

## Motion till riksdagen 2005/06:Bo257

av Lars Ohly m.fl. (v)

# Långsiktiga villkor för bostadsproduktion

*Motionen delad mellan flera utskott*

## Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	1
Förslag till riksdagsbeslut .....	2
Produktionsmål för bostadspolitiken.....	3
Villkor för nyproduktionen av hyresrätt.....	3
Villkoren för ombyggnation av flerbostadshus .....	4
Inrätta en statlig bostadsfond.....	4
Villkor för studentbostäder .....	5
Marksanering .....	5
Hissinstallationer.....	6
Beskattning av boendeform.....	7
Skattefria underhållsfonder .....	7

Fel! Okänt namn på

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anføres om att riksdagen bör sätta upp ett tydligt mål om att det under den närmaste tioårsperioden dels bör byggas ca 40 000 lägenheter per år, dels renoveras ca 65 000 lägenheter per år.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anføres om att dagens räntebidrag samt tillfälliga investeringsbidrag och momsåterföringsstöd bör ersättas med ett investeringsstöd för nyproduktion av hyresrätter, där det dels finns ett tak för högsta möjliga hyresnivå, dels ett villkor för att få stöd som bygger på att hyrorna skall ha framförhandlats i förväg.<sup>1</sup>
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anføres om att stödet för ombyggnation bör förstärkas och omvandlas till ett permanent investeringsstöd för ombyggnation av hyresrätt, där villkor för stöd är kopplat till tydliga miljökrav och i förväg framförhandlade hyror.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anføres om att frågan om en statlig bostadsfond bör utredas och att regeringen snarast bör återkomma till riksdagen med ett förslag på hur AP-fonderna på bästa sätt kan användas för en sådan fond.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anføres om att ett permanent investeringsstöd för byggandet av studentbostäder bör införas och ges samma villkor som ett permanent investeringsstöd för byggandet av ordinära hyresrätter.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anføres om att inrätta ett nytt anslag som skall disponeras av Boverket, med syftet att styra medel mot marksanering i tätorter till byggande av flerbostadshus med hyresrätt.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anføres om att ett stöd till hissinstallationer bör vara ett permanent inslag i den statliga bostadspolitik.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anføres om att beskattning efter boendeform i stället för efter hustyp bör genomföras i enlighet med Fastighetsskattekommitténs betänkande.<sup>2</sup>
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anføres om att frågan om skattefria underhållsfonder bör utredas och att regeringen skyndsamt bör återkomma till riksdagen med ett förslag.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Yrkande 2 hänvisat till LU.

<sup>2</sup> Yrkanterna 8 och 9 hänvisade till SKU.

## Produktionsmål för bostadspolitiken

Den offentliga sektorns kraftiga neddragningar av stödet till bostadsproduktionen under 1990-talet samt övergången till låg inflation men ändå förhållandevis hög realränta, har fått stora effekter för nyproduktionen av bostäder, för underhållet av det redan byggda och för den sociala bostadspolitiken. Av Sveriges befolkning bor ca 60 procent i någon av de 100 kommuner som uppger att de har bostadsbrist. Drygt var fjärde kommun av dessa bedömer dessutom att bristen kommer att öka nästa år. Av kommuner med bostadsbrist uppger så många som 75 procent att det är små hyresbostäder som saknas, men det finns även brist på stora lägenheter.

Enligt Boverkets byggprognos kommer runt 32 000 lägenheter att påbörjas under 2005, i den summan ryms även ombyggnation av lokaler. Andra prognoser pekar på lägre siffror.

Enligt en rapport från länsstyrelserna i Mälardalsområdet behöver man bygga ca 20 000 lägenheter om året de närmaste 25–30 åren enbart i Mälardalsområdet. Annars hotar en hämmad ekonomisk tillväxt, ökad segregation samt minskad rörlighet på bostads- och arbetsmarknaden. Enligt en länsstyrelserapport från Stockholm uppger 23 av 26 kommuner att de har bostadsbrist och att det främsta hindret för ett ökat bostadsbyggande är höga produktionskostnader. Vänsterpartiet anser att det behöver byggas minst 40 000 lägenheter per år de närmaste tio åren, av vilka hälften skall vara hyresrätter.

Under de närmaste 15–20 åren är mellan 500 000 och 1,3 miljoner lägenheter i flerbostadshus i behov av omfattande renoveringar, framför allt inom rekordårens bostadsbestånd (1961–1975), men också i äldre delar av beståndet. Tekniska system som VA-stammar, el och ventilation, men även fönster, balkonger och fasader behöver åtgärdas. Detta för att de boende inte skall drabbas av standardsänkningar och för att inte bostädernas attraktivitet och kapitalvärde skall försämrats. Jämfört med i dag, då endast ca 25 000 lägenheter per år renoveras, skulle takten behöva mer än fördubblas för att bostadsstockens värde inte skall fortsätta sjunka.

För att tydliggöra behoven av både nyproduktionen och ombyggnationen av bostäder bör riksdagen sätta upp ett tydligt mål om att det under den närmaste tioårsperioden dels bör byggas ca 40 000 lägenheter per år, dels renoveras ca 65 000 lägenheter per år. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

## Villkor för nyproduktionen av hyresrätt

Det långsiktiga nyproduktionsstödet i form av räntebidrag har långsiktigt urholkats. Detta beror dels på försämrade villkor i och med införandet av det s.k. Danellsystemet (där bidragsdelen i dag är 30 procent av räntekostnaden utifrån en fastställd produktionsnivå), dels på att produktionsnivån legat fast sedan 1993 och därmed inte överensstämmer med dagens produktionskostnader. Enligt Boverkets rapport, Många mål – få medel, uppnås därför inte

**Fel! Okänt namn på**

längre neutraliteten mellan upplåtelseformerna. Inom bostadsrätten, kan de ökade produktionskostnaderna täckas av de boendes avdragsgilla insatser, något som inte är möjligt inom hyresrätten. Egnahemsägarna har sin avdragsrätt för räntekostnader intakt, den är inte beroende av produktionskostnadernas storlek. För att öka byggandet av hyresrätter, har två tidsbegränsade stöd införts, ett investeringsbidrag och ett momsåterföringsstöd. Båda är giltiga t.o.m. utgången av 2006. Räntebidragen och dessa tidsbegränsade stöd bör ersättas med ett investeringsstöd för nyproduktion av hyresrätter, där det dels finns ett tak för högsta möjliga hyresnivå, dels ett villkor för att få stöd som bygger på att hyrorna skall ha framförhandlats i förväg. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

## Villkoren för ombyggnation av flerbostadshus

Stödet för ombyggnation av flerbostadshus består i dag av ett räntebidrag på 30 procent av räntekostnaden utifrån en fastställd högsta bidragsgrundande produktionskostnad. Nivån har legat fast sedan 1993 och begränsar även vilka renoveringsåtgärder som kan komma i fråga för ett stöd. Tidigare hade räntebidragen ett nuvärde som motsvarade ca 50 procent av den gjorda investeringen. Dagens system motsvarar ett värde på ca 7 procent.

Det mesta av beståndet som är i akut renoveringsbehov är byggt under rekordåren inom miljonprogrammet. En stor del av dessa bostäder tillhör allmännyttans bestånd. Enligt SABO närmar sig ett stambyte i 50 procent av allmännyttans bostäder, vars totala antal omfattar runt 900 000 lägenhet. Kostnaderna för de nödvändiga renoveringarna beräknas till omkring 24 miljarder kronor, enbart för dessa bostäder.

Många av hyresgästerna i miljonprogrammets flerbostadshus tillhör samhällets mest ekonomiskt utsatta grupper, såsom ensamstående kvinnor med barn och stora invandrade familjer. För att dessa inte skall drabbas av orimligt stora hyresökningar när den nödvändiga ombyggnationen genomförs bör stödet förstärkas och omvandlas till ett permanent investeringsstöd för ombyggnation av hyresrätt, där villkor för stöd är kopplat till tydliga miljökrav och i förväg framförhandlade hyror. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

## Inrätta en statlig bostadsfond

De riktade investeringsstöd som kompletterar räntebidragssystemet upphör i och med utgången av år 2006. Osäkerheten om hur de framtida produktionsvillkoren ska formas är stor och behovet av ett nytt finansieringssystem och en mer permanent förändring av statens bostadsfinansieringsinsatser är således angelägen. Staten ger de ekonomiska förutsättningarna för bostadsbyggandet, och åtgärder som stimulerar nyproduktion och ombyggnation av

framför allt hyresrätter är nödvändiga. Statens måste visa på handlingskraft och engagemanget måste vara långsiktigt om bostadsbyggandet skall ha möjlighet att etableras på en nivå som är godtagbar och stabil. Genom att i kvantitativa termer lägga fast det antal bostäder som bör produceras, liksom det antal som bör renoveras, ges ett tydligt uttryck för den höga ambition som krävs för att få till stånd ett bostadsbyggande i en tillräcklig omfattning.

För att uppnå målet om 40 000 nya bostäder och 65 000 helrenoverade lägenheter per år under en tioårsperiod, bör en statlig bostadsfond inrättas. Medel ur fonden skall utgå till fastighetsägarna i form av investeringsbidrag för ny- och ombyggnation av hyresrätter. Fonden bör finansieras av AP-fonderna och kan därmed hanteras utanför statsbudgeten. Förslaget innebär kortfattat att 100 miljarder kronor, 10 miljarder per år, avsätts i en bostadsfond under de kommande 10 åren. Staten betalar fondens ränte- och amorteringskostnader under 30 år. Baserat på 3 procents ränta, skulle påverkan på statsbudgeten nå sin högsta nivå efter 10 år (4,48 miljarder kronor) varpå kostnaderna åter skulle sjunka. En statlig bostadsfond utifrån dessa principer bör inrättas och börja verka från och med år 2007. Detta bör ges regeringen till känna.

## Villkor för studentbostäder

I takt med den intensiva utbyggnaden av högskoleplatser har bristen på studentbostäder ökat. Enligt Sveriges Förenade Studentkårer (SFS) har trycket lättat något, men det är fortfarande svårt att få en bostad i våra storstäder. Samtidigt har studenternas hyreskostnader på de större studieorterna ökat med mellan 20 och 30 procent de senaste 10 åren, medan studiemedlet under samma period bara räknats upp med 10 procent. I dag är det bara en av fem studenter som bor i en studentbostad där hyran är anpassad till tillgängliga studiemedel. Om inte situationen förbättras dramatiskt, finns det risk för att stora samhällsgrupper inte har möjlighet att studera.

I jämförelse med våra grannländer Danmark och Norge står sig satsningen på studentbostäder slätt. I Norge står staten för 60 procent av den totala produktionskostnaden och i Danmark ges ett inteckningslån på 93 procent av kostnaden och staten står för 80 procent av räntekostnaden. Ett permanent investeringsstöd för byggandet av studentbostäder bör införas och ges samma villkor som ett permanent investeringsstöd för byggandet av ordinära hyresrätter. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

## Marksanering

Mycket av den nyproduktion som kommer till stånd i våra storstadsområden byggs på gammal industrimark, ofta med ett centralt och attraktivt läge. Gammal industrimark är dock oftast förorenad och behöver saneras vilket

## Fel! Okänt namn på

kostar mycket pengar. Om denna kostnad skall läggas på boendet blir det orimliga boendekostnader för merparten av dem som efterfrågar en bostad. Enligt chefen för Byggekostnadsforum är ett markpris över 1 000 kr per kvadratmeter en nivå som gör byggandet av hyresrätter olönsamt. Det anslag som i dag finns för sanering av förorenad mark, anslag 34:4 inom utgiftsområde 20, disponeras av Naturvårdsverket och riktar sig mot sanering av mark som anses "särskilt angelägen ur risksynpunkt" samt mot eventuella akuta saneringsinsatser. Någon koppling till sanering av förorenad mark för bostadsbyggande finns inte.

Som vi har påpekat ovan är ett ökat bostadsbyggande nödvändigt och störst är alltså behovet av fler hyresrätter till rimliga kostnader. Ett ökat byggande av hyresrätter måste därför förbli en prioriterad fråga för en hållbar samhällsutveckling. Det ökade bostadsbyggandet skall uppfylla kraven på en ekologiskt hållbar utveckling. Städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö där byggnader och anläggningar har lokaliserats på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. Enligt miljömålet god bebyggd miljö skall samhällsplaneringen vidare främja en minskad bilanvändning och likaså öka förutsättningarna för användandet av miljöanpassade och resurssnåla transporter. Att låta tätortsnära f.d. industrimarker stå outnyttjade är ett resursslöseri och kan även innebära en risk ur miljösynpunkt. Bostadsbebyggelse på dessa tomter uppfyller kravet på god hushållning med mark enligt miljömålet, områdena bör därför saneras och staten bör främja arbetet. Staten bör därför anslå medel för marksanering i tätorter till byggande av flerbostadshus. Hanteringen av medlen bör skötas av Boverket. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

## Hissinstallationer

En alltmer åldersstigen befolkning, som i högre utsträckning bor kvar hemma så länge det är möjligt, ställer krav på hissar i hus med minst tre våningar. Enligt SCB:s Bostads- och Hyresundersökning saknar ca 320 000 lägenheter på tredje våningen och uppåt tillgång till hiss. Grovt räknat betyder det att ca 75 000 trappuppgångar med tre eller flera våningsplan saknar hiss. Det innebär att många äldre är hänvisade till ett mindre bostadsutbud och att kommunernas kostnader för särskilt boende ökar. Fastighetsägare drar sig också för större nödvändiga ombyggnader, då större ombyggnader som kräver bygglov även ställer krav på installation av hiss. I och kring våra städer finns ett stort antal tvåvåningshus, som skulle kunna byggas på med en eller flera våningar. Detta som en möjlighet till förtätning av områden där det redan finns en bra infrastruktur.

Hissinstallationer är kostsamma och intresset för att genomföra sådana förtättningsprojekt är svaga då det är svårt att få ekonomin att gå ihop. I samband med vårpropositionen 2004 infördes, efter krav från Vänsterpartiet, ett tillfälligt investeringsbidrag för hissinstallationer i samband med större ombyggnat-

ioner i hus med tre eller flera våningar. Det tillfälliga stödet till hissinstallationer upphörde samma år vilket Vänsterpartiet beklagar. Ett sådant hissbidrag bör vara ett permanent inslag i den statliga bostadspolitiken. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

## Beskattning av boendeform

Utformningen av fastighetskatten är en viktig del av bostadspolitiken och påverkar vilken typ av bostäder som byggs. Boendebeskattningen bör vara rättvis och neutral samt bidra till att uppnå de produktionsmål som Vänsterpartiet vill att riksdagen ska anta.

Beskattningen och taxeringstillämpningen har sin utgångspunkt i vilken hustyp som skall beskattas; enfamiljshus eller flerfamiljshus. Det innebär att villor och radhus som är hyresrätter beskattas som egnahem, och att bostadsrätter i flerfamiljshus taxeras som hyresrätter. Detta hindrar en rättvis fastighetsbeskattning och möjligheten att skapa specifika regler för varje enskild upplåtelseform. Det hindrar också möjligheten att på sikt befria hyresrätten från fastighetskatt, vilket Vänsterpartiet anser är en rättvis fastighetsbeskattning, då hyresrätten i dag även betalar bolagsskatt.

Ett förslag om förändringar av fastighetsbeskattningen har funnits på regeringens bord under flera års tid, i form av SoU 2000:34 Slutbetänkande av Fastighetsstattekommittén, men än har inget konkret förslag utifrån detta betänkande lagts fram. Beskattning av upplåtelseform i stället för efter hustyp bör genomföras i enlighet med detta betänkande. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

## Skattefria underhållsfonder

Det är svårt att få lönsamhet i hyresrättsproduktionen utifrån dagens villkor när det gäller fastighetskatt och stöd för produktion. Därför bör även andra åtgärder övervägas. Ett förslag är att fastighetsägare i flerfamiljshus får inrätta skattefria underhållsfonder för kommande renoveringar dels för att lindra kraven på hyresökningar, dels för möjligheten att skaffa nödvändigt kapital till en lägre kostnad. Givetvis bör de fonderade medlen användas i samråd och efter förhandlingar med berörda hyresgäster och hyresgästföreningen. Som ett led i en sammanhållen bostadspolitik bör frågan om skattefria underhållsfonder utredas och regeringen återkomma till riksdagen med förslag. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

**Fel! Okänt namn på**

Stockholm den 3 oktober 2005

*Lars Ohly (v)*

*Lars Bäckström (v)*

*Berit Jóhannesson (v)*

*Sermin Özurküt (v)*

*Lennart Gustavsson (v)*

*Alice Åström (v)*

*Owe Hellberg (v)*