

Motion till riksdagen 2005/06:Bo335

av Rigmor Stenmark m.fl. (c)

En bostadspolitik för framtiden

Motionen delad mellan flera utskott

1 Sammanfattning

Centerpartiet eftersträvar en bostadspolitik baserad på federalismens principer där makten byggs underifrån och var och en är delaktig i utformningen av sitt boende. Var och en ska själv kunna välja var och hur man vill bo. I sitt val är det viktigt att få möjligheten att kunna ta ansvar för sig själv utan att staten behöver gå in och styra genom skatter eller bidrag. Genom en lokalt anpassad bostadspolitik ges förutsättningar för var och en att kunna påverka sitt boende, oavsett var man bor. Centerpartiet vill se en reformerad bostadspolitik med ett större marknadsekonomiskt inslag. Genom att låta marknaden styras av vad människor faktiskt vill ha kan inflytande och delaktighet i boendet öka. Vi vill även öka mångfalden på bostadsmarknaden för att underlätta för var och en att göra sitt eget val.

Fel! Okänt namn på

2 Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	1
2	Innehållsförteckning	2
3	Förslag till riksdagsbeslut.....	3
4	Centerpartiets bostadspolitik	5
5	Problemformulering	5
6	Hyresrätten	6
6.1	Svarthandel.....	6
6.2	Långa kötider och låga omsättningshastigheter	7
6.3	Ett reformerat bruksvärdessystem	7
6.3.1	Förebild från Malmömodellen.....	8
6.3.2	Nackdelarna från Malmö	8
6.3.3	Lokala hyresnämnder	8
6.4	Nyproduktion.....	9
7	Statens bostadsnämnd.....	10
8	Tillståndsplikten	10
9	Byggande.....	10
10	Bostadssubventioner.....	11
11	Uthyrning av privatbostad	12
12	Underhåll.....	12
13	Skatter.....	14
14	Miljö.....	14
14.1	Inre miljö	14
14.2	Yttre miljö	14
14.3	Utfasning av farliga ämnen.....	15
15	Social & regional klyvning.....	15
15.1	Samhällsplanering	16
16	Plan- och byggfrågor	17
16.1	Planeringsprocessen.....	17
16.2	Översiktsplanen	17
16.3	Strandskydd	18
16.4	Krisberedskap	18
17	Ägarlägenheter	18
18	Tredimensionell fastighetsbildning	19
19	Bostadsbidraget	19
20	Kooperativa hyresrätter	20
21	Kommunalt bostadsförsörjningsansvar	20
22	Enkel majoritet vid ombildning	21
23	Ersättning vid expropriation	21

3 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om valfrihet och mångfald i bostadspolitiken.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om vikten av neutralitet mellan boendeformer.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om hyresrättens betydelse på bostadsmarknaden.
4. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag på åtgärder för att motverka svarthandeln.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ett reformerat bruksvärdessystem baserat på lokala hyresnämnder.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att undanta nyproducerade lägenheter från bruksvärdesprövning.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att avskaffa Statens bostadsnämnd.
8. Riksdagen begär att regeringen återkommer med åtgärder för att stimulera till ett ökat byggande.
9. Riksdagen beslutar att avskaffa investeringsbidraget för byggande av hyresrätter.
10. Riksdagen beslutar att införa ett investeringsbidrag för anordnande av bostäder för studenter.
11. Riksdagen beslutar att avsätta medel för skattereduktion vid uthyrning av del av privatbostad.¹
12. Riksdagen beslutar att avsätta medel för 2007 för företags vidgade avdragsrätt i samband med ombyggnad och underhållsåtgärder i byggnader.¹
13. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om vikten av en översyn av bostadsanpassningsbidraget och införandet av hissbidrag.
14. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om utarbetandet av en nationell handlingsplan mot ohälsa i inomhusmiljön.
15. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om åtgärder för att minska bullret.
16. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om åtgärder för att fasa ut skadliga ämnen i byggmaterial.
17. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om mångfald i bostadspolitiken som ett sätt att motverka segregation.
18. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om vikten av delaktighet och inflytande i samhällsplaneringen.
19. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om vikten av planering som ett medel att förebygga brott.

Fel! Okänt namn på

20. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om att förstärka kvinnors inflytande i plan- och byggprocessen.
21. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om betydelsen av att utveckla beteendevetenskaplig forskning inom bostadspolitik.
22. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om processen kring ansökningstider och överklagandeprocesser.
23. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om kommuners översiktsplanering.
24. Riksdagen beslutar att överföra ansvaret för strandskydd till kommunerna.²
25. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om kommunernas ansvar att förebygga krissituationer.
26. Riksdagen begär att regeringen skyndsamt återkommer med ett lagförslag baserat på betänkandet Att äga sin lägenhet (SOU 2002:21).
27. Riksdagen beslutar att avskaffa begränsningsregeln för tredimensionella fastigheter.
28. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om behovet att minska bostadsbidragets negativa marginaleffekter.
29. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om behovet av en översyn av reglerna för bostadsbidraget.
30. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om att införa inflationssäkring av medlemsinsatsen till kooperativa hyresrätter.
31. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om en översyn av reglerna kring kooperativ hyresrätt och uppskovsavdrag.³
32. Riksdagen beslutar att avveckla lagen om kommunalt bostadsförsörjningsansvar.
33. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om att införa enkel majoritet vid ombildning till bostadsrätt.
34. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om en översyn av reglerna för ersättning vid expropriation.

¹ Yrkandena 11 och 12 hänvisade till FiU.

² Yrkande 24 hänvisat till MJU.

³ Yrkande 31 hänvisat till SkU.

4 Centerpartiets bostadspolitik

Centerpartiet eftersträvar en bostadspolitik baserad på federalismens principer, en bostadspolitik där var och en har möjlighet att påverka sin bostadssituation utifrån sina egna behov och prioriteringar. Samtidigt är också bostadspolitiken ett område där långsiktighet och klara spelregler måste få råda.

Människor måste vara fria att själva fatta sina beslut när det gäller boende, utan att staten griper in med storskaliga lösningar där alla förutsätts passa in i samma mall. Vi tror att var och en själv har den bästa insikten i hur man vill utforma sitt boende, oavsett var eller hur man vill bo. Samma valfrihet ska gälla även för äldre och människor med funktionshinder. Detta bör ges regeringen till känna.

För att uppnå valfrihet och mångfald är det viktigt att det råder neutralitet i synen på och i de ekonomiska förutsättningarna för olika boendeformer. Individens val av boende ska i första hand styras av egna preferenser och inte av de ekonomiska villkor som råder för stunden på grund av statens varierande bidrags- och skattepolitik. Detta bör ges regeringen till känna.

Statens engagemang i bostadspolitiken har varit alltför kortsiktigt och osammanhängande. Låt bostadspolitiken i stället styras av vad människor efterfrågar i stället för politiska beslut, skatter och regler. I stället för ett överreglerat system som hålls vid liv av tillfälliga subventioner bör bostadspolitiken reformeras mot en mer marknadsekonomisk inriktning.

Läget på den lokala bostadsmarknaden och naturgivna förhållanden ger helt skilda förutsättningar för att bygga och bo runtom i landet. Därför måste lösningarna också anpassas efter de lokala problemen. En bostadspolitik formad underifrån med utgångspunkt i de lokala och regionala förutsättningarna är det enda rimliga alternativet.

Medborgarnas inflytande blir större när boendepolitik och planering skapas utifrån de behov och förutsättningar som finns lokalt. Människor som ges ett reellt inflytande över sitt boende och utvecklingen av sin bygd känner delaktighet och får ett större självbestämmande över sina liv. Den nuvarande centralt utformade bostadspolitiken innebär däremot mindre demokratiskt inflytande. Demokrati i boende och planering gör människor delaktiga och ansvarstagande.

5 Problemformulering

I dagsläget fungerar inte bostadspolitiken väl. Ett alltför reglerat system har för länge sedan tappat sin ursprungliga funktion och hålls vid liv med kortsiktiga och riktade subventioner. Under senare år har bostadsbyggandet ökat, liksom bostadsbristen. Samtidigt som alltför många kommuner upplever att de har bostadsbrist står på många håll bostäder tomma.

Det som kännetecknar dagens situation är att det finns en stor efterfrågan på bostäder, men ett litet utbud. Ett av tecknen på detta är den kraftiga värdestegring som skett på både flerbostadshus och egna hem under senare tid.

Fel! Okänt namn på

En av anledningarna är den bristande konkurrensen på byggmarknaden, där alltför mycket av oligopol och karteller funnits alltför länge. Samtidigt växer ett allt större underhållsberg där behovet av nödvändiga reparationer bara kommer att bli större och alltmer akut.

Obalansen på bostadsmarknaden för med sig ytterligare problem. Förutom den påfrestande situationen för alla dem som kommit i kläm växer den svarta marknaden och alltför många hänvisas till ett boende de inte har önskat.

En stor del av problemen beror på den statliga hyresregleringen. Staten detaljreglerar boendet med argumentet att det ska finnas bostäder åt alla till en rimlig kostnad. Samtidigt åter boendekostnaderna upp en allt större del av inkomsterna och bostadsköerna växer. Det som saknas i dagens bostadspolitik är inte bara medlen för att åstadkomma något, utan även ett uttalat mål för vad man vill uppnå.

6 Hyresrätten

Hyresrätten är på tillbakagång. Andelen hyresrätter i det totala bostadsbeståndet har minskat. Dels har vi en alltför låg nybyggnation, dels har en omfattande ombildning av hyresrätter till bostadsrätter skett, inte minst i centrala Stockholm. Enligt Boverket hade under perioden 1990 till 2001 475 000 lägenheter ombildats från hyresrätt till bostadsrätt. Den stora möjligheten för de boende att göra en vinst har starkt bidragit till ombildningarna. Då bostadsrättsmarknaden inte är reglerad har prisnivåerna kunnat följa den alltmer ökande efterfrågan, samtidigt som nybyggandet varit alltför lågt. Samtidigt har en allt större del av nybyggnationen inriktat sig på lönsamma bostadsrätter i stället för hyresrätter.

Centerpartiet anser att hyresrätten behövs på en bostadsmarknad med mångfald. Den innebär ett flexibelt boende, framför allt för de grupper som är nyetablerade på bostadsmarknaden och för dem som inte har de ekonomiska förutsättningarna att äga sitt boende. Även ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är hyresrätten viktig. Med en flexibel arbetsmarknad där människor ofta flyttar beroende på arbete, kan det vara hämmande för en tillväxtort om det saknas ett snabbt och tillgängligt boende. Vad som ovan angetts om hyresrättens betydelse på en bostadsmarknad med mångfald bör ges regeringen till känna.

6.1 Svarthandel

I Sverige är det illegalt att ta betalt för ett hyreskontrakt. En hyresgäst har däremot en stark rättighet att byta sin lägenhet mot en annan hyresrätt, bostadsrätt eller villa. Detta öppnar för olika transaktioner på den svarta och grå marknaden. Fastighetsägarna i Stockholm gjorde i en studie år 2001 bedömningen att svarta pengar var involverade i ungefär hälften av de 6 000 byten som gjordes och att marknaden omsatte uppemot en miljard kronor per år.

Fel! Okänt namn på

Prisnivån i innerstaden bedömdes vara ca 150 000 kr per lägenhet. Andra studier visar att den svarta marknaden inte längre är ett storstadsproblem. Det är oroväckande att det framför allt är ungdomar som visar en öppnare attityd till den svarta marknaden.

Den svarta marknaden kan till stor del förklaras av dagens hårt reglerade och dåligt fungerande bostadsmarknad. Den är inte bara en grogrund till övrig kriminalitet utan sänder också fel signaler till de unga i samhället. Det är därför viktigt att dagens system reformeras.

Ytterligare en del av svarthandeln utgörs av de svartjobb som utförs inom bygg- och hushållsbranschen. Svartjobben är inte bara skadliga på grund av de pengar som undanhålls staten och den utsatthet som många kan arbeta under, utan främst på grund av de signaler som det sänder ut i samhället. Möjligheterna att motverka svartjobb är flera och bör undersökas ytterligare t.ex. har ROT-avdraget visat sig ha en positiv effekt för att göra svarta jobb vita. Regeringen bör snarast återkomma med åtgärder för att motverka svart-handeln för såväl hyresrätter som tjänster. Detta bör riksdagen begära.

6.2 Långa kötider och låga omsättningshastigheter

Med dagens system kan attraktiva lägenheter genom hyresregleringen många gånger ha en hyra som t.o.m. understiger vad lägenheter i förorterna kostar, vilket gör dessa kontrakt värdefulla. Att under dessa förutsättningar säga upp ett värdefullt lägenhetskontrakt blir direkt irrationellt. Man vet ju aldrig när man kan behöva lägenheten igen, och det går alltid att hyra ut lägenheten svart och kontraktsinnehavaren kan inte sällan ta ut ett överpris för detta, dock utan lagstöd. Hade prisbildningen fungerat normalt hade detta fenomen varit betydligt mindre förekommande. Eftersom attraktiva lägenheter får konstlat låga hyror behålls kontraktet under mycket långa perioder, vilket gör att köerna blir långa. Att få tag på en attraktiv lägenhet i Stockholm eller Uppsala kan ta närmare 25–30 år. Värt att notera är ändå att det ofta inte i egentlig mening finns någon bostadsbrist. Generellt är det långa kötider till attraktiva lägenheter med låga hyror. Att få tag på dyra eller mindre attraktiva lägenheter är ofta inget problem.

6.3 Ett reformerat bruksvärdessystem

På en fungerande marknad råder en viss balans mellan utbud och efterfrågan. Om efterfrågan ökar, stiger priset och utbudet följer efter. På en bostadsmarknad återspeglas inte detta samband så tydligt då befolkningsförändringar inte alltid får så snabbt genomslag på efterfrågan efter bostäder, och planerandet och byggandet av bostäder är en utdragen process. I Sverige är det dock ingen tvekan om att vi inte har en fungerande marknad. När människor som vill bo i en hyresrätt inte kan hitta något boende på normalt sätt kan de tvingas att antingen flytta, bo i andra hand, köpa sitt boende eller i värsta fall söka sig till den svarta marknaden. Såväl bostadsrättsmarknaden som svarthandeln med

Fel! Okänt namn på

bostäder har växt kraftigt under senare år. Detta är ett tecken på att den svenska bostadsmarknaden inte fungerar och bör reformeras.

6.3.1 Förebild från Malmömodellen

Befintlig lagstiftning ger utrymme för att inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet sluta överenskommelser om att reformera hyresstrukturen, något som kan ske på olika sätt. I Stockholm har Hyreskommittén valt att gå mycket långsamt fram, medan man i Malmö har gått annorlunda till väga. Där har de inblandade parterna gemensamt sett över i princip varje lägenhet och klassificerat dessa i tio olika lägeskategorier. Kategori 1 ligger närmast torgen i centrum samt i strandnära lägen, medan kategori 10 är typiska förortsområden som brukar betraktas som mindre attraktiva. I vissa fall har lägenheter i de mindre populära kategorierna fått hyressänkningar direkt, medan andra lägenheter under en längre period har haft konstant hyra. Nya hyresgäster som flyttar in i ett populärt läge får betala den nya högre hyran direkt, medan befintliga hyresgäster får behålla den gamla hyran med gängse hyreshöjningar under tre års tid. Därefter höjs hyran med 2 % per år utöver den vanliga hyreshöjningen tills dess att den nya bruksvärdesnivån har uppnåtts.

6.3.2 Nackdelarna från Malmö

Ett problem med att förlita sig på en överenskommelse mellan parterna i det kollektiva förhandlingssystemet är att Hyresgästföreningen i praktiken ges vetorätt. Hyresgästföreningen är en intresseorganisation för hyresgäster med förstahandskontrakt. Det är således tveksamt om organisationen kommer att värna om bostadslösa som har allt att vinna på en uppluckrad hyressättning. Detta är ett resultat av den s.k. insider-outsiderproblematiken. Insiders i detta fall är de som redan sitter på reglerade och underprissatta och attraktiva lägenheter. Insiders kan använda sin lägenhet för att byta till sig en annan lägenhet vid en flytt, alternativt hyra ut lägenheten i andra hand utan besittningsskydd till en andrahandshyresgäst och i många fall illegalt ta ut överpris för lägenheten. Outsiders är de som saknar fast boende och som tvingas förlita sig på tillfälliga andrahandskontrakt. Eftersom förstahandskontrakten är värdefulla krävs det kontakter eller långa kötider för att få lägenhet, någonting outsiders saknar. Samtidigt är insiders organiserade, medlemmar i Hyresgästföreningen, de har kontakter och lätt att nå ut i debatten, medan outsiders är oorganiserade och saknar intresseorganisation. På grundval av detta är det opassande att ge Hyresgästföreningen vetorätt för en reformering av hyressättningen. Att Hyresgästföreningen i Malmö trots detta har gått med på att reformera hyressättningen hedrar dem. Signalerna från Stockholms hyresgästförening pekar på att en sådan lösning tyvärr inte är en framkomlig väg där.

6.3.3 Lokala hyresnämnder

Vi menar att det i lagrummet ska möjliggöras för landets hyresvärdar att införa en modifierad Malmömodell. Det går dock inte att förlita sig på att parterna på hyresmarknaden kan klara det på egen hand, bl.a. eftersom det finns

en risk att bostadsmarknadens outsiders inte kommer att finnas representerade. Den modell som finns möjlig med befintlig lagstiftning är således inte tillräcklig. De förändringar som är nödvändiga presenteras nedan.

Det bör finnas möjligheter för kommuner att inrätta någon form av hyresnämnd som har till uppgift att kategorisera det befintliga lägenhetsbeståndet där varje lägenhet klassificeras i en kategori beroende på relevanta variabler. Den metod som har använts i Malmö bygger på ett korporativistiskt tänkande, som principiellt sett inte bör förordas, även om det just i Malmö har fungerat väl. Målsättningen för hyresnämndernas arbete bör vara att genomsnittshyran inte ska förändras och att omsättningen blir jämn över hela kommunen. Den klassificering som hyresnämnden kommer fram till ska successivt införas i det befintliga beståndet på ett likvärdigt sätt som gjordes i Malmö. Privata fastighetsvärdar ska själva kunna välja att använda sig av kategoriindelningen. Om de väljer att göra detta ska de använda sig av systemet fullt ut. Det ska alltså inte vara möjligt att i en och samma kommun ”plocka russin ur kakan” genom att få möjlighet att successivt höja hyrorna för attraktiva lägenheter i centrum samtidigt som man behåller relativt höga hyror för mindre attraktiva lägenheter.

För att utvärdera hur väl klassificeringen stämmer överens med hyresgästernas egna värderingar bör omsättningshastigheterna för respektive lägenhetskategori mätas. Om det visar sig att ett visst område har betydligt högre omsättningshastighet på lägenhetskontrakten, dvs. hyresgästerna stannar avsevärt kortare tid jämfört med ett likvärdigt område finns det fog att anta att hyresnivåerna är för högt satta och att det finns skäl att ompröva klassificeringen.

Ett hyressättningssystem där hyresgästernas preferenser återspeglas i hyressättningen kommer i teorin att ha likartade omsättningshastigheter oavsett om lägenheternas läge är attraktiva eller inte.

Vad som ovan anförts om en reformerad hyressättning baserad på lokala hyresnämnder bör ges regeringen till känna.

6.4 Nyproduktion

Den nuvarande utformningen av bruksvärdessystemet är en av de faktorer som håller nere byggandet. Bruksvärdessystemet ger en hyresgäst möjligheten att redan efter sex månader få till stånd en prövning av hyran. Detta leder till en stor osäkerhetsfaktor för den som är intresserad av att bygga hyresrätter, då den kalkylerade hyran kan komma att kastas om. Utredningen *Reformerad hyressättning* (SOU 2004:91) har bl.a. föreslagit ett 10-årigt undantag från behovsprövningen av hyran genom ett avtal mellan en byggherre och en lokal hyresgästförening. Detta förslag är ett steg i rätt riktning men ger även här hyresgästföreningen i praktiken en vetorätt till nya projekt.

Centerpartiet vill se en modell där avtalsfrihet råder. Hyrorna på nybyggda lägenheter ska inte kunna omprövas i efterhand, utan ingångna avtal ska gälla. Tillsammans med ett starkt besittningsskydd är detta ett steg mot en mer verklighetsförankrad bostadspolitik. Om hyrorna på nybyggda lägenheter tillåts

Fel! Okänt namn på

sättas efter efterfrågan uppstår ett starkt incitament för ökat byggande. Riksdagen bör besluta att undanta nyproducerade lägenheter från bruksvärdesprovning.

7 Statens bostadsnämnd

Statens bostadsnämnd är en myndighet som har till uppgift att medverka till en omstrukturering av kommunala bostadsföretag. En myndighet som bara lämnar stöd till kommunala bostadsbolag snedvrider konkurrensen på en redan alltför söndertrasad bostadsmarknad. Nödvändiga omstruktureringar av de kommunala bostadsbolagen borde lämnas åt kommunerna själva att besluta, utan statens inblandning. Därför bör Statens bostadsnämnd avvecklas. Detta bör riksdagen besluta.

8 Tillståndsplikten

Stopplagens införande 1999 innebar en kraftig inskränkning av kommunernas inflytande över de allmännyttiga bostadsbolagen. 2002 ersattes stopplagen av lagen om allmännyttiga bostadsföretag, Allbolagen, med i huvudsak samma innebörd. Lagen reglerar kommunernas möjlighet att överlåta och avveckla aktier och andelar i kommunala bostadsbolag. I lagen ingår bl.a. en tillståndsplikt som innebär att kommunerna måste ha länsstyrelsens godkännande vid överlåtelse av aktier eller andelar i en sådan omfattning att kommunens inflytande över företaget upphör.

Centerpartiet ser allmännyttan som en viktig del på en mångfacetterad bostadsmarknad. Hur allmännyttan förvaltas anser vi emellertid vara kommunernas ansvar och allbolagen gör här med sin tillståndsplikt ett alltför stort intrång på det kommunala självstyret. Att kommuner kunnat kringgå lagen genom att överföra verksamhet från bostadsbolag till den kommunala förvaltningen belyser lagens olämplighet. I stället för statlig kontroll bör bostadsmarknaden utvecklas genom lokala lösningar. Därför bör tillståndsplikten avskaffas. Vad som ovan anförts om tillståndspliktens avskaffande bör ges regeringen till känna.

9 Byggande

Bostadsbyggandet i Sverige är alltför lågt. År 2003 framställdes i Sverige ca 2,7 bostäder per tusen invånare. Bostadsbyggandet har visserligen ökat något de senaste åren, men är fortfarande lågt jämfört med övriga Europa. I Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2005 angav 38 % av kommunerna att de hade bostadsbrist, medan 28 % angav att det rådde överskott. Detta är en klar för-

sämring sedan 2003 då 27 % angav bostadsbrist och hela 47 % överskott. Samtidigt som byggandet är lågt dras många kommuner med ett överskott av tomma bostäder. Detta betyder inte alltid att dessa kommuner inte saknar bostäder. Många kommuner i dag uppvisar en balans totalt sett, men har en bostadsbrist i centralorten. En sådan situation riskerar att hämma kommunernas utveckling och tillväxt.

I stället för statlig styrning bör ansvaret ges till kommunerna att själva lösa sina bostadsproblem. Det borde vara upp till varje kommun om man behöver riva, bygga nytt eller både riva och bygga nytt.

Det låga byggandet har flera förklaringar. En av de faktorer som de flesta kommuner uppger som ett problem är de höga produktionskostnaderna. Byggsektorn har utvecklats i en miljö dominerad av reglering och storskaliga och kortsiktiga satsningar från statsmakternas sida. Efter det storskaliga byggandet under miljonprogrammets dagar stannade bostadsbyggandet nästan av helt under den djupa lågkonjunkturen i början av 1990-talet. Byggsektorn i dag domineras av ett fåtal företag. Inom vissa segment inom byggmaterial, men även inom grossistförsäljning, är marknaden starkt koncentrerad till ett fåtal företag. Flera av dessa marknader har dessutom höga kostnader för in- och utträde av nya företag. Konkurrensverket har dessutom utrett ett flertal karteller inom byggbranschen. Boverkets byggkostnadsforum har visat att det går att göra stora besparingar på materialsidan genom import från övriga Europa. Det är därför viktigt att byggsektorn reformeras.

Även hyresregleringen har del i skulden till det låga byggandet eftersom hyrorna för nybyggnation kan omprövas efter sex månader. Detta gör den framtida hyresnivån oförutsägbar och kan leda till att ekonomin för ett byggprojekt kan haverera i efterhand.

Bland dem som har det svårast på dagens bostadsmarknad är studenterna. Ett alternativ för att få i gång byggandet av studentbostäder kan vara att producera enklare bostäder avsedda för förstagångsboende. De faktorer som fördyrar studentboende är de normer som kräver en viss storlek, standard och tillgänglighet. Genom mer flexibla regler skulle enklare och mer standardiserade lägenheter och s.k. modulboenden kunna byggas, och därmed skulle också kostnaderna pressas ned.

Riksdagen bör begära att regeringen återkommer med förslag på åtgärder för att stimulera till ökat byggande.

10 Bostadssubventioner

Det nu gällande investeringsbidraget gäller projekt som påbörjas mellan den 1 januari 2003 och den 31 december 2006. Genom sin tillfälliga utformning blir investeringsbidraget bara ytterligare en åtgärd för att hålla i gång en bostadspolitik som inte fungerar. Investeringsbidraget för hyreslägenheter snedvrider bostadsproduktionen och bör därför avskaffas. Centerpartiet vill avskaffa investeringsbidraget för nybyggnad av hyresbostäder och i stället stimulera byggandet med ökad konkurrens på marknaden, sänkta skatter och en gene-

Fel! Okänt namn på

rellt mer fokuserad bostadspolitik. Riksdagen bör besluta att avskaffa investeringsbidraget för byggande av hyresrätter.

Studenter och ungdomar är bland de grupper som har det allra svårast på bostadsmarknaden. Dels är de ofta "outsiders" utan något eget boende, dels tillhör de oftast dem med de lägsta inkomsterna. Investeringsbidraget för anordnande av studentbostäder, som fanns för bostäder påbörjade mellan 2000 och 2003, visade sig vara ett verksamt stöd som bidrog till ett ökat byggande av studentbostäder. Statens försök att därefter med en investeringsstimulans främja byggandet av studentbostäder har varit ganska verkningslöst, då det är mer lönsamt att bygga hyresrätter med investeringsstimulans och bidrag. Centerpartiet motsätter sig generellt sett statliga interventioner på bostadsmarknaden och vill avskaffa investeringsstimulansen och investeringsbidraget för byggande av hyresrätter. Däremot vill vi återinföra det riktade investeringsbidraget till studentbostäder med 150 miljoner kronor för att öka byggandet av studentbostäder. Riksdagen bör besluta att införa ett investeringsbidrag för anordnande av bostäder för studenter.

11 Uthyrning av privatbostad

Behovet av bostäder, framför allt studentbostäder, är i många fall akut. Många nya studenter påbörjar sina studier boende på madrasser hos kompisar eller på vandrarhem. En sådan boendesituation kan vara såväl psykiskt stressande som ekonomiskt kostsam. Även om byggandet av studentbostäder skulle komma i gång skulle detta inte täcka behoven och framför allt inte tillräckligt snabbt.

Med nuvarande regler för andrahandsuthyrning beskattas inkomster från andrahandsuthyrning och uthyrning av privatbostad som inkomst av kapital. Centerpartiet tror att det finns en stor potential med möjliga boenden, inte minst i de storstadsregioner där behovet är som mest akut. I Norge kan man hyra ut upp till 50 % av sin bostad utan att betala skatt. Genom att slopa skatten på uthyrning av privatboende skulle denna potential kunna frigöras. Även om idealet vore ett eget boende för alla så är inte detta realistiskt på kort tid. Centerpartiet avsätter därför 50 miljoner kronor till skattereduktion vid uthyrning av upp till 50 % av ytan av en privatbostad. Riksdagen bör besluta att avsätta medel för skattereduktion vid uthyrning av del av privatbostad.

12 Underhåll

Sverige har ett stort och växande underhållsberg av äldre fastigheter. Vi har ett av de äldsta fastighetsbestånden i Europa. Bara 10 % av svenska hus är byggda efter 1980, jämfört med ett EU-snitt på 20 %. Under de närmaste 15–20 åren kommer mellan 500 000 och 1 300 000 lägenheter i flerbostadshus att behöva åtgärda installationer och tekniska system som vatten- och avloppssystem, el och ventilation, men även fönster, balkonger och fasader. Om

Fel! Okänt namn på

inte detta görs riskerar de boende en markant sänkning av sin bostadsstandard. Behovet finns inte bara i flerbostadshus utan även i en stor del av de småhus som byggdes på 1960- och 70-talen.

Ett eftersatt underhåll riskerar att förstärka de ekonomiska och sociala skillnader som redan finns, såväl mellan som inom regioner. En förutsättning för underhåll är att det finns en fungerande bostadsmarknad med ett ekonomiskt hållbart bostadsbestånd. En samlad översyn bör därför göras av skatteregler, hyressättningssystem och regelverk i syfte att dels dokumentera behovet av underhåll, dels för att säkerställa de ekonomiska villkoren kring underhållsbehovet.

För Centerpartiet är underhållsberget en högt prioriterad frågeställning. I vår budget avsätter vi, fr.o.m. år 2007, 350 miljoner kronor årligen för att ge dessa företag möjlighet att göra avdrag för direkta insatser i form av ombyggnad och underhåll av byggnader. Detta kommer inte bara att innebära en insats mot underhållsberget utan även positiva effekter i form av fler jobb. Riksdagen bör besluta avsätta 350 miljoner kronor för 2006 för företags vidgade avdragsrätt i samband med ombyggnad och underhållsåtgärder i byggnader.

Det eftersatta underhållet innebär också ett stort resursslöseri. Boendet svarar i dag för 40 % av vår energiförbrukning. Genom att renovera gamla fastigheter skulle miljöbelastningen och energiförbrukningen kunna minska avsevärt. Genom att energideklarera bostäder kan energisparande åtgärder genomföras i samband med reparationer och underhåll.

Med en ökande andel allt äldre i samhället ökar även behovet av tillgängligheten i våra bostäder. Många 40-talister som i dag bor ensamma i villor önskar att flytta till en lägenhet. Detta är mycket välkommet då det inte bara kan höja den enskildes boendekvalitet utan också starta en flyttkedja som underlättar för många andra på bostadsmarknaden. De äldre som önskar bo kvar bör ha full tillgänglighet till sitt hem. Framför allt är det viktigt att äldre och handikappade ges samma rätt till valfrihet i boendet som gemene man.

Den som är funktionshindrad har rätt till ett ekonomiskt bidrag för att anpassa sin bostad för att leva ett självständigt liv i eget boende. Detta bidrag betalas och administreras av kommunerna. I takt med den demografiska utvecklingen har kommunernas kostnadsutveckling på området ökat alltmer samtidigt som reglerna blivit mer oklara. En översyn av reglerna för och hanteringen av bostadsanpassningsbidrag är därför önskvärd.

Hissbidraget som avvecklas i och med år 2005 har varit en viktig del i att öka tillgängligheten och möta de kommande behoven och borde därför finnas kvar även i framtiden.

Vad som ovan anförts om en översyn av bostadsanpassningsbidraget och betydelsen av ett hissbidrag bör ges regeringen till känna.

Fel! Okänt namn på

13 Skatter

Skatter och skattesystemets utformning är en viktig faktor som påverkar bostadspolitiken såväl direkt som indirekt. Skattefrågor kommer att behandlas i en separat motion.

14 Miljö

14.1 Inre miljö

I vår direkta boendemiljö finns en mängd faktorer som påverkar vår hälsa. En vanlig svensk tillbringar ca 90 % av sin tid inomhus. Sjukdomar och ohälsa såsom allergier, astma och olika luftvägsbesvär kan kopplas till hur sund inomhusmiljön är. En av de stora hälsoriskerna i inomhusmiljön utgörs av radon. Socialstyrelsen uppskattar att 70 000–120 000 småhus och 20 000–80 000 lägenheter har en radonhalt över gränsvärdet för sanitär olägenhet. Det betyder att 200 000–400 000 människor bor i bostäder där radonhalten överstiger riktvärdesnivån.

En del av problemen i inomhusmiljön är direkt kopplade till de behov som tidigare anförts gällande underhållsberget. Dålig ventilation är vanligt förekommande i äldre fastigheter, främst flerbostadshus.

För att angripa problemen med ohälsan borde en nationell handlingsplan inriktad på boende och hälsa utarbetas. Den ska analysera omfattningen av och orsakerna till ohälsan, men framför allt ge konkreta förslag till förbättringar. Vidare bör åtgärder vidtas för att uppnå de av riksdagen satta målen om en sänkt radonhalt i skolor, förskolor och bostäder. Detta bör ges regeringen till känna.

14.2 Yttre miljö

Buller drabbar alltfler människor i dagens moderna samhälle. 11 % av svenskarna uppger att de inte kan sova ostört på grund av yttre störningar i form av buller och oljud. Bullrande miljöer återfinns både i inomhusmiljöer i form av ventilation m.m. och utomhus i form av trafikbuller. År 2000 angavs 1,46 miljoner svenskar vara utsatta för buller motsvarande en utomhusnivå på över 55 decibel¹. De största bullerproblemen återfinns i storstäderna. Det är även här befolkningen växt som snabbast, vilket gör att så många drabbas. Att flytta till en tätort är för många ett medvetet val, där även bullerproblemen är en del av kalkylen. Barn och ungdomar är här en tredje part utan möjlighet att påverka sin situation. 25 % av barnen 0–14 år, 390 000, bor i bullerutsatt lägenhet. 10 %, ca 162 000, sover i trafikbullerutsatt sovrum.

¹ Källa: Naturvårdsverket.

Biltrafiken står inte bara för en stor del av bullret i vår vardag utan även för föroreningarna i luften vi andas. Det finns ett tydligt samband mellan risken att dö i lungcancer och exponering för luftföroreningar, likaså finns det en mängd andra negativa hälsoeffekter som kan uppstå till följd av dålig luftkvalitet. Många svenska tätorter har i dag problem med såväl höga halter av partiklar i luften, som skadliga ämnen, t.ex. kvävedioxid.

De största möjligheterna att påverka bullerproblemen finns vid källan där bullret uppkommer. Den största bullerhärden i storstäderna är biltrafiken och här finns det en mängd tekniska lösningar i form av bullerplank och liknande för att begränsa bullerföroreningar. Det är också viktigt att buller och luftföroreningar inte hindrar nybyggnation av bostäder där efterfrågan är stor, oftast i storstäderna. En aktiv och genomtänkt planering kan bidra till att minska utsattheten för de boende. Genom en väl utvecklad kollektivtrafik och en möjlighet för kommuner att ta ut miljöavgifter kan biltrafikens tryck på tätorterna minska. Vad som ovan anförts om behovet av att minska buller bör ges regeringen till känna.

14.3 Utfasning av farliga ämnen

Vår boendemiljö påverkas i högsta grad av vilket byggnadsmaterial som används i boendet. I dagsläget används tusentals olika kemiska ämnen i byggmaterial utan att de långsiktiga hälso- och miljömässiga konsekvenserna är kända. En kartläggning och utfasning av dessa ämnen är därför nödvändig.

Byggsektorns kretsloppsråd har antagit miljömål där det bl.a. ingår riktlinjer för identifiering och utfasning av farliga ämnen. Vi finner detta mycket berömvärt men vill påtala behovet av uppföljning av de uppsatta målen. Vad som ovan anförts om nödvändigheten att fasa ut farliga ämnen bör ges regeringen till känna.

15 Social & regional klyvning

På den svenska bostadsmarknaden förekommer såväl ekonomisk som etnisk segregation. I Sverige är den etniska segregationen alltför långt gången. Miljonprogrammet har en stor skuld till dagens segregerade bostadsmarknad. Bostäder producerades främst med tanke på tid och kvantitet, inte kvalitet. Följden blev storskaliga anonyma bostadsprojekt med ett boende av ofta låg kvalitet. Till en följd av detta strävar många efter att flytta ifrån miljonprogramsområdena när de får möjlighet. För att motverka den ökande segregationen bör integrationsperspektivet bli en naturlig del av stadsplaneringen.

Genom en mångfald på bostadsmarknaden och en blandning av olika boendeformer kan de negativa mönstren brytas. Ett ökat inflytande över det egna boendet stärker den enskildes incitament att ta ansvar för och påverka sin egen situation. För att detta ska kunna ske är det viktigt att det råder neutralitet mellan olika boendeformer. Även människor som bor i områden med

Fel! Okänt namn på

långt gången segregation ska ha möjlighet att äga och påverka sitt boende genom t.ex. ägarlägenheter eller bostadsrätter. Vad som ovan anförts om mångfald inom bostadspolitiken som en väg att motverka segregation bör ges regeringen till känna.

Sverige har höga boendekostnader i förhållande till övriga Europa. Normen har länge varit att ett normalt hushåll inte ska behöva lägga mer än en fjärdedel av sina inkomster på boende. Ett svenskt hushåll lägger 28,9 % av sin konsumtion på boende, en siffra som bara överträffas av Spanien bland de andra EU-länderna². En så hög boendekostnad gör det än svårare för de grupper som i dagsläget redan står utanför bostadsmarknaden att komma in. Samtidigt ökar även trångboddheten hos de grupper som är etablerade på bostadsmarknaden men som har de lägsta inkomsterna.

15.1 Samhällsplanering

En viktig del i att minska segregationen är att öka tryggheten för boende i utsatta områden.

Tryggheten i vårt boende beror till stor del på hur stadsplaneringen ser ut. Genom att låta människor bli delaktiga i utformningen av sin närmiljö kan de sterila anonyma miljöer som skapades under miljonprogrammets dagar förhindras i framtiden. Framför allt är det viktigt att underlätta för de grupper som annars inte kommer till tals i planeringsprocessen att göra sig hörda. Vad som ovan anförts om delaktighet och medinflytande i samhällsplaneringen bör ges regeringen till känna.

Ett gott boende handlar inte bara om boendestandard, läge eller yta. Under senare tid har undersökning efter undersökning påtalat att alltför många kvinnor känner sig otrygga i sitt bostadsområde. Framför allt är skillnaden mellan hur män och kvinnor upplever sin boendemiljö påtaglig. Kvinnor känner en långt större oro än män och oroar sig främst för starkt integritetskränkande brott som överfall och våld. Den fysiska miljön kan vara avgörande när det gäller olika typer av brott och därför är stadsplanering och utformandet av vår boendemiljö ett användbart medel att öka tryggheten och förebygga brottslighet. Detta bör ges regeringen till känna.

Plan- och bygglagens bestämmelser ska bl.a. främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsvillkor. Till de grundläggande syftena med lagen hör således bl.a. att främja jämställdheten mellan kvinnor och män. Planprocessen har av tradition varit ett mansdominerat område och det brottsförebyggande arbetet har ofta en könsneutral utgångspunkt. De erfarenheter och kunskaper som kvinnor har kommer inte till sin rätt då kvinnor även utgör en liten del av dem som arbetar inom byggbranschen. Kvinnors inflytande inom hela kedjan, från planering och beslut till byggande, behöver därför stärkas. Detta bör ges regeringen till känna.

² Källa: European Housing Statistics 2004.

Många av de områden som påverkar samhällsplaneringen stöds och drivs framåt av forskningen. Det är inte bara den naturvetenskapliga forskningen som är viktig för en långsiktig och hållbar utveckling utan även i allt högre grad forskning inom det beteendevetenskapliga området. Beteendevetenskapen har sin givna plats inom samhällsplaneringen när det gäller frågor som att förebygga brottslighet. Inom t.ex. byggsektorn skulle mer beteendevetenskaplig forskning kunna bidra till ett större helhetsperspektiv när det gäller boendemiljö och resursanvändning. Det är därför viktigt att det beteendevetenskapliga forskningsperspektivet inom bostadsområdet tas till vara och utvecklas. Detta bör ges regeringen till känna.

16 Plan- och byggfrågor

Dagens långa och komplicerade planläggningsprocess försvårar och ibland rentav förhindrar välbehövlig nybyggnation.

16.1 Planeringsprocessen

I dag finns rätt att överklaga nybyggnation. De som är motståndare till ett byggprojekt kan vara detta av olika anledningar, allt ifrån oro hos närboende till olika gruppers intressen. En detaljplan kan i dag överklagas i ett flertal instanser liksom även det efterkommande bygglovet. Detta kan bidra till att ett ärende kan dra ut på tiden, ibland många år. Detta avskräcker troligtvis många intressenter från att dra i gång ansökningsprocesserna, framför allt mindre entreprenörer som hade kunnat bidra till en ökad mångfald och konkurrens i byggandet.

Den strikta rätten att överklaga är viktig och bör tydliggöras. Däremot borde antalet överklagandeinstanser och handläggningstider ses över. Dessutom borde man undersöka möjligheterna till att få kommunens argument för avslag prövade i en högre instans. Vad som ovan anförts om processen kring ansökningstider och överklagandeprocedurer bör ges regeringen till känna.

16.2 Översiktsplanen

En av de faktorer som hindrar byggandet är en bristande detaljplanering från många kommuners sida. Alla kommuner ska ha en aktuell översiktsplan. Alltför många kommuner har i dag föråldrade planer som inte fyller sitt syfte.

En proaktiv planering från kommunernas sida som skapar goda förutsättningar för byggande är i sin tur en förutsättning för tillväxt och utveckling. Det är viktigt att kommunerna behåller sitt starka inflytande över sin planering. Däremot behöver formerna för och uppföljningen av kommunernas översiktsplanering ses över. Ett rimligt krav är att varje kommun har en aktuell översiktsplan som antas av fullmäktige minst en gång per mandatperiod.

Fel! Okänt namn på

Vad som ovan anförts om kommunernas översiktsplanering bör ges regeringen till känna.

16.3 Strandskydd

I den nuvarande strandskyddslagstiftningen råder ett generellt förbud mot att bygga inom 100 meter från strandkanten. Denna begränsning ger en svårighet att utveckla boendet i såväl tätorts- som glesbygdsområden. Det är i dagsläget länsstyrelserna som beslutar om dispens från strandskyddet och i vissa fall har detta delegerats till kommunnivå. I enlighet med de federalistiska principerna borde sådana beslut fattas på en lokal nivå och vi anser därför att kommunerna borde ges rätten att i sin fysiska planering besluta om vad som bör omfattas av strandskydd. Vi anser strandskyddet vara en viktig fråga och detta behandlas även i vår landsbygdsmotion. Riksdagen bör besluta att överföra ansvaret för strandskydd till kommunerna.

16.4 Krisberedskap

Stormen Gudrun och orkanen Katrina har påtagligt visat på den utsatthet som kan drabba vanliga människor beroende på var de bor. Under de senaste 15 åren har även ett flertal översvämningar drabbat Sverige. Globalt har antalet extrema vädersituationer ökat. Likaså har människor blivit mer utsatta, även i Sverige, genom att bebyggelse och infrastruktur krupit allt närmare vattnet. I Sverige finns det flera starka resurser för att motverka och analysera översvämningssituationer. SMHI har en väl utvecklad prognos och varningsverksamhet och bidrar även till forskningen. Räddningsverket har en kompetens att agera och leda vid en akut situation men även genom att ta fram t.ex. översvämningsskottor. På lokal nivå är det däremot kommunerna som har det stora ansvaret vad gäller det förebyggande arbetet mot bl.a. översvämningar genom planering och skyddsåtgärder. Detta är ett stort ansvar som läggs på den lokala nivån och resurserna är här otillräckliga. En samlad översyn över kommunernas ansvar och resurser är därför nödvändig. Vad som ovan anförts om kommunernas ansvar att förebygga krissituationer bör ges regeringen till känna.

17 Ägarlägenheter

Genom ägarlägenheter kan människor som väljer att bo i lägenhet ges möjlighet att äga sin bostad på samma sätt som en villaägare äger sitt hus. Boende i form av ägarlägenhet ger vissa möjligheter som inte kan motsvaras av vare sig hyresrätt eller bostadsrätt, såsom lagfart och inteckningsrätt. På en bostadsmarknad som kännetecknas av valfrihet och mångfald borde därför möjligheten att äga sin lägenhet vara ett självklart alternativ. Utredningen *Att äga*

sin lägenhet (SOU 2002:21) har gett en god genomlysning av ämnet och vi finner det tråkigt att detta inte lett till nya åtgärder. Riksdagen bör begära att regeringen skyndsamt återkommer med ett lagförslag baserat på betänkandet *Att äga sin lägenhet* (SOU 2002:21).

18 Tredimensionell fastighetsbildning

Efter införandet av tredimensionell fastighetsbildning 2004 finns nu nya möjligheter att öka byggandet, inte minst i centrala lägen där efterfrågan är stor. Begreppet tredimensionell fastighet innebär att en fastighet avgränsas såväl horisontellt som vertikalt. Man kan då uppföra till- eller nybyggnad på redan existerande fastigheter. Dessa möjligheter begränsas av bestämmelser i fastighetslagen som kräver att en tredimensionell fastighet omfattar minst fem lägenheter. Riksdagen bör besluta att begränsningsregeln för tredimensionell fastighetsbildning tas bort.

19 Bostadsbidraget

Bostadsbidraget lämnas till barnfamiljer samt till ungdomar som fyllt 18 men inte 29 år. Bostadsbidraget har dels ett familjepolitiskt syfte, dels ett bostadspolitiskt och ges till hushåll med barn och låga inkomster. Bidragets storlek bestäms av hushållets sammansättning, bostadskostnad, bostadsyta och av den bidragsgrundade inkomsten. Detta gör bostadsbidraget nära kopplat till hushållets inkomstutveckling: om inkomsterna ökar, minskar bidraget.

Från och med år 2006 kommer utgifterna för bostadsbidrag att öka med 200 miljoner kronor per år på grund av regelförändringar.

Centerpartiet har motsatt sig denna ökning. Det inkomstrelaterade bostadsbidraget bidrar till att ogynnsamma marginaleffekter uppstår. Detta innebär s.k. fattigdomsfällor där en löneökning i ett låginkomsttagarhushåll riskerar att till stor del ätas upp av minskningar i bidrag. Inriktningen borde i stället vara att sänka skatten på arbete för att minska fattigdomsfällorna och göra att det i större grad lönar sig att arbeta. Vad som ovan anförts om behovet att minska bostadsbidragens negativa marginaleffekter bör ges regeringen till känna.

Samtidigt ökar även trångboddheten hos de grupper som är etablerade på bostadsmarknaden men som har de lägsta inkomsterna. Hyres- och inkomstgränserna för bostadsbidraget har inte räknats upp under en lång tid. Detta kan leda till att ett hushåll som i dag uppbär socialbidrag inte alltid är berättigat till bostadsbidrag. Möjligheten till retroaktiva återkrav gör dessutom bidraget osäkert och oförutsägbart. Den nuvarande utformningen av bostadsbidraget gör bidraget beviljande och effekterna alltför oberäknliga. En översyn av bostadsbidragen är därför nödvändig. Vad som ovan anförts om en översyn av bostadsbidraget bör ges regeringen till känna.

Fel! Okänt namn på

20 Kooperativa hyresrätter

För att ge individen valfrihet och möjlighet att påverka sin boendesituation är det viktigt att det finns en mångfald inom boendet. Den kooperativa hyresrätten har varit en lagstadgad upplåtelseform sedan år 2002 och är ett boendeadalternativ som stärker den enskildes möjligheter att själv påverka sitt boende och sina boendekostnader. Som medlem i en kooperativ hyresrättsförening betalar man medlemsavgift, vilken ger rätt att delta i föreningen. När en lägenhet upplåts med kooperativ hyresrätt har föreningen även rätt att ta ut en medlemsinsats av särskilt slag, en s.k. upplåtelseinsats.

I dagsläget är inte medlemsavgiften inflationssäkrad. Det vill säga, när en medlem flyttar ut erhåller medlemmen det nominella belopp som en gång betalades in till föreningen. Däremot justeras upplåtelseinsatsen upp när en ny medlem ska betala.

Detta system straffar den hyresgäst som bor i sin lägenhet under en längre tid och kan leda till inlåsnings effekter då en hyresgäst kanske inte alltid är benägen att få tillbaka en reellt sett lägre insats än vad denne en gång betalade. Därför bör uppräknings av medlemmars insatser ske vid såväl in- som utflyttning. Vad som ovan anförts om inflationssäkring av medlemsinsatsen till kooperativa hyresrätter bör ges regeringen till känna.

Ytterligare en aspekt gällande den kooperativa hyresrätten är möjligheten till uppskovsrätt. I dag kan man få uppskov med reavinstskatten om en ny bostad införskaffas inom en viss tidsperiod efter att man har avyttrat sin gamla bostad. Detta gäller inte för den insats som erläggs i samband med kooperativa hyresrätter. Skälet till detta är att det bl.a. inte räknas som en vinst i formell mening då man återfår sin hyresinsats. Vi vill se likvärdiga förutsättningar för alla boendeadalternativ. Om uppskovsavgifter ska medges när medlemsinsatsen till en kooperativ hyresrätt betalas är det viktigt att det finns neutralitet i beskattningen. En översyn av reglerna kring kooperativ hyresrätt och uppskovsavgifter bör genomföras. Detta bör ges regeringen till känna.

21 Kommunalt bostadsförsörjningsansvar

Centerpartiet eftersträvar en bostadspolitik som är baserad på federalismens principer och utformad efter lokala behov. Lagen om det kommunala bostadsförsörjningsansvaret bryter mot dessa principer och inskränker det kommunala självstyret. Kommunerna har ett ansvar inom bostadsförsörjning genom socialtjänst- och kommunallag. Genom plan- och bygglagen ges kommunerna ansvar att planera markanvändningen. Detta inkluderar det bostadspolitiska området på lokal nivå. Genom statlig detaljreglering av kommuners bostadspolitik begränsas man inte bara kommuners självbestämmande, utan man bidrar även till att alltmer likrikta och centralisera bostadspolitiken. Därför bör riksdagen besluta att lagen om bostadsförsörjningsansvar avvecklas.

22 Enkel majoritet vid ombildning

Förutsättningen för att en förening ska kunna göra en intresseanmälan och förvärva en fastighet för att bilda bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt är att stöd fås av en kvalificerad majoritet av hyresgästerna. Detta är vanligtvis inget problem i attraktiva lägen, där man ofta även kan ha ett ekonomiskt incitament för en ombildning. I mindre attraktiva områden kan osäkerheten om ägandet vara större. Den nuvarande lagstiftningen innebär att bostadsmarknaden segregeras ytterligare. Av bostadssociala skäl finns det snarare anledning att uppmuntra än att förhindra övergång till bostadsrätt. Inte minst i miljonprogrammets ensidigt utformade bostadsområden skulle en större mångfald och ett större engagemang i boendet kunna vara av betydelse. Därför är det viktigt att kravet på en kvalificerad majoritet ersätts med ett krav på enkel majoritet. Detta bör ges regeringen till känna.

23 Ersättning vid expropriation

Enligt 2 kap.18 § första stycket regeringsformen är varje medborgares egendom tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Då infrastruktur av allmänintresse såsom vägar, järnvägar, elnät och andra installationer uppförs kan det vara berättigat med en inskränkning av äganderätten. Det finns emellertid en risk med att hävda det allmännas intresse framför den enskildes äganderätt, inte minst då expropriationsrätten tillkommer såväl staten som privata företag.

Den enskilda äganderätten bör stärkas i svensk lagstiftning. De nuvarande reglerna för expropriation är föråldrade. Inte minst måste ersättningsreglerna ses över så att det vid varje expropriation finns klara ersättningsregler som ska följas noga. Ersättningen bör bestämmas i ett inledande skede och inte i efterhand. Betalning bör betalas ut omgående och hänsyn bör tas till den vinst som kommersiella intressen kan göra vid en expropriation. Det är därför nödvändigt att det görs en översyn av reglerna för ersättning vid expropriation. Detta bör ges regeringen till känna.

Stockholm den 4 oktober 2005

Rigmor Stenmark (c)

Roger Tiefensee (c)

Sven Bergström (c)

Staffan Danielsson (c)

Åsa Torstensson (c)

Jörgen Johansson (c)