

## Motion till riksdagen 2005/06:Sk460

av **Annelie Enochson (kd)**

### Fler studentbostäder

*Motionen delad mellan flera utskott*

#### Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anføres om behovet av skattebefrielse för uthyrning till studenter i privatvillor eller lägenheter.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anføres om att kommunerna skall ta sitt ansvar för att tillhandahålla billig mark för studentbostäder.<sup>1</sup>
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anføres om att möjliggöra för mobila studentbostäder.<sup>1</sup>
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anføres om tillgången till bostäder som konkurrensmedel om högskoleplatser.<sup>2</sup>
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anføres om behovet av att sänka moms på nyproduktion.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anføres om att avskaffa fastighetsskatten.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anføres om att förbättra konkurrensbevakningen av byggsektorn.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Yrkandena 2, 3 och 7 hänvisade till BoU.

<sup>2</sup>Yrkande 4 hänvisat till UbU.

Fel! Okänt namn på

## Motivering

Många ungdomar arbetar målmedvetet under gymnasietiden för att komma in på högskola/universitet och nå sitt drömyrke. De satsar hur mycket tid och ork som helst för att nå de betyg som behövs i konkurrensen om högskoleplatserna. När antagningsbeskedet dimper ned i postlådan kan de andas ut.

Tyvärr kommer också problemen som ett brev på posten. Bostadskön är oändligt lång och någon studentbostad kan inte förväntas inom ett eller två år på studieorten. Annonser med rubriken "Student i behov av bostad" lämnas obesvarad och oron ökar. Släktingar, vänner, bekanta och bekantas bekanta efterlyses för en tillfällig bostad. Studenter tvingas på många håll tacka nej till sina utbildningsplatser eftersom de inte kan få tag i en bostad. För de som ändå väljer att studera påverkar ofta bostadssituationen studierna mycket negativt. Många tvingas flytta runt mellan kontrakt på kort tid. Stressen som kommer av att bo i tredje eller fjärde hand försämrar möjligheten att genomföra utbildningen. Enligt undersökningar från Sveriges Förenade Studentkårer (SFS) känner mer än var fjärde av de ensamstående studenterna utan barn oro för boendet.

Bristen på studentbostäder ökar också den sociala snedrekryteringen till den högre utbildningen. Personer från studieovana miljöer påverkas särskilt av risker som är kopplade till studierna. Dessutom försåras den geografiska rörligheten och ambitionen att skapa ett decentraliserat och konkurrensutsatt högskolesystem.

Rörligheten är framförallt satt ur spel på de större studieorterna. Bostadsvillkoren för landets studenter är inte bara beroende av situationen på studentbostadsmarknaden. Åtgärder riktade mot den generella bostadsbristen är lika angelägna. Det krävs en ny bostadspolitik som bygger fler bostäder, bygger billigare och bygger för människors behov och plånbok.

Sveriges Förenade Studentkårer redovisar inför varje termin bostadssituationen för landets studenter. I höstens undersökning konstaterar man att situationen är mycket besvärlig på de större studieorterna. Det är nu totalt ca 112 000 studenter som står i bostadskö. Behovet av nya studentbostäder uppskattar SFS till ca 60 000 bostäder. Det kommer att byggas ca 10 000–11 000 bostäder under de närmaste tre åren. SFS bostadsrapport redovisar vidare att 90 % av de tillfrågade bostadsbolagen uppger att regeringens investeringsstöd för ökad bostadsbyggande inte medfört ett ökat byggande av studentbostäder.

Sveriges Förenade Studentkårers bostadsrapport september 2004 visar att bostadskrisen för landets studenter fortsätter och förvärras. Störst är problemet i de stora studieorterna, där antalet bostäder inte på långt när motsvarar antalet studenter. Bara i de sex största studieorterna behöver mer än 55 000 studentbostäder byggas.

De sex största högskoleorterna har tillsammans 63 % av det totala antalet studentbostäder i landet. Samtidigt finns 70 % av Sveriges studenter på dessa sex orter. Med andra ord är den relativa fördelningen av studentbostäder tio procent mindre till dessa orter. Sveriges Förenade Studentkårer redovisar inför varje termin bostadssituationen för landets studenter. I höstens undersökning konstaterar man att situationen är mycket besvärlig på de större stu-

dieorterna. Det är nu totalt ca 85 000 studenter som står i bostadskö. Behovet av nya studentbostäder uppskattar SFS till 45 000–50 000 bostäder. Det kommer att byggas ca 6 600 bostäder under de närmaste tre åren. SFS bostadsrapport redovisar vidare att 85 % av de tillfrågade bostadsbolagen uppger att regeringens investeringsstöd för ökat bostadsbyggande inte medfört ett ökat byggande av studentbostäder.

**Tabell 1. De stora studieorternas bostadsköer hösten 2004**

Högskoleort	Antal studenter	Antal i kö	Uppskattat behov
Göteborg	55 000	23 1700	11 585
Linköping	19 200	5 700	2 850
Lund	34 000	11 000	5 500
Stockholm	75 000	31 680	15 840
Umeå	25 000	ej uppg	1 000
Uppsala	36 800	38 192	19 096

Källa: SFS Bostadsrapport höstterminen 2004

## Studenternas boendekostnader

Hyrorna i Sverige höjdes reallt med ca 40 % under 1990-talet, främst på grund av den socialdemokratiska regeringens skattereform 1991 och den därefter allt hårdare fastighetsbeskattningen. Studenterna är en av de grupper som drabbats hårdast.

Studiemedlet utbetalas 10 månader per år och är idag 69 000 kronor/år. I en rapport från Högskoleverket framgår det att 20 % av alla studenter betalar mer än 3 600 kronor i månaden för sitt boende, det vill säga ca 55 % av studiemedlet. En femtedel av studenterna, varav merparten bor hemma hos sina föräldrar, betalar mellan 0 och 1 600 kronor i månaden för sitt boende. Övriga 60 % betalar mellan 1 600 och 3 600 kronor i månaden.

Det är orimligt att halva studieekonomin (bidrag+lån) går till hyra när genomsnittet för befolkningen i stort är cirka 30 % av den disponibla inkomsten. Det bör vara en målsättning att hyran inte överstiger en tredjedel av studentens disponibla inkomst.

Bakom de mycket höga boendekostnader som vissa studenter har, ligger den generella bostadsbristen i landets tillväxtorter. Om denna byggdes bort genom generella bostadspolitiska åtgärder skulle målsättningen om studenternas hyreskostnader kunna realiseras.

## Ökade kostnader att bygga och äga fastigheter

Det senaste årtiondets skattehöjningar och subventionsneddragningar på bostadsområdet har varit dramatiska. Boendet har gått från att vara ett välfärdsområde som subventioneras till att vara en inkomstkälla för staten.

## Fel! Okänt namn på

Genom att Sverige har såväl byggmoms som fastighetsskatt beskattas bostäder både som konsumtion och kapital, vilket inte sker för någon annan vara eller tjänst och vilket strider helt mot principerna bakom skattesystemets uppbyggnad. Effekterna av detta är att över 60 % av kostnaderna för en ny bostad är skatter, när full fastighetsskatt börjar betalas.

Kostnaderna späds ytterligare på av otillfredsställande förhållanden inom byggbranschen. Den statliga Byggekostnadsdelegationen pekar i sitt betänkande från 2000 på strukturer, kulturer och traditioner inom byggsektorn som gör att byggkostnaderna är högre än vad som hade varit fallet med bättre konkurrens. Resultatet är att antalet påbörjade bostäder sjönk från 70 000 lägenheter 1990 till bara 11 000 tre år senare. Efter att i flera år legat kring den nivån var påbörjandet år 2001 uppe i 21 000 lägenheter. 2002 färdigställdes endast strax över 4 000 vanliga hyresrätter. Genomsnittligt inom EU byggs knappt 6 000 bostäder per miljon innevånare. Sverige bygger endast drygt 1 500 bostäder per miljon invånare.

## Regeringens kortsiktiga bidragssystem

År 2000 infördes ett nytt investeringsbidrag för anordnande av studentbostäder. Bidraget kan ges med högst 40 000 kronor per studentrum i Stockholm, Uppsala, Västra Götaland och Malmö. I övriga landet är bidraget 30 000 kronor per rum.

Ett år senare infördes ett investeringsbidrag för nybyggnad av hyresbostäder. Bidraget är högst 150 000 kronor i Stockholm, 120 000 kronor i Göteborg och 90 000 kronor i övriga landet. Detta är beräknat på ca 60 kvadratmeter. Bostäderna får inte vara avsedda för en viss kategori av boende, t.ex. studentbostäder. Resultatet av de olika bidragssystemens införande är att byggandet av studentbostäder missgynnas.

Den bidragsgrundande ytan för en studentlägenhet på 25 kvadratmeter, är 33 kvadratmeter, genom att förråd, korridoren m.m. räknas med. Om ett fastighetsbolag väljer att bygga studentbostäder får bolaget 40 000 eller 30 000 kronor i bidrag. Om man i stället väljer att bygga en vanlig hyreslägenhet i motsvarande storlek blir investeringsbidraget i Stockholm 90 750 kronor och i Göteborg 72 600 kronor. Alltså får man 50 750 kronor mindre i bidrag genom att bygga studentbostäder jämfört med vanliga hyresrätter i Stockholm.

Regeringen ändrade villkoren för investeringsbidrag till studentbostäder och samordnar dem i statsbudgeten för 2002 med bidrag till investeringar som främjar ekologisk hållbarhet. Detta är inte en god lösning. Ryckigheten i bidragssystemet är förödande. Hösten 2001 avtog riksdagen ett förslag från Kristdemokraterna om att förlänga stödet till 2004. I stället var beskedet att bidraget skulle upphöra 2002. I vårpropositionen 2002 kom dock besked om att bidraget förlängs till och med 2003. All form av långsiktighet och förutsägbarhet saknas i den socialdemokratiska regeringens politik.

Osäkerheterna i detta system, liksom i regeringens hela bostadspolitik, måste ersättas av långsiktiga förutsägbara och mer gynnsamma spelregler

som skapar förutsättningar för ett ökat studentbostadsbyggande och för alternativa bostadslösningar.

Investeringsstödet för nybyggnad av studentbostäder är ett misslyckande och skapar knappast några nya studentlägenheter alls. Detta konstaterar Sveriges Förenade Studentkårer i sin årliga bostadsrapport som presenterades i september 2004. SFS rapport visar att trots att byggandet generellt har ökat kraftigt runt om i landet så står nyproduktionen av studentboenden nästan helt still. Nio av tio bostadsbolag anger att investeringsstödet inte gett fler studentbostäder. Endast 600 nya studentbostäder kommer att byggas 2004–2006 på grund av stödet, vilket är mindre än 1 % av det faktiska behovet!

SFS kräver nu att investeringsstödet till studentboende ska vara lika stort som stödet för nyproduktion av smålägenheter. Stödet idag leder till att nyproduktionen är liten och de få lägenheter som ändå produceras har hyresnivåer som studenter inte kan klara.

## Skattebefrielse för uthyrning till studenter

Många studenter skulle kunna hyra in sig hos villaägare och hos dem med stora lägenheter som har gott om utrymme. Många villor och lägenheter skulle dessutom med begränsade ombyggnader kunna få ytterligare en mindre lägenhet. Men skattereglerna gör sådan uthyrning ganska ointressant.

Idag fungerar reglerna för uthyrning av privatbostad så här: Den uppburna hyran tas i sin helhet upp som intäkt. Från denna intäkt får avdrag generellt göras med 4 000 kronor per år, dock maximalt hyresintäkten. Inkomsten tas upp som inkomst av kapital – underskott är inte avdragsgillt. Genom en skattebefrielse på inkomster från uthyrning av en del av sin bostad skulle det i ett slag för många bli ekonomiskt intressant att hyra ut till studerande som är i behov av ett rum eller en mindre lägenhet i en privatfastighet. Inte minst i Stockholmsregionen skulle en sådan enkel åtgärd kunna underlätta den akuta bostadssituationen.

Motsvarande krav på studieprestationer som ställs vid fördelning och förlängning av kontrakt för studentbostäder bör kunna ställas vid skattebefriad uthyrning av del av privatbostad.

## Kommunalt ansvar för billigare mark

Mark- och anslutningsavgifter har fått en väsentligt ökad betydelse under det senaste decenniet. I början av 1990-talet motsvarade markkostnaderna mindre än 10 % av de totala produktionskostnaderna. Nu utgör de 15 %, och i vissa extrema fall upp till 30–35 % av produktionskostnaderna. Markkostnaderna har stigit snabbare än andra priser och byggkostnader. Denna utveckling är särskilt märkbar i storstadsområden där marken är en bristvara och ny bebyg-

Fel! Okänt namn på

gelse måste ske genom överdäckning av trafikleder eller på före detta industrimark som ofta är starkt förorenad.

Det måste ligga i kommunernas intresse att arbeta för en bättre framförhållning med mark till låga kostnader. Risker är annars att t.ex. Stockholm, som stad, mister sin ställning som kunskapscentrum, när rekryteringen av studenter utifrån alltmer försvåras.

## Mobila studentbostäder

Mot bakgrund av hur situationen ser ut på många studieorter finns behov av akutlösningar. Inkvartering av studenter i gymnastiksal och olika former av samlingslokaler genom studentkårernas försorg kan dock knappast ses som en rimlig lösning. I stället bör insatser på kort och medellång sikt kunna ske genom att mobila bostadsenheter placeras i anslutning till högskolor och universitet där trycket på bostäder är stort.

Former bör kunna utvecklas där kommuner ger tillstånd till byggbranschen att placera mobila lägenheter på kommunal mark som inte ska bebyggas under överskådlig tid.

## Bostäder som konkurrensmedel om högskoleplatser

Regeringen måste i högre grad ta hänsyn till kommunernas framförhållning med bostäder när högskoleplatser delas ut. Varje form av korrelation mellan planering av nya studentbostäder och högskolans expansion tycks hittills ha saknats. Annars riskerar såväl utbildningsplatser som studentbostäder att stå tomma.

Samtidigt är det inte på lång sikt rimligt att högskoleorter ska konkurrera också med bostäder förutom utbildningskvalitet. För att alla studenter ska ha möjlighet att söka sig till alla typer av utbildningar med bästa möjliga studie-situation, behöver bostadsköerna på de stora studieorterna minska dramatiskt.

## Öka byggnationen

Den långsiktigt viktigaste förändringen som behövs för att studenter ska kunna skaffa egna bostäder är ett ökat byggande totalt sett. Det är bristen på bostäder i samhället i stort som försämrat studenters boendesituation. I stället för regeringens mål att bygga 25 000 lägenheter per år krävs det en bostads-politik som möjliggör ett byggande av 40 000–50 000 lägenheter per år. Detta är nödvändigt för att råda bot på bostadsbristen och för att underhålla det bostadsbestånd vi har.

För att det ska byggas mer krävs att det blir enklare och mer lönsamt att bygga och äga bostäder, särskilt hyresbostäder. Krångliga och kortsiktiga bidragssystem är inte en bra lösning. Långsiktigt lönsamt kan det bli om beskattningen av byggande och boende lindras, konkurrensen förbättras i byggsektorn och planprocessen förenklas.

## Sänkt moms på nyproduktion

Att Sverige har världens lägsta bostadsbyggande beror i betydande grad på det faktum att vi har ett högt skattetryck i Sverige och dessutom lägger extra hård beskattning på nyproduktion av bostäder.

Eftersom gällande EU-regler innebär svårigheter att hålla en lägre moms på byggande och statsfinansiella skäl talar för att koncentrera skattenedsättningen till just nyproduktion av bostäder kan en momsåterföring i form av ett generellt investeringsbidrag på 10 procentenheter av byggkostnaderna vid nyproduktion vara en effektiv åtgärd. Samtidigt kan det av regeringen införda investeringsbidraget avskaffas eftersom det är tidsbegränsat, krångligt och svårförutsägbart. Ingen byggherre, särskilt inte de mindre, vågar dra igång ett byggprojekt om dess lönsamhet står och faller med om det nuvarande investeringsbidraget utbetalas.

## Avskaffad fastighetsskatt

Boendekostnaderna som andel av inkomsten har nästan fördubblats de senaste 25 åren. Sverige har världens högsta skatter på boende, där fastighetsskatten är en av de bidragande delarna.

Kristdemokraterna föreslår att den statliga fastighetsskatten avskaffas helt. Detta finansieras bland annat genom att kommunerna får rätten att ta ut en avgift på maximalt 2 800 kronor per år och småhus samt 800 kronor per år och lägenhet. Minskningen av boendekostnaderna genom detta förslag blir tydligast i tillväxtorterna, där huvuddelen av landets studenter finns.

## Förbättrad konkurrensbevakning av byggsektorn

Efter byggkrisen i början på 1990-talet har alla medelstora byggföretag försvunnit från marknaden. Kvar finns tre rikstäckande företag (Skanska, NCC och PEAB), ett stort bostadsföretag (JM) och därutöver främst små lokala företag. För framför allt större arbeten skulle det vara en fördel med fler konkurrerande företag.

**Fel! Okänt namn på**

Förutom problemen med brister i näringslivsklimatet som tenderar att slå ut medelstora företag i alla branscher är svårigheterna för utländska byggföretag att konkurrera i Sverige ett problem. Det finns inslag i de svenska kollektivavtalen som är diskriminerande gentemot utländsk arbetskraft och utländska företag. Detta bör ändras.

Ett stort problem i byggbranschen är förekomsten av otillåtet prissamarbeta på många områden. I samband med de avslöjade kartellerna inom asfaltområdet blev detta än mer uppenbart.

Även vad gäller byggmaterial är den svaga konkurrensen ett problem. Införande av en gemensam europeisk standardisering för byggprodukter och skärpt konkurrenslag för att upptäcka och beivra kartellbildningar är exempel på åtgärder som är nödvändiga för att motverka höga byggmaterialkostnader.

Under förra riksmötet behandlades en liknande motion i olika utskott i riksdagen. Alla utskott föreslog avslag på de olika yrkandena. Under tiden har ännu fler studenter hamnat i olika bostadsköer och situationen har förvärrats. Det är därför viktigt att riksdagen skyndsamt behandlar motionen och det i en positiv anda.

Stockholm den 30 september 2005

*Annelie Enochson (kd)*