

Partimotion

Motion till riksdagen 2017/18:3570

av **Ulf Kristersson m.fl. (M)**

Ökat byggande och fler bostäder

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om reformering av strandskyddet och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om reformering av riksintressesystemet och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ändrade regler för kommunala naturreservat och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om reformering av bullerreglerna och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att de statliga myndigheterna genom regleringsbrev och instruktioner ska bidra till bostadsbyggande och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förstärka översiktsplaneringen och begränsa detaljplanekravet och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att bestämmelserna i den detaljplan som avser utformning av byggnadsverk och tomter i fler fall ska upphöra att gälla när detaljplanens genomförandetid löpt ut, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att byggande på jordbruksmark bör ses över med inriktningen att begränsad bebyggelse ska vara tillåten och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ridhus och andra liknande byggnader utanför detaljplanelagt område bör vara befriade från krav på bygglov och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om åtgärder för snabbare handläggning av plan- och byggärenden och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att begränsa tidsåtgången för överklaganden av plan- och byggärenden och tillkännager detta för regeringen.

12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att Boverket bör ges i uppdrag att se över reglerna för bostäders utformning och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förenkla tekniska egenskapskrav och utformningskrav vid ny- och ombyggnation och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att främja innovativt byggande och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om borttaget startbesked för byggande och tillkännager detta för regeringen.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ändrade regler för tillfälliga bygglov och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att genomföra en större översyn av miljöbalken för att främja ökat byggande och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om åtgärder för ökat byggande av studentbostäder och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om stärkt harmonisering av byggregler med andra nordiska och europeiska länder och tillkännager detta för regeringen.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om åtgärder för att få fram fler serietillverkade bostäder och tillkännager detta för regeringen.
21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att den tillåtna ytan för s.k. attefallshus ökas från 25 kvadratmeter till 32 kvadratmeter och tillkännager detta för regeringen.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda vilka av de bygglovsbefriade åtgärderna, såsom attefallshusen, som kan undantas från kravet på bygganmälan på samma sätt som friggeboden och tillkännager detta för regeringen.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att friare hyressättning vid nybyggnation ska utredas och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att permanent slopa uppskovstaket för reavinstskatten och att beskattning bör ske först när utträde sker från bostadsrätts- eller villamarknaden, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över hur reavinstbeskattningen långsiktigt kan sänkas och tillkännager detta för regeringen.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förenkla uthyrning av bostadsrättslägenheter ytterligare och tillkännager detta för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att fler åtgärder förknippade med inredningen av uthyrningsdelar ska bygglovsbefrias och tillkännager detta för regeringen.
28. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om schablonavdraget vid beskattning av uthyrning av bostad och tillkännager detta för regeringen.
29. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tillåta privatpersoner att äga och hyra ut flera bostäder och tillkännager detta för regeringen.
30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om bättre förutsättningar för att bygga om lokaler till bostäder och tillkännager detta för regeringen.

31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om översyn kring uthyrningspolicyer och tillkännager detta för regeringen.
32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tillåta privat förmedling av hyresbostäder och tillkännager detta för regeringen.
33. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över bostadsbidragens konstruktion för att minska marginaleffekterna för den som erbjuds arbete samt pröva vilka grupper som ska kvalificera sig för bostadsbidrag och tillkännager detta för regeringen.
34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra den kommunala hyresgarantin statlig och tillkännager detta för regeringen.
35. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om undantag från besittningsskyddet för kommuner och tillkännager detta för regeringen.
36. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att följa upp effekterna av amorteringskravet på hushållens övriga sparande och tillkännager detta för regeringen.
37. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över hur regelverket för förvärvsgarantier kan moderniseras och tillkännager detta för regeringen.
38. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda vilken roll den byggda miljön har för situationer av utanförskap och tillkännager detta för regeringen.
39. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om åtgärder för att stärka kopplingen mellan infrastruktursatsningar och bostadsbyggande och tillkännager detta för regeringen.
40. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om stadsmiljöutveckling och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

I Moderaternas arbete för ett starkare Sverige ingår att vi ska ha tillväxt i hela landet. Det kräver att byggandet går enklare och snabbare och att fler kan få sin första bostad.

Den stora bostadsbristen har briserat i en akut bostadskris med allvarliga konsekvenser för många delar av samhället, och för många människor. Underskottet på bostäder växer trots högkonjunktur och låg ränta. Sverige är därför i starkt behov av en politik för att få fram fler bostäder och för en bättre fungerande bostadsmarknad på både kort och lång sikt. I synnerhet behövs reformer som möjliggör för hushåll med låga inkomster att finna bostad till ett åtkomligt pris eller hyra på acceptabelt avstånd från arbetsmöjligheter. Det krävs om vi ska kunna minska riskerna för hemlöshet, främja integrationen, förbättra förutsättningarna för fler att få arbete och för att fler unga ska kunna flytta hemifrån för att studera. En välfungerande bostadspolitik är avgörande för ett sammanhållet Sverige.

På en bostadsmarknad måste det finnas bostäder av alla sorter och för alla inkomstnivåer. Där finns hyreslägenheter, småhus, bostadsrätter och ägarlägenheter av olika standard och storlek och i olika lägen. Där finns nybyggda dyrare bostäder liksom enkla hyreslägenheter som möjliggör insteg på marknaden för dem av oss som har lägre anspråk eller den som söker boende för en kortare tid.

På en framtida bostadsmarknad behöver ingen tacka nej till jobb eller studier på grund av att det inte går att hitta lämpligt boende. Det finns ett stort och varierat utbud av bostäder med olika upplåtelseformer. Generösa och enkla regler för uthyrning av enskilt ägda bostäder gör det lätt att hitta tillfälligt boende. Både för kortare och längre perioder.

Vi vill se en bostadsmarknad där bostaden är möjliggöraren i människors liv och som utgår från såväl valfrihet som rörlighet och trygghet. Ett sundhetstecken är fungerande flyttkedjor. Det ska vara enkelt att flytta. En flytt ska inte hindras av för höga skatter eller kösystem.

Boendestrukturen är alltså inte bara en reflektion av samhällsproblem och utmaningar som utanförskap, skolproblem och sociala problem utan är i mångt och mycket också själva grunden och orsaken till dem. Den är i varje fall anledningen till att det biter sig fast och blir svårt att göra någonting åt om man inte ger sig på grundproblemet – dvs. boendet och boendestrukturen.

Utmaningarna på dagens svenska bostadsmarknad spiller över på i stort sett samtliga politikområden. Den är ett socialt problem, som särskilt påverkar nyanlända negativt och utgör ett hinder för en fungerande integration. Den slår direkt mot arbetsmarknadens funktionssätt genom att försvåra för människor att flytta dit jobben finns.

Bostadsfrågan har avgörande betydelse för Sveriges grundläggande ekonomiska stabilitet. Hushållens höga skuldsättning påverkar penningpolitiken och bland andra OECD och EU-kommissionen har visat att den är det stora makroekonomiska orosmolnet i Sverige.

Den bostadspolitiska inriktningen

Svensk bostadspolitik behöver en tydlig inriktning och måste bygga på förståelse för problemen på svensk bostadsmarknad. Bostadspolitiken bör syfta till en bostadsmarknad i balans.

För att åstadkomma detta måste det i Sverige byggas 600 000 bostäder fram till 2025 enligt Boverket. Det innebär att det i genomsnitt behöver byggas 66 700 bostäder per år fram till och med 2025. Dock menar Boverket att huvuddelen av dessa måste byggas under de närmaste åren, närmare bestämt totalt 322 000 nya bostäder 2017–2020 eller 80 500 bostäder årligen. Dessvärre är Sverige långt ifrån detta mål. Boverket uppskattar att 72 000 bostäder påbörjas under 2017 och 74 500 under 2018, vilket understiger det prognostiserade behovet för perioden.

I jämförelse med resten av EU är de svenska byggkostnaderna högst och antalet påbörjade bostäder, i förhållande till BNP, är lägre än i övriga EU. Byggtakten är mycket hög ur ett svenskt perspektiv, men ändå inte tillräcklig. Den höga byggtakten beror främst på rådande högkonjunktur. Med tanke på den snabba befolkningsökningen de senaste och de kommande åren måste byggtakten även i framtida lågkonjunktur vara hög. Om inte byggtakten kommer ikapp behovet, finns en stor risk för att bostadsbristen kommer att vara ihållande under många år.

Sverige är på grund av bostadsunderskottet i stort behov av bostadspolitiska reformer, i synnerhet eftersom regeringen under mandatperioden har varit mycket obenägen att genomföra reformer. Dels måste det befintliga beståndet nyttjas bättre, dels krävs åtgärder som ger ett ökat byggande.

Målet om fler bostäder och en mer välfungerande bostadsmarknad nås inte genom subventioner, reglerade hyror och detaljstyrning, utan genom att riva hinder, effektivisera regelverken och frigöra mer mark att bygga på. Vägen till fler bostäder bör återspeglas i det bostadspolitiska målet. Det bostadspolitiska mål som infördes under alliansregeringen är rimligt sett till forskning och statliga utredningar som belyser betydelsen av fortsatta reformer för en bättre fungerande bostadsmarknad och återspeglar en ambition att fortsätta reformera politikområdet mot mindre detaljregleringar och sänkta trösklar.

Den svenska bostadsmarknaden är i grunden dysfunktionell och det behövs ett helhetsgrepp om bostadspolitikens alla delar. Moderaterna vill se en blocköverskridande och därmed långsiktigt hållbar överenskommelse om bostadsmarknadens funktionssätt, som möjliggör bättre tillgång till bostäder för fler. För att undvika att 2016 års havererade bostadssamtal mellan regeringen och Alliansen upprepas, måste alla deltagande parter vara öppna för reformer.

Bättre tillgång till byggklar mark

Grundläggande för bostadstillgången är att det finns tillgång till byggbar och byggklar mark. Det finns mycket tillgänglig mark för bebyggelse i hela landet, men en alltför stor andel av den mest attraktiva marken är av flera olika skäl inte tillgänglig. Det rör sig om olika typer av områdesskydd och andra hinder, som inte nödvändigtvis är motiverade. Moderaterna har förslag för hur orimliga begränsningar för byggande ska kunna tas bort.

Ett bättre strandskydd

Strandskyddet har trots goda syften varit föremål för omfattande kritik. Markägare upplever sig hindrade att bygga på och använda sin mark. Kommuner hindras att tillåta exploatering av områden som skulle kunna bli lönsamma genom närheten till vatten. Även i områden med stor tillgång till stränder är skyddet mycket starkt. Reglerna upplevs som oförutsägbara och trots ambitionen att öka flexibiliteten utgör strandskyddet en betydande markrestriktion som hindrar byggande av fler bostäder. En större reform av det generella strandskyddet behövs. Inte minst bör landsbygdskommuner kunna skapa boendemiljöer i attraktiva naturområden för att locka till sig nya invånare. Det är ofta svårt att få byggprojekt att löna sig i glest befolkade delar av landet eftersom byggkostnaderna ofta överskrider marknadsvärdena. För att klara ett marknadsmässigt byggande behövs attraktiva boendemiljöer i vackra naturområden. Sådant byggande hindras ofta av strandskyddet. Ett mer flexibelt strandskydd kan även möjliggöra byggande av dyrare bostäder i områden som i dag saknar blandad bebyggelse.

Moderaterna vill reformera strandskyddet i grunden, för att uppnå en mer balanserad och flexibel lagstiftning som skyddar stränder och natur där det är som viktigast samtidigt som de generella markrestriktionerna lättar.

Det generella strandskyddet bör därför avskaffas och i stället ska kommunerna kunna peka ut sjöar och vattendrag där strandskydd om 50 meter respektive utvidgat strandskydd om 100 meter ska gälla. Huvudregeln ska vara att utvidgat strandskydd endast ska komma i fråga i begränsade fall, då det behövs för att säkerställa strandskyddets syften.

Länsstyrelsens rätt att ompröva kommuners beslut om dispens bör också tas bort. Detta då det uppfattas som rättsosäkert. Det blir dessutom en naturlig följd av att kommunerna tar över beslutanderätten avseende strandskyddet. Naturvårdsverkets och miljö- och friluftorganisationernas överklagandemöjligheter bör begränsas. Det bör övervägas om och i sådant fall hur det statliga intresset av strandskyddet ska bevakas när länsstyrelsernas rätt att ompröva dispenser tas bort. Eventuella beslut som innebär ändring av kommunala strandskyddsbeslut bör fattas av allmän förvaltningsdomstol.

I samband med att strandskyddet reformeras bör också otydligheter i lagstiftningen i möjlig mån redas ut så att det blir så enkelt som möjligt för den enskilda markägaren och kommunen att bedöma vad som är tillåtet och inte. Ett sådant exempel är kriterierna för hemfridszonen och tomtplatsavgränsningen. Moderaterna vill att:

- Det ska vara kommunerna som fattar beslut om strandskydd.
- Generellt strandskydd avskaffas och att strandskydd om 50 meter respektive utvidgat strandskydd om 100 meter endast ska gälla för av kommunerna utpekade sjöar och vattendrag.
- Ett generellt undantag från strandskydd inrättas för små sjöar och vattendrag.
- Öka flexibiliteten i strandskyddet genom fler dispensskäl och större möjlighet till intresseavvägning i dispensbedömningen.
- Länsstyrelsens rätt att ompröva kommuners beslut om dispens tas bort.
- Stärka undantagen inom strandskyddet för areella näringar och även inkludera hästnäringen.
- Strandskyddslagstiftningen övergripande förenklas.

Ett reformerat riksintressesystem

Riksintressen är ett skydd för nationellt viktiga värden och kvaliteter. Det finns ett antal olika kategorier av nationella intressen som kan få denna typ av områdesskydd, med allt från korridorer för planerad infrastruktur till kulturmiljöer. Nationella intressen behöver värnas både för en effektiv markhushållning och för att strategiskt viktiga intressen ska kunna uppfylla sitt syfte på ett bra sätt samt för att skydda känsliga miljöer. För att ett sådant system ska fungera krävs dock att det är effektivt och att områdesskyddet är relevant.

Antalet riksintressen har ökat kraftigt de senaste decennierna. Många riksintressen är i sin nuvarande form inaktuella eller saknar tydligt beskrivna värden, vilket gör att de inte fungerar som underlag för samhällsplanering. Ett riksintresse har i dag inget förfalldatum. Områden som skyddas av riksintresse kan ha fått en helt annan karaktär tjugo år efter att de pekades ut. Begreppet riksintresse har urholkats.

När städer växer måste mer mark kunna bebyggas och den osäkerhet som många riksintressen orsakar för bostadsbyggandet behöver därför åtgärdas. Det är rimligt att se över vilka riksintressen som faktiskt uppfyller sitt syfte och vilka som inte gör det.

Bostadsbyggandet är ett betydande nationellt intresse och bör därför i fler fall än i dag få en tydligare prioritet när föreslagen byggnation prövas i förhållande till riksintressen. Riksintressen bör omprövas av staten i samband med att en kommun antar en ny översiktsplan. Om ansvarig myndighet inte aktivt pekar ut området med en aktuell motivering bör riksintresset upphävas. Riksintressena kulturmiljö och friluftsliv bör begränsas för att undvika att samma intresse skyddas av flera nivåer, då det finns goda möjligheter för kommunerna att skydda dessa intressen i den kommunala planeringen.

Riksintressen som pekas ut bör dessutom förtydligas och förklaras bättre än i dag. Moderaterna vill att:

- Bostadsbyggandet ges en tydligare prioritet i förhållande till riksintressen.
- Regeringen, eller en expertgrupp under regeringen, ska ansvara för att utpeka riksintressen.
- Riksintressen omprövas av staten i samband med att en kommun antar en ny översiktsplan och att riksintresset upphävs om området inte aktivt pekas ut med aktuell motivering.
- Riksintressena kulturmiljö och friluftsliv begränsas.
- Riksintressen som pekas ut förtydligas och förklaras bättre än i dag.

Ändrade regler kring kommunala naturreservat

Att säkerställa tillgången till parker, skog och andra grönområden samt att bevara skyddsvärda miljöer är viktigt för både hälsa och natur. Samtidigt måste det alltid finnas en balans mellan olika intressen.

Tyvärr finns indikationer på att inrättandet av naturreservat används som ett verktyg för att hindra bostadsbyggande. Eftersom Sverige behöver mer byggbar mark, nära dagens tätorter, för bostadsbyggande kan den snabba tillväxten av främst kommunalt inrättade naturreservat komma att bli ett växande problem. För att undvika att naturreservat bildas på felaktiga grunder bör kommuner bara få inrätta naturreservat med godkännande från regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Dessutom bör tidigare inrättade naturreservat lättare kunna upphävas. Vi föreslår:

- Att endast regeringen, eller myndighet som regeringen beslutar, ska kunna inrätta naturreservat. För att en kommun ska inrätta naturreservat ska det ske genom ansökan till regeringen.
- Att det ska finnas bättre förutsättningar att upphäva naturreservat när det är motiverat.

Ändrade bullerregler

Med tätare bebyggelse och krav på närhet till goda kommunikationer följer också ökat buller. Tack vare modern byggteknik är det möjligt att nå goda ljudnivåer inomhus även i lägenheter nära källor till omfattande buller, exempelvis tågstationer. Dagens riktvärden för utomhusbuller utgör dock ett betydande hinder för bostadsbyggande och orsakar att attraktiv mark lämnas obebyggd. SKL gjorde en undersökning 2013 där 72 procent av kommunerna ansåg att bullerreglerna hindrar bostadsbyggande. Även om regeringen i maj 2018 höjde nivåerna för tillåtet utomhusbuller från trafik, kan vi konstatera att de förändringar som gjorts är otillräckliga. Vi föreslår därför:

- Koncentrera allt regelverk kring buller till Boverket.
- Höjda gränsvärden för utomhusbuller och att alla typer av buller jämställs (källa till buller ska inte ha betydelse).
- Möjliggöra för byggnation i bullerutsatta miljöer, exempelvis i närheten av tågstationer, genom bullerservitut.

Mer tillåtande regler och planprocess

Dagens lagar och regler för bostadsbyggande orsakar förseningar och dyrare byggande. För att lösa den stora bostadsbristen måste detta åtgärdas. Moderaterna har ett antal förslag om hur detta kan göras.

Myndigheternas roll för bostadsförsörjningen

För att Sverige ska komma ur den krisartade bristen på bostäder måste myndigheterna aktivt verka för att bidra till att fler bostäder kommer på plats. Regeringen bör därför genom regleringsbrev och instruktioner verka för att myndigheterna ska bidra till att fler bostäder byggs.

Långsiktig reformering av planprocessen – förstärkning av översiktsplanerna och borttagande av detaljplanerna

Planering av markanvändning är nödvändig för att skapa förutsättningar för ett långsiktigt hållbart samhälle. Samhällets tillväxt, välfärden och jobben är beroende av att planeringen fungerar väl. När det råder osäkerhet om hur mark får användas eller vad som får byggas ökar risken för investerare och priserna går upp samtidigt som investeringsviljan går ner. Den rättsosäkerhet som följer av dagens regler för planering och byggande är till nackdel för både stora byggherrar och enskilda fastighetsägare.

I jämförelse med många andra länder tar planprocesserna också mycket lång tid i Sverige. En orsak är att detaljplaner blir mer detaljerade än vad som varit avsikten med plan- och bygglagen. Mycket som skulle kunna regleras övergripande i översiktsplan och i detalj i bygglov har en tendens att hamna även i detaljplaneprocessen. Det behövs förändringar i planprocessen för att både möjliggöra snabbare byggnation och för att minska risken att lagstiftningen används på ett sätt som bromsar byggandet.

Moderaterna vill se en förstärkt översiktsplanering och att detaljplanekravet begränsas. När det finns en gällande detaljplan ska bygglov i normalfallet kunna beviljas utan att en ny detaljplan upprättas, under förutsättning att en byggnad inte skiljer sig påtagligt från omkringliggande bebyggelse.

Detsamma ska gälla om detaljplan saknas. Åtgärder behöver vidtas för att begränsa tidsåtgången för överklaganden av plan- och byggärenden.

Privat initiativrätt

I Norge kan antingen en kommun eller en byggherre ta initiativ till ett byggprojekt. Att initiativet kommer från privat håll är väldigt vanligt – i de större städerna är det så i en absolut majoritet av fallen. Byggherren har en lagreglerad rätt att lägga fram ett planförslag och få förslaget prövat av kommunen. Det finns tydliga fördelar med att stärka enskildas möjligheter att skapa förutsättningar för önskvärda exploateringar. Privat initiativrätt för detaljplaner möjliggör att det produceras fler detaljplaner och att processen går fortare. När privata initiativ tas för att ta fram detaljplaner råder sannolikt också högre genomförbarhet. Riksdagen beslutade 2015 att uppmana regeringen att införa möjligheten till privat initiativrätt för detaljplaner. Privat initiativrätt bör införas så snabbt som möjligt mot bakgrund av det växande underskottet på bostäder. Därför bör riksdagen även besluta om en tydlig tidsgräns. Regeringen bör lägga förslag om privat initiativrätt före 1 januari 2018.

Enklare bygga utanför detaljplan

Jordbruket är enligt miljöbalken av nationellt intresse och jordbruksmark ska hushållas med. Samtidigt finns det ett stort intresse för byggande i områden med brukningsvärde. Mark- och miljööverdomstolen har nyligen avlagt en dom som tydliggör lagstiftningens restriktivitet vad gäller byggande på jordbruksmark. Lagstiftningen får stora konsekvenser för de fall byggande på jordbruksmark ändå är nödvändigt eller prioriterat. Det är inte rimligt att småskaligt byggande på landsbygden försvåras avsevärt och att lämpliga lägen för bostäder förbjuds från att nyttjas när det framstår som mindre betydelsefullt ur livsmedelsproduktionshänseende. Den som exempelvis vill bygga ett hus åt sina barn i nära anslutning till sitt eget bör i regel kunna göra det.

Byggande utanför detaljplanelagd mark och på jordbruksmark berör också hästnäringen. Utanför detaljplanelagt område krävs inget bygglov för att bygga ekonomibygnader för lantbruket. Däremot krävs bygglov för ridhus.

Lagstiftningen kring vattentjänster och avlopp lyfts också ofta fram som både komplicerad och ingripande. Befintliga fastighetsägare drabbas när reglerna inte tillåter att icke godkända avlopp åtgärdas och ny bebyggelse stoppas av långtgående krav. Samtidigt förekommer att kommuner blir skyldiga att ordna kommunalt vatten och avlopp trots att många fastigheter redan har godkända anläggningar.

Lagstiftningen om byggande på jordbruksmark behöver därför ses över med inriktningen att begränsad bebyggelse ska vara tillåten. Ridhus och andra liknande byggnader utanför detaljplanelagt område bör vara befriade från krav på bygglov. Reglerna för vattentjänster och avlopp bör ses över för att göras enklare och mer tillåtande i förhållande till byggnation utanför detaljplanerat område. Samtidigt bör brister i dagens lagstiftning som innebär begränsningar i möjligheterna att exempelvis till skäliga kostnader åtgärda befintliga anläggningar korrigeras.

Snabbare handläggning

I dag tar processen till byggstart för lång tid. Bland annat handlar det om att handläggningstider hos kommuner och länsstyrelser präglas av långa ledtider. Alla möjligheter att korta tiden från idé till färdigt hus måste ses över, och handläggningstiderna är ett område där mer behöver göras. Arbetet i kommuner och länsstyrelser kring PBL bör organiseras och koncentreras till att först och främst främja möjligheten till att fler bostäder kommer till. Kortare handläggningstider kan också främja tillkomsten av nya bostäder. Eftersom det är angeläget att stimulera motivationen hos kommunerna att prioritera service och fler bostäder bör kommunernas bygglovsavgifter reduceras om tidsgränserna för handläggningen inte hålls.

Minskad överklagandeproblematik

Möjligheten att överklaga myndighetsbeslut är viktig. Det finns principiella demokratiska skäl till att överklagande ibland behövs och det finns ett värde i medborgerligt inflytande över hur bostadsområden och städer utvecklas. Men dagens regelverk och tillämpningen av det innebär dessvärre att det blir väsentligt svårare att genomföra projekt i vissa kommuner och stadsdelar än i andra, och att överklaganden kraftigt fördröjer byggandet på ett sätt som alltför ofta inte kan anses skäligt. Inte sällan kan även helt grundlösa överklaganden leda till negativa kostnader för den som vill bygga bostäder.

Under 2015 överklagades 359 detaljplaner till länsstyrelsen, vilket motsvarar knappt 24 procent av det totala antalet antagna detaljplaner. Det är en ökning jämfört med 2014 då drygt 19 procent av detaljplanerna överklagades. Sett över de senaste 10 åren har emellertid andelen överklagade detaljplaner legat stadigt på mellan 19 och 25 procent. Andelen kan ha en viss felmarginal eftersom uppgifterna avser de ärenden som länsstyrelsen avslutat under kalenderåret 2015 och ett överklagande kan gälla en detaljplan som antogs före 2015.

Under 2015 har 194 antagna detaljplaner överklagats till mark- och miljödomstol. Det är en ökning med närmare 28 procent jämfört med 2014.

Andelen detaljplaner som upphävs till följd av ett överklagande är fortfarande låg. Under 2015 har länsstyrelsen helt eller delvis upphävt 29 detaljplaner. Det motsvarar knappt 2 procent av det totala antalet antagna detaljplaner och 8 procent av de överklagade detaljplanerna för 2015. Orsak till upphävande varierar, men en av de vanligaste orsakerna under 2015 uppges vara felaktig planprocess eller brister i underlaget.

Den stora mängden överklaganden och de problem som följer av dessa innebär att reformer är nödvändiga för en snabbare och säkrare byggprocess. Överklaganden är fördyrande för byggprocessen och har återkommande lyfts fram som ett hinder för bostadsproduktion. För den som vill bygga innebär överklaganden en högre risk och kostnad, men för den som överklagar finns i princip ingen risk alls samtidigt som sakägarkretsen som kan överklaga är omfattande. De huvudsakliga problemen kring överklagandeprocessen består i de långa handläggningstiderna och det höga antalet överklaganden.

Den obefintliga risken i ett överklagande leder till att det finns ett visst överutnyttjande av systemet. Det finns därtill en tendens till upprepade processer där samma person efter förlorat mål väcker klagan vid nästa tillfälle. Först överklagas detaljplan, därefter följer överklagande för bygglov. För att drastiskt minska överklagandeproblematiken vill vi:

- Korta instanskedjan genom att ta bort länsstyrelsen som instans för överklagande av byggärenden helt.
- Begränsa sakägarkretsen som har rätt att överklaga.
- Införa tydliga och verkningfulla tidsgränser hos kommuner och myndigheter kopplade till ekonomiska sanktioner.
- Avgiftsbelägga överklaganden.
- Begränsa överklagande av bygglov när inga nya omständigheter tillkommit sedan detaljplan överklagats.

Sänkta minimikrav

Ett stort problem är att det byggs fel typ av bostäder: för få enklare lägenheter och småhus, och för många dyrare objekt. Genom att sänka minimikraven på t ex studentbostäder och andra typer av enklare bostäder bör fler billiga typer av bostäder kunna byggas. Boverket bör ges i uppdrag att se över reglerna för bostädernas utformning för att möjliggöra bostäder av enklare, men ändå god, standard.

Förenkla tekniska egenskapskrav och utformningskrav

Om bostadsbyggandet ska kunna industrialiseras och bli mer kostnadseffektivt behövs regelförenklningar och sänkta trösklar. För att främja ett mer industrialiserat effektivt byggande vill vi genomföra betydande lättnader av tekniska egenskapskrav och utformningskrav. Ett paket med regelförenklningar på detta område bör innehålla bland annat:

- Stärkt möjlighet till undantag för utformningskrav vid ombyggnation till bostad.
- Dagens minimikrav för studentbostäder bör gälla för alla lägenheter upp till 35 kvadrat.
- Utformningskraven om att en byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan bör anpassas och undantag i högre utsträckning kunna tillåtas.
- Boverket bör ges större möjligheter att tillåta undantag från gällande regelverk utifrån att bostadsbyggande borde ses som ett nationellt allmänintresse.

Innovativt byggande

Möjligheten att bygga snabbt, effektivt och miljövänligt har aldrig varit bättre än i dag. En väl fungerande marknad stimulerar att ny och effektiv teknik för att bygga används.

Som ett komplement bör även innovativt byggande främjas genom att möjliggöra och stimulera till fler undantag från PBL för nytt innovativt byggande. Syftet ska vara att främja utveckling eller användning av en ny eller väsentligt förbättrad vara, tjänst eller process som främjar ett innovativt byggande.

Borttaget startbesked

Idag krävs, utöver lagakraftvunnet bygglov, startbesked för att ett bygge ska kunna påbörjas. För att effektivisera byggprocessen bör det steget tas bort och integreras i bygglovet. Det skulle i normalfallet innebära att ett byggprojekt per automatik får startbesked i samband med att bygglovet vinner laga kraft. I bygglovsbeskedet bör, om det är nödvändigt, fördröjd byggstart eller andra förutsättningar kunna ställas upp som villkor.

Ändrade regler för tillfälliga bygglov

Bostadsbristen påverkar majoriteten av de svenska kommunerna. Det innebär att många som står utanför den lokala bostadsmarknaden riskerar att stå utan bostad. För studenter kan det innebära att man blir tvungen att tacka nej till en eftertraktad utbildningsplats. För kommunerna, som har ansvar för att tillgodose att nyanlända har husrum, innebär bostadsbristen att det kan vara svårt att uppfylla sitt ansvar. På flera platser i landet kan tillfälliga bostäder vara en möjlighet för att tillgodose att ingen står utan bostad.

Mellan 1 maj 2017 och 1 maj 2023 har lättnader i reglerna om tidsbegränsade bygglov införts. Moderaterna anser att reglerna ska gälla utan tidsbegränsning.

Översyn av miljöbalken

Förutom strandskyddsreglerna innehåller miljöbalken starka skyddsinstrument och en detaljeringsnivå som fördröjer många planerings- och tillståndsprocesser. En större översyn av miljöbalken bör genomföras för att utreda möjligheter att främja ökat byggande. I samband med att strandskyddet reformeras bör också otydligheter i

lagstiftningen i möjlig mån redas ut så att det blir så enkelt som möjligt för den enskilda markägaren och kommunen att bedöma vad som är tillåtet och inte. Ett sådant exempel är kriterierna för hemfridszonen och tomtplatsavgränsningen.

Fler studentbostäder

Bristen på studentbostäder kan i vissa fall göra att studenter tvingas tacka nej till en utbildningsplats. Detta kan få långtgående negativa konsekvenser för Sveriges utbildningsnivå, konkurrenskraft och attraktivitet. Därför bör dels åtgärder vidtas för att öka byggandet av fler bostäder generellt, och dels särskilda åtgärder vidtas för att öka antalet studentbostäder specifikt.

Alliansregeringen genomförde omfattande förenklingar för studentbostäder och mindre lägenheter upp till 35 kvadratmeter. Förändringarna har gjort det enklare och billigare att bygga mindre lägenheter. Ytterligare anpassningar av tillgänglighetskrav och lättnader i byggregler för studentbostäder bör prövas.

Bristen på studentbostäder i Sverige uppskattas till fler än 19 000 bostäder enligt Studentbostadsföretagen. Moderaterna har satt ett mål om 20 000 nya studentbostäder till 2020. Riksdagen tillkännagav våren 2017 för regeringen att en förkortad plan- och bygglovsprocess behövs samt att förenklade tekniska egenskapskrav för studentbostäder ska införas, vilket är en bit på vägen. Dock krävs det att regeringen fullföljer riksdagens tillkännagivanden. Vidare har Moderaterna följande förslag för att nå målet för fler studentbostäder:

- Förenkla reglerna. Det bör gå att bygga mindre studentlägenheter än i dag och det går att lätta på krav kring buller för att öka möjligheterna att bygga nära till exempel kollektivtrafik.
- Mer mark att bygga på. Gör en översyn av marktillgången nära universiteten och högskolorna för att kunna bygga fler bostäder.
- Stärk högskolornas och universitetens roll för att öka antalet studentbostäder. De hinder som i dag kvarstår för lärosäten att äga och bygga studentbostäder bör tas bort.
- Tydligare bostadsuppdrag till Akademiska Hus. Ett volymmål i bostadsbyggandet behövs för att öka deras byggande och ägande av studentbostäder.

Harmoniserade byggregler och fler regelförenklingar

Sverige bör ha mer gemensamma byggregler och standarder med våra grannländer för att skapa förutsättningar för att fler byggföretag bygger i Sverige. Detta för att främja konkurrens och lägre byggpriser. En översyn för att så snabbt som möjligt ta fram förslag på hur svenska byggregler kan bli mindre av ett hinder än i dag för utländska aktörer inom EU och Norden behövs. Dessutom bör byggreglerna utredas för att hitta nya möjligheter att sänka trösklar för byggande.

Serietillverkade bostäder

Sverige behöver en mer industrialiserad byggprocess än i dag. Fler hus än i dag ska kunna byggas med standardiserade komponenter och fler serietillverkade hus måste kunna byggas i hela landet. Inte minst flerbostadshus. Serietillverkade hustyper bör kunna ha snabb planprocess. Utredningen om bättre konkurrens för ökat bostadsbyggande beskriver att större volymer och möjligheter att bygga bostäder för

hela landet skulle kunna underlätta för utländska byggtreprenörer att etablera sig och/eller lämna anbud vid allmännyttans upphandling av bostäder.

Självklart ska det kunna finnas olika krav på exempelvis gestaltning beroende på var byggnationen skall uppföras. Men det vore en stor fördel om sådana krav i ökad utsträckning kunde koordineras mellan kommuner så att ett typhus som kan uppföras i en sorts område i en stad också kan uppföras i motsvarande typ av område i en annan stad. Exempelvis skulle förslaget kunna innebära att varje kommunal byggnadsnämnd inte behöver detaljgranska serietillverkade hus.

Tillåt större komplementbyggnader och fler bygglovsbefriade åtgärder

I dag får så kallade attefallshus ha en yta på max 25 kvadratmeter. Det är möjligt att både ha en friggebod och attefallshus på tomten. Bygglov behövs inte men det krävs byggnämnan och att byggnaden uppfyller regler i PBL. Attefallshus kan fungera som bostad, exempelvis för uthyrning. Vi föreslår att reglerna som i dag gäller för attefallshus (25 kvadratmeter) ska gälla för komplementbyggnader upp till 32 kvadratmeter. Vidare bör det utredas vilka av de bygglovsbefriade åtgärderna, såsom attefallshusen, som kan undantas från kravet på byggnämnan på samma sätt som friggeboden.

Reformer för bättre nyttjande av bostadsbeståndet

Rörligheten på bostadsmarknaden måste öka. Det nuvarande fastighetsbeståndet nyttjas inte effektivt och flyttkedjorna är tröga på grund av inlåsnings effekter. Låg rörlighet skapar svårigheter för de som står utanför bostadsmarknaden att ta sig in och verkar fördröjande på planeringsprocesser.

Ägande och ägarlägenheter

Sedan 2009 finns möjligheten att i samband med nyproduktion uppföra ägarlägenheter som ny ägarform för boende. Upplåtelseformen ägarlägenheter är en relativt ny boendeform i Sverige men vanlig i andra länder.

Med ägarlägenheter finns goda förutsättningar att öka mångfalden av upplåtelseformer i bostadsområden. Till skillnad från bostadsrätter där bostadsfastighetsstrukturen många gånger inte medger förutsättningar för ombildning, kan ägarlägenheter om det tillåts i befintliga bostäder införas, vägg i vägg med andra bostadsformer. Det ger möjlighet att i ett bostadsområde blanda både hyresrätter och ägarlägenheter, något som skulle bidra till att motverka boendesegregation mellan olika grupper i samhället. I reformen 2009 då ägarlägenheter möjliggjordes ingick ett krav om att ägarlägenhetsfastigheter skulle ingå i en sammanhållen enhet om minst tre fastigheter. Denna regel bör ändras så att det är möjligt att bilda endast en ägarlägenhetsfastighet.

Nuvarande ordning kräver också att en ägarlägenhetsfastighet i nyproduktion får del i en samfällighet som omfattar bland annat yttertak, fasader, trapphus, förråd och andra gemensamma anordningar. Samfälligheten ska förvaltas av en förening, en så kallad samfällighetsförening, i vilken ägarna av lägenheterna är medlemmar. Detta regelverk bör även omfatta ägarlägenhetsfastigheter som ombildas i befintliga bostadsbestånd.

När propositionen lades 2009 angavs ett bristande kunskapsläge kring konsekvenser av ägarlägenheter på bostadsmarknaden som orsak till att man inte tillät ägarlägenheter i

befintliga fastigheter. Ägarlägenheter har sedan dess etablerats som upplåtelseform varvid det numera bör vara rimligt att även inkludera dem som bostäder i befintliga bestånd. Riksdagen fattade våren 2016 beslut om ett tillkännagivande om att hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter. Enligt regeringens skrivelse 75 (2016/17:75) är frågan ännu inte slutbehandlad. Det är angeläget att regeringen nu återkommer med förslag.

Friare hyressättning vid nyproduktion

Hyressättningen bör i högre grad än i dag återspegla läge och standard på bostaden. System med friare hyressättning vid nyproduktion bör därför prövas. Om producenter kan differentiera hyrorna inom en byggnad kan det bli lönsamt att bygga mer anpassade lägenheter. Det är också viktigt att kunna anpassa hyresnivåer över tid genom att ta ut en lägre hyra i nya bostäder i ett ofärdigt område och sedan kunna ta ut högre hyror när området är mer utvecklat och färdigt och det blir lägenheter lediga. Friare hyressättning ökar också möjligheterna att få igenom hyresskillnader inom samma fastighet.

Presumtionshyra

För att stimulera bostadsbyggande vill vi stärka möjligheten att finansiera nybyggnation av hyresrätter genom att förändra reglerna om presumtionshyra så att ett hus med presumtionshyra stannar i systemet under sin livslängd. Moderaterna vill även förlänga tiden för presumtionshyra för nybyggnation till husets livslängd. Genom en sådan förändring påverkas inga befintliga hyresgäster samtidigt som det blir mer lönsamt att bygga nytt.

Ändrad bostadsbeskattning för ökad rörlighet

Reavinstbeskattningen utgör i dag en tröskel för människor att flytta från sin bostad. Dagens slopade tak för uppskovsbelopp för reavinsten gäller bara fram till 2020 och räntan på uppskovet är så pass mycket högre än marknadsräntan att det i många fall inte lönar sig att skjuta upp beskattningen.

Regeringens förslag om ett slopat uppskovstak under fyra år riskerar därmed att bli tandlöst, vilket också många remissinstanser beskrivit. Uppskovstaket bör i stället slopas permanent och all beskattning skjutas till utträdet från bostadsrätts- och villamarknaden. Inom ramen för en större reform av kapital- och boendeskatte bör det övervägas att ta bort uppskovsräntan helt.

Moderaterna vill även se över hur reavinstbeskattningen långsiktigt kan sänkas för att undvika de inlåsnings effekter som den leder till. Det är dock inte aktuellt att återinföra fastighetsskatten.

Lättare att hyra ut privatbostad

Trots att byggtakten har ökat på senare år kommer bostadsmarknaden att fortsätta att präglas av stor bostadsbrist under mycket lång tid. Det är därför mycket viktigt att det befintliga bostadsbeståndet används så effektivt som möjligt. Genom att öka uthyrning av tomma lägenheter i andra hand och underlätta för fler uthyrningsdelar i bostäder kan fler få en chans till ett tillfälligt boende.

För att öka privatuthyrningen bör de bostadsrättshavare som önskar hyra ut sin bostad i så stor utsträckning som möjligt ha rätt att göra det. I dag är reglerna

begränsade framför allt vad gäller tiden som det är möjligt att hyra ut bostadsrätten. Vid längre tider för uthyrningen väger bostadsrättshavarens skäl för uthyrningen lätt, vilket innebär att den som exempelvis vill behålla en mindre bostad inför pension eller ålderdom ofta är förhindrad att hyra ut den i andra hand. Detsamma gäller om en person under längre perioder avser att arbeta utomlands eller på annan ort i Sverige. De restriktiva reglerna leder till att bostäder står tomma i onödan.

Den möjlighet som dagens lagstiftning ger styrelsen i en bostadsrättsförening att förhindra andrahandsuthyrning av bostadsrätter ska begränsas. Det bör till exempel inte som i dag krävas skäl av samma dignitet för att uthyrningen ska godtas. Exempelvis bör det i regel vara möjligt att hyra ut en bostadsrätt under längre tid när bostadsrättshavaren önskar behålla boendet till äldre dagar eller under en längre tids utlandsarbete.

Att möjliggöra för fler privatpersoner att tillgängliggöra en del av sin bostad på bostadsmarknaden är också ett sätt att bredda utbudet av bostäder. För att uthyrningsdelen ska fungera bra som ett separat boende kan dock vissa förändringar av den ursprungliga bostaden behövas. Den som i dag vill göra förändringar i en bostad för att inreda en uthyrningsdel möter tyvärr både snåriga regelverk och dyra bygglovsavgifter. Exempelvis krävs ofta bygglov för att ta upp en ny ytterdörr i fasaden på ett småhus. När människor upplever sig hindrade att hyra ut rum som står tomma går bostadsmöjligheter förlorade.

Fler åtgärder förknippade med inredningen av uthyrningsdelar bör därför bygglovsbefrias. Exempelvis bör det i regel vara tillåtet att ta upp en ny ytterdörr till uthyrningsdelar eller förändra fasaden för att möjliggöra ljusinsläpp i uthyrningsrum. Byggreglerna bör även ses över för att underlätta inredning av uthyrningsdelar, som typiskt sett används för kortare tids boende.

För att ytterligare öka incitamenten för hushåll att hyra ut hela eller delar av bostaden i andra hand föreslås ytterligare höjningar i schablonavdraget vid beskattning av uthyrning av bostad. Schablonavdraget har successivt höjts mellan 2008 och 2013 med viss effekt. 25 procent av dem som inte hyr ut i nuläget uppger att de skulle göra det om det blev mer lönsamt.

Förenkla ombyggnation

Det finns i dag regelverk som gör det onödigt svårt att bygga om lokaler till bostäder. Det borde vara särskilt angeläget att snabbt förändra lagstiftningen så att trösklarna för ombyggnation sänks. Fler lokaler än i dag bör kunna omvandlas till lägenheter.

Undantag i tekniska egenskapskrav och utformningsregler bör därför tillfälligt göras vid ombyggnation till bostäder. Fler lättnader bör göras för snabb ”återbostadisering” genom förtydligande som innebär att ombyggnadsreglerna inte behöver tillämpas vid återföring från lokal som tidigare varit bostad.

Främja hyrköpsystem

Hyrköp innebär att den boende från början hyr huset men att denne efter en viss period eller när som helst har rätt att köpa huset. Om vilja finns att efter en viss tid köpa huset så har denne vanligtvis rätt att få hyreskostnaden tillbaka. Själva syftet med ett hyrköp är att äganderätten slutligen ska övergå till den som hyr eller köper.

Hyrköp är en mycket utbredd och vanligt förekommande affärssystem när det gäller köp eller hyra av lösöre, men fortfarande mycket ovanlig när det gäller uthyrning

och försäljning av bostäder. Samtidigt har det införts eller är på väg att införas på några få ställen i Sverige, till exempel Linköping, Malmö och Enköping.

Det finns inga särskilda regler i dag för hur ett avtal om hyrköp av bostad ska skrivas. En utredning bör tillsättas om hur man kan främja mer hyrköpsystem så att fler på lång sikt ska få möjlighet att äga sitt boende. Detta har riksdagen givit regeringen tillkänna våren 2016. Det är angeläget att regeringen efterkommer riksdagens tillkännagivande.

Uthyrningspolicy

I dag finns möjligheter för bostadsföretag att ha en särskild uthyrningspolicy. Uthyrningspolicier skiljer sig i omfattning och innehåll bland bostadsföretagen. De så kallade grundkraven består av krav angående ålder, inkomstnivå, inkomsttyp, hyresskulder, betalningsanmärkningar, boendereferenser, hemförsäkring, hur många personer som högst får bo i en lägenhet samt folkbokföring.

Uthyrningspolicier som anger inkomstkrav kan innebära problem då många med små ekonomiska marginaler inte kan få bostad i det befintliga beståndet. I Hans Linds bok Åtkomliga bostäder beskrivs exempel där hushållen måste ha inkomster på 3–4 gånger hyran.

Grundkraven i olika uthyrningspolicier handlar oftast om att den bostadssökande vid kontraktsskrivning ska ha en viss lägsta ålder, en viss lägsta inkomstnivå, en viss typ av inkomst och skötsamhet när det gäller ekonomi och tidigare boende. Vi menar att man behöver göra det enklare för människor med låga inkomster att få en bostad i existerande bestånd, vilket är viktigt i synnerhet eftersom kostnaderna för nyproducerade bostäder ofta av nödvändighet är höga. Vidare innebär dagens system med långa bostadsköer att unga, som kanske behöver billig bostad mest, inte har möjlighet att få en hyresrätt inom överskådlig tid. Därför bör nya system prövas för att göra hyressystemet mer tillgängligt i kombination med åtgärder för att motverka diskriminering.

Regelverket kring uthyrningspolicy behöver förbättras, och därför föreslår vi:

- Att utreda bostadsföretagens användning av inkomstdiskriminerande uthyrningspolicy.
- Att pröva system för att göra hyresrätten mer tillgänglig.
- Stärkt arbete för att motverka diskriminering på bostadsmarknaden.

Tillåt privat förmedling av hyresbostäder

Förmedling av hyresbostäder sköts till största del genom kommunernas bostadsköer. Det innebär att upprättande av kontrakt och olika typer av kontroller av hyresgästen fungerar smidigt och säkert. För den som ska hyra ut sin bostadsrätt i andra hand och för den som ska hyra bostaden finns dock ingen sådan förmedling. Till stor del beror det på att regelverket för yrkesmässig bostadsförmedling omfattar ett tak för ersättning: för förmedling av hyresrätt får uttag av avgift högst vara 3 000 kr för en lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus och 1 000 kr för ett rum. Det innebär att enskilda som vill hyra ut eller hyra en bostad i andra hand i princip är utlämnade till att upprätta avtal privat, vilket kan omfatta vissa risker och dessutom tar tid. En följd av detta är att bostäder som hade kunnat hyras ut står tomma under långa perioder. Mäklartjänster för hyresrätter skulle kunna erbjuda förmedling av kontakt, men även ge möjlighet till upprättandet av

säkra hyreskontrakt, hantering av deposition, kreditupplysning av tilltänkt hyresgäst, ansvar för kontakten med bostadsrättsföreningen för att få hyresgästen godkänd, professionella visningar samt städtjänster i samband med flytt. Genom att slopa ersättningskravet skulle fler trygga andrahandskontrakt kunna upprättas. Moderaterna anser att det bör genomföras, så att privat förmedling av hyresbostäder möjliggörs.

Förändrade bostadsbidrag, statliga hyresgarantier och bostadssociala kontrakt

Bostadskrisen innebär att det är mycket svårt för många att hitta en bostad. Många ekonomiskt utsatta hushåll har svårt att efterfråga en bostad när priserna på bostadsrätter ökar kraftigt och bristen på hyresrätter är stor. Därför behövs reformer för att möjliggöra fler bostäder som är ekonomiskt åtkomliga för personer med låga inkomster, reformer för att stötta fler till att komma i egen försörjning samt åtgärder för att stärka den sociala bostadspolitiken i syfte att hantera bristerna i dagens system.

De senaste åren har såväl bostadsbrist som antalet resurssvaga hushåll på bostadsmarknaden ökat. Bristen på bostäder spiller över på i stort sett samtliga samhällsområden och bidrar till trångboddhet och sociala problem. Den slår också direkt mot arbetsmarknadens funktionssätt genom att försvåra för människor att flytta dit jobben finns. En ytterligare omständighet är den snabba befolkningsökningen till följd av de senaste årens stora migration vilken får följd effekter i hela bostadsförsörjningen.

Bostadsbidragens konstruktion behöver ses över för att minska margineffekterna för den som erbjuds arbete. Inkomst- och hyresnivåer behöver ses över, inte minst i ljuset av en reformerad hyresreglering. I samband med detta bör även prövas vilka grupper som ska kvalificera sig för bostadsbidrag.

De kommunala hyresgarantierna bör göras om till statliga. I dag är det enbart ett fåtal kommuner som använder sig av lagstiftningen. För att möjliggöra för fler att få tillgång till en bostad har exempelvis Boverket föreslagit att garantin blir statlig.

En undantagsbestämmelse bör införas som innebär att besittningsskydd aldrig blir aktuellt när en kommun hyr ut en bostadsrätt eller villa, oavsett om det handlar om bostadssociala kontrakt eller tillfälliga bostäder för nyanlända.

Stabila regelverk för finansiering av nyproduktion

Bostadsbyggandet är mycket konjunkturkänsligt. Bostadsbyggandet håller i dag en mycket hög takt, vilket till stor del beror på den akuta bostadsbristen i landet. För att på sikt minska bostadsbristen, vore det bra med åtgärder som minskar den stora fluktuationen av nyproduktionen och att branschen blir mindre konjunkturkänslig. För detta krävs flera åtgärder inom det finansiella området. Även om hushållen bedöms klara sina bolånekostnader vid en lågkonjunktur eller högre räntor så utgör hushållens skuldsättning fortfarande en risk för den makroekonomiska utvecklingen. För att klara sina lånekostnader efter en prisnedgång på bostadsmarknaden kan hushållen behöva minska sin konsumtion. Därmed kan hushållens agerande skapa eller fördjupa en lågkonjunktur.

Lånetak och amorteringskrav kan begränsa hushållens belåning och framtida risker för att lågkonjunkturer ska fördjupas. Samtidigt riskerar de att skapa ytterligare trösklar

för personer som står långt ifrån bostadsmarknaden och att kunna få ett eget boende. Moderaterna ser behovet av denna typ av åtgärder men också baksidan av åtgärderna. Det är därför viktigt att understryka att regleringen inte är ett självändamål utan en nödvändig konsekvens av en dysfunktionell bostadsmarknad. När marknaden mår bättre bör därför varje reglering prövas utifrån huruvida ett fortsatt behov föreligger.

Eventuella ytterligare förstärkningar av amorteringskrav eller andra kompletterande åtgärder bör noggrant övervägas utifrån såväl behov som effekt på människors möjlighet att efterfråga boende samt behovet av kapital för finansiering av nybyggnation. I andra änden av ett bolån som inte beviljas kan mycket väl finnas en bostad som inte byggs, vilket paradoxalt nog riskerar att förvärra bostadsbristen, höja bostadspriserna och ytterligare öka behovet av åtgärder för att minska människors belåning.

Det egna sparandet är av stor betydelse. Den som blir av med jobbet har sällan möjlighet att öka sin belåning för att komma åt det kapital som finns i bostaden. Det är inte heller troligt att människor säljer sin bostad vid behov av tillfälliga resursförstärkningar under sjukdom eller arbetslöshet. Det är därför viktigt att följa amorteringskravets effekter på hushållens övriga sparande.

Dagens sparformer ger också goda förutsättningar för ungdomssparande, till exempel inom ramarna för investeringssparkonto. Det är dock i första hand unga som får med sig ett sparande från föräldrahemmet som har förutsättningar att få med sig ett sparande som till exempel gör det möjligt att komma in på bostadsmarknaden. Därför har åtgärder som gör det mer lönsamt att arbeta och som innebär ökade möjligheter för fler att få ett eget arbete stor betydelse även för möjligheterna till en första bostad. Det bör samtidigt övervägas om behov finns av stödåtgärder såsom informationsinsatser och rekommendationer för att uppnå ett ökat bosparande bland unga.

Systemet för förvärvsgaranti ska hjälpa den som ska köpa sin första bostad att komma in på bostadsmarknaden. Problemet är att det bara har använts vid ett enda tillfälle, vilket innebär att reglerna gör det omöjligt att nyttja de medel som avsätts i statsbudgeten. Systemet bör utvärderas och ses över för moderniseringar.

Se över den byggda miljöns sociala effekter

Moderaterna anser att en fungerande bostadsmarknad skapar stora möjligheter för hela samhället, med goda förutsättningar för social mobilitet. På motsvarande sätt blir också problem i boendet, boendestrukturen och bostadspolitiken en stor samhällsutmaning. Dåliga skolor, utanförskap, misslyckad integration, kriminalitet och andra sociala problem förstärks i områden med dålig boendestruktur. Då boendestrukturen är en av de grundläggande orsakerna till samhällsproblem, är det ett politiskt ansvar att ta itu med den. Många av våra förslag syftar till att göra upp med den misslyckade boendestruktur som påverkar alltför många svenskar negativt. Ett större inslag av ägande och delaktighet i sitt bostadsområde, liksom att dra nytta av vattennära och på andra sätt attraktiva miljöer i nära anslutning till miljonprogramsområden, kan bidra till att lyfta dessa områden och dem som bor där.

Stärkt koppling mellan infrastruktursatsningar och bostadsbyggande

För att möjliggöra för kommuner och byggbolag att bygga även på mark som i dag är otillgänglig är det viktigt att staten använder infrastrukturinvesteringar effektivt och kopplat till bostadsbyggande. En översyn bör göras av den antagna infrastrukturplanen med omprioriteringar till projekt som möjliggör avtal med kommuner för bostadsbyggande. Även stadsmiljöavtalen bör ha en bindande klausul vad gäller bostadsbyggande. Dessutom bör en förhandlingsperson tillsättas i varje län för att möjliggöra nyproduktion med en modell som liknar Stockholmsförhandlingen.

Renoveringar och energieffektiviseringar

Det är angeläget att förbättra möjligheterna att göra till- och frånval för hyresgäster i hyresrätter vid renoveringar. Ett mer flexibelt system främjar renoveringar i enlighet med människors önskan. Det leder även till ett mer flexibelt hyressättningsystem.

Vidare bör man undersöka incitamentsstrukturen för energieffektiviserande åtgärder. Det finns många nationella och internationella studier som menar på att energieffektiviseringsåtgärder genomförs i lägre omfattning än vad som är privat- eller företagsekonomiskt lönsamt. En utredning bör se över om och hur incitamentsstrukturen för inblandade aktörer kan förbättras, exempelvis för att se över s.k. delade incitament.

Åtgärder som har en subventionsliknande karaktär bör inte vara vägen framåt då dessa tenderar att påverka marknaden negativt. Ekonomiska stöd som främst går till fastighetsägare som inte renoverat, medan de som redan renoverat riskerar att gå miste om stödet, kan uppfattas som orättvist och skapar dåliga incitament. Signalen riskerar att bli att det inte lönar sig att vara proaktiv. Kostnaderna för energieffektiviseringsåtgärder riskerar dessutom att drivas upp om efterfrågan styrs av tillfälliga politiska beslut snarare än kundernas efterfrågan.

Regelverket bör göras om så att större valfrihet och tydligare incitament förs in i hyressättning och renoveringar. Med anledning av det föreslår vi följande:

- Större möjlighet för hyresgäster att påverka renoveringars omfattning och, genom till- och frånval, därmed hyresnivåer.
- Att energieffektiviserande åtgärder och visst underhåll ska kunna kopplas till hyresnivå.

Ulf Kristersson (M)

Tobias Billström (M)

Ewa Thalén Finné (M)

Karin Enström (M)

Camilla Waltersson Grönvall (M)

Elisabeth Svantesson (M)

Hans Wallmark (M)

Anti Avsan (M)

Lotta Finstorp (M)

Cecilia Magnusson (M)