

Motion till riksdagen 2024/25:1387

av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD)

Finansiering inom bostads- och fastighetsområdet

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda ytterligare möjligheter till finansiering av bostadsköp och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda införande av en bolånemodell för unga och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda avdragsgillt bosparande för unga och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheten att införa skattefria underhållsfonder och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheten till ett kontinuerligt underhåll av fastigheter där ett rotavdrag bör ingå och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att undersöka möjligheten till utökad gräns för det skattebefriade beloppet för uthyrning av en hel eller del av bostad och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att minska omfattningen av spekulation gällande obebyggd tomtmark och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheten att införa rotavdrag för byggnader av kulturhistoriskt värde och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

Saker som förenklar av byggregler och byggprocesser, en ökad konkurrens mellan byggbolagen och finansiella möjligheter för fler byggbolag att anta byggprojekt ska hjälpa till att minska byggkostnaderna. Därmed kan boendekostnaderna minskas, vilket är av största vikt för att fler ska kunna efterfråga de bostäder som byggs och skapa

förutsättningar för att få till en bättre flyttkedja. Genom bostadsbrist, ett stort antal unga vuxna som behöver bostad, höga bostadspriser och långa köer för hyresrätter, finns svårigheter för många att få och att bekosta en bostad. Flera olika lösningar behövs för att fler människor, inte minst unga vuxna, ska kunna äga sitt eget boende. Det är i många fall ett önskemål, men svårt idag. Det får inte vara för dyrt att äga bostad eller att hyra ut bostad eller omöjligt att kunna bekosta nödvändiga renoveringar. Nybyggnation behöver underlättas även ekonomiskt. Samtidigt behöver befintliga äldre fastigheter av kulturhistoriskt värde värnas. De behöver kunna brukas; renoveringsbehoven är för dessa byggnader stora och det behövs utökade möjligheter för detta.

Ytterligare möjligheter till finansiering av bostadsköp

För att utöka antalet bostäder på bostadsmarknaden behövs fler hyresrätter men även utökade möjligheter för privatpersoner att äga sin egen bostad. Finansieringen av bostäder kan ske på en rad olika sätt och staten behöver uppmuntra och underlätta bostadsköp. Ekonomiskt svagare grupper kan ges möjlighet till egenägd bostad genom att befintliga modeller på bostadsmarknaden utvecklas men även genom att det tillförs nya sätt att finansiera bostäderna. Problemet för många, särskilt för unga, är att de inte är etablerade på arbetsmarknaden. Inkomsterna är osäkra, samtidigt som det egna kapitalet i början av karriären är litet eller obefintligt. Bostadsbehovet finns, men inte den ekonomiska förmågan.

Negativt är kravet på kontantinsats på minst 15 procent av bostadens pris, amorteringskrav på lån som överstiger 50 procent av bostadens inköpspris, lånetak som kopplas till inkomsten och en ränteberäkning som utgår från en sju procentig ränta. Det sätter stopp för möjligheten för de flesta ungdomar och andra svaga grupper att ta sig in på bostadsmarknaden. Regeringen har i april 2023 tillsatt en utredning om amorteringskravet vilken ska redovisas senast den 31 oktober 2024. Det återstår att se hur bedömningarna utfaller.

För att långsiktigt skapa bättre förutsättningar att äga sin bostad behövs flera åtgärder. Flera förslag har lyfts i debatten som är värda att utreda närmare. En översyn av bolånetaket för de mindre kapitalkrävande bostäderna där den totala utlåningen hos banker kan ges större fokus för att ge mer flexibilitet mot kravet på bolånetak. Det har under lång tid varit problematiskt för många att komma in på bostadsmarknaden och att ha råd med bostad. Av den anledningen behöver regeringen göra en översyn av flera nya finansiella möjligheter till bostadsfinansiering.

Utreda bolånemodell för unga

Unga vuxna är en grupp som idag upplever stora svårigheter med att ta sig in på bostadsmarknaden. Det behöver därför tas fram nya åtgärder som gör att även unga personer har möjlighet att köpa bostad. Genom detta behöver de inte endast konkurrera om bostäder inom hyresrättsbeståndet. Den negativa effekten som uppstår för gruppen unga vuxna, på grund av svårigheterna att finansiera ett ägt boende, är att allt fler bor kvar hemma. Detta är inte gynnsamt för samhället i stort då det minskar flexibiliteten för delar av arbetskraften, vilket i sin tur skapar onödiga obalanser på arbetsmarknaden. Många unga uppger att de skulle vilja flytta till egen bostad, om de hade möjlighet. Skälet till att de fortfarande bor kvar hemma har varit den allmänna bostadsbristen,

vilken i hög grad berott på det tidigare stora migrantmottagandet i Sverige, samt svårigheten att finansiera ett köp av en egen bostad. Många unga hamnar därför ofrivilligt i ett läge där man är beroende av föräldrarnas bostadsort.

I många fall är väntetiderna för hyresrättskontrakt långa, framförallt i storstäderna, och det gäller både bostadskön för allmännyttan och de privata bostadsköerna. Det behövs en mångfald av boendeformer som unga kan efterfråga. Kraven på kontantinsats, bolånetak och skärpta amorteringskrav fungerar som en för hög tröskel för många.

Många unga personer har inte möjlighet att köpa en bostadsrätt eller villa. Detta trots att man kanske har en fast anställning med relativt god lön. Regeringen har i början av 2024 med stöd av Sverigedemokraterna gett Finansinspektionen i uppdrag att utreda om bolånetaket bör höjas från 85 till 90 procent. Finansinspektionen har avrått från en sådan höjning på grund av att de anser att det är negativt att öka belåningsgraden och de hänvisar till att det är bra att invänta den pågående utredningen som ska göra en samlad översyn av låntagarbaserade åtgärder och vilken ska redovisas senast den 31 oktober 2024.

Bostadsutvecklare har föreslagit en modell gällande statligt bolån för förstagångsköpare i gruppen 18 till 35 år. Detta statliga bolån ska då omfatta maximalt tio procent av bostadens marknadsvärde, med ett tak på 300 000 kronor. Låntagaren ska stå för fem procent av kontantinsatsen och lånet ska vara amorteringsfritt under fem år. Banker ska precis som tidigare kunna bevilja lån på 85 procent av marknadsvärdet. Detta förslag skulle ge fler inom gruppen unga vuxna möjlighet att på riktigt komma in på bostadsmarknaden för bostadsrätter och villor. Ökad belåning är i sig inte positivt, men parallellt med andra åtgärder vore ett förmånligt bolån för förstagångsköpare positivt för att kunna skaffa bostad. En bolånemodell finns färdigutredd sedan år 2022 – Startlån för förstagångsköpare. Det vore positivt att undersöka om den kan användas för inrättande av ett bolån till förstagångsköpare.

Utreda avdragsgillt bosparande för unga

Kraven på en kontantinsats, bolånetak och skärpta amorteringskrav fungerar som en hög tröskel för många unga, även ifall de har fast anställning med en relativt god lön.

Möjligheter till bosparande skulle förbättra förutsättningarna. År 2023 rapporterades att var tredje ung vuxen vill flytta hemifrån men inte har möjlighet. Läget var illa i många orter men värst i Stockholm. I Stockholms län bodde då 34 procent av de unga vuxna hemma hos föräldrarna, vilket motsvarar 75 225 personer, och av dem vill 52 000 bo på annat sätt.

Undersökningar visar att många personer vill äga sitt boende. Det finns behov av hyresrätter, men en mångfald av boendeformer och att kunna köpa sin bostad är avgörande för att alla ska få en bostad och för att människor ska ha en större frihet i sitt liv samt kunna välja boendeform. På så sätt hänvisas de inte till att endast konkurrera om bostäder inom hyresrättsbeståndet.

Möjligheten till avdragsgillt bosparande uppmuntrar till att spara till sitt boende. Detta kombinerat med ett särskilt bostadslån skulle ge större möjligheter för unga att komma in på bostadsmarknaden. Beräkningar för detta framgår av en rapport från riksdagens utredningstjänst (RUT 2021:988). Vi föreslår ett upplägg enligt sparande av

400 kronor i månaden med en skattereduktion på 25 %. Förslaget beräknades år 2022 öka utgifterna i statens budget med 1,08 miljarder kronor.

Verka för ytterligare sänkt fastighetsavgift

Att betala en hög avgift för ett boende man äger kan göra människor med svag ekonomi sårbara, eller i värsta fall bostadslösa. Fastighetsavgiften på småhus som används som permanentbostad är därför begränsad för så kallat utsatta grupper. Pensionärer som vid ingången av året har fyllt 65 år eller personer som under året uppbär sjuk- eller aktivitetsersättning räknas alla som ekonomiskt utsatta.

Fastighetsavgiften baseras på inkomstbasbeloppet i kombination med taxeringsvärdena. År 2024 sker stora höjningar, delvis på grund av taxeringsvärdena under covidpandemin och eftersläpningen i systemet. Taxeringsvärdena 2024 bygger på de höga villapriserna 2022. 190 kommuner når maxtaget för fastighetsavgiften 2024.

Som mest kan avgiften reduceras till ett utifrån prisbasbeloppet indexerat spärrbelopp. Sverigedemokraterna ser positivt på denna begränsningsregel för fastighetsavgiften.

Möjligheten bör ses över att ytterligare sänka nivån för hur mycket fastighetsavgiften, utifrån individens inkomst, maximalt ska kunna uppgå till.

Utreda möjligheten till införande av skattefria underhållsfonder

Stora delar av fastighetsbeståndet lider idag av eftersatt underhåll. Principen om att lappa och laga de mest akuta underhållsproblem som uppstår är långsiktigt kostsam för fastighetsägaren och drabbar de boende i dessa områden. Det eftersatta underhållet på en fastighet kan många gånger ha gått så långt att det behöver göras omfattande och grundläggande renoveringar.

Utifrån dagens system saknar fastighetsägare möjlighet att avsätta obeskattade medel till framtida underhåll. Detta gör att incitamenten att ackumulera kapital för underhåll minskar. Detta gäller främst de mer kostsamma och omfattande renoveringar som verkligen gör skillnad.

Skattefria underhållsfonder behöver undersökas för att införas för alla uthyrare av hyresrätter. På så sätt skapas också möjligheten att hålla hyrorna på en lägre nivå. Detta eftersom det kapital som beskattas minskar och istället kommer den till del som hyr ut. Underhållsfonden ska öronmärkas för framtida renoveringar och kan, med avsatta obeskattade medel, påskynda nödvändiga underhåll. Detta bör gälla för både enskilt ägda och kommunägda bostadsföretag. Vinsten blir uteblivna hyreshöjningar för hyresgäster, en bättre standard på tidigare eftersatta hyresfastigheter, nöjdare hyresgäster och en attraktivare hyresmarknad.

Möjligheten till ett kontinuerligt underhåll för fastigheter där rotavdrag ingår

Hyresrätten är en flexibel boendeform som ger fler människor möjlighet att efterfråga en egen bostad. Detta eftersom det saknas krav på kapitalinsats för hyresbeståndet, vilket gör att mindre resursstarka individer kan komma in på bostadsmarknaden.

Hyresrätten bidrar också till en rörligare arbetsmarknad, i och med att det är lättare att hyra än att köpa en bostad.

Boendeformen har en nödvändig funktion på bostadsmarknaden, inte minst för unga personer. Hyresrätten fungerar som ett första steg in på bostadsmarknaden för de unga personer som saknar möjlighet att få ekonomisk hjälp av sina föräldrar, alternativt spara ihop till en egen kontantinsats. Boendeformen är särskilt viktig för den svenska arbetsmarknaden exempelvis i regioner med en växande arbetsmarknad och för företag i behov av kompetensförstärkningar. Underhållet i stora delar av hyresbeståndet är idag kraftigt eftersatt. Samtidigt finns ett stort behov av att kunna erbjuda lägenheter med rimliga hyror. Förutsättningarna att verka för ett mer kontinuerligt underhåll av fastigheterna behöver därför ses över, där ett rotavdrag bör ingå i översynen.

Utökad gräns för det möjliga skattebefriade beloppet för uthyrning av en hel eller del av bostad

I Sverige råder det bostadsbrist; det gäller framför allt hyresbostäder i tätorterna. Utbudet av bostäder är inte tillräckligt stort för att möta den ökade efterfrågan. Fler satsningar för att stimulera uthyrning behöver därför ske. Det kan möjliggöras genom att privatpersoner hyr ut sina bostadsrätter eller separata rum i villor alternativt i mindre fastigheter belägna på tomten.

Uthyrning av bostäder kan ibland ses som förknippad med någon form av risk för den som äger fastigheten eller lägenheten. Med en högre avkastning från uthyrning blir det i högre grad värt att hyra ut jämfört med upplevd risk. I exempelvis Norge har man tidigare lyckats lösa en del av bostadsbristen genom att just skattebefria andrahandsuthyrning och således göra det mer ekonomiskt lönsamt. Detta har bidragit till ett stort tillskott av bostäder för framförallt unga personer. Sverigedemokraterna vill därför undersöka möjligheten att utöka gränsen för det möjliga skattebefriade beloppet för uthyrning av hela eller delar av en bostad.

Regeringen meddelade i juni 2023 att en utredare bland annat ska föreslå hur reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder kan ändras för att underlätta sådan uthyrning. Det återstår att se om förslag även kommer att gälla skatten.

Minska omfattningen av spekulation gällande obebyggd tomtmark

I bostadsbristens Sverige är ett av många problem att det saknas ledig byggbar mark i önskade geografiska lägen. Samtidigt förekommer många obebyggda tomter, vilket orsakar att det byggs mindre än vad som är möjligt. I vissa fall bör en såld fastighet betraktas som spekulationsaffär istället för ren bostadsaffär. Detta gäller när en fastighet där marken endast utgörs av obebyggd tomtmark sålts med realisationsvinst men ingen ansökan om bygglov och byggstart har registrerats hos den aktuella kommunen. I dessa enskilda fall behöver reavinstdskatten vara högre än vid ordinarie bostadsförsäljningar. Detta i syfte att minska omfattningen av spekulation gällande obebyggd tomtmark. Avstyckningar från fastigheter som redan har en byggnad ska dock inte inräknas i förslaget utan endast de affärer som inleds med ett förvärv av obebyggd tomtmark.

Möjligheten till införande av rotavdrag för byggnader av kulturhistoriskt värde

En viktig del av vårt kulturarv är de byggnader som bedöms vara av kulturhistoriskt värde. De fungerar bland annat som ett skyltfönster utåt till det svenska kulturarvet i en mer vardaglig kontext. Möjligheten till ett särskilt riktat rotavdrag för renoveringsarbete på byggnader av kulturhistoriskt värde behöver ses över.

Detta kan fungera som ett incitament att förbättra standarden på byggnader som annars riskerar att bli i så dåligt skick att de behöver rivas. Alternativt kan dessa byggnader, vid en för sent påbörjad restoration, behöva göras om i grunden och därigenom tappa en del av sin tidstypiska identitet. Genom att fler renoverar byggnader av kulturhistoriskt värde ger vi bättre förutsättningar för att de ska kunna efterlämnas till framtida generationer.

Mikael Eskilandersson (SD)

Roger Hedlund (SD)

Rashid Farivar (SD)

Björn Tidland (SD)

Mats Hellhoff (SD)