

## Motion till riksdagen 2021/22:3221

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

# En ekonomiskt och socialt hållbar bostadsmarknad

---

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tillsätta en bostadssocial utredning och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att i samhällsplaneringen verka för blandade upplåtelseformer och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa fri hyressättning i nyproducerade bostäder, med starkt besittningsskydd och bibehållet skydd mot plötsliga hyreshöjningar och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att reformera förhandlingssystemet för befintliga hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att främja tillkomsten av kooperativ hyresrätt där medlemmarna själva har rätt att bestämma hyresnivåerna och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en analys behöver göras kring vilka åtgärder och modeller för en modern social bostadspolitik som är lämpliga att införa i Sverige och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett mer ändamålsenligt investeringsstöd och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behoven av en ny social bostadssektor och hur den i så fall ska utformas och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda mer förmånliga skatteregler för andrahandsuthyrning och uthyrning av delar av den egna bostaden och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att bostadsrättsinnehavare bör ges större möjligheter att fritt hyra ut sin lägenhet under en viss tid och tillkännager detta för regeringen.

11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utvärdera amorteringskraven i syfte att förenkla inträdet på bostadsmarknaden och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en ny egnahemsrörelse och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda ett ändamålssparande för att möjliggöra bosparande enligt tysk modell och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att främja bildandet av byggemenskaper och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av en skatteöversyn och tillkännager detta för regeringen.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda hur studentbostäder kan definieras som en egen boendeform i lagstiftningen och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om förenklade byggregler i studentbostäder och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om möjligheten att säkerställa att den som har en studentbostad studerar aktivt, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förtydliga regelverken när det gäller bostadsformer för äldre och upprätta en grundläggande standard för trygghetsboende som är användbar i hela landet och tillkännager detta för regeringen.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om vikten av ökad social samvaro, exempelvis genom gemensamhetslokaler och kollektivboenden för äldre och tillkännager detta för regeringen.
21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av regelverken för inomhusklimat med anledning av klimatförändringarna och tillkännager detta för regeringen.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av bostadsanpassningsbidraget och tillkännager detta för regeringen.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över förutsättningarna för att tillskapa en nationell bostadskö för personer som utsatts för våld så att dessa snabbt kan ges förtur till bostäder och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ge trygghetsfrågor hög prioritet i samhällsplaneringen och tillkännager detta för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ta fram ny lagstiftning för att reglera BID-samarbeten och tillkännager detta för regeringen.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över hur det genom ändringar i exempelvis hyreslagen går att utöka hyresvärdars möjlighet att vråka hyresgäster som begår brott och tillkännager detta för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ge föreningsdrivna allmänna samlingslokaler i hela landet långsiktiga förutsättningar att verka och tillkännager detta för regeringen.

28. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utvärdera behovet av statliga insatser för att underlätta arbetet för verksamheter och projekt som syftar till att minska segregation och utsatthet och tillkännager detta för regeringen.
29. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kartlägga och motverka trångboddhet och tillkännager detta för regeringen.
30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om åtgärder för att hindra kapningar av bostadsrättsföreningar och tillkännager detta för regeringen.
31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att motverka arbetsplatskriminalitet inom byggsektorn och tillkännager detta för regeringen.
32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om motståndskraft mot kriser och tillkännager detta för regeringen.
33. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av riktlinjer till fastighetsägare, hyresvärdar och bostadsrättsföreningar för att de ska kunna bidra till informationsspridning i kristid och tillkännager detta för regeringen.
34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över stödet till allmänna samlingslokaler i syfte att de ska kunna stötta det omgivande samhället i krissituationer och tillkännager detta för regeringen.

## Motivering

Alla har rätt att känna den trygghet som en bostad innebär. Men tyvärr blir alltför många människor svikna av en illa fungerande svensk bostadsmarknad. För den som saknar ekonomiska resurser eller kontakter är det för svårt att ta sig in. I nästan hela landet råder brist på bostäder. Köerna till hyresrätter i storstäderna är orimligt långa. Kreditrestriktionerna gör det nästintill omöjligt för många att låna till en bostad. Ett alltför stort antal människor har dessutom inte förutsättningar att efterfråga en bostad på den ordinarie marknaden oavsett om det gäller hyrt eller ägt boende.

Sverige har, som det heter, en generell bostadspolitik. Det innebär att samma system ska gälla för alla människor. Den är med andra ord generell ur ett makroperspektiv. Men i fråga om att kunna erbjuda alla människor en bostad, är den svenska bostadsmarknaden allt annat än generell. Enligt Boverket förmedlas i dag cirka 20 000 lägenheter av kommunernas socialförvaltningar. Enligt Socialstyrelsens kartläggningar bedöms samtidigt cirka 33 000 personer leva i hemlöshet.

I grunden kan bostadspolitikens uppgift förefalla enkel. Bostadsmarknaden behöver fungera så att det kan tillfredsställa människors behov av tak över huvudet. I praktiken är det komplicerat. En långsiktigt fungerande bostadsmarknad måste på ett rimligt sätt balansera ekonomiska förutsättningar och sociala hänsyn. Målet måste vara en trygg bostadsmarknad för alla. För dem som bor i husen. För de företag som bygger och äger. Men inte minst för alla dem som inte har ett eget hem. Ska Sverige nå dit krävs reformer som leder till ett ökat och mer varierat byggande och som öppnar en väg in på marknaden också för de som står längst ifrån.

Sverige behöver politiska beslut som bidrar till en ekonomiskt och socialt hållbar bostadsmarknad. En viktig åtgärd för att åstadkomma det sistnämnda är att tillsätta en ny bred bostadssocial utredning. Nödvändigheten av att en sådan kommer till stånd är något som återkommande ska belysas i den här motionen.

En väl fungerande bostadsmarknad kräver också en politik som gör att studenter snabbt kan finna ett boende och inte tvingas välja bort utbildningar på grund av långa bostadsköer. Regelverken för bostäder för äldre måste ses över så att behoven av väl anpassade boendeformer kan tillgodoses. Dessutom behövs åtgärder för ökad jämställdhet, ökad jämlikhet, trygghet och minskande segregation och för att råda bot på utanförskap och utsatthet.

## Många och blandade upplåtelseformer

Under lång tid var antalet upplåtelseformer på bostadsmarknaden ganska lågt. Grovt förenklat bodde människor i hyresrätt eller bostadsrätt eller ägde själv sitt hem. Tankar om rationalisering gjorde också att städer planerades därefter. I vissa områden staplades och radades hyresrätter. I andra områden placerades bostadsrätter utefter liknande principer. I villastäderna och på landsbygden blev ägandet norm.

I dag ser vi effekterna av att denna strävan efter rationalisering fick avspeglats i stadsplaneringen. Det som byggdes blev ett ramverk för segregation. Detta var givetvis inte syftet. Men oavsett syftet bör vi lära av gamla misstag och bygga för framtiden. Ett mål för samhällsplaneringen bör därför vara en strävan efter blandade upplåtelseformer och en mångfald av bostadslösningar.

På senare år har de traditionella upplåtelseformerna och bostadstyperna kompletterats. Ägarlägenheter och hyrköp har tillkommit. Den kooperativa hyresrätten har kommit för att stanna. Botell har vuxit fram. Andrahandsuthyrningen har vunnit mark. Friggebodarna – som i praktiken var gäststugor – har avlösts av attefallshus som det går att bo i. Floran av hus och hem har blivit rikare, vilket är positivt. Alla upplåtelseformer behövs på en fungerande och rörlig bostadsmarknad. Det behövs en mångfald av bostadstyper och upplåtelseformer inom ett och samma bostadsområde som gör att man kan byta sitt boende men ändå stanna kvar.

Att blanda upplåtelseformer och bostadstyper är något som bör stimuleras. Detta är en av de frågor som en bostadssocial utredning bör ta i beaktande och lämna förslag kring.

## En reformerad hyresmarknad

För många människor är den första egna bostaden en hyresrätt. Men hyresrätten spelar en viktig roll också för många som är mitt i livet och karriären. Hyresrätten kräver inget kapital, inga lån. Och den som bor där slipper ansvaret för renovering och förvaltning.

Den svenska hyressättningsmodellen med kollektiva förhandlingar och bruksvärdeshyra har länge ansetts vara en garant för att erbjuda människor tillgång till en bostad till rimlig hyra. Men även om hyrorna kan anses vara rimliga, så är det tydligt att hyressättningsmodellen varit allt annat än framgångsrik när det gäller att bidra till en bostadsförsörjning som motsvarar de faktiska behoven.

Kötiden till en hyresrätt i storstäderna räknas inte i månader utan i år. I Stockholms fall handlar det i värsta fall om decennier. De många sociala kontrakten och den alltför omfattande hemlösheten visar dessutom att modellen inte klarat av att ta de sociala hänsyn som behövs. Systemet med förhandlade hyror har alltså en roll att spela på svensk bostadsmarknad. Men det måste kompletteras med såväl mer efterfrågedrivna

lösningar som riktade insatser till de människor som i dag faller mellan stolarna. Först då blir den svenska bostadspolitiken generell ur den enskilda människans perspektiv.

Under våren 2020 tillsattes en utredning om fri hyressättning i nyproduktion. Våren 2021 lämnade den sitt betänkande. Utredningen föreslog att avtalsfrihet ska råda mellan hyresgäst och hyresvärd; därefter justeras hyran enligt konsumentprisindex (KPI) tills ett nytt kontrakt skrivs och avtalsfrihet återigen råder. Förslag lades också för att säkerställa besittningsskyddet och skydda hyresgästerna mot plötsliga hyreshöjningar. Centerpartiet anser att denna utredning fortsatt bör ligga till grund för att genomföra nödvändiga reformer av hyressättningen.

Debatten om fri hyressättning i nyproduktion har dock omgärdats av många myter och avsiktliga förvanskningar av fakta. Men skälen till att reformer behövs är fler och väger tyngre än motargumenten. Bostadsköerna är för långa, och ska de kortas måste fler hyresrätter byggas. Presumtionshyressystemet baseras på byggkostnader, alltså utgör de inget incitament för prispress utan driver upp byggkostnaderna ytterligare. Presumtionshyressystemet ger motparten i det förhandlade systemet veto mot byggande, vilket stoppar byggherrens ambition att bygga nya bostäder, och förlänger bostadsköerna ytterligare. När människors betalningsförmåga inte medför att de ges tillträde till nya bostäder tvingas ännu fler ställa sig i allt längre bostadsköer. När avtalsfrihet inte råder mellan hyresgäst och hyresvärd kan inte hyresrätten utvecklas som upplåtelseform, och färre kommer att finna den bostad de söker. Bristen på hyresrätter har dessutom över tid inneburit att den svenska ekonomin utvecklats betydligt sämre än den annars gjort. Enligt såväl Riksbanken som Riksrevisionen har den haltande hyresmarknaden lett till en sämre löneutveckling i Sverige.

Hyresmarknaden i Sverige fungerar helt enkelt inte som den borde. En reform för fri hyressättning i nyproduktion skulle, om den genomförts på det sätt som föreslogs, kunna leda till att steg tas mot en bättre balans, där underskottet på tillgängliga bostäder minskar, så att färre tvingas riskera sin privatekonomi på en överhettad bostadsmarknad för ägt boende.

Steg mot en friare hyressättning med mer marknadsanpassade hyror handlar också om en stärkt äganderätt, att kunna bestämma priset på en vara, som ska balanseras mot betalningsviljan det innebär att välja på en fri marknad med överskott. Sverige är ett av få länder med en marknadsekonomi som ännu har reglerade hyror och har därför svårare att tillämpa de metoder som prövas i andra länder för att få fram fler bostäder åt alla.

Det ökade utbud som följer av fri hyressättning skulle i förlängningen kunna ge följdverkningar som leder till en egen bostad för många av dem som i dag förtvivlat väntar på att få ett hyreskontrakt, de som sover hos vänner, de som flyttar runt i kappsäck på andrahandsmarknaden. Ett tungt vägande skäl för reformer är också att incitamenten för svarthandel med hyreskontrakt behöver minska.

Fri hyressättning i nyproduktion, i den form som den genomförda utredningen föreslår, skulle heller inte påverka hyror i det befintliga hyresbeståndet. Där består det gängse systemet för hyressättning genom förhandlingar med en hyresgästorganisation. Det är därför en begränsad reform, som inte skulle skaka om bostadsmarknaden i grunden utan på sikt göra den tryggare för fler. Men reformen är bara en bit i det stora pussel som behöver läggas för att i alla delar ge Sverige en bättre fungerande bostadsmarknad. För samtidigt som hyressättningen blir friare, så att de som kan efterfråga en hyresrätt också har en möjlighet att få det, krävs reformer för dem som ingen hyresrätt kan efterfråga. Annars kommer Sverige även fortsatt att vara ett land där alltför många

stängs ute från bostadsmarknaden, och där hemlösheten är för stor. Lägg därtill ett stort behov av reformer också på den ägda marknaden.

Det finns också ett behov av att reformera förhandlingssystemet för befintliga hyresrätter, detta för att effektivisera förhandlingarna, samt att införa en möjlighet att vid tvist avgöra vad som är en rimlig årlig höjning. Det behövs också tydliga tidsgränser för förhandlingarna som kombineras med ekonomiska sanktioner när dessa inte hålls. Utredningen Mer effektiva hyresförhandlingar föreslår ett förfaringssätt med ett skiljeförfarande. Det är Centerpartiets uppfattning att ett sådant ska gå att tillgå, även om det ej överenskommit i en förhandlingsordning.

Om parterna i en kollektiv hyresförhandling inte kan komma överens bör en medlare utses. I de fall då förhandlingarna handlar om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten bör medlaren, om någon av parterna begär det, ge en icke-bindande rekommendation om hur tvisten bör lösas. Om parterna enats om det, ska en medlare kunna avge en bindande rekommendation. Detta för att undvika långdragna konflikter där hyresgästerna kommer i kläm och riskerar att drabbas av retroaktiva hyreshöjningar.

Sverige har sedan över 20 år en lag om kooperativ hyresrätt. Det kan beskrivas som ett mellanting mellan hyres- och bostadsrätter. Formen förutsätter medlemmars engagemang och deltagande i föreningsstämmor och styrelsearbete. Medlemmarna betalar en insats som utgör grundplåten i deras gemensamma ägande och ger dem rätt att hyra en lägenhet i föreningen. Då det är styrelsen som beslutar om hyran är upplåtelseformen fri att bestämma hyresnivåerna utan förhandlingsplikt med en hyresgästorganisation. Denna boendeform kan också den bidra till boende för fler, och den bör därför främjas så att denna typ av bostäder planläggs och får förutsättningar att bli ett tydligare och vanligare alternativ på bostadsmarknaden.

## En modern social bostadspolitik

För Centerpartiet är det viktigt att bostadsmarknaden börjar fungera bättre så att bostadsköerna över tid kan minska. Införandet av fri hyressättning i nyproduktion är därför centralt. Men det är samtidigt viktigt att komma ihåg att varken denna reform eller den befintliga hyresmarknaden med kollektivt förhandlade hyror är lösningen för de människor som saknar möjlighet att söka en bostad på den ordinarie marknaden. För dessa behövs en modern social bostadspolitik. Ramarna för den behöver stakas ut genom en bostadssocial utredning, och den behöver bland annat rikta in sig på att finna kloka lösningar som redan prövats i olika delar av Sverige och i andra länder. Det finns exempel i vår omvärld på olika modeller för den sociala bostadspolitiken där vissa har varit mer framgångsrika än andra. Att bygga hela bostadsområden för sociala ändamål, som gjorts i ett antal länder, är inte en tilltalande modell. Snarare bör vi inrikta oss på att enskilda bostäder i såväl befintligt bestånd som nybyggnation kan vikas för detta ändamål. Men kommuner och andra aktörer behöver också ges möjligheter att bidra till en social bostadssektor som kan svara mot de behov som finns lokalt. I vissa kommuner arbetar man med modeller där icke vinstdrivande aktörer, exempelvis stiftelser, kan erbjuda hyresrätter med lägre hyra för dem som så behöver. Genom att dessa aktörer inte konkurrerar på den ordinarie marknaden omfattas de heller inte av EU:s statsstödsregler, och därmed ställs inga avkastningskrav och hyrorna kan hållas nere. Genom industriellt byggande och effektiv markanvändning kan också en social bostadspolitik underlättas. Allmännyttans roll i svensk bostadspolitik har förändrats, sedan de i likhet med andra

företag verkar på marknadsmässiga villkor och inte tillåts kapitaltillskott eller bidrag från stat och kommuner. Det faktumet bör också beaktas i en bostadssocial utredning.

Jämförelser med andra länder riskerar dock att halta, eftersom Sverige till skillnad från dessa alltjämt har en reglerad hyresmarknad, där hyresvärdar är bundna vid avtal med en hyresgästorganisation.

Många människor som sökt och beviljats skydd i Sverige under senare år är nu på väg att etablera sig och behöver ett varaktigt boende. Detta skapar ytterligare behov av just en modern social bostadspolitik som tar bort trösklarna till bostadsmarknaden även för dem som står allra längst ifrån den. Vi har under senare år sett hur antalet sociala kontrakt ökat kraftigt. Svårigheter att få tag på en bostad motverkar etableringen, fördjupar utanförskapet och orsakar höga samhällskostnader, personligt lidande och dåliga uppväxtmiljöer för barnen. Det behöver tas ett samlat nationellt grepp som möjliggör tillgång till bostäder med en utstakad väg till den ordinarie bostadsmarknaden. Sociala myndigheter, och inte minst Arbetsförmedlingen, behöver finnas med i bilden för att resultat ska uppnås i dessa delar. Och det behövs metoder för att få fram många goda bostäder för dessa hushåll.

Den sociala hållbarheten behöver med andra ord beaktas både i förhållande till det befintliga bostadsbeståndet och när det gäller nyproduktion av bostäder. Därför är det positivt att det reformerade investeringsstödet är utformat för att stimulera tillkomsten av bostäder som kan användas för sociala ändamål. Behovet av denna typ av insatser kommer sannolikt inte att minska. Därför finns skäl att beakta hur investeringsstödet kan bli mer ändamålsenligt genom att det i högre grad vässas och ses som ett verktyg för den sociala bostadspolitiken.

Detta löser dock inte alla de utmaningar som behöver hanteras. Behovet av en social bostadssektor och hur den bör utformas behöver belysas ytterligare i en bostadssocial utredning. Det är viktigt att kommuner prövar sig fram för att finna modeller för detta, och samtidigt behöver frågan utredas för att finna framkomliga vägar till en bättre lösning för utsatta människor. En sådan utredning bör dels utvärdera hur bostäder för detta ändamål kan produceras i högre utsträckning till en lägre kostnad, dels överväga om det till exempel behövs justeringar i bidragssystemen som gör att fler människor med svag ställning på bostadsmarknaden kan efterfråga bostäder.

## Andrahandsuthyrning och enskilda initiativ till fler bostäder

Andrahandsuthyrning är viktig för en väl fungerande bostadsmarknad. Inte minst för vissa branscher och i regioner med en hög grad säsongarbetare. Bristen på hyresrätter och den illa fungerande hyresmarknaden gör dessutom behovet av andrahandsuthyrning ännu större. Det är ofta på denna marknad som snabbt uppkomna behov av en bostad i närheten av ett nytt jobb eller studieplats får sin lösning – i synnerhet i storstadsregionerna. Med det stora behov av tillgängliga bostäder som finns på den svenska marknaden behöver andrahandsuthyrningen och möjligheten för privatpersoner att bidra till bostadsförsörjningen tas tillvara. På så sätt utnyttjas beståndet effektivare, vilket minskar behovet av nybyggnation något. Mot bakgrund av detta förordar Centerpartiet mer förmånliga skatteregler för andrahandsuthyrning liksom för uthyrning av delar av den egna bostaden. I Norge finns exempelvis ett system som gör det möjligt att hyra ut upp till halva sin bostadsyta skattefritt. Detta är ett exempel på en modell som bör utredas för att klargöra hur den kan anpassas till svenska förhållanden.

Många som i dag äger ett större bostadshus där man själv inte har behov av hela bostadsytan skulle genom smärre ombyggnationer kunna inreda en eller flera lägenheter i den egna bostaden. Men när ett bostadshus utformas så att två eller fler lägenheter i huset hyrs ut räknas uthyrningen i dag som näringsaktivitet och beskattas därefter. Genom relativt små förändringar i skattereglerna skulle det kunna bli både enklare och mer attraktivt för privatpersoner att bidra till fler tillgängliga bostäder på marknaden. Därför vill Centerpartiet utreda liberaliseringar av dessa regler.

Det finns också skäl att se över reglerna kring andrahandsuthyrningen av bostadsrätter. Det behöver finnas en balans mellan å ena sidan den enskilda bostadsrättsinnehavarens möjlighet att hyra ut i andra hand och därigenom bidra till att fler tillgängliga bostäder på marknaden och å andra sidan bostadsrättsföreningens möjlighet att förvalta föreningens fastigheter. Centerpartiet menar att bostadsrättsinnehavare bör ges större möjligheter att fritt hyra ut sin lägenhet under en begränsad tid utan att bostadsrättsföreningen kan stoppa det, såvida inte synnerliga skäl föreligger.

## Fler vägar till ägt boende

Det är inte enbart människor som är i behov av sociala kontrakt eller som helt saknar boende som har det svårt att göra sig gällande på bostadsmarknaden. Också när det gäller det ägda boendet är trösklarna höga. I storstadsregionerna är de höga bostadspriserna ett hinder i sig. Amorteringskrav och andra kreditrestriktioner har gjort det avsevärt svårare för många människor att köpa en egen bostad. I delar av landet med utbredd brist på hyresrätter är ägandet en av få realistiska vägar till ett boende. För den som är ny i Sverige, ung, nyligen separerad eller ensamstående är det i dag svårt att få bostadslån, även med en normal inkomst. Därför vill Centerpartiet utvärdera amorteringskraven i syfte att förenkla inträdet på bostadsmarknaden för fler.

I tillägg till en översyn av kreditrestriktionerna behövs åtgärder som gör att fler ges möjlighet att äga sin bostad. Centerpartiet ser ett behov av att utreda en modell som gör att människor som inte har tillgång till kapital från tidigare sparande, bostadsförsäljning eller liknande ges realistiska möjligheter att bospara och få möjlighet att bygga eller köpa en bostad inom rimlig tid. Vi menar att förutsättningar bör skapas för en ny egna-hemsrörelse som sänker trösklarna till bostadsmarknaden.

En ny egna-hemsrörelse behöver en rad förutsättningar och nya villkor för att kunna växa sig stark. Det handlar om att människor ska kunna spara och få tillgång till kapital. Det handlar om tillgång till mark. Det handlar om byggandet av bostäder som måste förenklas och påskyndas. Och det handlar också till viss del om civilsamhällesfrågor.

När det gäller möjligheten att spara och få tillgång till kapital så finns modeller i andra länder som är värda att utvärdera och inspireras av. Det tyska Bausparsystemet har utformats för människor med låga till normala inkomster. Genom att börja spara enligt den modellen vet man att man inom en viss tid kommer att ha möjlighet att köpa en bostad, under förutsättning att man följt sparplanen. Det kan alltså liknas vid ett sparande som resulterar i ett garanterat lånelöfte. Sparformen leder också till att fler bostäder byggs. För att ett liknande system ska kunna införas i Sverige behöver det finnas legala förutsättningar för så kallat ändamålssparande.

Sverige har en lång tradition av folkrörelser och föreningsliv. Möjligheten för en ny egna-hemsrörelse att växa fram torde därmed vara tämligen god, om rätt förutsättningar ges. Småhusfabrikanterna, speciellt på trähussidan, ser redan potentialen i en sådan



rörelse. Därför är det viktigt att kommunerna gör enhetliga tolkningar av byggkraven, så att en godkänd teknisk lösning kan tillämpas i hela landet.

När det gäller byggandet bör så kallade byggemskaper bejakas. Här har kommunerna en roll att spela. Så också när det gäller tillgången till mark. Markpriserna skiftar avsevärt beroende på var i landet man befinner sig. Där så är lämpligt finns skäl att överväga hur man kan använda sig av tomträtter för att ge fler människor möjlighet att äga sin egen bostad. Dock är det viktigt att förutsättningarna är långsiktiga och stabila. På sikt är det också välkommet om det finns möjlighet för människor eller samfälligheter och föreningar att förvärva marken.

Om fler vägar till ett ägt boende ska skapas behöver också marknaden som helhet fungera bättre och skattesystemet gynna en sund bostadsmarknad. Det finns ett stort behov av en bred skatteöversyn som bland annat syftar till att förbättra bostadsmarknadens funktionssätt. En sådan bör genomföras snarast. Vi vet sedan länge att skattesystemet får icke önskvärda effekter. Inte minst för rörligheten. Samtidigt som många människor efterfrågar en bostad, är det många som vill flytta men som inte anser sig ha råd att ta den skattesmäll det skulle innebära med en betydande reavinst. Sammantaget försvårar skattesystemet i dag den rörlighet som bostadsmarknaden behöver för att man ska kunna hitta en lämplig bostad. Följden blir att bostadsbeståndet nyttjas ineffektivt och att människor får svårt att ta sig in på bostadsmarknaden, oavsett vilken upplåtelseform det gäller.

## Studentbostäder

Högre studier innebär ofta att man lämnar den egna hemorten för att söka sig dit där utbildningar och arbetstillfällen finns. En välfungerande bostadsmarknad lägger grunden för att det ska vara möjligt att flytta för studier och jobb. Därför är det allvarligt att det på flera håll i Sverige råder en akut brist på studentbostäder. Coronapandemin har visserligen bidragit till att tillfälligt korta studentbostadsköerna och bristen är mindre i dag än den var för några år sedan. Men när världen sakteliga återgår till ett nytt normalläge kan vi åter vänta oss ett större söktryck till högre utbildningar, och med det följer efterfrågan på studentbostäder.

Regelverk ska vara anpassade efter vad studenter vill ha och behöver. I dag ser vi alltför ofta hur ett stelbent regelverk hämmar nybyggandet. Bygglovs- och planprocesser kritiserar också ofta för att vara krångliga och tidsödande. Centerpartiet ser därför behov av att regelverken blir mer flexibla när det kommer till studentbostäder. Därför vill vi utreda om byggandet av studentlägenheter kan underlättas genom att studentbostäder definieras som en egen boendeform i lagstiftningen. Eftersom studentbostäder bebos under en begränsad tid bör vissa lättnader i byggkraven vara möjliga, exempelvis när det gäller bullernivåerna eller anpassningar av tillgänglighetskraven.

Centerpartiet är också pådrivande för mer experimentbyggande för studenter och ungdomar. Den tekniska utvecklingen har visat att det är möjligt att utforma studentbostäder efter regler som medger en mindre bostadsyta med bibehållen tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

Man kommer långt med enklare regler, bättre kommunikation och stimulanser. Skulle det inte räcka vill Centerpartiet se över finansieringsformerna och exempelvis stödja skapandet av kreditgarantiorganisationer, vilka likt exempelvis Almi garanterar ett investeringskapital för byggande av studentbostäder.

Att flera studenter delar på en större lägenhet är inte ovanligt. Dock medför lagstiftning och regelverk vissa hinder för denna typ av ”små kollektiv”. I dag måste oftast en av de boende i lägenheten ensam stå för hyreskontraktet, och därmed i formell mening ta hela risken och betalningsansvaret. Genom så kallade partiella hyreskontrakt kan tillgången till bostäder för studenter förbättras.

Med en begränsad tillgång till studentbostäder är det viktigt att de bebos av just studenter, om de ska kunna räcka för att motsvara behoven. I dag är det inte fullt ut möjligt att säkerställa att den som bor i en studentbostad verkligen studerar aktivt. Dessa möjligheter bör stärkas genom bättre kontroller, givetvis i kombination med högt ställda krav på den enskilda hyresgästens integritet.

## Bostäder för äldre

Behovet av fler lämpliga bostäder för äldre är stort. Behoven ser dock olika ut i olika delar av landet. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät uppger dock fler än var fjärde svensk kommun att man inte bedömer att man kommer att kunna täcka behovet av särskilda boendeformer för äldre inom fem år. Denna siffra ger givetvis inte hela bilden men är ett tecken på att läget kan beskrivas som allvarligt.

Att fler svenskar blir äldre är välkänt. Det är i sig relevant för planeringen av bostäder. Men lika relevant är vetskapen om att fler seniorer är friskare och mer aktiva än vad som var fallet för ett antal decennier sedan. Detta innebär att behoven av bostäder för äldre sannolikt kommer att variera mer. Något som på sätt och vis torde underlätta planeringen då fler kan leva ett gott liv i en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Men det ställer också krav på kunskaper om vilka behov som behöver tillgodoses för den vars bostad behöver anpassas. Och vilka krav som ska ställas. I framtiden kommer det vara minst lika viktigt med bredband och uppkoppling i bostäder för äldre som det är överallt annars, dels för att man ska kunna erbjuda den omsorg som krävs, dels för att de som bor i dessa bostäder efterfrågar detta.

Det finns behov av att anpassa synen på hur man kan erbjuda boende för äldre. Det skulle exempelvis kunna ske inom ramen för ordinarie bostadsbestånd. För äldre som i allt väsentligt klarar sig själva men har ett visst behov av service skulle man, exempelvis i vanliga hyresrätter, försöka finna modeller för gemensamma ruttjänster eller hemtjänst per trappuppgång och liknande.

I samband med nyproduktion av bostäder finns också skäl att se över planeringen. Det finns ingen naturlag som säger att ett helt flerbostadshus måste vara anpassat för äldre. Man kan exempelvis anpassa bostäder i markplan för äldre medan man bygger vanliga hyres- eller bostadsrätter ovanför. Detta sprider också riskerna, då det finns ekonomiska risker i att bygga för en specifik kundgrupp.

Ofta är det av ekonomiska skäl mer lockande för kommuner att ge markanvisningar för den ordinarie bostadsmarknaden. Detta håller tillbaka byggandet av bostäder som är anpassade för äldre. Kommunerna har med andra ord ett stort ansvar i dessa frågor. Men skulden för bristen på bostäder för äldre ska inte enbart läggas på kommunerna.

Det kanske tydligaste hindret mot framväxten av nya bostäder för äldre är att det inte finns något enhetligt och tydligt regelverk för vad de olika boendeformerna för äldre innebär. De statliga reglerna är vaga och möjliggör vitt skilda tolkningar. Mest uppenbar är otydligheten kring det som kallas trygghetsboenden. Men också för andra kategorier av seniorbostäder är regelverken oklara. Följden har blivit att olika kommuner ställer olika krav som passar dåligt i förhållande till de byggtekniker som utvecklats de senaste

åren. Allt detta fördyrar byggandet av bostäder för äldre, och leder till att färre byggs. Därför behöver regelverken förtydligas så att det finns en grundläggande standard för vad som ska ingå i de olika boendeformerna för äldre. Denna standard bör utformas så att den är användbar i hela landet. Samtidigt behöver kommunernas upphandlingsreglementen förenklas.

Ensamheten bland äldre är alltför utbredd och leder till ökande ohälsa. Därför bör också bostäder för äldre kunna planeras för ökad social samvaro. Olika typer av kollektivboenden med gemensamhetsytor är ett exempel på en sådan lösning. Genom bättre regelverk och rådgivning, liksom spridande av goda exempel, kan mycket göras för att förbättra den sociala miljön kopplat till bostäder som är avsedda för äldre.

Klimatförändringarna påverkar hela samhället. Så också våra bostäder. Vi har redan upplevt somrar med torka och extremhetta, och fler varma somrar väntas bli följden när jordens medeltemperatur fortsätter stiga. Dessa värmeböljor påverkar inte minst äldre. Och därför behöver vi se över möjligheten att anpassa bostäderna efter denna utveckling.

I Sverige är regelverken främst utformade efter stränga vintrar och kyla. Boverkets byggregler föreskriver att den lägsta inomhustemperaturen ska vara 18 grader Celsius för att termisk komfort ska uppnås. Någon högsta temperatur rekommenderas inte. Boverkets konstruktionsregler rekommenderar vilken som är den lägsta respektive högsta lufttemperatur som en byggnad bör dimensioneras för, beroende på var i landet byggnaden finns. Här finns skäl att överväga moderniseringar av regelverket som tar höjd för klimatförändringarnas effekter. Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus tar upp frågan om för höga temperaturer under sommartid. Detta belyser ytterligare behovet av att regelverken anpassas inte bara efter klimatförändringarna utan efter varandra, något som sannolikt skulle underlätta för den som ska bygga.

Bostadsanpassning är av stor betydelse för att äldre och funktionsvarierade ska ha möjlighet att bo kvar i befintliga fastigheter. Sedan den nya lagen om bostadsanpassningsbidrag tillkom har antalet bostadsanpassningar minskat drastiskt. Detta är olyckligt. Redan när lagen antogs anförde Centerpartiet en rad synpunkter på förslaget. Att regeringen beslutat om en utvärdering av denna lag är något som vi välkomnar. Utvärderingen behöver tas om hand och leda till konkreta åtgärder.

## En jämställd bostadsmarknad

Det finns ett stort behov av att bättre belysa de aspekter som rör jämställdheten på bostadsmarknaden. Det handlar om människors förutsättningar att ta sig in på bostadsmarknaden, men det handlar också om kreditrestriktionernas konsekvenser för jämställdheten, hur bostäder och boendemiljöer utformas liksom tillgången till kollektivtrafik och mobiliteten i stort. De ekonomiska aspekterna behöver belysas ur ett jämställdhetsperspektiv så att kvinnor och män kan åtnjuta en jämlik ställning också på bostadsmarknaden. Även detta bör beaktas av en bostadssocial utredning samt i den skatteöversyn som behöver göras.

Också trygghetsfrågorna är viktiga när det gäller att åstadkomma en mer jämställd bostadsmarknad. Tämligen enkla åtgärder i stadsmiljön kan spela stor roll för den upplevda tryggheten. Belysning, planteringar, levande stadsmiljöer etcetera har också viktiga jämställdhetsaspekter. Likaså är en framgångsfaktor för att bryta utvecklingen i utsatta områden att stötta utrikesfödda kvinnor att komma i egen försörjning. Exakt vilka insatser som behöver göras kan givetvis variera från område till område och från

kommun till kommun. Men spridandet av goda exempel och lärdomar av genomförda åtgärder är helt avgörande.

Våld i nära relationer är ett stort samhällsproblem. Och bostaden är ofta brottsplatsen i dessa fall. Möjligheten för våldsutsatta att lämna en destruktiv relation och ges möjlighet till ett tryggt eget boende är central. Förutsättningarna för civilsamhällets organisationer att bistå med hjälp och stöd behöver säkerställas. Även de sociala myndigheterna har ett stort ansvar i dessa fall när det gäller att se till så att våldsutsatta får tillgång till skyddade evakueringsbostäder.

Centerpartiet vill med anledning av detta se över möjligheten att ge en myndighet (exempelvis Boverket) i uppdrag att tillsätta en samordnare i syfte att se över förutsättningarna att tillskapa en nationell bostadskö för människor som utsatts för våld så att dessa snabbt kan ges förtur till bostäder. Kön kan antingen upprättas genom avtal eller samarbete med marknadens aktörer eller genom ett mer tydligt statligt ansvarstagande.

## Trygga och levande boendemiljöer

Människors upplevelser av otrygghet i den egna närmiljön måste tas på allvar. Att öka tryggheten i våra bostadsområden måste ges hög prioritet i samhällsplaneringen. Ofta kan relativt enkla insatser göra stor skillnad för den upplevda tryggheten. Det kan exempelvis handla om hur man placerar och utformar buskage och planteringar, men också belysning och liknande åtgärder. Men det handlar också om att skapa förutsättningar för ett levande civilsamhälle, tillgång till service och mötesplatser, grönområden och levande stadsmiljöer. Det är viktigt att erfarenheter på detta område kan delas mellan olika kommuner, så att framgångsrika stadsutvecklingsprojekt kan inspirera kommande åtgärder på andra platser.

Att sträva efter en levande stadsmiljö där folkliv och verksamheter bidrar till att öka tryggheten underlättas till exempel genom att skapa levande och öppna gaturum och genom att undvika att bygga mörka "bakgator". I många av våra städer kännetecknas stadsmiljöer och stadsdelar som upplevs som otrygga ofta av att de omges av olika former av barriärer som gör dessa stadsdelar till isolerade öar. Det bidrar inte sällan till en ökad känsla av isolation och därmed segregation.

Tillskapandet av så kallade BID (business improvement districts) har visat sig vara framgångsrikt och bör främjas. Fastighetsägarsamverkan med BID som förebild bör vara frivillig och baseras på en förväntan att alla parter har att tjäna på samarbetet. Det bör övervägas om det i enstaka fall kan finnas ett behov, och därmed befogenheter, att med tvångsmedel förmå ovilliga fastighetsägare att ansluta sig.

I vissa fall förekommer också grov brottslighet i olika former i eller i anslutning till bostadsområden. I de fall då hyresgästers trygghet påverkas genom brott som begås i en bostad finns möjligheter för hyresvärden att vidta åtgärder. I de fall då brott, ofta återkommande, begås i nära anslutning till bostaden är möjligheterna att göra något åt detta mer begränsade. Det finns givetvis orsaker till detta. Men Centerpartiet menar ändå att det finns skäl att utreda hur man, exempelvis genom ändringar i hyreslagen, kan utöka hyresvärdars möjlighet att vråka hyresgäster som begår brott.

Mötesplatser och lokaler för olika typer av verksamheter är en viktig infrastruktur såväl för demokrati och trygghet som för civilsamhälle och meningsfulla fritidsaktiviteter. Här spelar de föreningsdrivna samlingslokalerna en mycket viktig roll. Trots samlingslokalernas betydelse upplever man på många håll att det är svårt att bedriva verksamheten långsiktigt på grund av att finansieringen är splittrad och inte sällan

osäker. Samlingslokalerna och de föreningar som driver dessa bör ges långsiktiga förutsättningar att verka i hela landet.

## Minska segregationen

Segregationen mellan olika stadsdelar och bostadsområden är ett stort och allvarligt problem i Sverige. Som vi redan beskrivit står orsaker till denna segregation delvis att finna i den stadsbyggnadspolitik som historiskt sett förts. Men det är givetvis inte hela förklaringen. Orsaker finns också på en rad andra områden som sträcker sig långt utanför bostadspolitiken och som därför inte kommer att behandlas i denna motion. Ett exempel på det är hur arbetsmarknaden är utformad.

Blandade upplåtelseformer, levande stadsmiljöer och en framåtsyftande samhällsbyggnadspolitik är dock viktiga delar för att minska segregationen. Samtidigt behövs en social infrastruktur för att bryta segregationen. Erfarenheter visar att samverkan mellan fastighetsägare, bostadsbolag och myndigheter kan vara helt avgörande för att bryta en negativ utveckling i bostadsområden som är utsatta enligt polisens definition, eller där den sociala utsattheten på andra sätt är utbredd. Ett tätt samarbete mellan fastighetsägare, sociala myndigheter, polis, näringsliv, civilsamhälle och föreningsliv med mera är en viktig framgångsfaktor om segregation och utsatthet ska brytas.

Listan över åtgärder som kan vara viktiga i sammanhanget kan göras lång. Bland dessa kan nämnas åtgärder för att minska brottslighet, systematiskt arbete för att höja skolresultaten, satsningar på idrott, samhällsservice och att stötta utrikesfödda kvinnor att komma i egen försörjning. Runtom i landet drivs ett stort antal projekt och verksamheter som syftar till att motverka segregation och utsatthet. Fastighetsägare och bostadsbolag är ofta en viktig aktör i denna typ av verksamheter. Det är viktigt att erfarenheterna av dessa insatser, som på flera håll varit mycket framgångsrika, tas tillvara och sprids. Möjligheterna att göra detta på ett samordnat och strukturerat sätt bör ses över för att utvärdera om det finns insatser från statligt håll som skulle kunna underlätta arbetet. Samtidigt har kommunerna en viktig roll att spela och de kan, mot bakgrund av existerande projekt och verksamheter, vara viktiga för att skapa stabilitet och långsiktighet i dessa insatser.

I vissa områden är också trångboddhet ett utbrett problem. Här behövs ett aktivt arbete, med ökad samverkan mellan kommuner och statliga myndigheter. Det behövs en kartläggning av trångboddheten, och lämpliga insatser för att motverka trångboddhet behöver utredas.

## Sätt stopp för bostadsrättskriminaliteten

Att äga sin bostad är en dröm för många. Men en bostadsrätt är inte bara en bostad. Den erbjuder ett sätt att äga tillsammans som förutsätter ett engagemang och ansvarstagande av förtroendevalda ledamöter och revisorer, valda av föreningens medlemmar. Denna boendeform bygger på att människor har förståelse för hur en förening drivs. Om man inte är en van föreningsmänniska är detta ingen självklar kunskap.

Vi har under senare år sett en rad exempel på hur bostadsrättsföreningars medlemmars förtroende missbrukats å det grövsta. Där styrelsen plundrat föreningen på dess tillgångar och berikat sig själva och sina kumpaner. Kriminella element drar nytta av den utsatthet bostadsrättsinnehavarna befinner sig i och utnyttjar föreningsformen för

egen vinning. För de som drabbats av detta har det inneburit ekonomiska konsekvenser. Som delägare i en förening vars ekonomi körts i botten hamnar man i en otrygg situation. Föreningen kan gå i konkurs så att hela ens sparande och investering kan försvinna.

Tack vare Centerpartiet sätts nu stopp för detta. Vi har föreslagit att regeringen skärper lagstiftningen i enlighet med några av de förslag som lades fram i Utredningen om stärkt konsumentmakt på bostadsrättsmarknaden. Vi samlade alla partier i Sveriges riksdag för att rikta ett tillkännagivande till regeringen som innebär att krafttag ska tas mot bostadsrättskriminaliteten. Vår ambition är att fortsätta bevaka denna fråga så att nödvändiga åtgärder vidtas.

Tyvärr är det ett fåtal misskötta föreningar som är orsaken till att vissa regler måste skärpas och kontroller bli bättre. Centerpartiet vill så långt det är möjligt förenkla för de boende och när utredningens förslag genomförs måste man också överväga om det finns regler som kan tas bort.

## Motverka arbetsplatskriminalitet inom byggsektorn

Ska en socialt och ekonomiskt hållbar bostadsmarknad åstadkommas behöver nya bostäder byggas. Men dessa bostäder behöver också byggas under socialt och ekonomiskt hållbara former. Byggbranschen behöver stöd i form av regler och kontroller som gör att fusk och organiserad brottslighet kan stängas ute från byggarbetsplatserna. Det pågår en människohandel som måste kartläggas. I det här fallet är personalliggaren ett verktygsfullt redskap för arbetsgivare och fackföreningar att hålla reda på vilka det är som befinner sig på byggarbetsplatsen och om de är utbildade, har rätt skyddsutrustning och får den lön de har rätt till.

För att motverka fusk och brottslighet behöver krafttag tas. Och det förutsätter samarbete mellan myndigheter och bransch. Men det förutsätter också att det offentliga i sina upphandlingar har rutiner som säkerställer att man har kontroll över alla led i byggentreprenader.

## Motståndskraft mot kriser

Covid-19-pandemin har på många sätt påverkat både bostadsmarknaden och våra boendemiljöer. Det är viktigt att dra slutsatser av de erfarenheter som krisen gett upphov till och vid behov också skapa förutsättningar för att kommande kriser kan mötas på ett bättre sätt.

Vi har under den senaste tiden sett att sociala faktorer kan påverka smittspridning. Det gör att många av de åtgärder som nämns i denna motion också är viktiga ur ett krisberedskapsperspektiv. Och det understryker att arbetet med att motverka trångboddhet behöver fortgå. Vi kan också se att det är viktigt att det finns riktlinjer som riktar sig till fastighetsägare, hyresvärdar och bostadsrättsföreningar för att de ska kunna bidra till informationsspridning i kristid.

Vi har också tidigare sett att allmänna och föreningsdrivna samlingslokaler använts vid krissituationer eller när samhället behöver föreningslivets stöd. Exempel på det kan vara när skollokaler tillfälligt inte kan användas, i samband med skogsbränder med mera. Detta är något som vanligen hanteras lokalt mellan föreningar och kommuner. Sannolikt kan det också vara klokt att överväga en ökad beredskap för att säkerställa tillgången till lokaler som kan användas i krissituationer. Med anledning av detta finns

det skäl att se över stödet till allmänna samlingslokaler i syfte att de ska kunna ge stöd till det omgivande samhället i krissituationer. Detta skulle kunna göras genom att man utvidgar det befintliga stödets syfte. Samlingslokalernas och civilsamhällets strategiska betydelse för samhällets krisberedskap bör i det här sammanhanget ses över. Generellt bör också de insatser som dessa föreningar förväntas bidra med till det omgivande samhället kunna leda till att de får ersättning för detta.

*Ola Johansson (C)*

*Lars Thomsson (C)*

*Rickard Nordin (C)*

*Daniel Bäckström (C)*

*Magnus Ek (C)*

*Ulrika Heie (C)*

*Peter Helander (C)*

*Mikael Larsson (C)*

*Anne-Li Sjölund (C)*

*Kristina Yngwe (C)*

*Anders Åkesson (C)*