

Motion till riksdagen 2016/17:3118

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

Bostäder

Sammanfattning

En hållbar utveckling och tillväxt med fler jobb, en fungerande integration, växande företag och resultat för miljön förutsätter att det finns en politik för fler bostäder i hela Sverige och en fungerande bostadsmarknad. Enligt Boverkets prognoser behövs det 710 000 ytterligare bostäder 2025 med en byggtakt de närmaste fyra åren om 88 000 per år. Det är inte bara viktigt att producera nytt utan också oerhört viktigt att frigöra redan befintliga bostäder genom ökad rörlighet.

Den globala urbaniseringstrenden påverkar oss i hög grad. Detta märks tydligt när allt fler söker sig till de större städerna där det i regel råder en överhängande bostadsbrist, medan det ute i landet finns en efterfrågan och en vilja att bygga bostäder, men låg marknadsvärdering avskräcker bankerna. Bristen på bostäder är påtaglig även i mindre kommuner och på svaga bostadsmarknader, där man inte sällan möter svårigheter med finansiering vid nyproduktion och ombyggnad.

Få områden har varit så grundligt genomlysta och debatterade genom åren som bostadspolitikerna. Regeringen bjöd in till bostadssamtal 2016 utan egna skarpa förslag som påtagligt skulle förbättra situationen. Reformtakten är lägre än den var under alliansregeringarna 2006–2014 och den relativt starka utvecklingen vi ser av nyproduktion är en följd av att det skapats långsiktigt hållbara förutsättningar för aktörerna, samt att alla former av subventioner och bidrag till byggföretag avskaffats.

Vi vill att det byggs fler bostäder i hela landet och att fler ska få möjlighet att äga sin bostad. Det ska vara möjligt för fler att få ett förstahandskontrakt på en hyresrätt, även i våra större städer. Det kräver flexiblare byggregler, förändrade skatter och incitament för flytt och ägande, och ökad rörlighet på hyresmarknaden. Till de största problemen hör hushållens skuldsättning, bostadsmarknadens stelhet och hinder för nytt byggande.

Vi vill värna det kommunala planmonopolet, stärka regionplaneringen och ge kommuner möjlighet att själva besluta om förenklade processer, samt avväga olika intressen såsom exempelvis strandskydd och behovet av detaljplaner utanför tätorterna. Översiktsplanen stärks så att möjlighet kan ges till byggföretag att själva utarbeta planer och få dessa antagna.

Klimat- och energimål, skatte- och finanspolitik, liksom jobb-, utbildnings- och företagspolitik påverkar i högsta grad bostadsmarknaden, nyproduktionen och utbudet

av bostäder. För Centerpartiet är bostadsfrågan en mycket viktig faktor för att hela landet ska kunna växa, att företag ska kunna rekrytera och för de människor som lever i Sverige att hitta jobb, utveckla sina förmågor och bidra till välfärden.

Förslag till riksdagsbeslut

1. 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.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa en möjlighet till friare hyressättning i nyproduktion med ett bibehållet besittningsskydd för hyresgästen och ett skydd mot plötsliga hyreshöjningar och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att avskaffa Hyresgästföreningens vetorätt vid presumtionsförhandlingar och tillkännager detta för regeringen.
4. 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.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över systemet med kommunala hyresgarantier och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att utforma ett särskilt riktat bosparande för ungdomar och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om höjda riktvärden för utomhusbuller och tillkännager detta för regeringen.
8. 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.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att fortsätta med nationella regelförenklingar och genomföra kommunal försöksverksamhet för att förkorta, förändra och förenkla byggprocesser och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa enklare regler för byggande utanför detaljplanelagt område och tillkännager detta för regeringen.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa en maximal handläggningstid för överklagande och tillkännager detta för regeringen.
 16. 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 tillkännager detta för regeringen.
 17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att underlätta byggande i strandnära lägen och ge kommunen större inflytande att bestämma över vilka strandområden som ska bevaras och vilka som kan bebyggas och tillkännager detta för regeringen.
 18. 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.
 19. 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.
 20. 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.
 21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att inrätta ett nationellt centrum för energieffektivt byggande och tillkännager detta för regeringen.

Inledning

De senaste åren har en långvarig bostadsbrist utvecklats till en akut bostadsbrist. Rapporter om trångboddhet duggar tätt. Bostadsbristen är allvarlig eftersom den begränsar människors frihet och möjligheter att flytta till jobb och utbildning. Dessutom begränsas företagens möjligheter att växa och konkurrera. En god tillgång på bostäder med olika upplåtelseformer är en förutsättning för integration, entreprenörskap och ekonomisk tillväxt. En hållbar politik för tillväxt, sysselsättning, växande företag och resultat för miljön förutsätter fler bostäder och en fungerande bostadsmarknad i hela Sverige. Till de största problemen på bostadsmarknaden hör hushållens skuldsättning, bostadsmarknadens stelhet och de stora hindren som sätter stopp för byggandet.

Sedan regeringen tillträdde har reformarbetet inom bostadspolitikerna avstannat. Det är få områden som varit så grundligt genomlysta och kommenterade genom åren som bostadspolitikerna. Trots det är reformtakterna fortfarande låga. Fokus har flyttat från reformer som främjar byggande och rörlighet, till omfattande byggsubventioner som döms ut både av experter och av byggbranschen själv. Riksdagen har därför reagerat och fattat nio olika riksdagsbeslut för att uppmana regeringen att påskynda reformer. Därför välkomnade också Alliansen i januari regeringens inbjudan till samtal med målsättningen att snabbt uppnå resultat.

Inom ramen för bostadssamtalen har allianspartierna framfört fler än 30 förslag för att förenkla och snabba på byggandet, öka tillgången till byggklar mark och öka rörligheten i och utnyttjandet av det befintliga bostadsbeståndet, till exempel genom

förändrade flyttskatter. Vi anser också att regeringens byggsubventioner bör avskaffas, eftersom de är ineffektiva och snedvrider marknaden. Tyvärr har regeringens egna förslag varit mycket begränsade, oftast enbart i form av mindre kraftfulla varianter av redan kända förslag från Alliansen – i andra fall i rakt motsatt riktning.

Tillgången till eget kapital gör det svårt för den enskilde att komma in på bostadsmarknaden. Det behövs en översyn av beskattningen kopplat till boende för att underlätta för fler att komma in på marknaden och för att göra det billigare och enklare att byta bostad. Incitament som stimulerar investeringar i byggprojekt, utökar möjligheten att efterfråga olika typer av bostäder och gör det enklare och snabbare vid hanteringen av bygglov bör eftersträvas.

Det behövs politiska åtgärder för att enklare och snabbare kunna möta den efterfrågan som finns på bostadsmarknaden och se till de olika behov som finns hos individer vid olika tidpunkter i livet. Det kan handla om studenten som behöver ett boende under studietiden, eller flytt till annan ort på grund av jobb. Det kan även handla om behovet av en större bostad när familjen utökas eller efterfrågan av en mindre tillgänglighetsanpassad bostad för den äldre. Det finns även ett akut behov av bostäder för de personer som flyr undan krig och söker asyl i Sverige, där snabba lösningar bör kunna hittas.

Vi vill att det byggs fler bostäder i hela landet och att fler ska få möjlighet att äga sin bostad. Det ska vara möjligt för fler att få ett förstahandskontrakt på en hyresrätt, även i våra större städer. Det kräver flexibla byggregler, förändrade skatter för flytt och ägande och ökad rörlighet på hyresmarknaden.

Finansiell stabilitet

Översyn av ekonomiska styrmedel

I flera år har EU-kommissionen, IMF och OECD varnat för en svensk bostadsbubbla. Rekommendationerna från dessa institutioner är att Sverige ser över ränteavdragen, fastighetsskatten och den reglerade hyresmarknaden. Hushållen i Sverige har i genomsnitt hög skuldsättning i förhållande till sina inkomster. Ett anpassat regelverk som gynnar sparande och en sund amorteringskultur kunde bromsa prisutvecklingen på bostadsmarknaden och förhindra en bostadsbubbla. Därför vill vi se en översyn vad gäller beskattningen för att köpa, äga och sälja sin bostad. En sådan översyn kunde bland annat utreda möjligheten att långsiktigt och stegvis trappa ned ränteavdraget och stegvis sänka reavinstdskatten och andra flyttskatter. En annan metod som förts fram av Alliansen är att avskaffa taket för uppskovsbeloppet och anpassa räntenivån efter rådande läge.

Inträde och rörlighet

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 de som vill ta sig in på bostadsmarknaden saknas alternativ eftersom trösklarna är höga och det försvårar möjligheten att 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 snabbar på 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.

Underlätta för fler att komma in på bostadsmarknaden

I takt med att priserna ökar blir det allt svårare för allt fler att ta sig in på bostadsmarknaden. De kraftigt stigande bostadspriserna gör att det på många platser är näst intill omöjligt att köpa sin första bostad utan att få hjälp med finansiering. Ofta är det den höga kontantinsatsen som utgör ett hinder. Därför bör man utreda möjligheten att reducera kravet på kontantinsats, förutsatt att amorteringsgraden på bolånet ökar i motsvarande takt, så att man har en realistisk bild över hur man ska klara sina boendekostnader. Införandet av ett särskilt riktat bosparande för ungdomar som syftar till att skapa drivkrafter för fler unga att redan vid tidig ålder sätta undan en del av den skattepliktiga inkomsten för framtida investeringar i bostad, vore även gynnsamt för att fler unga ska komma in på bostadsmarknaden.

Marknadsbaserad hyressättning

Bostadsmarknadens stelhet gör att de bostäder som finns används ineffektivt. Den mycket speciella lösningen med kollektiva hyresförhandlingar och fastlåsta hyror under lång tid är unik för Sverige. 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.

Stöd och lösningar för att möta bostadsbehoven

Enligt tolkningen av nuvarande EU-lagstiftning saknas det i dag möjligheter för kommunerna att använda sina bostadsföretag som ett generellt verktyg i bostadsförsörjningen. I kommuner eller delar av kommuner med en svag bostadsmarknad måste lösningar hittas för att möta bostadsbehoven, exempelvis hos den åldrande befolkningen i landsbygds- och avfolkningskommuner. En sådan lösning kan vara att kommunerna ska kunna använda sina bostadsföretag för bostadsförsörjningen i sådana områden där privata bolag inte är aktiva eller villiga att verka. Detta får inte leda till att kommuner använder sina bostadsbolag för att konkurrera ut privata bostadsbolag, utan ska enbart kunna tillämpas när marknadens vanliga mekanismer inte fungerar fullt ut.

Det behövs också ett varierat utbud av bostäder för att möta olika behov och vid nyproduktion, ombyggnation och renoveringar ska långsiktighet, energieffektiva och permanenta lösningar vara ledande. Vi måste dock även bemöta de akuta behoven som finns för bl.a. personer som flyr undan krig genom att hitta snabba lösningar för bostäder under en viss tid.

Studentbostäder

Det finns en akut brist på studentbostäder runtom i Sverige. I värsta fall tvingas personer tacka nej till en studieplats pga. 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 det är under en begränsad tid som en person bor i student-bostaden bör vissa krav på bostaden, bl.a. bullernivåerna, anpassningar av tillgänglig-hetskraven och andra lättnader, kunna vara möjliga. Det har visat sig vara möjligt att utforma regler som tillåter en mindre bostadsyta för studentbostäder men som bibehållits tillgänglig även 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 samverkan behövs mellan aktörer

Infrastrukturen och kommunikationerna måste utvecklas och möjligheterna att arbeta pendla måste förbättras. Vi pendlar allt längre sträckor och många bosätter sig inte längre där jobben finns, utan där det är attraktivt att bo. Det krävs ett regionalt perspektiv där infrastruktur och bostäder planeras och beslutas parallellt, för att skapa bättre samverkan mellan kommuner. I dag följer den fysiska planeringen för bostadsbyggande och planering för utbyggnad av infrastruktur två helt skilda system.

Bostadsplanering och bygglovsgivning är ett ansvar för kommunen, medan transportinfrastrukturen sköts av staten genom Trafikverket och av det organ som har det regionala utvecklingsarbetet. Sverigebygget har öppnat för ett nytt synsätt. Med växande funktionella regioner och krav på en hållbar utveckling krävs en ökad helhetssyn i samhällsplaneringen. Infrastruktur och inte minst transportinfrastrukturen har en stor betydelse för möjligheterna att bygga nya bostäder och skapa attraktiva lägen i hela landet. Vi föreslår därför ett stärkt regionalt perspektiv i samband med planering för regional utveckling, länstransportplaner och även för strategisk fysisk planering. Bostadsplanering enligt PBL ser vi fortsatt ska vara kommunernas ansvar, men regler bör kunna utformas för hur privat initiativrätt till att ta fram detaljplaner kan införas.

Regelverk som stimulerar byggnation

Fortsatta regelförenklningar för kostnadseffektiva lösningar

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 göra förändringar i en detaljplan sedan genomförandetiden gått ut, i syfte att öka tillgänglighet till bostäder.

Centerpartiet vill se nationella regelförenklningar och genomföra en försöksverksamhet där kommuner tillåts pröva möjligheter att förkorta, förändra och förenkla plan- och bygglovsprocesserna samt införa enklare regler för byggande utanför detaljplanelagt område.

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.

Tillgång till byggbar mark

Ett sätt att minska byggkostnaderna är att det finns tillgång till mark där byggföretag kan starta med en kort planeringsprocess. Det är kommunen som ska ha ansvaret för sitt markinnehav och driva en aktiv och närodlat markpolitik, men också staten har ett ansvar. Ägardirektiv som inte bara innehåller krav på viss avkastning, utan också uppdrag att ta fram lämplig byggbar mark ska ges till de statliga företag som är markägare. Mark ska inte heller kunna stå obebyggd i flera år. För att undvika detta ska tydligare uppföljningar av de markanvisningar som finns göras av kommunerna.

Korta ner handläggningstider

I stora delar av landet finns det områden som inte är detaljplanelagda. Här finns förutsättningar att införa andra regler än de som gäller i tätorter som gör det enklare och

snabbare att bygga. Det är en frihetsreform som underlättar byggandet på landsbygden. Ett regelförenklingspaket för dessa s.k. utomplansbestämmelser bör utredas och genomföras. Generella insatser för att korta ner länsstyrelsens handläggningstider behövs. Det är inte acceptabelt med processer som sträcker sig över flera år innan man kan sätta spaden i jorden. Länsstyrelserna har ansvaret för att väga samman de statliga intressena under planeringsprocessen och bör yttra sig tidigt, vid ett tillfälle under planeringsprocessen för att tydliggöra statens uppfattningar.

Omvänd bevisbörda

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 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.

Strandskydd

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 större 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. Det ska vara möjligt att bygga och bedriva verksamhet även strandnära, och möjliggöra fler områden att pekats ut som så kallade LIS-områden, landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

Energieffektiva lösningar

Våra bostäder står för omkring 40 procent av landets energiförbrukning. Kraven på energieffektivitet i nya och renoverade hus måste bli hårdare. Om drygt tre år ska alla offentliga byggnader vara nära-nollenergibyggnader och efter ytterligare två år ska alla byggnader ha denna höga energiprestanda. En minskad energianvändning spelar en viktig roll för en minskad klimatpåverkan, tryggad energiförsörjning och ökad teknisk utveckling. Därför är det viktigt att bygga hus som är mer energisnåla och att göra de hus som redan finns mer energieffektiva.

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.

Kravet på nära-nollenergibyggnader utgår från ett EU-direktiv om byggnaders energi-prestanda där alla medlemsstater i EU ska göra en likartad definition. Sverige bör

här ta tillfället att skärpa byggreglerna och se till att den handlingsplan och de inriktningsmål som ställs är i takt med vad byggbranschen anser sig klara av. De nordiska länderna borde eftersträva att ha samma definition av nära noll för att kunna ha en ökad samverkan över gränserna och bygga fler bostäder.

Vid nybyggnation måste energieffektiviteten öka när det gäller både byggnadsmaterial och energiförbrukning. Andelen passivhus på bostadsmarknaden behöver öka eftersom dessa hus värms upp av bland annat mänsklig aktivitet och kräver betydligt mindre energi än vanliga hus. Sverige ska vara föregångsland i miljöarbetet och i att minska klimatpåverkan, och därför bör nya energieffektiva lösningar vara ledande vid nybyggnation och renoveringar.

Ola Johansson (C)

Anders Åkesson (C)

Kerstin Lundgren (C)

Daniel Bäckström (C)

Johan Hedin (C)

Per-Ingvar Johansson (C)

Staffan Danielsson (C)