

## Motion till riksdagen 2017/18:3757

av **Ola Johansson m.fl. (C)**

# Bostäder

---

## Sammanfattning

Människors möjlighet att finna en bostad är en förutsättning för tillväxt i hela landet. Men nästan hela Sverige lider av bostadsbrist. Boverket bedömer att 600 000 nya bostäder behöver byggas fram till år 2025 för att hålla bostadsmarknaden i balans, och även om byggtakten har ökat tack vare stark konjunktur och Alliansens regelförenklingar så är det mycket som saknas för att nå hela vägen. Trösklarna till bostadsmarknaden är särskilt höga för den som är ung eller den som nyligen kommit till vårt land. Samtidigt finns en rad regler som hindrar byggandet i attraktiva områden på landsbygden, vilket i sin tur hämmar utvecklingen utanför städerna.

Svensk bostadsmarknad har ett antal problem som var för sig är allvarliga och som tillsammans gör bostadsmarknaden till ett av de samhällsområden som är i störst behov av reformer.

För det första byggs det för lite. 255 av landets 290 kommuner rapporterar att det finns ett underskott av bostäder.

För det andra utnyttjas inte det befintliga beståndet effektivt. Prisreglering av hyror skapar köer och samtidigt som det minskar incitamenten att bygga fler hyresrätter, och flyttskatter gör rörligheten trögare även i det ägda boendet.

För det tredje har svenska bostadspriser, särskilt i storstäderna, under lång tid vuxit betydligt snabbare än hushållens inkomster. Detta har bidragit till en ökad skuldbyggnad och en situation som inte är långsiktigt hållbar. Prisutvecklingen och skuldsättningen kan i förlängningen riskera de offentliga finanserna, den finansiella stabiliteten och enskilda hushålls ekonomi.

Centerpartiet vill se omfattande regelförenklingar och förbättrad marktillgång, succesivt införa en friare hyressättning med starkare koppling till bostädernas marknadsvärde, ett mer energieffektivt byggande och ett fortsatt arbete för att värna den finansiella stabiliteten. Centerpartiet säger tydligt nej till de statliga byggsubventionerna i form av investeringsstöd till byggherrar och byggbonusar till kommuner.

De bostadssamtal som regeringen tog initiativ till, och som påbörjades under våren 2016, innebar en chans att bryta de politiska låsningar som under decennier hämmat bostadsmarknaden. Att samtalen havererade är olyckligt och ett direkt resultat av att regeringspartierna inte var villiga att ta tag i de strukturella problem som präglar

bostadsmarknaden. Centerpartiet vill se ansvarstagande blocköverskridande samtal för att lösa viktiga utmaningar.

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ett system med riksintressen bör utformas som är enkelt, förutsägbart och rättssäkert och som inte onödigtvis hindrar tillkomsten av fler bostäder och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda en möjlighet att låta kommunerna förändra eller upphäva kommunalt upprättade naturreservat och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om proportionalitet i bedömningen av bostadsbyggande på landsbygden och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att underlätta byggande i strandnära lägen och ge kommunen ett avgörande inflytande att bestämma över vilka strandområden som bör bevaras och vilka som får bebyggas och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för att förbättra Lantmäteriets service och öppna för möjligheten att låta delar av lantmäteriverksamheten övertas av privata aktörer och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för att införa en maximal handläggningstid för överklagande och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att begränsa sakägarkretsen vid överklaganden och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda effekterna av att en avgift kan tas ut av den som överklagar ett beslut om bygglov och detaljplan, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att stärka planeringssamverkan mellan kommuner, regioner och landsting i samhällsplaneringen och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att fortsätta med nationella regelförenklingar och verka för att genomföra kommunal försöksverksamhet för att förkorta, förändra och förenkla byggprocesser, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa enklare regler för byggande utanför detaljplanlagt område och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att främja hyrköp och ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att stärka den sökandes rätt genom omvänd bevisbörda, så att ansvaret ligger hos myndigheten att kunna påvisa att ett ärende strider mot lagstiftningen, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ge statliga företag i uppdrag att inventera markinnehavet för att få fram mer byggbar statlig mark och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda hur regler om privat initiativrätt kan utformas med bibehållet kommunalt ansvar för översiktsplanering, planbeslut och bostadsförsörjning och tillkännager detta för regeringen.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ändra sättet att mäta utomhusbuller och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förenkla beslutsprocesser vad gäller förändringar och antagandet av detaljplaner och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet i planeringen av bostäder och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att främja energieffektivt byggande med material och metoder som ger minsta möjliga miljöpåverkan och tillkännager detta för regeringen.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för inrättandet av ett nationellt centrum för energieffektivt byggande och tillkännager detta för regeringen.
21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att återinföra ett bidrag för att kartlägga mark och sanera bostäder med radonstrålning som överstiger de nationella gränsvärdena och tillkännager detta för regeringen.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förenkla reglerna för byggande av nya studentbostäder och tillkännager detta för regeringen.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa en möjlighet till friare hyressättning, med ett bibehållet besittningsskydd för hyresgästen och ett skydd mot plötsliga hyreshöjningar och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att avskaffa Hyresgästföreningens vetorätt vid presumtionsförhandlingar och tillkännager detta för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över beskattningen på att köpa, äga och sälja sin bostad och tillkännager detta för regeringen.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hitta lösningar för att stärka hushåll med svag ekonomi på bostadsmarknaden och tillkännager detta för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om förenklad redovisning som medger längre avskrivningstider för allmännyttan på svaga bostadsmarknader och tillkännager detta för regeringen.
28. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att uppdra åt Bokföringsnämnden att ge tydligare råd för när nedskrivningar krävs och tillkännager detta för regeringen.

# Ökat byggande

## Mer byggbar mark

En av de största utmaningarna för möjligheten att bygga mer i Sverige är bristen på byggbar mark. Sverige har länge haft en för passiv bostadspolitik där möjligheten att bygga nya bostäder inte kunnat utnyttjas fullt ut. Många av våra mest uppskattade bostadsområden skulle ha varit omöjliga att uppföra med dagens lagar och regler. Stränga krav på bullernivåer, tillgänglighet i kombination med lokala varierande kravställningar har lett till långa och oförutsägbara planprocesser som hindrar och fördyrar bostadsbyggande.

Riksintressena behöver ses över och reformeras. Nästan hälften av all mark i Sverige räknas som riksintresse. Det gör bostadsbyggande alldeles för svårt. I delar av Sverige nästan omöjligt. Det är orimligt att så mycket av Sveriges yta räknas som extra skyddsvärd. Centerpartiet anser att riksintressena måste vara tydligare definierade, färre till antalet och uppta en mindre landyta. Det måste också vara möjligt att väga andra intressen – som bostadsbyggande – mot de värden som riksintressena ska skydda.

Det är inte bara riksintressena som sätter käppar i hjulen för byggande. Mycket av de miljöskydd som finns går långt bortom behoven och blir i realiteten bara begränsningar av människors möjlighet att utnyttja sin mark på ett värdeskapande sätt. Områden med betydande naturvärden måste förstås skyddas från exploatering som riskerar att göra oåterkalleliga ingrepp i unika och värdefulla miljöer. Men kommunalt instiftade naturreservat måste kunna omprövas av kommunerna själva. Det är inte rimligt att kommuner kan instifta naturreservat de sedan inte kan påverka. De mest värdefulla naturområdena borde vara ett statligt ansvar att skydda, och kommunerna borde sedan vara ansvariga för att förtydliga vilka värden som ska skyddas respektive utvecklas i sina översiktsplaner så att man sedan lättare kan utarbeta detaljplaner eller bevilja bygglov direkt.

På samma sätt behövs en proportionalitet när det gäller bedömningen av bostadsbyggande på landsbygden. Värdefull jordbruksmark behöver skyddas från omfattande exploatering. Men samtidigt måste det vara möjligt att tillskapa enskilda tomter som kan bebyggas. Lagstiftningen på området bör inte vara utformad så att utveckling och livskraft på landsbygden allvarligt förhindras.

Strandskyddsreglerna är i många delar av landet ett hinder för byggandet. Många kommuner vittnar i dag om att möjligheterna att skapa attraktivitet begränsas på grund av ett stelbent strandskydd. Att värna viktiga strandmiljöer, allemansrätten och människors tillgång till naturen är för Centerpartiet en självklarhet, men det måste också finnas en avvägning mellan bevarande och utveckling. Därför vill vi se ett decentraliserat och närodlat strandskydd som ger kommunen ett avgörande inflytande att bestämma över vilka strandområden som ska bevaras och vilka som kan bebyggas. Behov av bostäder, utveckling, jobb och verksamheter måste ges en större roll i bedömningar av begränsningar i strandskyddet. I majoriteten av landets kommuner finns få eller inga rimliga skäl att förhindra byggnation i strandnära lägen. Det ska vara möjligt att bygga och bedriva verksamhet även strandnära, och möjliggöra fler områden att pekas ut som så kallade LIS-områden, landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

Centerpartiet vill även se att de statliga kreditgarantierna, om de ska finnas kvar, utnyttjas bättre och tydligare fokuseras för att underlätta byggande på landsbygden. Det behövs förbättrade ekonomiska villkor att låna upp kapital för att bygga där människor

vill bo. Regelverk ska också gynna kreditgivning till dem som har kreditvärdighet och vill bygga sin bostad på landsbygden, trots att en sådan bostad inledningsvis kan tappa i värde. Kommunala bostadsbolag bör kunna bygga hyresrätter där det finns långsiktig lönsamhet, i synnerhet för att avhjälpa lokal bostadsbrist. Där tolkningar av redovisningsregler för bostadsbolagen inte avspeglar de verkliga ekonomiska förhållandena bör de tolkningarna ändras så att byggandet underlättas.

Lantmäteriets verksamhet är central för att hela landet ska kunna växa. Tyvärr brister den servicen i dag. Lantmäteriet lägger ned kontor och handläggningstiderna vid förrättningar och fastighetsbildning är långa vilket fördröjer bostadsbyggandet. För att effektivisera Lantmäteriet bör delar av verksamheten öppnas upp för privata aktörer.

Alliansens arbete med instansordning och handläggningstider av överklaganden har gett resultat. Men precis som med regelförenklingsarbetet måste mer göras för att ytterligare förkorta handläggningstiderna, inklusive de kommunala.

Därför vill Centerpartiet att bygglovsprövningar begränsas i tid. Effekterna av införandet av en avgift för den som överklagar beslut om bygglov och detaljplan bör också utredas. Därtill bör den enskildes rätt vid prövningar av bygglov stärkas genom ett införande av omvänd bevisbörda så att myndigheten får ansvaret att påvisa att ett ärende strider mot lagstiftningen, i stället för att den enskilde ska bevisa att det som hen vill göra är tillåtet.

En faktor som kraftigt driver upp tiden för produktion av bostäder är de många och långa överklagandeprocesser som nästan alltid uppstår. Detta har kritiserats av flertalet instanser och förvärrar bostadskrisen. Sakägarkretsen vid ett överklagande bör också begränsas till att endast omfatta de som är direkt berörda.

Markpolitiken, för tillgång till ny mark att bygga på, är framför allt kommunernas ansvar, men även staten har en roll. Staten bör i ägardirektiv ge i uppdrag till statliga företag att inventera i sitt markinnehav i syfte att få fram mer byggbar mark. Mark ska inte heller kunna stå obebyggd i flera år. För att undvika detta bör tydligare uppföljningar av de markanvisningar som finns göras av kommunerna.

Centerpartiet vill värna det kommunala planmonopolet, stärka regionplaneringen och ge kommuner möjlighet att själva besluta om förenklade processer. Översiktsplanernas ställning bör stärkas så att möjlighet kan ges till byggföretag att genom privat initiativrätt själva utarbeta planer och få dessa antagna. Vi vill också se nationella regelförenklningar och genomföra en försöksverksamhet där kommuner tillåts pröva möjligheter att införa enklare regler för byggande utanför detaljplanelagt område.

## Regelförenklningar

För att råda bot på bostadsbristen behövs ett fortsatt arbete med att ta bort och ändra stela, olämpliga och svårtolkade regler som hindrar nybyggnation. Alliansregeringen genomförde ett omfattande regelförenklingsarbete. Men många hinder för byggande återstår och arbetet för att undanröja de kvarstående hindren behöver fortsätta.

Plan- och bygglagen behöver fortsatt reformeras med ett fokus på ett mer flexibelt användande av planinstrumentet, kortare planprocesser och fler bygglovsbefriade åtgärder. Bullerregler, strandskyddsreglerna, tillgänglighetskrav och riksintressen behöver bli mer ändamålsenliga och inte i onödan begränsa bebyggelse. Bostadsplanering ska fortsatt vara kommunens ansvar. Men den privata initiativrätten behöver utvecklas och stärkas. I områden som inte är detaljplanelagda bör det införas avsevärt

enklare regler och det behöver bli möjligt att göra små förändringar i redan antagna detaljplaner.

Regeringen har tillgodosett Centerpartiets och Alliansens krav på höjda riktvärden för buller. Det är värdefullt, inte minst för möjligheten att bygga mindre bostäder. Men man bör övergå till att mäta buller på insidan av fastigheten i stället för som i dag vid fasaden. Därutöver krävs en översyn av tillgänglighetsreglerna, som framför allt gör små lägenheter för exempelvis studenter dyra att bygga. Man ska kunna garantera tillgängliga bostäder för alla som behöver det, samtidigt som kraven på anpassning av alla bostäder minskas.

Vidare krävs regelförenklningar som gör det enklare att ändra i detaljplaner och gör det möjligt att bygga i områden utan detaljplaner, som prövats framgångsrikt i Tyskland. Fler aktörer bör få möjlighet att konkurrera om att bygga i nya och attraktiva lägen. Personer som önskar bygga sitt hem bör ges större möjlighet att gå samman i byggemskaper för att anlita entreprenör och själva söka bygglov för flerbostadshus. En större variation av upplåtelseformer bör främjas, för att skapa goda sociala miljöer som ger möjligheter för en bostadskarriär utan att behöva flytta. Nya former av hyrköp och ägarlägenheter bör främjas. Svensk bostadsmarknad är starkt begränsad i sitt utbud av boendeformer och har mycket att lära av andra länder.

Regelverk och planprocesser ska vara så flexibla att kostnadseffektivt byggande kan kombineras med hållbara lösningar och god arkitektur. Enklare regler och större frihet för den enskilde är särskilt viktigt på landsbygden. Det behövs enklare planprocesser, möjlighet till fler bygglovsbefriade åtgärder, enklare planbeslut och möjlighet att göra förändringar inom befintliga planer. Vi vill även att det ska vara möjligt för kommuner att kunna göra förändringar i en detaljplan sedan genomförandetiden gått ut, i syfte att öka tillgången på bostäder, få en tillväxt även utanför de större tätorterna och ge möjlighet att utnyttja landsbygdens attraktivitet på ett bättre sätt.

Vid handläggning av bygglov ska kommunerna eftersträva kort, enkel och generös handläggning. I tillväxtkommuner bör det finnas en markberedskap så att fler och mindre byggföretag kan konkurrera med de stora. Ett sätt att minska kostnader för byggande och förbättra konkurrensen är att göra bygg- och anläggningsstandarder (SIS eurokoder), föreskrifter och allmänna råd fritt tillgängliga för alla.

Parallellt med det nationella regelförenklingsarbetet bör en försöksverksamhet genomföras där kommuner tillåts pröva möjligheter att ytterligare förkorta, förändra och förenkla plan- och bygglovsprocesserna. En sådan reform skulle möjliggöra för enskilda kommuner att gå före i regelförenklingsarbeten samt att anpassa reglerna till lokala förhållanden. I ett bredare perspektiv skulle det även öppna upp för institutionell konkurrens mellan kommunerna och stärka det kommunala självstyret.

Vi vill stärka den enskildes rätt vid prövningar av bygglov genom omvänd bevisbörda så att ansvaret ligger hos myndigheten att kunna påvisa att ett ärende strider mot lagstiftningen. I dag är fallet det omvända. Rätten att kunna överklaga ett myndighetsbeslut är viktig och sakägarkretsen vid eventuellt överklagande ska minska till att omfatta enbart de som är direkt berörda. Handläggningen ska vara snabb, konsekvent och rättssäker och ska begränsas i tid.

## Värderingsregler anpassade för hela landet

Ett stort antal kommuner vittnar om att det är svårt att bygga bostäder, även om behovet är stort. Ofta är anledningen att de kommunala bostadsbolagen tvingas till stora

nedskrivningar när ett projekt är färdigställt. Detta då marknadsvärdet understiger byggkostnaden. Detta innebär i sin tur problem, då den så kallade allbolagen kräver att kommunägda bostadsbolag ska bedrivas affärsmässigt på likvärdiga villkor som privata. Att genomföra projekt som på pappret går med förlust riskerar att vara ett brott mot detta krav och kan också innebära att kommunen hamnar i konflikt med EU:s statsstödsregler.

Den grundläggande redovisningsprincipen om att tillgångar ska skrivas ned om deras värde understiger deras bokförda värde, och om denna skillnad kan antas vara bestående, är i grunden rimlig. Problemet är den praktiska implementeringen av denna regel.

Att värdera fastigheter är inte triviale. Ofta görs det genom att studera andra försäljningar, av liknande objekt, på jämförbara orter. Detta kallas för ortsprismetoden. För det första är denna typ av värdering inte relevant för ett kommunalt bostadsbolag som ämnar äga en fastighet långsiktigt. Bolaget är inte intresserat av vad en teoretisk försäljning skulle inbringa i dag, utan vad fastigheten kan generera för intäkter och värden över tid. För det andra är det ofta svårt att hitta rimliga jämförelseobjekt på svaga bostadsmarknader. Det är också möjligt att genomföra en värdering baserat på prognoser för framtida hyresinbetalningar och så vidare. Denna typ av kassaflödesvärdering sträcker sig dock oftast bara 5–10 år framåt i tiden.

Reglerna för redovisning och värdering måste vara anpassade för hela landet. Centerpartiet vill därför utreda två regelförändringar för att öka möjligheten att bygga på landsbygden. För det första bör möjligheten att tillåta portföljvärdering vid förtätning ses över. Om ett bolag förtätar ett befintligt bostadsbestånd ska nedskrivning inte behöva ske om beståndet som helhet är korrekt värderat i bokföringen. Det skulle underlätta byggande inte minst på landsbygden.

För det andra bör möjligheten att använda snabbare avskrivning i stället för nedskrivning utredas. Genom att tillåta en snabbare avskrivning under ett antal år, för att få marknadsvärde och bokfört värde att konvergera, krävs inte en omedelbar nedskrivning i de fall där det bokförda värdet bara marginellt överstiger det beräknade marknadsvärdet.

Utöver dessa regelförändringar vill Centerpartiet även uppdraga åt Bokföringsnämnden att än tydligare beskriva när nedskrivningar krävs. Idealt bör en checklista tas fram där det framgår att om ett byggprojekt har hållit en rimlig budget, beläggningen är god och hyresintäkterna tillräckliga ska inte samma nedskrivning behöva ske.

För att ytterligare stödja kommunerna vill Centerpartiet inrätta en funktion på Boverket som erbjuder handledning för kommuner när det gäller EU:s statsstödsregler. På så vis minskar risken för att kommuner hamnar i konflikt med dessa regler.

## Ökad konkurrens

Konkurrensen i byggsektorn behöver öka. I tillväxtkommuner måste det finnas en markberedskap så att fler och mindre byggföretag kan konkurrera med de stora. Konkurrensverket bör också ha en striktare övervakning av branschen. Konkurrens från utlandet bör uppmuntras genom harmoniserade byggstandarder. Att konkurrensen från utlandet uppmuntras är också viktigt för att upprätthålla en välfungerande arbetsmarknad, kompetensförsörjning i bristyrken och bättre kvalitet för lägre priser. Centerpartiet ser därför allvarligt på regeringens arbete för att begränsa denna typ av konkurrens. Sverige behöver fler som bygger, inte färre.

## Nej till ineffektiva subventioner

De bostadssubventioner, kombinerade med hårt reglerade krav och stopp i regelförenklingsarbetet, som regeringen nu genomför är fel väg att gå. Subventionerna avvecklades då de inte förmådde öka nybyggnationen utan i stället bidrog till högre kostnader. Vi konstaterar att den ökning vi nu ser av bostadsbyggandet i hög grad beror på ett gynnsamt konjunkturläge, låga räntor och en hög efterfrågan, snarare än investeringsstöden. Byggandet blir dyrare, på skattebetalarnas bekostnad, till följd av att bostäder som ändå skulle ha byggts nu subventioneras. Vi riskerar också att få en byggbroms då pågående projekt avstannar och att byggandet i stället för att möta ett verkligt behov omstruktureras för att anpassas till de nya regelverken.

Det bör noteras att subventionen per kvadratmeter är som störst i de största städerna, och som minst i övriga Sverige. Det är ytterligare ett exempel på hur regeringens politik aktivt bidrar till centralisering.

## Nya finansieringslösningar

Nya finansieringslösningar kan bidra till att öka bostadsbyggandet. Centerpartiet vill pröva modeller med förhandlingspersoner och tillförande av externt kapital för långsiktig finansiering, liknande det som föreslås i Sverigeförhandlingen, för drift och skötsel av bland annat värme- och VA-system, gator, fastigheter och trafiklösningar. Centerpartiet anser även att privatpersoner ska kunna delta i finansieringen av hyresbostäder genom flexibla regler, där en hyresgäst genom att satsa eget kapital vid nyproduktion kan tillgodogöra sig en lägre hyra. För att möjliggöra detta krävs en mer flexibel lagstiftning kring hyresrätter samt att Skatteverket tillåter olika insatser i olika boenden.

## Energieffektivt och hållbart byggande

Bostäder står för omkring 40 procent av Sveriges energiförbrukning. En minskad energianvändning spelar en viktig roll för en minskad klimatpåverkan, tryggad energiförsörjning och ökad teknisk utveckling. Det är därför viktigt att såväl nya byggnader som det befintliga beståndet blir mer energieffektivt. För att möjliggöra detta behövs krav på energieffektivitet.

Byggnaders klimatpåverkan under deras totala livscykel måste minska om klimatmålen ska nås. Varje materialslag ska nyttjas optimalt med hänsyn tagen till dess miljöpåverkan och funktion. Användandet av trä i byggmaterial och konstruktioner har en potential att utvecklas och cementindustrin behöver minska sin klimatpåverkan radikalt.

Vid nybyggnation måste energieffektiviteten öka både när det gäller byggnadsmaterial och energiförbrukning. Ett sätt att uppnå betydligt bättre energieffektivitet är att bygga så kallade passivhus, vilket är välisolerade byggnader som till stor del värms upp genom den spillvärme som alstras av apparater och mänsklig aktivitet i byggnaden. Sverige ska vara ett föregångsland i miljöarbetet och i arbetet med att minska klimatpåverkan. Därför bör nya energieffektiva lösningar användas vid nybyggnation och renoveringar för att kunna reducera energiförbrukningen. Vidare bör också behovet av att inrätta ett nationellt centrum för energieffektivt byggande tillgodoses.



En god boendemiljö är också en viktig del i en hållbar bostadspolitik. I delar av landet är förekomsten av radon ett hot mot människors hälsa, och den förordning som reglerar radonsanering bör därför ses över i syfte att möjliggöra för hyres- och bostadsrättshus att ta del av bidrag för radonsanering. Det är välkommet att regeringen i sitt budgetförslag aviserat att ett radonbidrag ska införas. Det är av stor vikt att så sker inom rimlig tid och Centerpartiet avser följa detta arbete noga.

Ur hållbarhetssynpunkt är det viktigt att det tas ett samlat grepp kring planering av infrastruktur och nya bostäder. När investeringar i exempelvis järnväg görs bör det gå hand i hand med bostadsbyggande så att kapaciteten i infrastruktursystemen kan utnyttjas på bästa sätt och klimatsmart pendling möjliggörs. På samma sätt är det viktigt att planerade nya bostadsområden också förses med fullgoda kollektivtrafiklösningar. Centerpartiet ser ett fungerande samspel mellan infrastruktur och bostadsbyggande som en självklar del av modern och resurseffektiv samhällsbyggnad.

## Studentbostäder

Det finns en akut brist på studentbostäder runt om i Sverige. I värsta fall tvingas personer tacka nej till en studieplats på grund av att det inte går att hitta en bostad under studietiden. Detta får långtgående negativa konsekvenser för Sveriges utbildningsnivå, konkurrenskraft och attraktivitet.

Studentbostaden är en speciell boendeform som kan hyras under ett antal år när studierna genomförs. Eftersom studentbostäder bebos under en begränsad tid bör vissa lättnader i byggkraven vara möjliga, exempelvis när det gäller bullernivåerna eller anpassningar av tillgänglighetskraven. Det har visat sig vara möjligt att utforma studentbostäder efter regler som medger en mindre bostadsyta med bibehållen tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Vad gäller buller, har det visat sig möjligt att skapa bostäder med en mycket bra inomhusmiljö även i bullriga områden. Med den bostadsbrist vi i dag ser behöver vi förenklade regler för att kunna tillgodose den efterfrågan som finns bland studenter på bostäder under studietiden.

## Ökad rörlighet

Rörligheten på dagens bostadsmarknad är låg och redan existerande bostäder utnyttjas dåligt. En anledning är att många tycker att det blir för dyrt och krångligt att byta bostad. För den som är på väg in på bostadsmarknaden saknas alternativ eftersom trösklarna är höga och försvårar möjligheten att kunna köpa sin första bostad. Det är genom att skapa rörlighet, öka utbudet och främja investeringarna i såväl nya som befintliga bostäder som prisutvecklingen kan bromsas. Regelförenklingar som underlättar och påskyndar byggandet, i kombination med avregleringar av hyresmarknaden, skulle på sikt lösa upp de knutar som hindrar byggandet.

För att främja en ökad rörlighet på bostadsmarknaden måste det finnas ett ökat utbud av olika upplåtelseformer. Amorterings- och sparandekulturen behöver stärkas och sunda modeller utformas som främjar ägandet på bostadsmarknaden. Det måste bli enklare att hyra ut sitt boende i andrahand. Alliansen har gjort det möjligt för privatpersoner att hyra ut sin privata bostad, vilket inneburit att man sluppit den svarta hyresmarknaden, otryggheten och ockerhyrorna och ersatt dessa med faktiska kostnader för bostaden och trygghet för båda parterna.

När presumtionshyror, det vill säga fasta förhandlade hyror under en avtalad tid på 15 år för nybyggda fastigheter, infördes av Alliansen innebar det en möjlighet att bygga fler lägenheter eftersom det gav en större frihet att sätta hyran efter efterfrågan. I dag kan Hyresgästföreningen i praktiken avvisa förhandlingsinitiativ från fastighetsägare om presumtionshyresnivåer. Det försvårar för fastighetsägare att få lönsamhet i nybyggnationer, vilket minskar intresset för att bygga. Vi vill därför avskaffa Hyresgästföreningens förhandlingsmonopol och veto vid presumtionsförhandlingar för att öka förutsättningarna för nybyggnation. Vi ser det också som problematiskt när presumtionshyresnivåerna inte tillåts påverka bruksvärdeshyrorna i likvärdiga bostäder inom närområdet.

Den låga nybyggnationen är inte det enda skälet till den rådande bostadsbristen. Ett i vissa fall större problem är det ineffektiva utnyttjandet av det redan existerande bostadsbeståndet. Det är detta ineffektiva utnyttjande som leder till de största välfärdslusterna på hyresmarknaden. Det krävs fungerande flyttkedjor som säkerställer att människor har möjlighet att bo på ett ändamålsenligt sätt under olika faser i livet.

Sverige har ungefär lika många bostäder per invånare idag som 1990. Ändå anses bostadsbrist råda. Bland annat anser Boverket det omöjligt att enbart bygga bort bostadsbristen. Det behövs även åtgärder som möjliggör ett bättre användande av det befintliga bostadsbeståndet. Ett led i detta är att främja nya upplåtelseformer såsom kooperativa hyresrätter och tillskapandet av ägarlägenheter också i befintligt bestånd.

Därtill bör möjligheten till andrahandsuthyrning förbättras. Centerpartiet och Alliansen har redan gjort viktiga reformer på detta område. Centerpartiet anser dock att ytterligare reformer behövs. Bostadsrättsinnehavare bör få större möjligheter att hyra ut sin lägenhet under en tid utan att bostadsrättsföreningen ska kunna stoppa det.

## Hyresmarknaden

Det system med hyreskontroll som funnits sedan decennier har skapat en situation där det är kontaktnät som styr vem som har någonstans att bo – tvärtemot det som utgör själva grundtanken med hyresregleringen. Samtidigt som en stor grupp människor – företrädesvis unga och utrikes födda – köar i årtal för en lägenhet, finns det många som bor i stora hyresrätter i attraktiva områden till låga kostnader. För att öka rörligheten på hyresmarknaden krävs att systemet med hyresreglering ses över. På vägen till en reform av hyresregleringen bör till en början nybyggda bostäder slippa reglering på obestämd tid. Befintliga hyresgäster som så önskar bör kunna sluta avtal med sina värdar att lämna regleringen, mot ersättning, så att fler lägenheter blir tillgängliga. Besittningsskyddet ska vara fortsatt starkt, ingen ska behöva lämna sin hyresrätt om man inte vill det. Bostadsrättsföreningar bör inte ha möjlighet att stoppa andrahandsuthyrningar och det skattefria beloppet för uthyrning höjas.

Det är värt att notera att ett av målen som ofta lyfts till försvar för hyresregleringen är att minska segregation och skapa en mer inkluderande bostadsmarknad. Men reglerade hyror är ineffektiva och kanske till och med kontraproduktiva för det syftet. Man kan jämföra segregationen i hyresmarknaden och bostadsmarknaden för en fingervisning av hur de reglerade hyrorna påverkar boendesammansättningen. I hyresbeståndet är boendesegregation med avseende på inkomst något lägre än i bostadsrätter, men i gengäld är det i hyresbeståndet en avsevärt större segregation än bostadsrätter med avseende på var man är född, var ens föräldrar är födda och på ens ålder. De som främst gynnas av hyresregleringen är de som bor i eftertraktade lägenheter, vilket oftast

är personer med relativt höga inkomster och/eller kontaktnät, medan boende i mindre eftertraktade områden inte tjänar på hyresregleringen på samma sätt. De reglerade hyrorna gynnar därmed i praktiken främst människor som redan har en förhållandevis stark ställning på bostadsmarknaden.

Ett sätt att främja och utveckla hyresrätten är att övergå till en mer marknadsbaserad hyressättning, samtidigt som andra upplåtelseformer främjas och introduceras, exempelvis kooperativ hyresrätt och ägarlägenheter. Det nuvarande förhandlingssystemet för hyressättning måste reformeras, så att hyresgästens ställning och möjlighet till inflytande stärks, samtidigt som större variationer i hyresnivåer tillåts. Det måste ske utan att tumma på principerna för besittningsskydd, samt rätten att få hyrans skälighet prövad.

## Fungerande flyttkedjor

Centerpartiet har ett antal förslag för att förenkla flyttkedjorna så att fler bostäder kan frigöras och i sin tur fler människor kan hitta en bostad som passar deras livssituation.

För att uppnå ökad rörlighet och bättre fungerande flyttkedjor krävs ekonomiska incitament. Här spelar reglerna för uppskov en stor roll. Alliansen har tidigare föreslagit att taket för uppskov bör tas bort. På längre sikt bör uppskavsreglerna och reavinstbeskattningen reformeras inom ramen för en bredare översyn av skatterna för att köpa, äga och sälja sin bostad.

Unga möter i dag stora problem med att komma in på bostadsmarknaden på grund av de höga priserna på bostäder, de höga kraven på kontantinsats samt de långa kötiderna på hyresmarknaden. Detta bidrar till problem för unga att söka arbete och att bilda familj. Det borde i högre utsträckning bli möjligt för bland annat unga att växla höjt bolånetak mot en betydligt snabbare amorteringsgrad.

Centerpartiet har lyft att man bör se över möjligheten att införa ett riktat bosparande för unga, i syfte att ge incitament för fler att tidigare i livet sätta undan en del av lönen för framtida investeringar i en bostad.

Ett specifikt system för bosparande är inte helt utan risker och problem. Det är viktigt att bosparande inriktar sig på de unga som annars har mindre gynnsamma ekonomiska förutsättningar att finansiera sitt framtida boende.

## Bostadsskatter

Beskattningen av bostäder är en av de svåra frågorna både för finansiering av nya bostäder och för rörlighet på bostadsmarknaden. Utformningen av reavinstskatt, ränteavdrag, ROT, fastighetsskatter och mycket annat är avgörande både som finanspolitiskt och som bostadspolitiskt instrument.

Reavinstskatten riskerar att slå mot rörligheten på bostadsmarknaden om den är felaktigt utformad. Men stora vinster på värdeökningar måste kunna beskattas. Därför vill vi se en förändring av reavinstskatten så att man minskar de negativa effekterna på rörligheten, samtidigt som man kan behålla skattebasen.

Ränteavdraget fungerar i dag som en skattesänkning riktad till dem som har tagit stora lån. I praktiken innebär det ofta en riktad skattesänkning för personer med god ekonomisk situation, men utan de positiva effekter som många andra skattesänkningar kan ha för jobb och företagande. På sikt och över tid borde ränteavdraget minska och skatten i stället sänkas på jobb och företagande.

## Ökad stabilitet

Finansiella bubblor och kriser har historiskt förknippats med hög skuldsättning, snabbt ökande skulder och snabbt stigande tillgångspriser, ofta på bostäder och fastigheter. De senaste tio åren har svenska hushålls skuldsättning, som andel av deras disponibelinkomst, stigit kraftigt och uppgår idag till nästan 180 procent. En rad internationella bedömare, som EU-kommissionen, IMF och OECD, har länge varnat för att det är en ohållbar utveckling och att det finns risk för en svensk bostadsbubbla. Tidigare erfarenheter från länder som Danmark och Nederländerna visar att en kraftig nedgång av bostadspriserna kraftfullt dämpar den privata konsumtionen och riskerar att leda till en långvarig ekonomisk nedgång.

Det är också viktigt att upprätthålla höga kapitalkrav inom den svenska banksektorn för att försäkra sig om att eventuella kreditförluster i bostadssektorn inte påverkar den finansiella stabiliteten i Sverige.

Det hade också varit önskvärt med en bred, långsiktig och blocköverskridande överenskommelse vad gäller beskattningen för att köpa, äga och sälja sin bostad. Det är naturligt att en sådan översyn bland annat innefattar reavinstbeskattningen vid försäljning av bostad så att den inte i alltför stor utsträckning minskar rörligheten på bostadsmarknaden. Det är också naturligt att den innefattar ränteavdragen. Vid stigande nominella räntor, och med ökad skuldsättning på bostadsmarknaden, kommer ränteavdragen per automatik att bli allt mer kostsamma för statsfinanserna. Dessutom är ränteavdragen definitionsmässigt större för dem med högre skuldsättning på sin bostad än de med lägre, vilket kan leda till skeva incitament och fördelningseffekter. Snabba förändringar av ränteavdragen riskerar dock att skapa svåra omställningsproblem för hushållen. Alla förändringar bör därför ske försiktigt och gradvis över en längre tid. Här är också en bred politiskt enighet avgörande, då de som köper bostad behöver kunna lita på att reglerna gäller oberoende av skiftande riksdagsmajoriteter och regeringskonstellationer.

## Amorteringskrav

För att minska hushållens belåning och på så vis begränsa konsekvenserna vid finansiell oro är det viktigt att förstärka amorteringarna på hushållens skulder och främja en sund sparandekultur. Sverige har en relativt låg amorteringsgrad i hushållen. Det är därför välkommet att ett mer flexibelt amorteringskrav har implementerats, något som Centerpartiet varit pådrivande för. Effekterna av det nyligen införda amorteringskravet är ännu inte helt tydliga och det är av största vikt att utvecklingen följs noga.

Den finansiella stabiliteten är enormt viktig, men den måste utformas på ett sätt så att den inte skapar orimligt höga trösklar till eget boende. Vi vill underlätta för unga att komma in på marknaden för bostadsrätter och småhus. Regelverket kring amorteringskrav och handpenning är viktigt för att uppnå finansiell stabilitet på bostadsmarknaden. Det ska dock inte skapa orimligt höga trösklar till eget boende. Ett annat sätt att minska riskerna är det bolånetak som Finansinspektionen infört, ett tak för hur stor andel av inköpsvärdet på en bostad som kan vara belånat och därmed hur stor kontantinsatsen, som idag ligger på 85 procent av marknadsvärdet, bör vara. Detta bidrar dock till att försvåra för människor att göra entré på bostadsmarknaden. För att underlätta för dem som ska träda in på bostadsmarknaden borde det vara möjligt att sänka kravet på kontantinsats, men att amorteringskravet då skärps i motsvarande grad.

På så vis möjliggörs en etablering på bostadsmarknaden för fler, samtidigt som hushållens skuldsättning fortsatt begränsas.

*Ola Johansson (C)*

*Anders Åkesson (C)*

*Kerstin Lundgren (C)*

*Daniel Bäckström (C)*

*Johan Hedin (C)*

*Per-Ingvar Johnsson (C)*

*Staffan Danielsson (C)*