

Kommittémotion

Motion till riksdagen 2015/16:3210

av Ola Johansson m.fl. (C)

Bygg för fler bostäder och tillväxt i hela Sverige

Sammanfattning

En hållbar utveckling och tillväxt med fler jobb, växande företag och resultat för miljön förutsätter att det finns en närodlat politik för fler bostäder och en fungerande bostadsmarknad i hela Sverige.

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 kan finnas överskott på lägenheter och låg marknadsvärdering av fastigheter. Bristen på bostäder är påtaglig även i mindre kommuner och på svaga bostadsmarknader, där man inte sällan möter svårigheter med finansiering vid ny- och ombyggnation. Det är få områden som varit så grundligt genomlyst och kommenterat genom åren som bostadspolitiken. Trots det är reformtakten fortfarande låg.

Till de största problemen på bostadsmarknaden hör hushållens skuldsättning, bostadsmarknadens stelhet och de stora hindren som sätter stopp för byggandet. 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 kunna byta bostad. Incitament som stimulerar investeringar i byggprojekt, utökar möjligheten att kunna 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 behoven 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.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Innehållsförteckning	2
Förslag till riksdagsbeslut.....	3
Motivering	4
Översyn av ekonomiska styrmedel	4
Underlätta för fler att komma in på bostadsmarknaden.....	5
Marknadsbaserad hyressättning.....	5
Ökad rörlighet.....	5
Stöd och lösningar för att möta bostadsbehoven	6
Studentbostäder.....	6
Ökad samverkan behövs mellan aktörer	7
Fortsätta regelförenklningar för kostnadseffektiva lösningar.....	7
Tillgång till byggbar mark.....	8
Korta ner handläggningstider	8
Omvänd bevisbörda.....	8
Strandskydd	9
Energieffektiva lösningar.....	9

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det behövs en översyn vad gäller beskattningen för att köpa, äga och sälja sin bostad och tillkännager detta för regeringen.

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheterna att införa ett särskilt riktat bosparande för ungdomar med syfte att skapa drivkrafter för fler unga att redan vid tidig ålder sätta undan en del av den skattepliktiga inkomsten för framtida investeringar i bostad och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att underlätta för fler att äga sin bostad genom att erbjuda möjlighet att reducera kravet på kontantinsats, förutsatt att man i motsvarande mån ökar amorteringsgraden på sitt bolån, och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att successivt införa en friare hyressättning med starkare koppling till bostäders marknadsvärde och anpassat till bostadsmarknadens tillväxt, men med ett starkt besittningsskydd för hyresgästen, och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att avskaffa Hyresgästföreningens vetorätt vid presumtionsförhandlingar och att hyror som bestämts genom presumtionsavtal ska påverka hyresnivåerna i andra nyproducerade lägenheter och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hitta lösningar för att stödja hushåll med svag ekonomi att efterfråga bostäder genom en översyn av de stödsystem som i dag finns för svaga bostadskonsumenter samt ge kommunerna möjlighet att använda sina bostadsbolag för att få fram fler student- och äldreboenden och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att höjda riktvärden för utomhusbuller bör gälla för studentbostäder, 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad, och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att stärka samverkan mellan kommuner, regioner och landsting i samhällsplaneringen, bl.a. genom att planeringen av infrastruktur och bostäder sker parallellt och i dialog mellan stat, region, kommuner och näringsliv och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att fortsätta med nationella regelförenklingar 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, och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att med bibehållet kommunalt ansvar för översiktsplanering, planbeslut och bostadsförsörjning utreda hur regler kan utformas om privat initiativrätt när detaljplaner ska tas fram och tillkännager detta för regeringen.

11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ge uppdrag i ägardirektiv till statliga företag att inventera sina markinnehav och lokaler, för att öka möjligheterna till fler bostäder och tillkännager detta för regeringen.
12. 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 tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att underlätta för 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.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att på ett kraftfullt sätt verka för fossiloberoende transporter, hälsa, social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet i planeringen och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att prioritera energieffektivt byggande med hållbara material och med metoder som ger minsta möjliga miljöpåverkan vid byggande och tillkännager detta för regeringen.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att bygg- och anläggningsstandarder (SIS eurokoder) som myndigheten hänvisar till i sina regelverk, föreskrifter och allmänna råd ska vara fritt tillgängliga för alla och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att underlätta för kommuner att göra förändringar i en detaljplan sedan genomförandetiden gått ut i syfte att öka tillgänglighet till bostäder och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

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 behöver se 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 reavinstkatten och andra flyttskatter.

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 bostadsparande 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.

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 dem som vill ta sig in på bostadsmarknaden saknas alternativ eftersom trösklarna är höga och det 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 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. Alliansens 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. Idag 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.

Stöd och lösningar för att möta bostadsbehoven

Enligt tolkningen av nuvarande EU-lagstiftning saknas det idag möjligheter för kommunerna att använda sina bostadsföretag som ett verktyg för 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 som ett verktyg 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 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 det är under en begränsad tid som person bor i studentbostaden bör vissa krav på bostaden, bl.a. bullernivåerna, anpassningar av tillgänglighetskraven 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 idag 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 arbetspendla 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. Idag 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 anser vi även i fortsättningen ska vara kommunernas ansvar, men regler bör kunna utformas för hur privat initiativrätt till att ta fram detaljplaner kan införas.

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

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 närodlad 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. Idag 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.

Strandskydd

Strandskyddsreglerna är i många delar av landet ett hinder för byggandet. Många kommuner vittnar idag 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 närodlad 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 näranollenergibygnader och efter ytterligare två år ska alla byggnader ha denna höga energiprestanda. Våra bostäder står för omkring 40 procent av landets energiförbrukning. 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.

Kravet på uppförande av näranollenergibygnader utgår från ett EU direktiv om byggnaders energiprestanda där alla medlemsstater i EU ska göra en motsvarande definition. Sverige bör här ta tillfället att skärpa byggreglerna och se till att den handlingsplanen 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 näranoll för att kunna ha en ökad samverkan över gränserna och bygga fler bostäder.

Vid nybyggnation måste energieffektiviteten öka både när det gäller 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 att minska klimatpåverkan. Därför bör nya energieffektiva lösningar vara ledande vid nybyggnation och renoveringar för att kunna reducera vår energiförbrukning.

Ola Johansson (C)

Anders Åkesson (C)

Göran Lindell (C)