

## Motion till riksdagen 2013/14:C390

av Markus Wiechel m.fl. (SD)

# Sverigedemokraternas bostadspolitik

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över den s.k. EBO-lagen.<sup>1</sup>
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att införa gemensamma nationella byggregler.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att förenkla plan- och bygglagen.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att låta mark- och miljödomstolen bli första överklagandeinstans.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över och förenkla byggnormerna.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om enklare krav för studentbostäder.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att studentlägenheter ska betraktas som elevhem.<sup>2</sup>
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att införa energieffektiviseringslån och nationella energikrav.<sup>3</sup>
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att flytta översiktsplaneringen från kommunal nivå till regional nivå.
10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att ta bort den kommunala fastighetsavgiften för hyresrätter.<sup>2</sup>
11. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att införa skattefria underhållsfonder för hyresrätter.<sup>2</sup>
12. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att införa ROT-avdrag för hyresrätter.<sup>2</sup>
13. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om sänkningen av stämpelskatten och byggmomsen.<sup>2</sup>

**Fel! Okänt namn på**

14. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att stärka skyddet för historiskt värdefulla byggnader ytterligare i plan- och bygglagen.
15. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om skattefrihet för delvis uthyrning av bostad.<sup>2</sup>
16. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över jordabalkens bestämmelser om när arrendetiden löper ut.

<sup>1</sup> Yrkande 1 hänvisat till SfU.

<sup>2</sup> Yrkandena 7, 10–13 och 15 hänvisade till SkU.

<sup>3</sup> Yrkande 8 hänvisat till NU.

## Se över EBO-lagen

Under alltför många år har Sverige tagit emot fler invandrare än vad samhället har klarat av. Olika bostadsområden har blivit allt mer segregerade, vilket är ett av de tydligaste bevisen för att det har gått för långt. Det handlar bland annat om vissa bostadsområden som har en befolkningsstruktur som skapar såväl ekonomiska som sociala problem.

När nyanlända invandrare koncentreras till vissa särskilda områden kan segregationen öka, utanförskapet förstärks och trångboddheten blir allt värre. Detta är början på en ond cirkel som i slutändan skapar ytterligare problem i form av svag sysselsättning, högt bidragsberoende, bristande utbildning, ökad otrygghet, högre kriminalitet osv. Kontentan av detta är kort sagt att en alltför stor invandring till Sverige är ohållbar, och segregerade bostadsområden gör befintliga problem ännu värre.

Det är en rättighet för alla i Sverige att få bosätta sig var man vill. Denna rättighet kan dock ställa orimligt höga krav på vissa kommuner, inte minst då såväl allmän kommunal service som det privata näringslivet måste anpassa sig till kommuninvånarna.

Den 30 mars 1994 utfärdades lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande, vilket innebär att asylsökande tillåts anordna ett eget boende i Sverige. Idag finns ingen möjlighet ens för redan hårt ansatta kommuner att undantas från lagen om eget boende, EBO. Redan hårt ansatta kommuner bör få de förutsättningar de behöver för att erbjuda kommuninvånarna den service de har rätt till utan försämrad kvalitet.

På samma premisser som svenska medborgare bör nyanlända få de bästa tänkbara förutsättningarna som är möjligt för att snabbt komma in i arbete. För att få ett arbete, och överhuvudtaget kunna bygga ett liv i Sverige, kan vikten av att komma in och bli en del av det svenska samhället inte nog poängteras. Vi Sverigedemokrater anser att en första åtgärd för att mildra de akuta problem som finns idag är att reformera EBO-lagen, som idag är en bidragande orsak till utanförskap och segregation.

## Se över plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen ska vara tydlig, enkel och förutsägbar samtidigt som plan- och byggprocessen ska effektiviseras och byråkratin minskas. För att korta ned tiden för plan- och bygglovsärenden föreslår Sverigedemokraterna att mark- och miljödomstolen blir första överklagandeinstans. Gemensamma, nationella byggregler är ett måste för att öka graden av industriellt byggande, vilket således också leder till lägre priser för bostadsbyggande vilket kan sänka priserna för villor och bostadsrätter samt sänka hyrorna för hyresrätter. Med nationella byggregler kan konkurrensen på marknaden öka samt bli mer rättvis.

Fel! Okänt namn

## Förenkla byggnormerna

289 kommuner i Sverige svarade på den s.k. Bostadsmarknadsenkäten 2013, vilket ger den en unik status då den kan ge en lägesrapport över hur det ser ut runt om i landet. Enligt denna enkät har cirka 85 procent av kommunerna brist på hyresrätter och det är många grupper som konkurrerar om främst små hyresrätter. Samtidigt som detta sker ökar antalet kommuner som har balans mellan tillgång och efterfrågan av bostäder. Inte minst byggnation av hyresrätter har den senaste tiden halkat efter, vilket till stor del beror på att det är dyrt att bygga, vilket således också inte gör det tillräckligt lönsamt med hyresbostäder.

Vi vill förenkla byggnormerna för att göra det billigare att bygga fastigheter. Främst är det hissnormen och andra normer på studentlägenheter som vi vill förändra så att det smidigare och billigare skall gå att producera t.ex. studentlägenheter eller små vindslägenheter för unga människor.

Studentbostäder bör betraktas som elevhem, vilket således gör att fastighetsavgiften slopas då det räknas som ett undantag i fastighetstaxeringslagen.

Att bostäder är anpassade för funktionshindrade är en förutsättning för att samtliga medborgare i samhället ska ha samma möjligheter, men med för mycket byråkrati riskerar det förstöra hela marknaden – även för funktionshindrade. Hänsyn måste med andra ord tas till olika förutsättningar och olika behov och vi ser det därför som en viktig satsning att se över krav på hiss för studentbostäder för att hitta nya lösningar till den nuvarande bostadsbristen.

## Enklare krav för studentbostäder

På de flesta av Sveriges högskoleorter, inte minst i storstäderna, är det brist på studentbostäder. Trots att flertalet företrädare för regeringen talar om att bygga fler studentbostäder har byggandet fortfarande inte kommit igång och enligt SCB:s statistik har byggandet av dessa bostäder i princip upphört. Dessa bostäder borde vara klassade som elevhem, vilket således skulle befria dem från fastighetsavgiften samt skapa ytterligare stimulans för nybyggnation.

Studenter är generellt sätt inte särskilt kräsna och de flesta som väljer en populär studieort kan tänka sig att bo enklare, bara de får möjligheten till en bostad. Trots att efterfrågan för enklare och billigare studentbostäder finns, inte minst i storstäderna, saknar byggherrarna och kommunerna idag möjligheten att bygga enkla och billiga bostäder. För att underlätta för byggnation av mindre lägenheter, främst på de mest populära studieorterna, bör byggnormerna för studentlägenheter förenklas. Av naturliga skäl är boendet i studentlägenheter begränsat i tid vilket också gör att studenter kan bo under något enklare förhållanden under studietiden.

Krav på förvaringsutrymmen, badrumsstorlek och hiss bör tas bort samtidigt som möjligheten till att bo i enklare vindslägenheter möjliggörs. Enklare

och enhetliga byggregler möjliggör således också att flertalet bostäder kan massproduceras i fabrik, vilket sänker såväl materialkostnad som byggtid. Det är en av de absolut bästa lösningarna för att möjliggöra billigare bostäder.

Även kortare tider för plan- och bygglovsärenden samt nationella byggregler istället för kommunala särkrav är ett måste för att öka byggnationen av studentbostäder vilket framgår av andra motioner.

## Studentbostäder bör betraktas som elevhem

På de flesta av Sveriges högskoleorter, inte minst i storstäderna, är det brist på studentbostäder, vilket riskerar slå mot såväl tillväxten som utbildningsväsendet. Det handlar om ett växande problem i form av utbredd osäkerhet, långa köer, trångboddhet, långpendling och i många fall en växande svart marknad med diverse kontrakt. I Stockholmsområdet ligger den genomsnittliga kötiden för studentbostäder på över två år, vilket i många fall är efter halva studietiden. När en bostad väl blivit ledig får studenten betala orimligt höga hyror. Det är inte rimligt med dessa förhållanden för våra studenter. Det finns 350 000 studenter i Sverige men enbart 80 000 studentbostäder och nyproduktionen ligger på endast 100–200 per år. Situationen i Stockholm är extra besvärande, där det enbart finns cirka 12 000 studentbostäder fördelat på drygt 80 000 studerande.

Trots att flertalet företrädare för regeringen talar om att bygga fler studentbostäder har byggandet fortfarande inte kommit igång och enligt SCB:s statistik har byggandet av dessa bostäder i princip upphört.

Studentbostäder borde vara klassade som elevhem, vilket skulle befria dem från fastighetsavgiften samt skapa stimulans för nybyggnation.

## Inför energieffektiviseringslån och nationella energikrav

Energieffektiviseringen går idag alltför långsamt. Finansiering av viktiga klimatinvesteringar genom energieffektiviseringslån kan skapa både fler arbetstillfällen och energieffektiva bostäder. Med bättre finansieringsmöjligheter för att genomföra upprustning och renovering av bostadsbeståndet påskyndas samhällsnödvändig energieffektivisering. Det är således också problematiskt med kommunala särkrav rörande energin. Med nationella energikrav kan lågenergihus bli billigare, samtidigt som man successivt kan skärpa de nationella energikraven för en hållbar och miljövänlig utveckling i hela landet. Likaså ser Sverigedemokraterna positivt på ett nationellt energiklassningssystem för byggande då det kan underlätta genomgripande energirenoveringar och industriellt byggande av lågenergihus.

Fel! Okänt namn

## Flytta översiktsplaneringen från kommunal nivå till regional nivå

Den strategiska översiktsplaneringen behöver flyttas från kommunal till regional nivå, åtminstone i de tre storstadsregionerna, för att stärka bostadsförsörjningen i kommunerna. Bostadsförsörjningsansvaret är idag kommunalt men är otidsenligt när arbetsmarknaden blivit alltmer regional. Det krävs då ett ökat regionalt samarbete för att klara bostadsförsörjningen.

## Ta bort den kommunala fastighetsavgiften för hyresrätter

Tillsammans med övriga åtgärder för att stimulera byggandet vill vi ta bort den kommunala fastighetsavgiften för hyresrätter. Detta kan innebära en stimulans för hyresrätten och samtidigt rätta till den obalans i skattesystemet som nu råder mellan upplåtelseformerna. För enskilt ägda och kommunägda bostadsföretag tillämpas konventionell beskattning. Då gäller som huvudregel att kostnader för underhåll och reparationer är omedelbart avdragsgilla.

## Inför skattefria underhållsfonder

Konventionell beskattning tillämpas på enskilt ägda och kommunägda bostadsföretag och som huvudregel är utgifterna för underhåll och reparationer omedelbart avdragsgilla. Förutom löpande underhåll räknas även åtgärder i det periodiska underhållet in som underhåll samtidigt som kostnader för ny-, till- och ombyggnadsåtgärder får dras av i form av årliga värdeminskningsskattdrag. Avsättningar av medel till en underhållsfond för att finansiera framtida underhåll får däremot inte dras av. En underhållsfond måste således finansieras med beskattade vinstmedel.

För de fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar tillämpas schablonbeskattning och som intäkt ska redovisas 3 procent av taxeringsvärdet. Avdrag för detta medges i huvudsak enbart för räntekostnader, vilket innebär att bostadsrättsföreningar kan sätta av medel till underhållsfonder för att finansiera framtida underhåll. Bostadsrättsföreningarna kan göra detta utan att det över-skott under vissa år som krävs för detta också blir beskattat. Detta var en möjlighet även för allmännyttiga bostadsföretag fram till mitten av 1990-talet eftersom de då var schablonbeskattade.

Med ett införande av skattefria underhållsfonder och införandet av ROT-avdrag även för hyresrätter förbättras förutsättningarna för att rusta upp förfallna och dåligt skötta fastigheter.

## Inför ROT-avdrag för hyresrätter

Det omfattande upprustningsbehovet av miljonprogrammets flerbostadshus kostar enorma belopp och både kommuner och bostadsbolag har tuffa utmaningar framför sig när det gäller att rusta upp hårt slitna bostadsbestånd. Vi menar att det är nödvändigt att staten tar ett större ansvar genom att förbättra förutsättningarna för fastighetsägare att renovera befintliga bostäder, bland annat genom att införa ROT-avdrag för hyresrätter men också genom införandet av skattefria underhållsfonder.

## Sänkt stämpelskatt och byggmoms

Det långsiktigt hållbara sättet att få igång bostadsbyggande är att det göra det mer lönsamt att äga och producera lägenheter samt förenkla rådande regler. Byggsubventioner kan vara bra som en tillfällig lösning, men för att på riktigt få igång byggandet krävs det förbättrade förutsättningar för byggföretag och byggherrar. Övertänkta subventioner riskerar att snedvrider konkurrensen, vilket vare sig är bra för branschen eller för samhället i stort. Vi vill istället skapa långsiktigt stabila villkor för byggande, skapa bra förutsättningar för investeringar och för att förvalta fastigheter. Vi föreslår bland annat en sänkning av stämpelskatten och byggmomsen.

## Stärkt skydd för kulturhistoriska byggnader i plan- och bygglagen

Vikten av att förvalta det vi ärvt av tidigare generationer åt kommande är stor och betydelsefull. Sverigedemokraterna anser att arkitektoniskt vackra och sällsynta historiska byggnader är viktiga att bevara för eftervärlden och kommunerna skall ta hänsyn till i detta i sin planering av detaljplanen. Det finns redan skydd för dessa byggnader i plan- och bygglagen men detta skydd bör stärkas ytterligare.

## Skattefrihet för uthyrning av bostad

Nästan 25 000 bostäder i Stockholms län står idag tomma enligt Stockholms Handelskammare. Det handlar alltså om bostäder som skulle kunna användas av tiotusentals som idag är i akut behov av en bostad i närheten av Stockholm. På många håll är bostadsbristen ett akut problem, som dessutom bara växer, inte minst i storstadsregionerna.

## Fel! Okänt namn på

I december 2010 lät Stockholms handelskammare intervjua 1 000 personer om andrahandsuthyrning. Av dem som inte redan idag hyr ut sin bostad svarade sju procent att de skulle kunna tänka sig att göra det. Just i storstäderna finns det begränsat med utrymme för nya bostäder, vilket givetvis också är ett skäl till att efterfrågan är hög. Urbaniseringen gör att det blir allt viktigare att ta tillvara på dessa bostäder.

Att hyra ut sin egendom till en kanske helt främmande person är inte helt enkelt för alla. Det är många som kanske väljer att inte göra det om det inte är tillräckligt lönsamt. Av den anledningen kan fler hyra ut sina bostäder om det vore skattefritt att hyra ut upp till halva bostaden, något som redan införts i vårt grannland Norge. Det skulle inte heller innebära någon större kostnad för staten, samtidigt som flera oanvända bostäder skulle kunna användas av personer som idag är i ett stort behov av dem. Kombinerat med mer flexibla regler för andrahandsuthyrning kan en dålig och olönsam marknad för uthyrning av bostäder förändras och bli mer hållbar.

## Förbättrade villkor kring arrende

I vissa fall är en boende beroende av någon annans mark för att komma åt eller nyttja sin egen bostad. De tvingas då arrendera marken, vilket således också brukar kosta en summa.

Många av dessa arrenderade tomter har upplåtits som arrendetomter för bostads- eller fritidshusbyggnation för en mycket lång tid sedan, inte alltför sällan med en stark prisutveckling i området. Privata markägare har då haft möjlighet att begära betydligt högre arrendeavgifter än tidigare, vilket kan innebära en chockavgift för arrendatorn som dessutom riskerar att förlora arrenderätten om avgiften inte betalats i tid. Teoretiskt kan en hög prisutveckling i ett område innebära att en arrendator som kanske ägt ett boende en mycket lång tid tvingas sälja boendet på grund av chockhöjda arrendeavgifter. Även om så inte skulle vara fallet kan det inte anses rimligt att en arrendator får chockhöjda arrendeavgifter efter en förnyelse av arrendet som ibland är tre, fyra eller femdubbelt så höga som när senaste arrendeavtalet skrevs.

Det kan hända att arrendatorn har ärvt boendet eller möjligtvis köpt det för många år sedan. Särskilt om arrendatorn är pensionär finns det en stor risk att ekonomin helt enkelt inte klarar av en chockhöjd avgift. Det kan alltså vara ett mycket svårt slag för enskilda personer som tvingas göra sig av med ett boende. Av den anledningen bör regeringen se över jordabalken för att man som arrendator inte ska drabbas av en chockhöjd arrendeavgift när arrendetiden löper ut.



**Fel! Okänt namn på**

Stockholm den 2 oktober 2013

*Markus Wiechel (SD)*

*Carina Herrstedt (SD)*

*Johnny Skalin (SD)*

*Björn Söder (SD)*