och bostadsrätter i de områden där prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden varit störst (1). Den så kallade skugghyran för bostadsrätter är idag betydligt högre i landets storstadsregioner än hyrorna för hyresrätter, vilket tillsammans med den ojämna beskattningen av de olika upplåtelseformerna under de senaste åren förstärkt en utveckling där allt fler bostadsrätter och allt färre hyresrätter byggs. Allra hårdast har utvecklingen slagit mot byggandet av små hyresrätter, som är dyrare att bygga per kvadratmeter eftersom den dyraste delen att bygga i ett boende är kök och badrum, dvs. hur stammarna i fastigheten ska dras.

Sedan slutet av 1980-talet/början av 1990-talet har villkoren på den europeiska bostadsmarknaden förändrats drastiskt, det gäller inte minst i Sverige. Forskarna Karin Andersson, Emma von Essen och Bengt Turner vid Uppsala universitet har beskrivit det som ett skifte från mer generella nybyggnadsstimulanser till behovsprövade subventioner och subventioner av ombyggnad snarare än nybyggnad. Under perioden har Sverige fasat ut det generella ränteavdraget och sedan 2007 också avskaffat investeringsstimulansen för nybyggnation av små hyresrätter. Sverige har också gjort reglerna för hyresbidrag snävare och infört avdrag som enbart stimulerar ombyggnation av ägda bostäder och inte nybyggnation. I och med den utvecklingen har Sverige gått från att med flera miljarder om året på olika sätt stimulera nybyggnation, till att idag bara stimulera ombyggnation och renoveringar. Med tanke på att utvecklingen skett under samma period som Sveriges storstadsområden fått stora problem med bostadsbrist kan det tyckas som en märklig omläggning av den svenska bostadspolitiken. Thomas Kalbro, Hans Lind och Stellan Lundström har i en rapport framtagen på uppdrag av Tillväxtverket 2009 analyserat de ekonomiska förutsättningarna för olika upplåtelseformer. Deras sammanfattande slutsats är att hyresrätten framstår som den dyraste upplåtelseformen sett både ur individens och samhällets synvinkel. Forskarna pekar också på att de skillnader som finns, särskilt i nyproduktionen, tidigare har uppvägs av de investeringsbidrag som getts till nyproduktion av hyresrätter. Vidare tar forskarna upp problemen med att locka riskkapital till nyproduktion av hyresrätter.

Lagar, regler och system

Det finns en mängd olika lagar och regler som berör, och inte sällan begränsar, nybyggnation. Den allra viktigaste är givetvis plan- och bygglagen, hädanefter PBL. PBL anger spelreglerna för den planprocess som styr planering och nybyggnation, och därmed också för kommunens planmonopol. Planprocessen är idag lång och möjligheterna att överklaga är stora. Vid större nybyggnation har överklaganden blivit regel snarare än undantag. Planprocesser som leder till en långsam byggtakt förstärker de redan rådande förhållandena på storstädernas byggmarknader, där några få stora byggherrar dominerar. För många mindre byggare är konsekvenserna av de långa och ibland nyckfulla planprocesserna i våra storstadsområden så svåra att överblicka att det är för riskfyllt för att ge det en chans. Generellt behöver det ske en harmonisering av de olika lagar och regler som berör nybyggnation.

Systemet med riksintressen skapades i början av 1970-talet för att långsiktigt säkerställa en god hushållning med mark och vatten i landet som helhet. Många beslut om utpekande av riksintressen är idag upp till 40 år gamla och liksom beskrivningarna delvis inaktuella. Andra beslut är bristfälliga eller inte alls aktuella och motiverade. Det

är viktigt att de områden som verkligen är av riksintresse på olika sätt skyddas, men för att det ska fungera på ett bra sätt måste riksintressena regelbundet uppdateras.

Miljöbalkens miljö kvalitetsnormer för buller och luftkvalitet är också upphov till problem för att få till stånd en ökad nybyggnation. Naturvårdsverkets föreskrifter är idag mer restriktiva än Boverkets allmänna råd, vilket skapar en osäkerhet om vad som gäller bl.a. vid bostadsbyggande vid hamnverksamhet. Genom att tydliggöra i miljöbalken att frågor om avvägning mellan olika intressen som en gång har gjorts i en detaljplan ska vara styrande eller vägledande för prövningar efter det att bebyggelsen uppförts. När en viss bullernivå har godkänts i samband med detaljplanen ska man inte med stöd av miljöbalken kunna kräva bullerskyddande åtgärder. Har förutsättningarna påtagligt förändrats sedan planen vunnit laga kraft bör man kunna bortse från den avvägning som gjordes i samband med detaljplanen.

För att underlätta bostadsbyggandet i storstadsmiljöer behöver staten slutligen via stöd till forskning och utvecklingsverksamhet stimulera nya tekniska lösningar avseende såväl reduktion av buller vid källan som tekniska lösningar som dämpar buller.

Mot denna bakgrund borde regeringen prioritera en politik för kraftigt ökad nyproduktion av bostäder och upprustning av lägenheter i miljonprogramsområdena.

[1] I storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö är prisnivån 2010 omkring två och en halv gång högre än i början på 1980-talet, medan priserna knappast stigit alls i landets glest befolkade delar, där befolkningen minskar och kostnaden för mark är en försumbar del av huspriserna. Källa: Riksbanken.

Mattias Jonsson (S)