

Motion till riksdagen 2018/19:2428

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

Bostäder

Sammanfattning

Människors möjlighet att finna en bostad är en förutsättning för tillväxt i hela landet. Men nästan hela Sverige lider av bostadsbrist. Boverket bedömer att omkring 67 000 nya bostäder per år behöver byggas fram till 2025. Åren 2006–2014 genomfördes en rad viktiga regelförenklingar som ledde till att byggtakten ökade. Men byggandet har nu återigen börjat minska. I dagsläget färdigställs färre bostäder än vad som skulle behövas, vilket innebär att bristen på bostäder de kommande åren riskerar att förvärras. Och eftersom byggbranschen är mycket konjunkturkänslig finns anledning till oro då konjunkturen sannolikt kommer att vända nedåt de kommande åren.

Svensk bostadsmarknad har ett antal problem som var för sig är allvarliga och som tillsammans gör bostadsmarknaden till ett av de samhällsområden som är i störst behov av reformer. Detta är något som behöver hanteras på ett ansvarsfullt sätt, och inom ramen för blocköverskridande överenskommelser som leder till konkreta åtgärder, både för att motverka bostadsbristen och för att gynna en hållbar samhällsbyggnadspolitik i hela landet.

Utmaningarna för den svenska bostadsmarknaden är flera. Trösklarna till bostadsmarknaden är höga för den som är ung eller den som nyligen kommit till Sverige. Samtidigt finns en rad regler som hindrar byggandet i attraktiva områden på landsbygden, vilket i sin tur hämmar utvecklingen utanför städerna. Det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas inte effektivt. Prisreglering av hyror skapar köer samtidigt som det påverkar möjligheterna att bygga hyresrätter, och flyttskatter gör rörligheten trögare även i det ägda boendet. Höga bostadspriser, särskilt i storstäderna, har bidragit till en ökad skulduppbyggnad och en situation som inte är långsiktigt hållbar.

Centerpartiet vill se omfattande regelförenklingar och förbättrad marktillgång, succesivt införa en friare hyressättning med starkare koppling till bostäders marknadsvärde, ett mer energieffektivt byggande och ett fortsatt arbete för att värna den finansiella stabiliteten. Centerpartiet vill fasa ut de statliga byggsubventionerna i form av investeringsstöd till byggherrar och byggbonusar till kommuner, och ersätta dessa med sundare skatteregler, fortsatta regelförenklingar, och en modern social bostadspolitik.

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att riksintressen bör definieras tydligare och uppta mindre yta så att de inte onödigtvis hindrar tillkomsten av fler bostäder och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda en möjlighet att låta kommunerna förändra eller upphäva kommunalt upprättade naturreservat och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om proportionalitet i bedömningen av bostadsbyggande på landsbygden och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att reformera strandskyddet och ge kommunerna ansvaret för att bestämma vilka strandområden som bör bevaras och vilka som får bebyggas och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett bättre utnyttjande av de statliga kreditgarantierna och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för att förbättra Lantmäteriets service och se över möjligheten att låta delar av lantmåteriverksamheten övertas av andra aktörer och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda hur regler om privat initiativrätt kan utformas med bibehållet kommunalt ansvar för översiktsplanering, planbeslut och bostadsförsörjning och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att fortsätta med nationella regelförenklingar och verka för att genomföra kommunal försöksverksamhet för att förkorta, förändra och förenkla byggprocesser och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa enklare regler för byggande utanför detaljplanelagt område och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för att begränsa sakägarkretsen, införa en maximal handläggningstid och utreda införandet av en avgift för överklagande och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ändra sättet att mäta utomhusbuller och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att stärka den sökandes rätt genom omvänd bevisbörda, så att ansvaret ligger hos myndigheten att kunna påvisa att ett ärende strider mot lagstiftningen, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om förenklad redovisning som medger längre avskrivningstider för allmännyttan på svaga bostadsmarknader och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att uppdra åt Bokföringsnämnden att ge tydligare råd om när nedskrivningar krävs och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för energieffektivt och hållbart byggande och tillkännager detta för regeringen.

16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över beskattningen när det gäller att köpa, äga och sälja sin bostad och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en utformning av amorteringsregler som värnar den finansiella stabiliteten utan att skapa orimligt höga trösklar till eget boende och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av hyresmarknaden som öppnar för en friare hyressättning, med ett bibehållet besittningsskydd för hyresgästen och ett skydd mot plötsliga hyreshöjningar, och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av ett nationellt samlat grepp för en modern social bostadspolitik och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

Behovet av bostäder är stort i Sverige. Enligt Boverket rapporterar 243 av Sveriges 290 kommuner att de har bostadsbrist 2018. Det innebär att fler bostäder behöver byggas. Men förutsättningarna för bostadsbyggandet och skapandet av bra boendemiljöer skiljer sig åt i olika delar av landet. En hållbar bostadspolitik måste utgå från lokala förutsättningar, samtidigt som den måste vara anpassad till de övergripande samhällsutmaningar vi står inför. Det handlar om klimat- och miljöpåverkan, en sund samhällsekonomi, arbetsmarknaden, sociala faktorer, infrastruktur med mera.

Mer byggbar mark

En av de största utmaningarna för möjligheten att bygga mer i Sverige är bristen på byggbar mark. Stränga krav på bullernivåer och tillgänglighet i kombination med lokala varierande kravställningar har lett till långa och oförutsägbara planprocesser som hindrar och fördyrar bostadsbyggande. Riksintressena behöver ses över och reformeras. Centerpartiet anser att riksintressena måste vara tydligare definierade, färre till antalet och uppta en mindre yta. Det måste också vara möjligt att väga andra intressen – som bostadsbyggande – mot de värden som riksintressena ska skydda.

Många av de miljöskydd som finns är mer långtgående än nödvändigt och blir i realiteten begränsningar av människors möjlighet att utnyttja sin mark på ett värdeskapande sätt. Områden med betydande naturvärden måste givetvis skyddas, men kommunalt instiftade naturreservat måste kunna omprövas av kommunerna själva. Det är inte rimligt att kommuner kan instifta naturreservat de sedan inte kan påverka. På samma sätt behövs en proportionalitet när det gäller bedömningen av bostadsbyggande på landsbygden. Värdefull jordbruksmark behöver skyddas från omfattande exploatering. Men samtidigt måste det vara möjligt att tillskapa enskilda tomter som kan bebyggas. Lagstiftningen på området bör vara utformad så att utveckling och livskraft på landsbygden inte allvarligt förhindras.

Strandskyddsreglerna är i många delar av landet ett hinder för byggandet. Många kommuner vittnar i dag om att möjligheterna att skapa attraktivitet begränsas av ett stelbent strandskydd. Att värna viktiga strandmiljöer, allemansrätten och människors tillgång till naturen är för Centerpartiet en självklarhet, men det måste också finnas en

avvägning mellan bevarande och utveckling. Därför vill vi ge kommunen ett avgörande inflytande att bestämma över vilka strandområden som ska bevaras och vilka som kan bebyggas. I majoriteten av landets kommuner finns få eller inga rimliga skäl att förhindra byggnation i strandnära lägen. Det ska vara möjligt att bygga och bedriva verksamhet även strandnära, och möjliggöra att fler områden pekats ut som så kallade LIS-områden, landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

Centerpartiet vill även se att de statliga kreditgarantierna utnyttjas bättre och fokuseras för att underlätta byggande på landsbygden. Det behövs förbättrade ekonomiska villkor att låna upp kapital för att bygga där människor vill bo. Regelverk ska också gynna kreditgivning till dem som har kreditvärdighet och vill bygga sin bostad på landsbygden, trots att en sådan bostad inledningsvis kan tappa i värde. Kommunala bostadsbolag bör kunna bygga hyresrätter där det finns långsiktig lönsamhet, i synnerhet för att avhjälpa lokal bostadsbrist. Där tolkningar av redovisningsregler för bostadsbolagen inte avspeglar de verkliga ekonomiska förhållandena bör de tolkningarna ändras så att byggandet underlättas. Ansvariga myndigheter, såsom Boverket, behöver också blir mer aktiva när det gäller att stödja kommuner i arbetet med att tolka regler och bidra till en ansvarsfull bostadsplanering.

Lantmäteriets verksamhet är central för att hela landet ska kunna växa. Tyvärr brister den servicen i dag. Kontor läggs ner och handläggningstiderna vid förrättningar och fastighetsbildning är långa vilket fördröjer bostadsbyggandet. För att effektivisera Lantmäteriet bör delar av verksamheten öppnas upp för privata aktörer. Enkla förrättningar såsom fastställande av andelstal i samfälligheter bör kunna beslutas lokalt.

Regelförenklingar

För att råda bot på bostadsbristen behövs ett fortsatt arbete med att ta bort och ändra stela, olämpliga och svårtolkade regler som hindrar nybyggnation. Centerpartiet vill värna det kommunala planmonopolet, stärka regionplaneringen och ge kommuner möjlighet att själva besluta om förenklade processer. Plan- och bygglagen behöver fortsatt reformeras med ett fokus på ett mer flexibelt användande av planinstrumentet, kortare planprocesser och fler bygglovsbefriade åtgärder.

Bostadsplanering ska fortsatt vara kommunens ansvar. Men den privata initiativrätten behöver utvecklas och stärkas. Översiktsplanernas ställning bör stärkas så att möjlighet kan ges till byggföretag att genom privat initiativrätt själva utarbeta planer och få dessa antagna. I områden som inte är detaljplanelagda bör det införas avsevärt enklare regler och det behöver bli möjligt att göra små förändringar i redan antagna detaljplaner. Fler aktörer bör få möjlighet att konkurrera om att bygga i nya och attraktiva lägen. Personer som önskar bygga sitt hem bör ges större möjlighet att gå samman i byggemaskaper för att anlita entreprenör och själva söka bygglov för flerbostadshus.

Handläggningstiderna på alla nivåer behöver kortas. Bygglovsprövningar bör begränsas i tid. En faktor som driver upp tiden för produktion av bostäder är de många och långa överklagandeprocesser som nästan alltid uppstår. Sakägarkretsen vid ett överklagande bör begränsas. Effekterna av införandet av en avgift för den som överklagar beslut om bygglov och detaljplan bör utredas. Därtill bör den enskildes rätt vid prövningar av bygglov stärkas.

Regeringen har tillgodosett Centerpartiets och Alliansens krav på höjda riktvärden för buller. Det är värdefullt, inte minst för möjligheten att bygga mindre bostäder. Men

man bör övergå till att mäta buller på insidan av fastigheten i stället för som i dag vid fasaden. Därutöver krävs en översyn av tillgänglighetsreglerna, som framför allt gör små lägenheter för exempelvis studenter dyra att bygga. Man ska kunna garantera tillgängliga bostäder för alla som behöver det, samtidigt som kraven på anpassning av alla bostäder minskas.

Enklare regler och större frihet för den enskilde är särskilt viktigt på landsbygden. Det behövs enklare planprocesser, möjlighet till fler bygglovsbefriade åtgärder, enklare planbeslut och möjlighet att göra förändringar inom befintliga planer.

Vi vill stärka den enskildes rätt vid prövningar av bygglov genom omvänd bevisbörda så att ansvaret ligger hos myndigheten att kunna påvisa att ett ärende strider mot lagstiftningen.

Ett stort antal kommuner vittnar om att det är svårt att bygga bostäder, även om behovet är stort. Ofta är anledningen att de kommunala bostadsbolagen tvingas till stora nedskrivningar när ett projekt är färdigställt. Den så kallade allbolagen kräver att kommunägda bostadsbolag ska bedrivas affärsmässigt på likvärdiga villkor som privata. Att genomföra projekt som på pappret går med förlust riskerar att vara ett brott mot detta krav och kan också innebära att kommunen hamnar i konflikt med EU:s statsstödsregler.

Reglerna för redovisning och värdering måste vara anpassade för hela landet. Centerpartiet vill därför utreda två regelförändringar för att öka möjligheten att bygga på landsbygden. För det första bör möjligheten att tillåta portföljvärdering vid förtätning ses över. Om ett bolag förtätar ett befintligt bostadsbestånd ska nedskrivning inte behöva ske om beståndet som helhet är korrekt värderat i bokföringen. Det skulle underlätta byggande inte minst på landsbygden. För det andra bör möjligheten att använda snabbare avskrivning i stället för nedskrivning utredas. Genom att tillåta en snabbare avskrivning under ett antal år, för att få marknadsvärde och bokfört värde att konvergera, krävs inte en omedelbar nedskrivning i de fall där det bokförda värdet bara marginellt överstiger det beräknade marknadsvärdet.

Utöver dessa regelförändringar vill Centerpartiet även uppdra åt Bokföringsnämnden att än tydligare beskriva när nedskrivningar krävs. Idealt bör en checklista tas fram där det framgår att om ett byggprojekt har hållit en rimlig budget, beläggningen är god och hyresintäkterna tillräckliga ska inte samma nedskrivning behöva ske. För att ytterligare stödja kommunerna behöver Boverket som erbjuder handledning för kommuner när det gäller EU:s statsstödsregler. På så vis minskar risken för att kommuner hamnar i konflikt med dessa.

Fasa ut ineffektiva subventioner

Den rödgröna regeringen har under sin tid vid makten infört bostadssubventioner som kombinerats med hårt reglerade krav och ett stopp för regelförenklingsarbetet. Det var fel väg att gå. Subventionerna av bostadsbyggandet avvecklades en gång i tiden då de inte förmådde öka nybyggnationen utan i stället bidrog till högre kostnader. När nu byggtakten återigen vänt neråt kan vi konstatera att subventionerna inte heller denna gång fått avsedd effekt. Det är viktigt att ha respekt för att företagen inom bygg- och bostadsbranschen behöver långsiktiga spelregler, och att de i och med återinförandet av subventionerna anpassat sig till gällande förutsättningar. Likväl avser Centerpartiet att subventionerna inte bidrar till en väl fungerande marknad och att de därför bör fasas ut.

Nya finansieringslösningar kan bidra till att öka bostadsbyggandet. Centerpartiet vill pröva modeller med förhandlingspersoner och tillförande av externt kapital för långsiktig finansiering, liknande det som föreslås i Sverigeförhandlingen, för drift och skötsel av bland annat värme- och va-system, gator, fastigheter och trafiklösningar. Centerpartiet anser även att privatpersoner ska kunna delta i finansieringen av hyresbostäder genom flexibla regler, där en hyresgäst genom att satsa eget kapital vid nyproduktion kan tillgodogöra sig en lägre hyra. För att möjliggöra detta krävs en mer flexibel lagstiftning kring hyresrätter samt att Skatteverket tillåter olika insatser i olika boenden.

Energieffektivt och hållbart byggande

Bostäder står för omkring 40 procent av Sveriges energiförbrukning. En minskad energianvändning spelar en viktig roll för en minskad klimatpåverkan, tryggad energiförsörjning och ökad teknisk utveckling. Det är därför viktigt att såväl nya byggnader som det befintliga beståndet blir mer energieffektivt. För att möjliggöra detta behövs krav på energieffektivitet.

Byggnaders klimatpåverkan under dess totala livscykel måste minska om klimatmålen ska nås. Varje materialslag ska nyttjas optimalt med hänsyn tagen till dess miljöpåverkan och funktion. Användandet av trä i byggmaterial och konstruktioner har en potential att utvecklas och cementindustrin behöver minska sin klimatpåverkan radikalt.

Vid nybyggnation måste energieffektiviteten öka både när det gäller byggnads-material och energiförbrukning. Detta förutsätter såväl forskning som regelverk som är anpassade för att gynna hållbart byggande. Sverige ska vara ett föregångsland i miljöarbetet och i arbetet med att minska klimatpåverkan. Därför bör nya energieffektiva lösningar användas vid nybyggnation och renoveringar för att kunna reducera energiförbrukningen.

Ur hållbarhetssynpunkt är det viktigt att det tas ett samlat grepp kring planering av infrastruktur och nya bostäder. När investeringar i exempelvis järnväg görs bör det gå hand i hand med bostadsbyggande så att kapaciteten i infrastruktursystemen kan utnyttjas på bästa sätt och klimatsmart pendling möjliggörs. På samma sätt är det viktigt att planerade nya bostadsområden också förses med fullgoda kollektivtrafiklösningar. Centerpartiet ser ett fungerande samspel mellan infrastruktur och bostadsbyggande som en självklar del av modern och resurseffektiv samhällsbyggnad.

Ökad rörlighet

Rörligheten på dagens bostadsmarknad är låg och redan existerande bostäder utnyttjas ineffektivt. En anledning är att många tycker att det blir för dyrt och krångligt att byta bostad. För den som är på väg in på bostadsmarknaden saknas alternativ eftersom trösklarna är höga och försvårar möjligheten att köpa sin första bostad. Flyttskatterna är för höga och behöver ses över inom ramen för en bred bostadspolitisk överenskommelse.

Den låga nybyggnationen är inte det enda skälet till den rådande bostadsbristen. Ett i vissa fall större problem är det ineffektiva utnyttjandet av det redan existerande bostadsbeståndet. Det är detta ineffektiva utnyttjande som leder till de största

välfärdsförlusterna på hyresmarknaden. Det krävs fungerande flyttkedjor och ökad rörlighet som säkerställer att människor har möjlighet att bo på ett ändamålsenligt sätt under olika faser i livet.

När presumtionshyror, det vill säga fasta förhandlade hyror under en avtalad tid på 15 år för nybyggda fastigheter, infördes innebar det en möjlighet att bygga fler lägenheter eftersom det gav en större frihet att sätta hyran efter efterfrågan. I dag kan Hyresgästföreningen i praktiken avvisa förhandlingsinitiativ från fastighetsägare om presumtionshyresnivåer. Det försvårar för fastighetsägare att få lönsamhet i nybyggnationer, vilket minskar intresset för att bygga. Vi vill därför avskaffa Hyresgästföreningens förhandlingsmonopol och veto vid presumtionsförhandlingar för att öka förutsättningarna för nybyggnation och därigenom skapa förutsättningar för bättre fungerande flyttkedjor.

De förstärkta amorteringskraven har också påverkat rörligheten på bostadsmarknaden. För många människor i behov av bostad har trösklarna höjts avsevärt som en följd av dessa. Den finansiella stabiliteten är enormt viktig, men den måste utformas på ett sätt så att den inte skapar orimligt höga trösklar till eget boende.

Hyresmarknaden

Det system med hyreskontroll som funnits sedan decennier har skapat en situation där det är kontaktnät som styr vem som har någonstans att bo – tvärtemot det som utgör själva grundtanken med hyresregleringen. Samtidigt som en stor grupp människor – företrädesvis unga och utrikes födda – köar i årtal för en lägenhet, finns det många som bor i stora hyresrätter i attraktiva områden till låga kostnader. För att öka rörligheten på hyresmarknaden krävs att systemet med hyresreglering ses över. På vägen till en reform av hyresregleringen bör till en början nybyggda bostäder slippa reglering på obestämd tid. Befintliga hyresgäster som så önskar bör kunna sluta avtal med sina värdar att lämna regleringen, mot ersättning, så att fler lägenheter blir tillgängliga. Besittningsskyddet ska vara fortsatt starkt, och det behövs ett skydd mot plötsliga hyreshöjningar. Ingen ska behöva lämna sin hyresrätt om man inte vill det.

För att åtgärda de problem vi ser på hyresmarknaden krävs en reformerad hyres-sättning, samtidigt som andra upplåtelseformer främjas och introduceras, exempelvis kooperativ hyresrätt och ägarlägenheter. Det nuvarande förhandlingssystemet för hyressättning behöver utvecklas så att hyresgästens ställning och möjlighet till inflytande stärks, samtidigt som större variationer i hyresnivåer tillåts. Det måste ske utan att tumma på principerna för besittningsskydd, samt rätten att få hyrans skälighet prövad. För att skapa långsiktiga förutsättningar för bostadsmarknaden är det viktigt att de reformer som görs är en del av en bred överenskommelse på det bostadspolitiska området.

En modern social bostadspolitik

Till följd av de höga trösklarna till bostadsmarknaden, mängden nyanlända, det sociala utanförskapet och klyvningen på arbetsmarknaden, har antalet bostadssociala kontrakt ökat. Över 24 000 lägenheter hyrs i dag ut av landets socialkontor. Det är en ökning med 250 procent på tio år. Svårigheter att få tag på en bostad motverkar etableringen, fördjupar utanförskapet, och orsakar höga samhällskostnader, personligt lidande med

dåliga uppväxtmiljöer för barnen. Det behöver tas ett samlat nationellt grepp som möjliggör tillgång till bostäder med en utstakad väg till den ordinarie bostadsmarknaden. Internationellt finns såväl goda som dåliga exempel att lära av. Sverige har inte en tradition av inkomstprövade lägenheter, i den form som är vanligt i andra länder. I stället för dagens generella bostadssubventioner vore det rimligt att se över hur resurser kan riktas till svaga bostadsmarknader och ekonomiskt svaga hushåll.

Ola Johansson (C)

Magnus Ek (C)

Peter Helander (C)

Rickard Nordin (C)

Anders Åkesson (C)

Ulrika Heie (C)

Mikael Larsson (C)

Kristina Yngwe (C)