

Motion till riksdagen

2005/06:Bo276

av Fredrik Reinfeldt m.fl. (m)

Bostadspolitik

Motionen delad mellan flera utskott

1 Innehållsförteckning

1	Innehållsförteckning.....	1
2	Förslag till riksdagsbeslut.....	2
3	Dags för ny bostadspolitik.....	4
4	Omläggningen av bostadspolitik.....	4
4.1	Det kommunala bostadsägandet.....	5
5	Hyresrätten.....	6
5.1	Hyresrätten är viktig.....	6
5.2	Reformera hyressättningen.....	7
5.2.1	Slopa allmännyttans hyresnormerande roll.....	8
6	Bostadsrätten.....	9
7	Ägarlägenheter.....	10
8	Färre hinder för byggnation.....	10
8.1	Öka konkurrensen inom byggsektorn.....	10
8.2	Bygg ut infrastrukturen.....	11
8.3	Fysisk planering.....	11
8.3.1	Planprocessen.....	11
8.3.2	Buller- och luftkvalitetsbestämmelser.....	12
8.3.3	Strandskyddsreglerna.....	12
9	Bostadsfinansiering.....	13
10	Bostadsbeskattning.....	14
10.1	Fastighetsskatten.....	14
10.2	Uppskov med reavinstbeskattning vid köp utomlands.....	15
10.3	Beskattning av bostadsrätter.....	15
10.4	Uthyrning av privatbostad.....	16

Fel! Okänt namn på

2 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ny inriktning för bostadspolitiken.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om det kommunala bostadsägandet.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om bättre villkor för hyresrätten.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att reformera hyreslagstiftningen genom att slopa allmännyttans hyresnormerande roll.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om majoritetsreglerna vid bostadsrättsombildningar.
6. Riksdagen beslutar att upphäva lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag samt de övergångsregler från den s.k. stopplagen som fortfarande tillämpas.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om partiellt slopande av förbudet mot dubbelupplåtelse.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ägarlägenheter.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att främja konkurrensen inom bygg- och byggmaterielsektorn.
10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av infrastrukturella satsningar för att möjliggöra bostadsbyggande.
11. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring av lagstiftningen gällande instansordningen för överklagande av detaljplan och bygglov.
12. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om viss begränsning av sakägarkretsen vid överklagande.
13. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att tidsbegränsa kommuners handläggning av planärenden.
14. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om reglering av handelsändamålet i detaljplan.
15. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om buller- och luftkvalitetsbestämmelser.
16. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om strandskyddsreglerna.¹
17. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om bostadsfinansieringen.
18. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om fastighetsskatten.²
19. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om uppskov av reavinstbeskattning vid köp av fastighet utomlands.²
20. Riksdagen beslutar att slopa systemet med schablonintäkt för bostadsrättsföreningar.²

Fel! Okänt namn på

21. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring av gränsdragningsreglerna mellan äkta och oäkta bostadsrättsföreningar i enlighet med vad som anförs i motionen.²
22. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring av reglerna för reavinstbeskattning och uppskavsreglerna vid reavinst när det gäller oäkta bostadsföretag i enlighet med vad som anförs i motionen.²
23. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om uthyrning av privatbostad.²

¹ Yrkande 16 hänvisat till MJU.

² Yrkandena 18–23 hänvisade till SkU.

Fel! Okänt namn på

3 Dags för ny bostadspolitik

Det råder sedan länge bostadsbrist på tillväxtorter till följd av låg nyproduktion. Detta leder till utbredd svarthandel och osäkra hyresförhållanden i andra, tredje eller fjärde hand. Småhus och bostadsrätter blir allt dyrare, vilket leder till att boendeutgifterna ökar för hushållen. Boendet dignar också under höga skatter i likhet med många andra varor och tjänster. Fastighetsskatten bidrar inte till att ge människor en känsla av trygghet i boendet. Bostadsmarknaden präglas av brist på valfrihet, vilket inte minst visar sig i att ofrivillig segregation är ett stort problem för många människor.

Bostadsbristen hotar tillväxten eftersom flexibiliteten minskar. Bostadsbristen härrör bl.a. från det faktum att det inte är lönsamt att bygga och förvalta hyresbostäder, kostnaderna för att byta boende är höga och de utdragna planprocesserna bidrar. Ska tillväxten öka krävs att fler kan söka sig till regioner med fungerande arbetsmarknader utan att hämmas av bostadsproblem.

Därför krävs en ny politisk inriktning för att återge småhusägare, bostadsrättsinnehavare och hyresgäster en känsla av trygghet. Skattetrycket måste minska både på arbetsinkomster och på fastigheter för att öka hushållens möjlighet att själva styra över boendeutgifterna. Bruksvärdesprincipen måste återupprättas så som det en gång var tänkt för att öka tillgången på hyresrätter, minska svarthandeln med hyreskontrakt och skapa s.k. flyttkedjor. Rätten att bestämma över sitt eget liv är fundamental för oss moderater. Därför är en mångfald av lösningar på boendet som ger valfrihet ett mål för oss. Valfrihet i boendet förutsätter att det finns ett utbud av olika upplåtelseformer. På bostadsmarknaden ska människor kunna välja boende efter skiftande behov och möjligheter under olika skeden av livet.

Sedan Socialdemokraterna övertog makten har bostadsbyggandet legat på historiskt låga nivåer. Byggkonjunkturen har nu vänt uppåt men om nybyggnationen långsiktigt ska uppnå en hållbar nivå krävs lägre skatter och stabila spelregler.

Ur ett konsumentperspektiv har subventioner, tidigare regleringar och byggmarknadens koncentration på ett fåtal stora byggbolag lett till dyrare boende än nödvändigt. Konkurrensen inom bygg- och byggmaterielsektorn är bristfällig. Även den utdragna planprocessen har reducerat förutsättningarna för fri konkurrens eftersom mindre byggföretag har svårt att klara de långa beredningstiderna.

I jämförelse med flertalet andra länder lägger vi svenskar också en större andel av våra disponibla inkomster på boendet. Detta är en direkt följd av den mycket höga beskattningen på byggande och boende.

4 Omläggningen av bostadspolitiken

Bostadssektorn är inte längre plan- och normstyrd. Byggande och bostadsförvaltning ställdes under 1990-talet inför stora – och nödvändiga – krav på anpassning till en mer konkurrensutsatt situation. De flesta statliga regleringar

av den kommunala verksamheten på bostadsområdet avskaffades. Ett nytt bostadsfinansieringssystem infördes och subventioner avvecklades. Alla viktiga särregler för de kommunala bostadsföretagen slopades och de konkurrerar nu med övriga aktörer på betydligt mer likartade villkor.

Parallellt med avregleringarna förändrades de samhällsekonomiska förutsättningarna i stort. En inflationsekonomi med negativa realräntor växlades över i en samhällsekonomi med låg inflation och höga realräntor. Riksdagen beslutade om en stor skattereform, där de sänkta inkomstskatterna i hög grad finansierades med nya, breddade och höjda skatter på byggande och boende. Relativpriset på boende ökade snabbt och bidrog till det dramatiska fall i bostadsefterfrågan och nyproduktion av bostäder, som alltjämt präglar bostadsmarknaden i stora delar av landet.

Förutsättningarna för bostadspolitik har därmed förändrats i grunden. Bostadsmarknaden är inte längre produktions- och utbudsorienterad, utan styrs i huvudsak av konsumenternas efterfrågan.

Vi bejaktar denna grundläggande förändring, eftersom den innebär att bostadsbyggandet nu måste anpassas till bostadskonsumenternas önskemål och betalningsvilja, i stället för till statliga byggnormer och låneregler. Detta är långsiktigt den bästa grunden för att få till stånd det utbud av såväl hyresrätter som andra upplåtelseformer som de boende vill ha. Det lägger också en grund för att långsiktigt pressa det svenska folkets höga bostadskostnader.

4.1 Det kommunala bostadsägandet

Förändringarna har medfört en stor förskjutning av ansvarstagande och risktagande på bostadsmarknaden. Tidigare ställde skattebetalarna upp med huvuddelen av riskkapitalet i form av statligt subventionerade lån, vars värde dessutom urholkades snabbt av den dåvarande höga inflationen. Nu måste i stället bolagens ägare själva tillskjuta erforderligt kapital.

Eftersom de kommunala bostadsföretagen var särskilt gynnade i subventionshänseende byggdes de upp utan nämnvärda krav på finansiellt sparande. Tvärtom minimerade de statliga räntesubventionerna kommunernas insatser med eget kapital. Därmed stod företagen också illa rustade för den nya situationen när byggande och bostadsförvaltning är en kapitalkrävande verksamhet förenad med ett betydande ekonomiskt risktagande. I många kommuner är bostadsföretagen fortfarande underkapitaliserade.

Även om en kommun i dag inte har problem med sitt kommunala bostadsföretag kan det uppstå betydande problem i framtiden. Detta är tydligt i delar av landet där befolkningsunderlaget minskat och kommunerna står med tomma hyreslägenheter som kostar skattebetalarna enorma summor varje år. Moderaternas principiella förhållningssätt är att kommunala skattepengar ska gå till viktig kommunal verksamhet som skola och äldreomsorg, snarare än att riskeras på fastighetsmarknaden.

Kommunal näringsverksamhet tenderar också att snedvrider konkurrensen. I dag får kommunala bostadsföretag ett omfattande stöd genom kommunala borgensåtaganden. Därigenom kan dessa företag få bättre kreditvillkor än

Fel! Okänt namn på

privata fastighetsägare. 273 av 287 undersökta kommunala bostadsföretag får kommunalt stöd på totalt ca 12,5 miljarder kronor år 2002.¹ Mot bakgrund av att kommunala bostadsbolag är hyresnormerande försämrar detta möjligheterna för privata fastighetsägare att få långsiktig kostnadstäckning. Därutöver innebär ett borgensåtagande en betydande risk för den kommunala ekonomin då kommunen måste träda in och lösa lån vid en eventuell konkurs.

Kommunerna har ett ansvar för bostadsförsörjningen. Kommunerna ska också lösa bostadsproblem för människor med sociala problem, handikapp eller för människor som på grund av sin ålder är i behov av särskilda boendeformer. Socialtjänstlagen lägger det yttersta ansvaret för människors nödvändiga uppehälle på kommunen.

Slutsatsen av dessa viktiga åligganden är dock inte att kommunerna av det skälet måste bygga, äga eller förvalta hyresfastigheter i egen regi. Kommunerna kan exempelvis trygga bostadsförsörjningen åt särskilt behovande genom avtal med andra hyresvärdar och med bostadsrättsföreningar. Vi behandlar frågan om hemlöshet närmare i motion 2005/06:Bo300. När kommunala skattepengar investeras i fastigheter bör det snarare vara i barnstugor och ålderdomshem än i reguljära hyreshus för folk i största allmänhet.

Vårt principiella förhållningssätt förhindrar dock inte att det ytterst måste vara varje kommun som själv avgör hur och i vilka former som kommunen tar sitt bostadspolitiska ansvar. Statens uppgift i bostadspolitiken är att tillhandahålla de legala och finansiella instrumenten för bostadsbyggandet, inte att lägga sig i hur bostadspolitiken verkställs på lokal nivå. Respekten för det kommunala självstyret kräver att vi inte reglerar och standardiserar den verksamhet som kommunerna ska bedriva. Följaktligen anser Moderaterna att lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar kan slopas.

5 Hyresrätten

5.1 Hyresrätten är viktig

I Sveriges tillväxtområden krävs för en fungerande och rörlig bostadsmarknad att det finns ett tillräckligt inslag av hyresrätter. Det finns dessutom människor som inte kan eller vill binda kapital i den egna bostaden. De flesta ungdomar startar oftast sin boendekarriär i en hyrd lägenhet.

Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är hyresrätten nödvändig eftersom detta underlättar för arbetstagare att snabbt skaffa bostad om arbetstillfällen uppstår i en annan del av landet. Om det enbart finns småhus eller bostadsrätter att tillgå kan rörligheten på arbetsmarknaden minska och därför måste det finnas hyresrätter för dem som med kort varsel behöver en bostad.

Hyressektorn kännetecknas i dag av låg nyproduktion samt av segregation och utbredd svarthandel med hyreskontrakt i tillväxtorterna.

¹ Offentligt stöd till kommunala bostadsföretag, Sveriges Fastighetsägare, 2004.

På många orter i vårt land har kommunala bostadsföretag en monopolliknande ställning på den lokala hyresmarknaden. Många av dessa företag har samtidigt dålig ekonomi. Här håller hyreslagstiftningen och den bristande konkurrensen hyrorna uppe på konstlat höga nivåer. På en del av de här orterna väljer de kommunala bostadsföretagen hellre att minska utbudet av hyreslägenheter genom rivningar än att sänka hyran. Sedan 1994 har i genomsnitt 2 700 lägenheter rivits varje år. Staten satsar till och med skattepengar på att subventionera rivningarna.

Hyreslagstiftningens utformning är sådan att de kommunala bostadsföretagen blir hyresnormerande för det privata fastighetsbeståndet i kommunen. Om kommunens politiker missköter det kommunala bostadsföretaget kan det därför leda till att hyresnivån drivs upp i hela kommunen.

På vissa orter har hyresregleringen lett till en hyresstruktur som kraftigt avviker från hur hyresgäster och bostadssökande själva värderar olika lägenheter. Det främsta exemplet är förstås Stockholms innerstad där hyresstrukturen är extremt ”tillplattad”. I Stockholm är det husets produktionsår snarare än bruksvärdet och lägenhetens attraktionsvärde som styr hyrans höjd.

Följaktligen har äldre, mycket efterfrågade lägenheter mitt i Stockholms innerstad inte sällan en lägre kvadratmeterhyra än den som gäller för hyreslägenheter i förorterernas miljonprogramområden. Med dessa villkor tappar hyresgästerna i förorterna i praktiken sin bytesrätt samtidigt som det inte finns några lediga hyreslägenheter som kan möta inflyttningen till staden. I stället styrs bostadsefterfrågan till bostadsrättsmarknaden med skenande överlåtelsepriser som resultat. Därtill ökar andrahandsuthyrningarna, liksom handeln med svarta hyreskontrakt. Redan 2001 beräknade Fastighetsägarna att svart-handeln omsatte ca 1 miljard kronor bara i Stockholms innerstad.

På andra håll – t.ex. i de socialdemokratiskt styrda kommunerna Gävle, Linköping och Malmö – har vi i stället sett en successiv marknadsanpassning av hyrorna. I hyresförhandlingarna har man medvetet sökt hålla tillbaka hyrorna i bostadsområden med tomma lägenheter och i stället styrt hyreshöjningarna till de mer attraktiva kommundelarna.

Syftet med hyresregleringar och kommunala hyresmonopol är att stödja svaga grupper på bostadsmarknaden och motverka segregation. I stället har vi fått ökade problem med segregationen i boendet. Dessa segregationsproblem är allra störst i just de miljonprogramområden som helt domineras av allmännyttig, kommunal hyresrätt.

Trots stor efterfrågan byggs det ganska få nya hyreslägenheter. Redan i utgångsläget är det svårt att få full kostnadstäckning men därtill kommer att allmännyttans hyresnormerande roll öppnar möjligheter för en politiskt styrd hyressättning. Denna s.k. Billströmfaktor skapar osäkerhet om de ekonomiska förutsättningarna för att investera i hyresfastigheter.

5.2 Reformera hyressättningen

Dagens regleringar syftar till att skydda dem som är svagast men leder i stället till välfärdsluster för flertalet. Vi behöver få en bättre fungerande kost-

Fel! Okänt namn på

nads- och prisbildning och ett tillräckligt utbud av hyreslägenheter för att möta efterfrågan. Vår utgångspunkt är att prisbildningen så långt som möjligt ska ske på den marknad som i det här fallet utgörs av hyresgäster, bostadssökande och hyresvärdar.

Valet står inte mellan hyresreglering och ”marknadshyror” – mellan dagens regler och inga regler alls. På alla konsumentmarknader finns det regler till skydd för konsumenterna och hyresmarknaden är inget undantag.

I jämförelse med andra varor och tjänster har bostaden dessutom några särskilda egenskaper. En sådan är de höga s.k. transaktionskostnaderna, dvs. att det är komplicerat att flytta om man är missnöjd med sin hyresvärd. Då ska man bryta upp från sin invanda miljö, leta ny bostad, organisera flyttningen, ta barnen ur skolan etc. Detta leder till att en hyresgäst oftast befinner sig i ett underläge gentemot hyresvärden om denne vill förändra hyresvillkoren.

Bostaden – det egna hemmet – har en oerhört central betydelse för de flesta människor. Att hyra bostad innebär att man betalar för att låna någon annans egendom och göra den till sitt hem. Redan däri ligger en osäkerhet jämfört med när man själv äger sin bostad. Om hyresrätten ska fungera bra som upplåtelseform måste regelsystemet ge också hyresgästen ett rimligt mått av trygghet. Han eller hon måste ha ett besittningsskydd som fungerar i praktiken. Det ska inte vara möjligt för en hyresvärd att göra sig av med en oönskad hyresgäst genom att kräva en orimligt hög hyra.

5.2.1 Slopa allmännyttans hyresnormerande roll

Den s.k. bruksvärdesregeln är inte ett hyressättningssystem utan en spärrregel mot oskäliga hyreshöjningar. Bruksvärdesregeln säger ingenting om vilka hyresskillnader som kan vara skäliga mellan lägenheter med olika bruksvärde, t.ex. en innerstadslägenhet respektive en förortslägenhet. Detta är en hyresförhandlingsfråga, vilket är en viktig förklaring till att situationen, som vi tidigare beskrivit, ser väldigt olika ut i olika delar av landet.

Enligt dagens hyreslagstiftning ska bruksvärdesprövning av hyran enbart göras med likvärdiga lägenheter i de kommunala bostadsföretagen. Vi anser i stället att alla likvärdiga lägenheter bör – oavsett vem som råkar äga fastigheten – få ingå i jämförelseunderlaget med samma vikt. Först då får man det omfattande och rättvisande jämförelseunderlag som avsågs när bruksvärdes-systemet en gång infördes. Skälighetsprövningen bör dessutom inte göras av en partssammansatt hyresnämnd, utan av allmän domstol.

Moderaterna föreslår att hyreslagens bruksvärdesregel behålls men att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll slopas. Det leder till följande förbättringar.

- Bruksvärdesystemet återförs till den ordning som gällde när det infördes 1968
- Jämförelseunderlaget vid bruksvärdesprövning blir större och mer rättvisande
- Möjligheterna till politiskt styrd hyressättning elimineras
- Misskötsel av ett kommunalt bostadsföretag höjer inte hyresnivån i hela kommunen

- Förutsättningar skapas för en hyresstruktur som speglar hyresgästernas efterfrågan
- En bra fastighetsförvaltning uppmuntras

6 Bostadsrätten

För många människor är det naturligt att vilja äga den egna bostaden. Det innebär en lägre servicenivå än i hyresboendet men större möjlighet till påverkan och också till kostnadsbesparingar. I flerbostadshus har bostadsrätten därför blivit en attraktiv upplåtelseform.

Det gäller inte minst i förorter där enskilt ägande kan bli ett viktigt verktyg inte bara för trygghet och egenmakt, utan också för gemenskap och integration. Vi moderater anser att det är de boende som i så stor utsträckning som möjligt ska bestämma villkoren för sitt boende.

Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet har i riksdagen fattat en rad beslut som ska göra det svårare för hyresgäster som vill ombilda sina lägenheter till bostadsrätt. I stället för anslutning från mer än hälften av hyresgästerna krävs det numera två tredjedels majoritet för att en bostadsrättsförening ska kunna göra intresseanmälan och för att den ska få förvärva en fastighet för att bilda bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Moderaterna anser att kravet på kvalificerad majoritet ska ersättas med ett krav på enkel majoritet.

Alla hyresgäster bör ha samma möjlighet att få ta ökad makt över sitt boende. I dag kan hyresgäster i privatägda fastigheter köpa sina hus för ombildning till bostadsrätt medan hyresgäster hos kommunala bostadsföretag regelmässigt diskrimineras i socialdemokratiskt styrda kommuner. Därtill har Socialdemokraterna, Vänstern och Miljöpartiet infört en särskild stopplag för att hindra allmännyttans hyresgäster. Enligt den ska länsstyrelsen pröva alla överlåtelser av lägenheter som ägs av kommunala bostadsföretag.

Stopplagen hindrar i dag tusentals människor från att utforma sitt boende efter eget huvud. Ett exempel är hyresgästerna i bostadsområdet Östberga utanför Stockholm. Länsstyrelsen och sedermera Boverket har beslutat att deras ombildning inte får ske. Ett annat näraliggande fall återfinns på Nystadsgatan i Akalla. De boende i de två husen ville för några år sedan ombilda sina hyreslägenheter. Hyresvärden Svenska Bostäder var positiv och köpekontrakt skrevs. Men länsstyrelsen sa nej till Nystadsgatans udda nummer. Huset med jämna portnummer fick däremot genomföra sin ombildning. I båda dessa fall stoppades ombildningar som inte bara givit engagerade hyresgäster ökad makt utan som också hade bidragit till en mer allsidig sammansättning av bostadsområdena.

Moderaterna vill bryta den nedåtgående sociala spiralen i utsatta bostadsområden. Ett bra sätt kan vara att öka inslaget av bostadsrätter. Möjligheten att påverka det egna boendet gör människor trygga och ger dem inflytande över sin tillvaro. Genom en blandning av olika upplåtelseformer ökar de bo-

Fel! Okänt namn på

endes valfrihet, samtidigt som segregationstendenser, till följd av bristande mångfald i upplåtelseformer, motverkas.

För att underlätta ombildning till bostadsrätt bör bostadsrättslagens förbud mot dubbelupplåtelse slopas för kommunala bolag. Det skulle göra ombildning billigare för hyresgästerna, eftersom kommunen då kan träda in som bostadsrättshavare till de lägenheter där hyresgästen själv känner tvekan inför att delta. För de berörda hyresgästerna skulle förändringen bli minimal. Det kommunala bostadsföretaget skulle fortsättningsvis vara deras hyresvärd.

Moderaterna anser att stopplagen ska slopas och att även hyresgäster i kommunalt ägda fastigheter ska kunna ombilda till bostadsrätt. Det är viktigt att understryka att prissättningen ska vara marknadsmässig och att det inte handlar om någon ”utförsäljning” av kommunal egendom. Ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt initieras underifrån – av hyresgäster som organiserar sig och sluter sig samman för att i demokratiska former ta ett gemensamt ansvar för sitt boende. Även kommunens skattebetalare blir vinnare i denna process.

7 Ägarlägenheter

Den lag som möjliggör tredimensionell fastighetsbildning medger inte bildning av ägarlägenheter i och med att det krävs minst fem bostäder för en sådan fastighetsbildning. Vi anser att reglerna för tredimensionell fastighetsbildning inte bör skilja sig principiellt från annan fastighetsbildning.

De flesta av våra grannländer har lagstiftning som tillåter s.k. tredimensionell fastighetsbildning med ägarlägenheter. Det gäller bl.a. Danmark, Norge, Tyskland, Holland och Belgien. I dessa länder är ägarlägenheten en uppskattad boendeform som fyller behov som hyresrätt och bostadsrätt inte gör. Ju fler boendeformer som tillåts, desto fler medborgare kan få bo så som de själva helst önskar.

8 Färre hinder för byggnation

8.1 Öka konkurrensen inom byggsektorn

Konkurrensen inom bygg- och byggmaterielsektorn är fortfarande bristfällig eftersom många decennier av regleringar och subventionspolitik har reducerat förutsättningarna för fri konkurrens. Utdragna planprocesser har även bidragit till att minska konkurrensen inom byggsektorn. Konkurrensen ska främjas genom att man skapar betydligt bättre förutsättningar för alla att konkurrera på lika villkor. Bland annat bör Konkurrensverket ges starkare ställning, med ökad möjlighet att ingripa med hjälp av konkurrenslagen. EU-medlemskapet skapar förutsättningar för ökad konkurrens på byggmarknaden. Här gäller det

att bejaka möjligheten för fler företag att bygga bostäder och lokaler. Detta leder till ökad konkurrens och lägre kostnader.

Kommunallagen bör ses över och reglerna för vad som är tillåten respektive otillåten kommunal verksamhet preciseras. Kravet på konkurrensneutralitet vid offentlig prissättning bör skärpas. Möjligheterna att överklaga offentlig näringsverksamhet bör förbättras. Importkonkurrens måste stimuleras och för att detta ska ske måste regelverk och normer förenklas och harmoniseras samt den offentliga upphandlingen förbättras.

8.2 Bygg ut infrastrukturen

Tillväxtregionerna måste tillåtas expandera. Många av landets tillväxtområden har drabbats av trafikinfarkt. Med förbättrat vägnät och kollektivtrafik kan man skapa fler attraktiva bostadsområden utanför stadskärnorna. För att utveckla Stockholmsregionen är det nödvändigt att satsa på kring- och tillfartsleder samt kollektivtrafiken för att fler och efterfrågade bostäder ska kunna byggas.

8.3 Fysisk planering

8.3.1 Planprocessen

Antalet instanser för överklagande av detalj- och bygglovsplan måste minskas. Det faktum att en detaljplan kan överklagas i tre instanser och ett efterföljande bygglov i så många som fyra instanser verkar avskräckande för många intressenter och de kostnadsökningar som förseningarna medför omöjliggör många projekt. Framför allt är det små och medelstora företag som får svårigheter att klara av de långa beredningsprocesserna.

Vi vill därför se en renodlad förvaltningsdomstolsmodell, med länsrätterna som första överprövande instans. Strukturen att allmänna förvaltningsdomstolar överprövar myndighetsbeslut behålls. Regeringsrätten kan även framöver svara för praxisbildningen. Ett borttagande av länsstyrelserna som överprövningsinstans säkrar en domstolsprövning i ett tidigare skede. Länsstyrelsernas roller enligt PBL kan renodlas till samråd, tillsyn och kontroll.

Bygg- och planområdet bör generellt inte tillföras fler, utan färre, styrmedel för politiker och myndigheter. Det handlar i stor utsträckning om rättssäkerhet. Därför bör detaljstyrningen vid bygglovsärenden minskas.

Med dagens lagstiftning kan plan- och byggprocessen fördröjas i årtal med höga kostnader som följd. Naturligtvis ska rätten och möjligheten att överklaga både detaljplaner och bygglov kvarstå, men omfattningen måste begränsas. Även kretsen av sakägare måste begränsas till dem som är mer direkt berörda. Vi har även andra förslag för att underlätta byggande. Fastighetsägaren bör få initiativrätt i planärenden. Vi vill ha ett krav på att kommunen handlägger planärenden inom viss tid, liksom att standardmässiga bygglov ska kunna sökas på Internet senast om tre år.

Fel! Okänt namn på

Därtill anser vi att kommunernas möjligheter att i detaljplan reglera handelsändamålet avskaffas. Under den borgerliga regeringsperioden ändrades lagstiftningen så att det inte längre blev möjligt att särskilja partihandel och detaljhandel eller genom att inom ändamålet detaljhandel särskilja handel med livsmedel från annan handel. Denna möjlighet för en kommun att reglera lokaliseringen av detaljhandeln har emellertid återinförts av Socialdemokraterna. Detta strider mot konsumenternas intresse av konkurrens och lägre priser och därför bör de lagstadgade möjligheterna att i detaljplan styra handelsändamålet tas bort.

8.3.2 Buller- och luftkvalitetsbestämmelser

Gällande lagar gör ingen skillnad på om hus byggs på landet eller i en storstad. Samma krav på t.ex. bullernivåer gäller. Var och en förstår att det är en stor skillnad när det gäller bullernivåer om man ska bygga i Stockholms innerstad eller utanför Kiruna. Problemet är inte att det går att bygga i Kiruna med gällande lagstiftning. Problemet är att byggandet av bostäder stoppas i större städer med hänvisning till befintlig lagstiftning. Det kan inte vara rimligt att samma miljökrav fullt ut ska gälla i en storstad som på landsbygden.

Självfallet ska alla ha en så bra och störningsfri boendemiljö som möjligt. Samtidigt får inte detta leda till att det i princip inte går att bygga nya bostäder i innerstäder. Gatulivets atmosfär och ljudnivåer är en naturlig del av storstadens puls. Det är en miljö som många söker sig till även när det gäller boende.

Trots att det finns ett visst utrymme för myndigheterna och kommunerna att i enskilda fall göra avvägningar mellan olika intressen tycks miljöbalkens paragrafer leda till att bostadsbyggandet i storstäder stoppas. Samma problematik präglar luftkvalitetsmålen. Det måste ske en ändring i befintlig lagstiftning så att en mer nyanserad och verklighetsanpassad tillämpning av lagarna kan göras för att inte nybyggnation i storstäder ska stoppas.

8.3.3 Strandskyddsreglerna

Möjligheterna att bättre utnyttja strandnära områden för bebyggelse skulle genom ny lagstiftning öka i de delar av Sverige som både är glest bebyggda och har långa sjö- och kuststräckor. Flera skärgårdar är i grunden avfolkningsbygder med ett omfattande säsongsboende. Här kan behoven av stöd till lokalt näringsliv och permanent boende vara starkare än behovet att reglera. I många kommuner som hotas av avflyttning kan just det natur- och strandnära boendet vara en attraktionskraft för att behålla eller locka till sig nya invånare.

Den nuvarande lagstiftningen innebär dock fortfarande ett generellt förbud mot att bygga intill 100 meter från hav, insjö eller vattendrag. Länsstyrelsen kan utvidga denna gräns till 300 meter och dispens ges endast i undantagsfall. Mot bakgrund av att Sverige är rikt utrustat med stränder längs åar, sjöar och hav ter sig detta omotiverat. Totalt finns 92 409 sjöar större än en hektar i Sverige.

Ett sätt att locka människor att vilja flytta till glesbygdsområden är att erbjuda attraktiva strandnära boenden. En ökad möjlighet till bebyggelse i

strandnära områden skulle kunna skapa förutsättningar för att hålla landskapet levande genom ett ökat befolkningsunderlag för handel och offentlig service. Även i många tätorter har attraktiv bebyggelse i strandnära områden förhindrats av lagstiftningen. Det generella förbudet mot strandnära nybebyggelse innebär också att priser på befintliga fritids- och bostadshus i dessa lägen pressas upp. I kombination med fastighetsskatten leder detta till att endast ett fåtal har råd att bosätta sig eller avnjuta sin fritid i strandnära områden.

Vår uppfattning är att lagstiftning behövs för att skydda känslig fauna och flora samt för att garantera tillgång till bad- och friluftsliv, särskilt i befolkningstäta områden. Utgångspunkten för lagstiftningen bör dock vara den motsatta mot i dag. Det ska finnas en generell rätt att bebygga sin mark nära stränder och vattendrag. En kommun ska kunna begränsa denna rätt genom detaljplan eller områdesbestämmelser, med hänsyn till bevarande av orörd natur, känsligt djur- och växtliv eller för att garantera allmänhetens tillgång till bad- och friluftsliv.

9 Bostadsfinansiering

I debatten hävdas att subventions- och hyresregleringspolitiken på bostadsområdet är till för att utsatta grupper i samhället ska säkerställas billigt boende med god kvalitet. De facto byggs i dag i princip bara sådana bostäder som kan efterfrågas av hushåll med goda inkomster. Den fördelningspolitiska konsekvensen av dagens bostadspolitik blir att ekonomiskt utsatta hushåll, genom hög beskattning av inkomst och boende, bristande byggkonkurrens m.m. får subventionera hushåll med goda inkomster. Det finns bostadssociala problem som måste lösas, men det bör ske inom ramen för gängse socialpolitik och inte genom bostadsfinansieringssystemet.

Skattetrycket på boende är ett hinder – 65 % av nybyggnadshyrorna beror på olika skatter. Detta kan jämföras med den generella skattekvoten i hela ekonomin som är ca 50 %. Sverige har bl.a. hög arbetsbeskattning, höga energiskatter och Europas högsta byggmoms. Det extrema skattetrycket är en av orsakerna till det låga byggandet.

Moderat bostadspolitik ska avreglera bostadsmarknaden så att stöd och kompensationer inte behövs. Då kan subventioner och andra särlösningar, som ställer till fler problem än de löser, avskaffas. Vi ansluter oss därmed till den utredning som regeringen tillsatt för att utreda bostadsfinansieringssystemets framtid. ”Den avreglerade kapitalmarknaden erbjuder i dag bostadssektorn väsentligt bättre finansiella betingelser än det varit möjligt att reglera eller subventionera fram.”²

Vi anser att regleringar och skatteregler i största möjliga mån måste ansluta till samma regler som gäller för övriga investeringar. Därför ska särlösningar undvikas. Erfarenheten visar att finansieringen inte utgör något näm-

² Ny bostadsfinansiering, DS 2005:39, s 15.

Fel! Okänt namn på

vårt problem på de områden där staten hållit sig borta – oavsett om det gäller investeringar i privatbostäder eller nybyggnadsinvesteringar i lokalfastigheter.

Vi föreslår att några nya räntebidrag ej beviljas. För fastigheter som är befriade från fastighetsskatt trappas schablonen för beräkning av räntekostnaden, som i dag är 30 %, ned successivt från 20 % år 2006 till 0 % år 2011. För fastigheter som betalar fastighetsskatt trappas schablonen för beräkning av räntekostnaden ned från 14 % år 2006 till 0 % år 2011.

Därtill avser vi att avskaffa skattelättnaden för vissa byggtjänster och investeringsbidrag för anordnande av hyresbostäder. Beviljandet av ansökningar för dessa stöd föreslår vi upphör omedelbart.

Våra minskade subventioner till bostadssektorn och den närmare utformningen av minskningen är en följd av att vi reducerar fastighetsskatten på flerfamiljshus.

10 Bostadsbeskattning

10.1 Fastighetsskatten

Moderaterna är motståndare till fastighetsskatten.

Fastighetsskatten tas ut på en fiktiv avkastning av den investering som gjorts i den egna bostaden. Sambandet mellan skatteuttag och betalningsförmåga är svagt och skatten träffar en icke-monetär inkomst. Det är inte möjligt att sälja en del av vardagsrummet för att få råd att betala den löpande skatten.

Många hushåll med måttliga inkomster har därför råkat illa ut genom den successivt ökade fastighetsskattebördan. Det gäller allt från barnfamiljen med ett ärvt fritidshus i skärgården, änkan efter fiskaren i Smögen till pensionärsparet med den nedamorterade villan i Stockholmsområdet. Visserligen har situationen lindrats genom den begränsningsregel som införts och som nu justeras. Fortfarande drabbas dock permanentbostäder i attraktiva områden samt fritidshus orimligt hårt.

Mot den här bakgrunden är det inte ändringar i begränsningsreglerna som behövs, utan beslut om successiv sänkning av fastighetsskattesatsen så att skatteuttaget kommer ned till mer rimliga nivåer. På sikt är det Moderaternas uppfattning att den nuvarande fastighetsskatten ska avvecklas.

Moderaterna vill förhindra att de höjda taxeringsvärdena för småhus leder till flera miljarder i fastighetsskattehöjningar under kommande år. Därtill vill vi snabbt införa ett tak för uttaget av fastighetsskatt för såväl permanenthus som fritidshus enligt den modell som föreslagits av ”Småhusägare mot boendeskat”.

Skattetaket innebär att ingen ska behöva betala mer fastighetsskatt än att den motsvarar 80 kr per kvadratmeter bostadsyta och 2 kr per kvadratmeter tomtyta, dock högst 5 000 kr för tomten. Därtill avser Moderaterna att avskaffa förmögenhetsskatten under nästa mandatperiod.

Slutligen föreslår Moderaterna en sänkning också av fastighetsskatten för småhus med 0,1 procentenhet fr.o.m. 2007 och för flerbostadshus med 0,1 procentenhet fr.o.m. 2008.

10.2 Uppskov med reavinstbeskattning vid köp utomlands

Svenskar som köper bostäder utomlands har inte möjlighet att skjuta upp reavinsten från sin husförsäljning i Sverige. Därmed diskrimineras de som flyttar till utlandet jämfört med dem som flyttar till en annan plats inom Sverige. Vi anser att det är nödvändigt att se över detta regelsystem. Vår ståndpunkt understryks av den kritik som EU-kommissionen har riktat mot diskrimineringen av utlandsboende. Moderaterna anser att vi även i framtiden ska bibehålla en möjlighet till uppskov med beskattningen vid bostadsbyte.

10.3 Beskattning av bostadsrätter

Bostadsrättsfastigheter är i dag schablonbeskattade. Det innebär dels att fastighetsskatten inte är en avdragsgill kostnad, dels att föreningarna beskattas för en fiktiv intäkt som uppgår till 3 % av taxeringsvärdet. De stigande taxeringsvärdena har medfört en snabbt ökande skattebörda för många bostadsrättsföreningar. Moderaterna anser att systemet med schablonintäkt ska avskaffas, därmed försvinner denna skatt.

Dagens system för gränsdragning mellan s.k. äkta och oäkta bostadsföretag måste förändras. För höga intäkter från bostäder och lokaler som är uthyrda gör att en bostadsrättsförening betecknas som oäkta. Många kommuner disponerar lokaler för omsorgsboende, barnstugor och liknande i hyres- eller bostadsrättsform hos bostadsrättsföreningar. Ofta har de tillkommit som en följd av kommunens bestämmelser för nyproduktion. En kommun har dessutom rätt att köpa en bostadsrätt och att bli medlem i föreningen utan att denna har en möjlighet att säga nej. Detta bör inte ligga föreningen till last i skattehänseende.

I dag drabbas ägare till bostadsrätter i oäkta bostadsföreningar av högre reavinstskatt än ägare av bostadsrätter i äkta bostadsrättsföreningar. Dessutom omfattas inte ägare till bostadsrätter i oäkta bostadsrättsföreningar av uppskavsreglerna för reavinstskatt. Uppskavsreglerna gäller inte heller den person som har sålt sin bostad för att köpa bostadsrätt i oäkta bostadsrättsföreningar. Dessa regler skapar orimliga konsekvenser för boende i oäkta bostadsrättsföreningar och för köpare av bostadsrätter i sådana. Reglerna bör därför ändras.

Fel! Okänt namn på

10.4 Uthyrning av privatbostad

I bostadsdebatten riktas fokus ofta på hur fler bostäder ska kunna produceras. Men då bortses från att det med relativt små medel kan frigöras många bostäder i befintliga småhus eller lägenheter. I många länder hyr privatpersoner ut en del av sin bostad. Det kan exempelvis vara för att dryga ut inkomsten eller att huset har blivit för stort när barnen är utflugna.

I Norge kan en privatperson hyra ut under 50 % av sin bostad utan att betala skatt för hyresinkomsten. Systemet underlättar för ungdomar och studerande att få tag på bostäder.

Enligt en undersökning som Stockholms Handelskammare låtit genomföra, kan andelen stockholmare som hyr ut privatbostäder öka från dagens 2 % till 9 %. Uppskattningsvis kan således 55 000 stockholmare tänka sig att hyra ut delar av sin bostad, om det vore mer ekonomiskt fördelaktigt.

Det bör bli lättare för privatpersoner som så önskar att kunna hyra ut en del av bostaden för att på så sätt frigöra fler bostäder.

Vi anser att en del i stadigvarande bostad ska kunna hyras ut, med skattelättnad för uthyraren. Detta är ett snabbt, enkelt och billigt sätt att få fram bostäder på tillväxt- och universitetsorter.

Stockholm den 3 oktober 2005

Fredrik Reinfeldt (m)

Mikael Odenberg (m)

Per Westerberg (m)

Gunilla Carlsson i Tyresö (m)

Lennart Hedquist (m)

Tomas Högström (m)

Marietta de Pourbaix-Lundin (m)

Beatrice Ask (m)

Per Bill (m)

Catharina Elmsäter-Svärd (m)

Cristina Husmark Pehrsson (m)

Göran Lennmarker (m)

Sten Tolgfors (m)