

Partimotion

Motion till riksdagen 2015/16:2790

av Jan Björklund m.fl. (FP)

Liberal bostadspolitik för fler bostäder och mer marknad

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om reformer av bruksvärdessystemet och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om friare hyressättning vid uthyrning av villor och ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett svenskt system för trygga hyresdepositioner och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om möjligheten att få hus förhandsgodkända enligt byggnormer och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om gemensamma nordiska byggregler och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa en privat initiativrätt till detaljplaner och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om snabbspår för plan- och bygglovsärenden gällande äldreboenden och studentbostäder och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om instansordningen för överklaganden och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om strandskydd och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett utvidgat uppdrag för Akademiska Hus AB och tillkännager detta för regeringen.

11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att möjliggöra omvandling av bostäder i befintliga bostadsbestånd till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda ett avgiftsfinansierat bostadsrättsregister och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

Folkpartiet liberalerna tror på en långsiktig och väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder och som svarar mot behoven. Under vår tid i alliansregeringen genomförde vi många reformer inom bostadsmarknaden som har varit väl behövliga. Vi har förändrat hyreslagen så att allmännyttans hyresnormerande roll tagits bort och infört en ny skyddsregel mot kraftiga hyreshöjningar. Vi har infört kommunala hyresgarantier för dem som har svårt att få hyreskontrakt samtidigt som vi har förenklat reglerna för andrahandsuthyrning.

Genom våra reformer har husägare nu möjlighet att bygga kompletterande hus på max 25 kvadratmeter utan bygglov. Vi har avskaffat snedvridande produktionssubventioner. Infört förvärvsgarantier för alla som köper bostad för första gången. Genom Folkpartiet liberalernas arbete i alliansregeringen har vi infört regler om ägarlägenheter i nyproduktion.

Samtidigt är Sveriges bostadsmarknad i obalans. Det byggs för lite och människor rör sig mellan bostäder i för låg grad. Fram till år 2020 behöver det byggas runt 430 000 nya bostäder. Den nuvarande regeringens mål är 250 000 nya bostäder år 2020. En uppskattning gör gällande att bara inlåsningsarna på svensk bostadsmarknad i dag ökar den svenska arbetslösheten med hela 0,3 procentenheter.

Förklaringarna till den låga rörligheten är flera. Boverket har konstaterat att sättet vi i Sverige sätter hyror på fungerar allt sämre i takt med att bostadsmarknaden blir allt mer överhettad. De långa köerna till hyresbostäder är ett tydligt tecken på en icke fungerade marknad. För personer som äger sitt boende konstaterar Boverket att kostnaderna för att flytta och byta bostad sannolikt är de högsta i hela OECD.

Anledningarna till att det byggs för lite är än mer mångfasetterade. Det handlar om det totala utbudet av mark och den takt som detaljplanelagd mark bebyggs. Fler detaljplaner måste upprättas och fler bygglov måste vinna laga kraft. Inte minst handlar det här om att minska de kostnader som är förknippade med överklaganden och långa ledtider.

Inom Folkpartiet liberalerna pågår nu en bred idéutveckling för en liberal politik med inriktning på välfärd och tillväxt. Bostadspolitikerna är en självklar del i detta arbete. I denna motion lägger vi fram ett antal förslag som syftar till att få till större och

nödvändiga reformer för att få en bostadsmarknad som är präglad av mer rörlighet och mer byggande. Vi avser att återkomma med ytterligare förslag för att underlätta framväxten av en bostadsmarknad där fler människor kan bo utifrån egna önskemål och förutsättningar. För det behövs det en fungerande blandning av både hyresrätter, bostadsrätter, ägarlägenheter och villor i olika lägen och prisklasser.

Vi föreslår i denna motion reformer som gör vägen till det första spadtaget kortare för byggföretagen och vägen till den första, andra eller tredje egna nyckeln kortare. Det är reformer för dem som i dag inte kommer in eller inte kommer vidare på en bostadsmarknad som inte fungerar. Vi vill uppnå en liberalare bostadsmarknad där priserna på att bygga har sjunkit, priserna för att hyra bättre speglar både utbud och efterfrågan och där skattepolitiken tagit steg för att främja rörligheten. På en sådan bostadsmarknad får fler plats – till gagn för friheten och tryggheten för den enskilda och för jobben och tillväxten i Sverige.

Ja till långsiktiga reformer och nej till subventioner

För att få igång byggandet i Sverige krävs stora genomgripande och långsiktiga reformer för framtiden. Vi är därför oroliga över hur den nuvarande regeringen i stället för att genomföra de framtidsreformer som krävs återgår till tidigare prövad och misslyckad subventionspolitik som inte byggföretagens representanter vill ha.

Kortsiktiga subventioner ger inget långsiktigt stabilt bostadsbyggande. Det kan möjligen i viss mån påverka inriktningen på byggandet och kan också göra att vissa planerade byggprojekt förskjuts i tid, men motverkar de långsiktiga spelregler som är så avgörande för att byggandet varaktigt ska öka. Subventioner till renovering av fastigheter snedvrider också förhållandena mellan de fastighetsägare som får subventioner och de fastighetsägare som redan renoverat med egna medel. Vi anser att det är fastighetsägaren som ska ta det ekonomiska ansvaret för att vårda och renovera sin fastighet, inte staten.

De cirka 6 miljarder kronor som regeringen lägger på subventioner samt till bidrag till kommuner ska också sättas i relation till att de totala bygginvesteringarna i Sverige är på cirka 400 miljarder kronor per år. Det är genom långsiktiga och stabila reformer som investeringsviljan ökar och byggandet varaktigt lägger sig på en högre nivå. Detta kan inte subventioneras fram.

Därför säger vi nej till storskaliga statliga subventioner till byggbranschen, vilket framgår av Folkpartiet liberalernas budgetalternativ för 2016.

Reformer av bruksvärdessystemet

Hyressättningen behöver i större utsträckning avspegla konsumentens efterfrågan och individuella val, till exempel till- och frånval. Förändringar av bruksvärdessystemet behöver kombineras med regler som ger hyresgäster långsiktigt förutsebara villkor och ett skydd mot plötsliga höjningar av hyran för den befintliga bostaden.

Redan i dag finns exempel på hur reformer i denna riktning inom bruksvärdessystemet får de lokala hyresmarknaderna att fungera bättre. Exempel på en mer diversifierad hyressättning som bättre speglar efterfrågan och utbud på olika hyresbostäder finns exempelvis i Malmö. Målet bör vara att tillämpningen av bruksvärdessystemet i hela Sverige bidrar till ökad rörlighet och bättre utnyttjande av det befintliga beståndet genom att hyresnivåerna närmare speglar konsumenternas efterfrågan vad gäller lägenhetens utformning.

Friare hyressättning vid uthyrning

Sedan 2013 råder friare regler för hyressättning vid uthyrning. Hyrorna är inte fria, utan fortfarande måste det finnas ett tydligt samband mellan de direkta och indirekta kostnaderna för boendet och hyran. Reformen har lett till tydligt fler utannonserade andrahandsboenden. På den största annonsmarknaden har utbudet av andrahandslägenheter i Stockholm ökat med 20 procent eller mer. Vi föreslår i ett ytterligare steg friare hyressättning vid uthyrning av villor och ägarlägenheter genom en generösare beräkning av den så kallade skäliga hyran.

Svenskt system för trygga hyresdepositioner

Depositioner från hyresgästen i samband med andrahandsuthyrning är vanligt i Sverige. Det är ett sätt för hyresvärderna att minska risken för bedrägerier, uteblivna hyresbetalningar eller kostsamma reparationer på grund av andrahandshyresgästens agerande.

Samtidigt innebär dagens oreglerade system, där hyresgästen betalar direkt till hyresvärderna, att risken för bedrägerier av hyresvärderna i stället är uppenbar. Norge har i stället ett uppbyggt och i lag reglerat system där depositionsbeloppet sätts in på ett neutralt konto och där åtkomst av medlen kräver båda parter medgivande. Boverket har förordat att ett liknande system bör införas i Sverige för att öka tryggheten och säkerheten för både hyresgästen och hyresvärderna.

Förhandsgodkännande av hustyper enligt byggnormer

De svenska byggpriserna är 72 procent högre än genomsnittet i EU. Det mest effektiva sättet för att få fram fler bostäder till rimliga priser är att göra det möjligt att bygga billigare. Folkpartiet liberalerna anser därför att vi behöver fortsätta att se över hur vi

kan skapa möjlighet till billigare produktion och kostnadseffektivare processer. Vi vill gå längre än att avskaffa de kommunala särkraven. Vi vill utreda om det är möjligt att hustyper bara en gång behöver prövas mot byggnormen för att sedan vara förhandsgodkända. På så sätt kan byggkostnaderna pressas effektivt och handläggningstiden vid bygglovsärenden kortas.

Gemensamma nordiska byggregler

För att vidga den svenska bostadsmarknaden och stärka konkurrensen mellan byggföretag och därmed bidra till en mer varierad, kostnadseffektiv och marknadsorienterad svensk byggsektor bör möjligheten till gemensamma nordiska byggregler utredas.

Privat initiativrätt till detaljplaner

Kommunernas planmonopol är i dag utformat så att det bara är kommunerna som kan upprätta förslag till detaljplaner. Att upprätta en detaljplan tar i snitt två år eller mer vilket försvårar byggandet. Vi föreslår att byggföretag, i stället för att tvingas vänta på kommunen, ska få rätt att själva upprätta en detaljplan i överensstämmelse med översiktsplanen och sedan få denna prövad av kommunen som behåller beslutsrätten. Den exakta utformningen av denna privata initiativrätt bör utredas närmare, men en förebild kan vara den motsvarande norska lagstiftningen på området.

Snabbspår för äldreboenden och studentbostäder

Regeringen har i sin budgetmotion föreslagit subventioner för att få i gång byggande av äldreboenden och studentbostäder. Tillfälliga subventioner riskerar dock att bara leda till att tidigare planerade byggprojekt flyttas i tiden. Vi anser att kommunerna i stället bör lägga plan- och bygglovsärenden för grupper som har ett särskilt behov av lägenheter i ett snabbspår och att sådana ärenden alltså ska kunna prioriteras i handläggningen.

Färre instanser för överklagande av detaljplaner

Långa överklagandeprocesser bidrar till att det byggs mindre. I dag kan en detaljplan överklagas först till länsstyrelsen, sedan till mark- och miljödomstolen och i vissa fall även till Mark- och miljööverdomstolen. Var fjärde detaljplan överklagas till länsstyrelsen, och två av tre beslut i länsstyrelsen överklagas ytterligare en gång. Vi föreslår att beslut om detaljplaner som första instans ska överklagas direkt till mark- och miljödomstolen. Förslaget, som är i linje med SOU 2014:14, beräknas leda till att de detaljplaner som i dag överklagas i två instanser i snitt vinner laga kraft ca 5 månader tidigare än i dag.

Strandskydd

Många människor vill bo nära och med utsikt över sjö och hav. Sverige är ett glesbefolkat land med uppemot 40 000 mil strand eller kust. Huvudprincipen inom strandskyddet är i dag ett bebyggelseförbud inom 100 meter längs alla hav, sjöar och vattendrag i Sverige. I flera fall är gränsen utvidgad till 300 meter från vattenlinjen.

Alliansregeringen genomförde vissa förändringar av strandskyddsreglerna för att möjliggöra en mer flexibel tillämpning mellan områden med lågt och högt exploateringstryck, men mycket tyder på att dessa reformer inte har fått det avsedda genomslaget. Bland annat SKL anser att strandskyddet fortfarande tillämpas på ett onyanserat sätt och hindrar kommuner från att skapa attraktiva boendemiljöer på landsbygden. Det är viktigt att intentionerna med den av riksdagen beslutade strandskyddsreformen får avsett genomslag.

Utvidgat uppdrag för Akademiska hus

Akademiska hus har fått ett utvidgat uppdrag, vilket medger eget byggande och ägande av studentbostäder. Folkpartiet liberalerna välkomnar utvecklingen, men vi föreslår att uppdraget förstärks och preciseras genom att ett nytt uppdrag fastställs i riksdagen. Staten bör på så sätt ta ansvar för att Akademiska hus bör bli en större aktör på den svenska studentbostadsmarknaden.

Sänkt flyttskatt

De ekonomiska effekterna av att sälja sitt hus eller lägenhet har blivit kännbara. Vi anser att det är rimligt att det finns en reavinstbeskattning, men tidigare kunde man skjuta upp beskattningen till senare i livet när man faktiskt får loss pengarna. Numera finns ett tak för uppskovet. Dessutom har det införts en årlig ränta på uppskovsbeloppet. Det innebär att en familj som ska flytta från en villa i en förort till Stockholm kan få betala mellan en halv och en miljon i skatt direkt vid försäljningen och dessutom en avgift på 7 000 kr per år i årtionden framåt. Många väljer då att bo kvar i stället för att sälja, och hela flyttkedjan stannar upp. Vi behöver öka flyttkedjorna och utnyttja det befintliga bostadsbeståndet bättre.

Vi föreslår därför att uppskavsreglerna förändras, så att taket för uppskovet tas bort och att den årliga uppskovsräntan avskaffas. Förslaget utvecklas närmare i Folkpartiet liberalernas budgetmotion.

Stärkt egenmakt genom fler ägarlägenheter

Genom ägarlägenhetsreformen har bostadsmarknaden tillförts ytterligare en boendeform för flerbostadshus. Det bidrar till mångfald i boendet samt en ökad valfrihet för den som har möjlighet att finansiera ett förvärv av en ägarlägenhet. Än så länge har

förhållandevis få ägarlägenheter bildats. Det kan delvis förklaras med ett svagt konjunkturläge och en viss osäkerhet bland marknadens aktörer kring den nya fastighetsformen. Inom bostadsbranschen finns det emellertid en tilltro till ägarlägenheten som boendeform, och allt fler nybyggnationer planeras.

En omständighet som har begränsat ägarlägenhetsreformens genomslag är att ägarlägenheter enbart får bildas i samband med nyproduktion. En möjlighet att omvandla befintliga bostäder i flerbostadshus, både nuvarande hyres- och bostadsrätter, till ägarlägenheter skulle ytterligare bidra till att ägarlägenheter skapas.

Ett grundläggande syfte med att skapa ägarlägenheter genom ombildning är att fördelarna med att inneha en ägarlägenhet ska kunna komma befintliga hyresgäster till godo. En ombildningsmöjlighet skulle kunna bidra till ytterligare valfrihet i boendet, inte minst i områden med ett ensidigt utbud av boendeformer, t.ex. de s.k. miljonprogramsområdena.

Bostadsrättsregister

Det finns inte något centralt register över bostadsrätterna. I stället är det den lokala bostadsrättsföreningen ansvar att föra en förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Denna förteckning utgör också grunden för uppgifter om pantsättning av bostadsrätten.

Frågan om införande av ett statligt register över bostadsrätterna har varit aktuell under mycket lång tid. År 2007 upprättades en departementspromemoria Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter (Ds 2007:12). Såväl Svenska Bankföreningen som HSB Riksförbund, Riksbyggen, bostadsrättsorganisationen SBC, Fastighetsmäklarförbundet som Mäklarsamfundet har fortlöpande framfört till regeringen sina önskemål om att ett statligt register ska inrättas över bostadsrätterna.

Fördelarna med ett statligt centralt register, förslagsvis administrerat av Lantmäteriet, är framför allt tillförlitliga uppgifter om ägare och pantsättningar samt en betydligt snabbare hantering av ägarbyten och pantsättningar. Ett sådant register skulle också avsevärt försvåra de bedrägerier som förekommer främst med pantsättning av en bostadsrätt.

Likheterna mellan en bostadsrätt och en villafastighet är mycket stora när det gäller såväl ägarbyten som pantsättning. Ett register bör därför vara uppbyggt på ungefär samma sätt som dagens inskrivningsregister med lagfart och inteckning. Precis som gäller för villafastigheter bör alla kostnader för hållande av ett register bekostas av bostadsrättsägarna genom avgifter vid ägarbyten och pantsättningar.

Vi anser därför att regeringen bör utreda förutsättningarna för att inrätta ett avgiftsfinansierat bostadsrättsregister i offentlig regi.

Jan Björklund (FP)

Erik Ullenhag (FP)

Tina Acketoft (FP)

Emma Carlsson Löfdahl (FP)

Said Abdu (FP)

Maria Arnholm (FP)

Bengt Eliasson (FP)

Roger Haddad (FP)

Robert Hannah (FP)

Fredrik Malm (FP)

Christer Nylander (FP)

Birgitta Ohlsson (FP)

Mats Persson (FP)

Mathias Sundin (FP)

Lars Tysklind (FP)

Maria Weimer (FP)

Barbro Westerholm (FP)

Allan Widman (FP)

Christina Örnebjär (FP)