

# RAPPORT

## Ett hem åt alla

Kristdemokraternas bostadspolitik  
2014-2018



Kristdemokraterna

# Innehåll

<b>SAMMANFATTNING AV FÖRSLAGEN I PUNKTFORM .....</b>	<b>3</b>
<b>EN KRISTDEMOKRATISK BOSTADSPOLITIK.....</b>	<b>5</b>
BAKGRUND.....	6
BOSTADSBYGGANDETS HINDERBANA.....	7
PROBLEMET.....	8
DEN MÄNSKLIGA STADEN.....	10
<b>FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER .....</b>	<b>10</b>
KORTARE TID FRÅN IDÉ TILL HUS .....	11
BYGGANDE AV STUDENT- OCH UNGDOMSBOSTÄDER .....	15
EN BOSTAD FÖR ALLA.....	16
EN RÖRLIGARE BOSTADSMARKNAD .....	19
UNDERLÄTTA DET EGNA ÄGANDET.....	21
ENERGIEFFEKTIVISERING AV MILJONPROGRAMMET .....	23

# SAMMANFATTNING AV FÖRSLAGEN I PUNKTFORM

Under kristdemokratisk ledning pågår en mycket omfattande renovering av svensk bostadspolitik. Planprocessen blir tydligare, kortare och mer förutsägbar, byggregler förenklas och blir mer generella, skatter på byggande och boende har sänkts, bostadsförsörjningslagen skärps, bullerregler samordnas och blir mer generösa och bostadsbidragen har förstärkts. Men åtskilligt återstår att göra för att skapa en hållbar bostadspolitik, såväl ur sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter.

Följande ytterligare åtgärder vill Kristdemokraterna vidta de närmaste åren:

1. Stärk den regionala planeringsnivån.
2. En starkare roll för den översiktliga planeringen i kommunerna. Frågan om privat initiativrätt bör övervägas i det sammanhanget.
3. Effektivisera instansordningen vid överklaganden av beslut enligt plan- och bygglagen genom att, med bibehållen rättssäkerhet, överväga sådant som en minskning av antalet instanser, begränsning av sakägarkretsen, införande av en administrativ avgift vid överklaganden till högre instans.
4. Förbättra de ekonomiska förutsättningarna för kommuner att investera i nya bostadsområden genom att införa någon form av ekonomiskt stimulansstöd till kommuner som bygger nya bostäder.
5. Reducera bygglovsavgiften med 25 procent vid försening av ett bygglov upp till en vecka. Om förseningen är mer än vecka reduceras bygglovsavgiften med 50 procent och vid längre förseningar än tre veckor ges automatiskt tillstånd till byggnationen.
6. Modernisera och reformera riksintressesystemet.
7. Gör en grundlig översyn av strandskyddsregelverket i syfte att framförallt underlätta byggandet av strandnära boende i mindre tätbefolkade delar av landet.
8. Öka listan på bygglovsbefriade åtgärder kraftigt. Åtgärder som inte innebär någon inskränkning på grannes utsikt eller motsvarande eller medför någon allvarlig risk för fukt eller annan skada på huset om de utförs icke fackmässigt bör befrias från bygglov (befrielsen från bygglov ska inte gälla i områden som enligt PBL klassas som kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområden).
9. Utveckla former för att planeringen av bostäder kopplas ihop med infrastrukturutbyggnaden på ett tydligare sätt än i dag.
10. Låt barn och unga i ökad utsträckning få vara delaktiga i planeringsprocesserna.
11. Förenkla regelverket kraftigt i syfte att erbjuda fler ungdoms- och studentbostäder till rimliga kostnader.
12. Förläng möjligheten att medge tidsbegränsat bygglov för studentbostäder från dagens tio till femton år.
13. Kravet att hiss behöver installeras avskaffas vid byggande av ungdoms- och studentbostäder under 35 m<sup>2</sup> som byggs på vindar.
14. Ge universitet och högskolor samt Försvarmakten rätt att tillhandahålla bostäder för studenter, forskare och tillfälligt försvarsanställda.
15. Låt utvärdera det reformerade hyressättningssystemet under kommande mandatperiod, och om så erfordras vidta åtgärder för att med ett fortsatt starkt konsumentskydd främja nyproduktion av hyresrätter.

16. Förbättra konkurrensvillkoren för hyresrätten vid framförallt nyproduktion. Öka möjligheter till till/från-val i hyreskontrakten.
17. Tillsätt en bred bostadssocial utredning som får i uppdrag att förutsättningslöst utreda hur bostadsförsörjningen för utsatta grupper ska utformas i framtiden. I uppdraget bör ingå att på djupet analysera för- och nackdelar med att tillämpa EU:s regelverk för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse för utsatta grupper.
18. Höj bostadsbidragen ytterligare under kommande mandatperiod.
19. Följ upp nya PBL så att inte minst tillgänglighetsarbetet i offentliga lokaler lever upp till lagens målsättningar.
20. Reformera den svenska reavinstbeskattningen. Utgångspunkten för reformarbetet bör vara att trappa ned reavinstbeskattning utifrån hur länge ägaren bott i huset. Reformen kan delfinansieras genom att ta ut full kapitalskatt för reavinster gjorda på försäljningar efter en kortare tids innehav.
21. Förläng det nuvarande investeringsstödet för trygghetsboenden och låt samtidigt utreda alternativa sätt att stimulera till ökat antal trygghetsbostäder.
22. Fortsätt höj schablonavdraget för uthyrning av bostäder så att vi på sikt får ett system där exempelvis en villaägare kan hyra ut halva sin bostad skattefritt.
23. Minska kraven för att få hyra ut sin bostadsrättslägenhet och inför rätten för bostadsrättsföreningar att kunna ta ut en mindre avgift vid andrahandsuthyrning.
24. Inför ett skattesubventionerat bosparande för unga under 34 år för att därigenom underlätta för unga att ta sig in på bostadsmarknaden.
25. Inför en möjlighet att ombilda hyres- och bostadsrättslägenheter till ägarlägenheter.
26. Se över skattevillkoren i syfte att skapa så likvärdiga skatteregler som möjligt mellan ägarlägenheter och bostadsrätter.
27. Främja olika former av hyrköp av hyreslägenheter, skapande av eller ombildning till kooperativa hyresrätter etc exempelvis genom att kommunala bostadsbolag aktivt erbjuder sådana möjligheter.
28. Differentiera bolånetaket mellan lån till köp av befintliga bostäder respektive reala investeringar i nyproduktion av bostäder. För den senare gruppen bör utlåningen underlättas jämfört med nuvarande regler. Striktare krav på amortering av lån bör dock införas, särskilt när bostäderna är högt belånade.
29. Avskaffa taxeringssystemet så att krånglet för småhusägare minskar och boendebeskattning som baseras på marknadsvärde försvåras för framtiden.
30. Utred den tyska modellen med energisparlån för att se om den är lämplig att införa även i Sverige.

# EN KRISTDEMOKRATISK BOSTADSPOLITIK

Den kristdemokratiska bostadspolitiken vilar på fem grundstenar.

*Den första* är det sociala hänsynstagandet som går som en röd tråd genom hela den kristdemokratiska politiken. Till människans grundläggande behov hör att ha någonstans att kalla sitt hem. Vi måste trygga bostadsförsörjningen åt alla, i olika åldrar, med olika sociala och ekonomiska förutsättningar. Inte minst för barn och unga är en god boendemiljö av största vikt.

*Den andra* grundstenen är en strävan att ge alla människor och familjer ökad frihet att själva få bestämma över större delar av sin vardag utan att offentliga instanser eller någon annan lägger sig i och vill lägga saker och ting till rätta.

*Den tredje* är en strävan att skapa en marknad med sunda spelregler och med långsiktigt förutsägbara villkor för bostadsbyggandet.

*Den fjärde* grundstenen är det personliga ägandet. Den som äger sitt hem känner generellt sett ett större ansvar för sitt boende och upplever också större delaktighet. Alla undersökningar visar på att de flesta människor allra helst vill äga sitt hem, och det är viktigt att ge så många som möjligt av dessa rimliga möjligheter till detta.

*Den femte* är förvaltarskapstanken. Det vi bygger i dag och imorgon kommer att stå i 50 till 100 år framöver. I detta ryms såväl miljöaspekter som vikten av en arkitektur och stadsplanering som skapar bestående värden och är hållbar i begreppets fulla bemärkelse. Utmaningen är att klara hållbarhetsbegreppets tre dimensioner samtidigt; social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. I det goda förvaltarskapet ligger också behovet av en sund samhällsekonomi där bostäder finns för den som flyttar till jobb eller studier. Bristen på bostäder blir annars ett hinder för en dynamisk ekonomi.

Enligt Europarådets sociala stadga 1:31 har var och en rätt till bostad. Boende är en mänsklig social rättighet men det är samtidigt också varje vuxens ansvar. Rättigheten går tillbaka på en människosyn, som utgår ifrån att alla människor har ett absolut och oskattbart värde. Ansvaret går tillbaka på att vi är moraliskt ansvariga över våra liv och våra närmaste. Medborgarnas och invånarnas mänskliga värdighet leder till en plikt för ett land som Sverige att skapa förutsättningar för ett gott boende för befolkningen och att bistå och skapa ett gott boende även för den som av olika skäl inte kan leva upp till sitt ansvar att sörja för boende för sig själv eller sin familj. Där kommer bostadspolitiken in vars mål för oss kristdemokrater är det gemensamma bästa. Till bilden hör också att bostäderna utgör en stor och viktig del av samhällsekonomin, men också av största betydelse för den enskildes ekonomi. Därför är bostadspolitikens utformning också central för den ekonomiska politiken.

Den svenska bostadspolitiken är sedan miljonprogrammets dagar en studie i ryckighet. Det har gått upp och ner, fram och tillbaka, en ryckighet som kostat pengar och skapat osäkerhet. Kristdemokraterna har under snart två mandatperioder i regeringsställning aktivt kunnat påverka bostadspolitikens utformning. Genom ett flertal åtgärder har vi tagit steg mot en fungerande bostadsmarknad där långsiktiga spelregler är ledstjärna.

På längre sikt gynnas all bostadsproduktion av goda marknadsförutsättningar och långsiktigt förutsägbara villkor. Nya subventioner försenar denna anpassningsprocess och gör att byggföretagen fokuserar på att uppfylla regler för att få subventioner istället för att utveckla en kostnadseffektiv produktion.

En framgångsrik bostadspolitik måste innehålla åtgärder som förbättrar rörligheten på bostadsmarknaden, kortar tiden som det tar från idé till färdigt hus och leder till ett smartare och effektivare utnyttjande av de bostäder vi redan har. Inom alla dessa områden har Kristdemokraterna drivit på för genomförandet av viktiga reformer.

Sverige behöver avsevärt höja sin bostadsproduktion, av såväl hyresrätter, bostadsrätter, ägarlägenheter som villor. Det finns grundläggande strukturproblem på den svenska bostadsmarknaden som gör att byggandet släpar efter efterfrågan. Det kan endast åtgärdas genom att målmedvetet angripa hindren på bostadsbyggandets hinderbana i form av till exempel krångliga och tidskrävande planprocesser, svårtydbara bullerregler, byggregler med mera. Det tar tid att bygga ett hus från grunden om det ska göras med kvalitet. Likaså tar det tid att renovera svensk bostadspolitik. Sverige har kommit en bra bit på väg i moderniseringen, men mer återstår att göra. Kristdemokraterna ser framför sig ett behov av en fortsatt reformering av svensk bostadspolitik, ett reformarbete som rör själva grundvalarna, spelreglerna och organisationen, strukturen. Det finns områden inom bostadspolitiken där politiken och det offentliga har alldeles för stort inflytande och där makt skulle behöva flyttas till den enskilde medborgaren. Det finns områden där marknadsekonomin grundläggande principer har satts ur spel på ett sätt som får samhällsekonomiskt negativa konsekvenser. Och det finns områden där staten skulle behöva ha större inflytande.

## Bakgrund

2012 förkunnade Statistiska Centralbyrån, SCB, att Sverige hade passerat 9,5 miljoner invånare. 2018 beräknar SCB att vi ska vara 10 miljoner invånare i vårt vackra och avlånga land. Slår prognosen in betyder det att Sverige har ökat med en miljon invånare på 14 år. Så snabbt har Sverige aldrig tidigare passerat en miljon nya invånare. Invandringen spelar en stor roll men även stora födelsekullar ligger bakom det ökande antalet svenskar.

Befolkningsökningen är ojämnt fördelad över landet. Sverige genomgår för närvarande en av de starkaste urbaniseringstrenderna i Europa. Tillväxttakten i storstadsområdena var 2010 dubbelt så snabb som i riket. Fyra av de fem kommuner som växte snabbast under året återfinns också i Stockholmsområdet. Stockholm är en av de huvudstäder i Europa som växer snabbast. Också i större städer som har högskolor och universitet, såsom Lund och Linköping, ökar befolkningen påtagligt. Men till skillnad från exempelvis Stockholm så sprider sig inte befolkningsökningen till närliggande kommuner. Det är det som gör situationen så speciell i Stockholmsregionen, men även i Göteborgs- och Malmöregionen.<sup>1</sup>

Ungdomskullarna i åldern 19-24 år rekordstora just nu. Dessutom studerar fler på högskola och universitet. Läsåret 2005/2006 läste 390 000 studenter på någon svensk högskola eller universitet. 2011/2012 var antalet 430 000. Detta gör att bristen på student- och ungdomsbostäder är akut på många håll.

---

<sup>1</sup> Sveriges nya Geografi, Sweco/Arena för tillväxt, 2011.

Den svenska befolkningstillväxten bedöms fortsätta. De närmaste fem åren väntas befolkningen enligt SCB öka med mer än 80 000 årligen. Det är en än större ökning än den som skett under de senaste åren. På 2020-talet beräknas sedan befolkningstillväxten avta, bland annat till följd av minskad invandring. I slutet av prognosperioden, år 2060, beräknas befolkningen ha ökat till 11,6 miljoner. Det är en ökning med drygt 2,1 miljoner, eller 22 procent. Det är en något mindre ökningstakt än den som Sverige haft de senaste 50 åren, då befolkningen ökade med 25 procent. Men att befolkningsökningen beräknas avta om tio-femton år är ingen tröst för dem som söker bostad här och nu. Att vi blir fler svenskar är välkommet. Men en större befolkning ställer krav på fler bostäder.

Och det är just hur vi ska få fram fler bostäder till hög kvalitet i rimliga prislägen som den här rapporten från Kristdemokraterna handlar om.

## Bostadsbyggandets hinderbana

Professor Hans Lind skrev 2003 en rapport<sup>2</sup> som fick titeln Bostadsbyggandets hinderbana. Rapportens problemformulering är i allra högsta grad giltig än idag: trots en ökande efterfrågan på bostäder så svarar inte marknaden upp med fler bostäder som nästan vilken annan marknad som helst hade gjort. Huvudfrågan formulerade Lind så här:

*Varför har vi i stället för ökad produktion av bostäder och små prishöjningar fått en situation med små produktionsökningar och kraftiga prishöjningar på nyproducerade bostadshus?*

Det byggdes alltså för få bostäder redan 2003. Det byggdes för få bostäder 1998 och så vidare. Vad vi vill säga är följande:

1. Problemet är inte nytt.
2. En bostadsmarknad som inte svarar upp med att öka utbudet när efterfrågan är stor och den ekonomiska situationen stabil har underliggande, strukturella problem.

Och gapet mellan vad som byggs och befolkningsökningen tenderar bara att bli större. Det skrivs spaltmetrar om hur lite bostäder Sverige bygger i dagsläget. Faktum är att när Lind skrev rapporten påbörjades det bara marginellt fler bostäder än 2012 och åren dessförinnan påbörjades det färre än vad det gör i dag. Problemet är att befolkningsökningen idag är långt större än i början av 2000-talet, se diagram 1.

---

<sup>2</sup> Bostadsbyggandets hinderbana av Hans Lind, ESO. Lind är professor i fastighetsekonomi vid Kungliga Tekniska Högskolan, KTH.

**Diagram 1. Antalet påbörjade bostäder i relation till befolkningsökningen**

	Påbörjade bostäder	Befolkningsökning, Antal	Andel, %
2000	16 878		
2001	19 494	26 336	74
2002	19 112	31 660	60,4
2003	22 061	35 722	61,8
2004	27 468	36 360	75,5
2005	31 987	65 505	48,8
2006	45 628	69 670	65,5
2007	27 947	73 420	38
2008	21 467	74 020	29
2009	17 702	84 355	21
2010	26 758	74 888	35,7
2011	25 357	67 285	37,7
2012	20 050	74 149	27

Källa: SCB

Även om uppgifterna i tabellen bara är en indikation, det går inte att entydigt koppla befolkningsökningen till behovet av bostäder (barn till invandrande familjer är inte i behov av egen bostad, inte heller nyfödda) så talar den ändå sitt tydliga språk. Producenterna bygger inte i tillräcklig utsträckning trots att kunderna skriker efter deras produkter.

Oppositionen i riksdagen har säkert bilden klart för sig: Orsaken till att Sverige bygger för lite är att Sverige avskaffade de sista subventionerna 2006.

Det är dock att göra det alldeles för enkelt för sig. Först och främst så var problembilden densamma under den tiden vi hade investeringsstimulans – marknaden svarade inte upp mot efterfrågan. Trots att tre olika subventionssystem praktiserats har det allt sedan 1990-talets början byggts betydligt mindre i Sverige än vilket annat jämförbart land som helst, vilket talar för att lösningen inte stavas subventioner. Problemet på svensk bostadsmarknad är mer djupgående än att de kan lösas med subventioner, subventioner som för övrigt byggbranschen inte vill ha.

Det kan till och med vara så att det mångåriga användandet av subventioner i Sverige har dopat marknaden och dolt underliggande problem. Problem som nu kommit upp till ytan och måste åtgärdas.

## Problemet

Det finns nästan lika många uppfattningar om vad som behöver göras för att öka bostadsbyggandet som det finns organisationer inom bostads- och fastighetssektorn. Och det är inte så konstigt. Bostadspolitik är till sin natur komplex och påverkas av en rad omständigheter, varav regering och riksdag kan påverka en del, men långt ifrån alla. Det är många aktörer inblandade och det räcker med att en eller ett par ”drar i handbromsen” för att byggandet inte ska komma igång.

Den titel som sattes på professor Hans Linds rapport från 2003, Bostadsbyggandets hinderbana, var ovanligt välfunnen. Det finns ett betydande antal hinder som måste övervinnas för att få igång ett bostadsbyggande som bättre svarar upp mot efterfrågan.



Varför har Sverige låtit det gå så långt, blivit det land i västvärlden som bygger minst trots att vi nu har ett skriande behov? En orsak som ofta lyfts fram är att det beror på att byggkostnaderna i Sverige är så höga och det i sin tur har sin orsak i låg produktivitet i svensk byggsektor. Detta har varit den förhärskande synen i det politiska systemet en bra bit in på 2000-talet. Två rapporter skrevs med detta som bärande tema, ”Sega gubbar”<sup>3</sup> och ”Skärpning gubbar”<sup>4</sup>.

Den tydliga fokuseringen på byggsektorns tillkortakommanden har gjort att politiken missat sina egna. Kristdemokraterna anser att en stor del av förklaringen till varför byggkostnaderna stigit långt mer än KPI beror på bristen på detaljplanelagd mark och att det politiska systemet har satt käppar i hjulet som försvårar en högre produktivitetsutveckling i byggindustrin. Det är alltså ett i stora delar politiskt orsakat problem.

Kommunerna spelar en nyckelroll i att ta fram detaljplanelagd mark. Utan byggklar mark inga hus. Därför måste kommunerna höja sina ambitioner. Men staten måste också underlätta för kommunerna så att det blir enklare och smidigare för kommunerna att planlägga marken.

Bostadsbyggandets hinderbana är alla de olika regelverk som på ett onödigt sätt förlänger byggprocessen, höjer riskpremierna och begränsar konkurrensen. Det handlar om PBL i vid mening, handläggningstiderna hos myndigheterna, överklagandemöjligheternas utformning, reglerna och tillämpningen gällande buller, riksintressen, strandskydd m.m. Allt detta har regeringen på kristdemokratiskt initiativ målmedvetet attackerat.

Kristdemokraterna och alliansregeringen har den största reformagendan på bostadspolitikens område sedan årtionden. Det behövs dock mer. Reformarbetet behöver fortsätta i minst fyra år till.

Men utöver den låga nyproduktionstakten står Sverige inför andra stora utmaningar på bostadspolitikens område. Även om ökat nybyggande kan underlätta för s.k. svaga grupper att få tag i en bostad måste särskilda insatser göras för dessa. En del kommuner på s.k. svaga marknader brottas med överskott av bostäder och kommunala bostadsbolag i svåra ekonomiska problem. De stora renoveringarna av miljonprogramsområdena kräver stora resurser och leder till hyreshöjningar som i vissa fall många hyresgäster har svårigheter att klara av. Det befintliga bostadsbeståndet måste minska sin energiförbrukning och nytillkommande bebyggelse måste förena höga miljöambitioner med ekonomiska förutsättningar som gör att även vanliga löntagare har råd att flytta dit. Bostadssegregationen som ökat under lång tid måste brytas.

Mycket av debatten om bostadspolitiken fokuserar på de stora städerna och tillväxtregionerna. Men det finns också en annan verklighet. I andra delar av landet där befolkningstillväxten inte är så stor, kanske till och med vikande, kan det ändå finnas behov av ökat byggande, för t.ex. äldre, studenter eller andra grupper. Men produktionskostnaden överstiger många gånger marknadsvärdena vilket gör finansieringen svår. I dessa situationer är det än viktigare med effektivare planprocesser, förenklade byggregler och till exempel smart, industriellt byggande för att hålla nere byggkostnaderna.

---

<sup>3</sup> Statskontoret, 2009:6

<sup>4</sup> SOU 2002:115

## Den mänskliga staden

Allt fler människor bor i städer, det gäller globalt, men även i Sverige. Faktum är att Sverige är ett av de länder inom EU som genomgår den starkaste urbaniseringstrenden för närvarande. Städer och stadslivet lockar. Men den starka urbaniseringen medför också utmaningar. Det behöver byggas mer bostäder för att svara upp mot ett ökat behov. Infrastruktur i form av vägar och kollektivtrafik måste utvecklas och förbättras. Regelverket som rör byggande och bostäder måste bli mer flexibelt för att inte i onödan sätta käppar i hjulet för stadsutvecklingen.

Men vi behöver ha ett bredare perspektiv än regelverk och infrastruktur på staden som fenomen. Städerna måste först och främst diskuteras utifrån sociala, ekonomiska, ekologiska och kulturella aspekter. Det handlar därför om boendemiljö i vid bemärkelse, inte minst arkitektur. Platserna i staden, det som på fackspråk benämns det offentliga rummet, måste också vara i fokus i stadsplaneringen, inte bara byggnaderna. Problem som segregation kan delvis mötas genom en genomtänkt stads- och bostadsplanering.

Kommunala politiker bör klä på sig ledartröjan i bostadsfrågan, men mer fokusera på byggandet av stad, inte enskilda hus: hur vill vi staden ska utvecklas på fem, tio, tjugo år? Med en god översiktsplanering och god planberedskap blir det mindre av ad hoc beslut, som ibland riskerar att fattas över medborgarnas huvud.

I en stad stadd i snabb förändring är kommunikationen med medborgarna A och O, den så kallade medborgardialogen. Här brister det ofta. Helt säkert är att en del överklaganden kan undvikas om man gör sin hemläxa först och i god tid genomför en ordentlig dialog med de berörda medborgarna. Den som inte har fått information och chans att tycka till reagerar reflexmässigt med att säga nej.

## FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Efter den djupa lågkonjunkturen i början av 1990-talet sanerades de offentliga finanserna och stora delar av byggsubventionerna togs bort. I samma veva drog sig det politiska systemet bort från bostadspolitikens område, på kommunal såväl som statlig nivå. Kristdemokraterna anser att det var bra att subventionerna som dopade marknaden och satte dess grundläggande principer ur spel togs bort, men beklagar att politiken drog sig ur. Att politiken mer eller mindre abdikerade fick till följd att lagstiftning har tillåtits föråldras och till delar bli obsolet. Och den lagstiftning som tillkommit sedan dess har i huvudsak varit av bevarandekaraktär, skyddslagstiftning.

Priset för politikens retirering på 1990-talet betalar vi nu. Kristdemokraterna anser att politiken i allra högsta grad har en roll att spela på bostadsmarknaden. Det gäller bara att hitta rätt roll. När få under 1990-talet och 2000-talet drivit bostadsfrågorna aktivt på central nivå har en mycket långtgående tolkning av försiktighetsprincipen fått fritt spelrum i lagstiftningsarbetet och i tillämpningen av lagstiftningen i myndigheter och kommuner.

På olika områden har regel lagts på regel, med goda föresatser, men konsekvensen har blivit allt krångligare regelverk och stigande byggkostnader. Vi kan kalla det välviljans tyranni.

Sverige behöver nu renovera såväl grunden, stommen och ytskiktet i bostadspolitiken. Under kristdemokratisk ledning pågår ett omfattande arbete i regeringen. Skatter har sänkts. Exempelvis har den oförutsägbara statliga fastighetsskatten avskaffats och de femton första åren vid nyproduktion är befriade från fastighetsavgift.

Framöver handlar det om att göra planprocessen effektivare och kortare genom ett tydligare och mer förutsägbart regelverk. Instansordningen för överklagandeärenden måste kortas. Rättssäkerheten ökar inte enkom för att det finns möjlighet att överklaga ett ärende i upp till 8-10 instanser. Förutsättningarna för aktörerna på bostadsmarknaden måste förbättras genom exempelvis bättre skattevillkor.

För att bygga hållbart är förtätning av städer nära kollektivtrafikstråk en viktig beståndsdel. Då behöver vi bullerregler som möjliggör förtätning och inte sätter käppar i hjulet. Vi måste få ett slut på att olika statliga myndigheter tolkar samma riksdagsbeslut på olika sätt och i praktiken kraftigt försvårar byggande som har goda boendekvaliteter. Tolkningen av bullerregler enligt plan- och bygglagen och miljöbalken måste samordnas.

De senaste decenniernas stigande byggkostnader är till stor del politiskt orsakade. Därför måste lösningen också vara politisk. Sverige behöver lägga grunden för ett modernt, industriellt byggande där kvalitet, klimatnytta och kostnadseffektivitet sätts i första rummet. Det handlar inte om att återskapa miljonprogrammet, det handlar om att ge byggföretagen samma förutsättningar som övriga industrin. Fokus i denna process är att korta byggtiderna, förbättra precisionen, minska byggfelen, arbeta med ständiga förbättringar samt få kontroll över kostnadsutvecklingen, energiförbrukningen och klimatpåverkan. Det vill säga: alla naturliga parametrar i stora delar av övriga industrin.

För att åstadkomma bättre förutsättningar för ett mer industrialiserat byggande måste de tekniska byggreglerna vara nationella. Inte bara när det gäller byggregler, såsom energikraven, har det utvecklats lokala variationer som försämrar förutsägbarheten, tydligheten och transparensen. Det gäller t.ex. också regelverket kring exploatering och hur finansiering av gatukostnader sker. Här finns en flora av olika kommunala lösningar som sammantaget försvårar möjligheterna till en ökad konkurrens inom byggsektorn. Den ibland otydliga lagstiftningen har bidragit till detta. Ambitionen med att skapa gemensamma byggregler i hela landet handlar inte primärt om att värna svensk byggindustri. Det handlar om att skapa bättre förutsättningar för att bygga fler bostäder, något Sverige så väl behöver.

## **KORTARE TID FRÅN IDÉ TILL HUS**

### ***Stärkt regional planeringsnivå***

Det är kommunerna som enligt lag har bostadsförsörjningsansvaret och planmonopolet. Regeringen tillsatte i augusti 2013 en parlamentarisk kommitté med uppgift att titta på just den regionala planeringsnivån. Det är en viktig utredning. Sverige sticker ut i ett internationellt avseende genom att sakna en fungerande, regional planeringsnivå. Bostadsförsörjningen är inte ett problem enbart för enskilda kommuner. Storstadsregionerna är sammanhängande arbets- och bostadsmarknader och ansvarstagandet för bostadsförsörjningen behöver därför också i större utsträckning ske på en regional nivå. Den regionala nivåns funktion bör exempelvis vara att sätta upp mål för hur många bostäder respektive kommun måste planera för. En förstärkt regional planeringsnivå kan stödja kommunerna i deras planeringsarbete. Var och hur inom kommunens

gränser det ska planeras för bostäder för att nå upp till målen ska fortsatt vara varje kommuns ansvarsområde.

*Kristdemokraterna föreslår:*

*- att den regionala planeringsnivån stärks.*

### ***Initiativrätten till detaljplaner***

I vårt västra grannland Norge kan antingen en kommun eller en byggherre ta initiativ till ett byggprojekt. Att initiativet kommer från privat håll är väldigt vanligt – i de större städerna är det så i en absolut majoritet av fallen. Byggherren har en lagreglerad rätt att lägga fram ett planförslag och få förslaget prövat av kommunen.

Byggprocessutredningen<sup>5</sup> avfärdade den norska modellen med argumentet att det svenska systemet är främmande för ett ”så stort inslag av myndighetsutövning från enskilt håll” som i det norska systemet. Utredningen lyfte också fram att det norska plansystemet bygger på förutsättningen att ”kommuneplanen”, norska motsvarigheten till den svenska översiktsplanen, är bindande och mer styrande än vår översiktsplan.

I en svensk kontext, med en översiktsplanering som inte är bindande, är byggprocessutredningens invändningar mot att införa en norsk modell i Sverige rimliga. Men den svaga svenska översiktsplaneringen är en brist i det svenska systemet. På sikt bör den stärkas och liksom i Norge bli bindande. Då är inte Kristdemokraterna främmande för att införa en initiativrätt för privata intressen även i Sverige.

*Kristdemokraterna föreslår:*

*- att den översiktliga planeringen i kommunerna ges en starkare roll. Frågan om privat initiativrätt bör övervägas i det sammanhanget.*

### ***Effektivare instansordningen vid överklaganden***

När det i högre grad än tidigare byggs nya bostäder i områden med omgivande bebyggelse ökar också risken för överklaganden. Överklagandeprocessen bidrar starkt till att planprocessen i Sverige tar lång tid. Regeringen har därför tillskjutit medel till länsstyrelserna och mark- och miljödomstolarna för att förkorta handläggningstiderna. Men därutöver krävs en bred översyn av instansordningen i syfte att med bibehållen rättssäkerhet åstadkomma en effektivare prövningsordning. I det sammanhanget bör flera frågor övervägas, exempelvis antalet instanser som överklaganden kan prövas i, liksom sakägarkretsen. Även en viss administrativ avgift vid överklaganden, särskilt när frågan prövas i högre instans, kan övervägas.

*Kristdemokraterna föreslår:*

*- att instansordningen vid överklaganden av beslut enligt plan- och bygglagen effektiviseras genom att, med bibehållen rättssäkerhet, överväga sådant som en minskning av antalet instanser, begränsning av sakägarkretsen, införande av någon form av administrativ avgift vid överklaganden till högre instans.*

### ***Incitament för ökat bostadsbyggande***

Många kommuner i tillväxtregionerna anser att det kostar mer än det smakar att planera för ökad bebyggelse. Gator och vägar behöver byggas ut, liksom förskolor och skolor. Skatteutjämningsystemet kompenserar inte fullt ut för de merkostnader som följer av ökat byggande. För att förbättra de ekonomiska förutsättningarna för kommuner att investera i nya bostadsområden bör någon form av ekonomiskt stimulansstöd införas till kommuner som bygger

---

<sup>5</sup> SOU 2008:68

nya bostäder. Det kan ske genom att en del av statsbidraget till kommunerna ges i form av en summa per färdigställd bostad. Därmed ges tydliga incitament för kommunerna att detaljplanlägga mark och genomföra nödvändiga infrastrukturinsatser. Finansieringen kan antingen ske i samband med att statsbidragen till kommunerna ökar och/eller genom en omfördelning av en mindre del av statsbidraget till kommunerna. I ett sådant sammanhang får dock inte utflyttningskommuner drabbas negativt.

*Kristdemokraterna föreslår:*

*- att de ekonomiska förutsättningarna förbättras för kommuner att investera i nya bostadsområden genom att någon form av ekonomiskt stimulansstöd införs till kommuner som bygger nya bostäder.*

### **Sänkt eller ingen bygglovavgift när handläggningen överstiger 10 veckor**

Sedan den andre maj 2011 ska kommunerna ge besked om bygglov inom tio veckor. Allt fler kommuner börjar nu närma sig målet om maximalt 10 veckors handläggningstid (givet att handlingarna är kompletta). Det finns inga sanktioner i lagstiftningen mot kommuner som inte lever upp till kravet på maximalt tio veckors handläggningstid, medan lagstiftaren varit betydligt mer kreativ med sanktioner mot privatpersoner som av olika skäl bryter mot lagstiftningen.

*Kristdemokraterna föreslår:*

*- att bygglovsavgiften reduceras med 25 procent om förseningen av ett bygglov uppgår till maximalt en vecka. Om förseningen är mer än vecka reduceras bygglovsavgiften med 50 procent och vid längre förseningar än tre veckor tas ingen bygglovsavgift ut.*

### **Modernisera riksintressesystemet**

Ett riksintresse är tänkt att vara ett särskilt värdefullt område som ska bevaras för framtiden. Systemet byggdes upp för flera decennier sedan och har sedan mer eller mindre lämnats vind för våg av det politiska systemet. Riksintressen ska bevara möjligheter för framtiden eller vårda vår historia för kommande generationer. Det är självklart viktigt.

Men systemet är otympligt och föråldrat och har också fått kritik från Riksrevisionsverket (RIR 2013:21). Varje myndighet kan utan politiskt inflytande peka ut områden som den anser är av riksintresse. Enligt Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) är 30 procent av marken idag utpekad som riksintresse. Det är inte rimligt.

Varje myndighet har dessutom sina egna kriterier när de pekar ut områden av riksintresse. Och när väl ett riksintresse är utpekad så ligger det där för all framtid. Men samhället förändras hela tiden och det som ansågs vara av riksintresse igår behöver inte nödvändigtvis anses vara det idag. Riksintressesystemet som det fungerar i dag är ett hinder mot ökat bostadsbyggande.

*Kristdemokraterna föreslår:*

*- att riksintressesystemet reformeras och moderniseras så att det inte utgör ett onödigt hinder för ökat bostadsbyggande.*

### **Förändra strandskyddsregelverket**

2009 och 2010 infördes en ny strandskyddslagstiftning i Sverige. Syftet var att göra regelverket tydligare, underlätta tillämpningen och göra den mer konsekvent. Syftet var också att underlätta skapandet av attraktiva boendemiljöer i mindre hårt exploaterade delar av landet medan strandskyddet i mer exploaterade områden skulle värnas.

Regeringen tvingades ganska snart konstatera att de nya strandskyddsreglerna inte ledde till önskat resultat. Från olika delar av landet har allvarig kritik riktats mot regelverket. Det anses krångligt och otydligt. Därför fick Boverket och Naturvårdsverket i uppdrag att utvärdera lagstiftningen. Det redovisades i början av oktober 2013.

Regeringen kunde också konstatera att tillämpningen brast på grund av bristande kunskap hos framför allt kommunerna. Regeringen har därför tillsatt en delegation som ska ge råd och bistå kommunerna i tillämpningen av strandskyddsreglerna. Utöver detta har regeringen avsatt medel från vilka kommunerna kan söka stöd för kartläggning av s.k. LIS-områden (landsbygdsutveckling i strandnära lägen), något som framför allt mindre kommuner har svårt att hinna med på grund av bristande resurser.

Kristdemokraterna anser att det är mycket positivt att regeringen har sett problemen och vidtagit åtgärder för att förbättra situationen. Det måste bli avsevärt enklare att bygga bostäder i strandnära lägen i de glest befolkade delarna av landet. Vi anser dock att regeringens åtgärder inte är tillräckliga. Regelverket måste reformeras i grunden. Dagens regelverk, även med hänsyn tagen till delegationens arbete och översynen, vilar på principen "allt som inte uttryckligen är tillåtet är förbjudet". Istället borde regelverket bygga på att områden som ska ha ett särskilt skydd pekas ut, liksom områden där en restriktiv hållning bör intas. I glest befolkade områden bör istället bebyggelse vara tillåten, förutom i områden som genom beslut pekas ut som skyddsvärda.

Även i exploaterade delar av landet, såsom Stockholms skärgård, innebär dagens tillämpning att äganderätten ibland får en allt för svag ställning, även mot bakgrund av den restriktivitet som är befogad med hänsyn till förvaltarskapstanken och friluftslivet.

*Kristdemokraterna föreslår:*

*- att strandskyddsregelverket revideras i syfte att framförallt underlätta byggandet av strandnära boende i mindre tätbefolkade delar av landet.*

### **Politikens gränser**

Kristdemokraterna anser att det behövs en "frihetsreform" inom bostadssektorn. Det finns anledning att ifrågasätta om det är rimligt att ställa samma krav på familjen som ska bygga ut sin egen villa som på byggföretag som bygger hus åt andra människor. Det behövs regelverk och lagstiftning, men politiken måste veta sina gränser. En frihetsreform skulle också avlasta kommunernas stadsbyggnadskontor.

Det finns en rad åtgärder där bygglovsbefrielse borde övervägas;

- en liten tillbyggnad på maximalt 15 kvadratmeter och minst 4,5 meter från tomtgränsen,
- större friggebod än nuvarande 15 m<sup>2</sup>,
- inreda ytterligare en bostad i befintlig byggnad eller kompletteringsbyggnad,
- insättande av enklare takkupor,
- byte av uppvärmningssystem, solfångare och solcellsmoduler,
- byte av fönster,
- byte av takmaterial,
- fasadändring mot innergård,
- garageport och
- genomsiktligt plank upp till två meters höjd som inte gränsar till grannens tomt.

Detta är exempel på åtgärder där bygglovsbefrielse bör införas.

*Kristdemokraterna föreslår:*

*- att listan på bygglovsbefriade åtgärder ökas kraftigt. För åtgärder som inte innebär någon inskränkning på grannes utsikt eller motsvarande eller medför någon allvarlig risk för fukt eller annan skada på huset om de utförs icke fackmässigt bör befrias från bygglov (befrielsen från bygglov ska inte gälla i områden som enligt PBL klassas som kulturbistoriskt värdefulla bebyggelseområden).*

### ***Tydligare koppling mellan infrastruktur och bostäder***

Det råder i dag en bred enighet om att infrastruktur och bostadsbyggande är intimt förknippade med varandra. Fungerande kollektivtrafik och bra vägar underlättar bostadsbyggandet.

Planeringen av bostadsbyggande och utbyggnad av infrastruktur bör därför i framtiden integreras på ett annat sätt än idag.

*Kristdemokraterna föreslår:*

*- att former utvecklas för att i planeringen för infrastrukturinvesteringar integrera bostadsfrågorna på ett tydligare sätt än vad som sker idag.*

### ***Planera med barn i fokus***

Barn och ungdomar har rätt att få vara med och påverka sin närmiljö. Det står även i FN:s konvention om barnets rättigheter. Men städer och andra miljöer där barn och unga vistas är ganska sällan planerade utifrån barnens och ungdomarnas behov. Det har genomförts, och genomförs, ett antal projekt, i offentlig såväl som i privat regi, där barn och unga fått vara delaktiga i planeringsprocesserna och detta har skett med stor framgång.

Det är viktigt att det inte stannar vid projekt utan att man hittar former för att involvera barn och unga i ett tidigt skede när exempelvis nya bostadsområden ska planeras eller gamla områden förnyas. Trafikverkets projekt tillsammans med bl. a Boverket, ”Att stärka barns och ungas delaktighet och inflytande i fysisk planläggning” i vilket man på regeringens uppdrag skulle hitta metoder för att stärka barns rätt till inflytande i samhällsplaneringen, visade mycket goda resultat. Det genomfördes tillsammans med sex kommuner. Erfarenheterna från projektet måste få spridning i andra kommuner i landet.

*Kristdemokraterna anser:*

*- att barn och unga i ökad utsträckning ska vara delaktiga i planeringsprocesserna.*

## **BYGGANDE AV STUDENT- OCH UNGDOMSBOSTÄDER**

Det har genomförts en del lättnader i regelverket som rör byggande av studentbostäder, men dessa är inte tillräckliga. Bostäder för unga och studenter är till sin karaktär lägenheter under vilka de boende i regel bor en begränsad tid av sina liv. Därför finns det all anledning att ifrågasätta att de ska omfattas av samma regelverk vid byggande som övriga boendeformer. Utgångspunkten bör vara att endast regler som är grundläggande för människors hälsa och säkerhet bör vara kvar.

Under senare år har ett antal företag etablerats som erbjuder modulbostäder för studenter. Modulbostäderna kan lätt byggas ihop och lätt plockas ner om och när förutsättningarna förändras. Det är angeläget att kommunerna är aktiva i sin markplanering och kan erbjuda tidsbegränsade bygglov för modulbostäder åt studenter på mark som för tillfället står outnyttjad. I dag kan tidsbegränsade bygglov endast ges om 5 + 5 år. Den maximala tiden bör utsträckas från dagens tio till åtminstone femton år, och möjligheten att ge bygglov om 10+5 år.

År 2009 fick ett antal större lärosäten möjlighet att under en försöksperiod tillhandahålla bostäder åt studenter och gästforskare. Kristdemokraterna anser att denna möjlighet ska permanentas och gälla samtliga universitet och högskolor. Att studenterna har någonstans att bo ligger i lärosätenas intresse och det är positivt att de har verktyg för att hjälpa till med bostadsförsörjningen.

Även Försvarmakten borde ges samma möjlighet att tillhandahålla bostäder åt sina tillfälliga anställda. Försvarmakten har i dag på sina håll ett akut behov att hitta bostäder åt de anställda soldaterna. För den som har en anställning framstår "livet på luckan" inte lika lockande längre. Även för dessa typer av bostäder borde regelverket förenklas för att kunna sänka byggkostnaderna. Det är exempelvis inte rimligt att ställa lika omfattande tillgänglighetskrav på bostäder åt försvarmaktens tillfälligt anställda soldater som på permanentbostäder för allmänheten. Det andra undantaget från att eftersträva full tillgänglighet vid nyproduktion av bostäder bör vara när vindsutrymmen omvandlas till student- och ungdomsbostäder om högst 35 kvm. I de absolut flesta fall är annars alternativet att inga bostäder alls tillkommer i sådana utrymmen.

Unga och studenter är en målgrupp som i regel har begränsad köpkraft. Det är därför angeläget att utveckla innovativa lösningar som kan erbjuda ett bra boende till rimliga kostnader. Regeringens stöd om 50 miljoner kronor 2013-2015 för att stimulera innovativa lösningar när det gäller student- och ungdomsbostäder är därför mycket positivt.

*Kristdemokraterna föreslår:*

- att regelverket förenklas kraftigt i syfte att erbjuda fler ungdoms- och studentbostäder till rimliga kostnader,
- att möjligheten förlängs att medge tidsbegränsat bygglov för studentbostäder från dagens tio till femton år,
- att hiss ej behöver installeras vid byggande av ungdoms- och studentbostäder under 35m<sup>2</sup> som byggs på vindar,
- att universitet och högskolor samt Försvarmakten ges rätt att tillhandahålla bostäder för studenter, forskare och tillfälligt försvarsanställda.

## EN BOSTAD FÖR ALLA

### *Hyressättningssystemet*

2011 reformerades hyressättningssystemet i en överenskommelse mellan parterna på bostadsmarknaden och regeringen. Allmännyttan ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och allmännyttans självkostnader ska inte längre vara normerande för hyressättningen. Istället ska hyran fastställas till bruksvärdet utifrån förhandlingar mellan hyresgästföreningen, och de privata och de kommunala fastighetsägarna. Tanken är att den enskilda lägenhetens kvalitet ska styra hyressättningen i högre grad framöver. Hyresförhandlingsmodellen fungerar ganska väl på många håll i landet medan det är mer konfliktfyllt i vissa andra delar.

Det är viktigt att det finns ett starkt konsumentskydd på bostadsmarknaden. Människors boende är inte vilken vara som helst. Det handlar ofta om starka minnen och livsvariga relationer som är kopplade till bostaden. Människors olika livssituationer och tillgång till kapital är faktorer som gör att ett hyressättningssystem måste beakta många aspekter, inte bara de ekonomiska.

Men samtidigt som det är viktigt att värna om möjligheten att bo kvar i den lägenhet man trivs i är det ett faktum att det nya hyressättningssystemet brottas med flera stora utmaningar. Det byggs för få hyresrätter, många hyresrätter ombildas till bostadsrätter och det råder en



omfattande svarshandel av hyreskontrakt. Kötiderna är långa till en hyreslägenhet i exempelvis Stockholms innerstad. Institutioner som OECD och IMF har också påtalat bristerna i den svenska hyressättningsmodellen, liksom svenska forskare såsom professorerna Hans Lind och Assar Lindbäck.

Sverige har till skillnad från flertalet andra länder valt en egen modell med kollektivt förhandlade hyror. Skälet till detta är dels den historia av regleringar av den svenska hyresmarknaden som gällt sedan andra världskriget, dels att det anses ge ett starkt konsumentskydd, värna svaga grupper och motverka segregation.

Parterna på hyresmarknaden har ansvaret för att systemet ska fungera. Det nya systemet har varit i funktion sedan 2011 och det finns under kommande mandatperiod anledning att en utvärdering av systemet. Vi är beredda att vidta åtgärder som kan utveckla systemet i syfte att både värna ett starkt konsumentskydd och underlätta nyproduktion av hyresrätter.

*Kristdemokraterna föreslår:*

*- att det nya hyressättningsystemet utvärderas under kommande mandatperiod och att om så erfordras åtgärder vidtas för att med ett fortsatt starkt konsumentskydd främja nyproduktion av hyresrätter.*

### **Stärk hyresrättens ställning**

Frågan om konkurrensneutrala skattevillkor mellan upplåtelseformerna är ingalunda ny, utan har diskuterats och debatterats i många år. De som har drivit frågan med störst emfas är parterna på hyresmarknaden, SABO, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen.

Kristdemokraterna instämmer i att hyresrätten behöver stärkas som upplåtelseform bl.a. ekonomiskt. Det är dock inte helt enkelt att jämföra de olika upplåtelseformerna. Det finns skillnader i roller och ansvarsförhållanden. Det handlar också om skillnader i beskattning. Det är skilda regler vid beskattning av företag, ekonomiska föreningar och privatpersoner. ROT-avdraget är till exempel en strukturell reform för att minska förekomsten av svart arbetskraft vid renoveringar i de svenska hushållen. Det finns de som kräver ROT-avdrag till hyresgäster. Men fastighetsägaren, som är den som ansvarar för det huvudsakliga underhållet i hyreshuset, är ett företag som redan gör avdrag för sina underhållskostnader, på obeskattade pengar. Villaägaren, som är berättigad till ROT-avdrag, betalar med redan skattade pengar. Och så vidare.

Trots ovan nämnda reservationer så är det naturligtvis angeläget att konkurrensvillkoren är så jämbördiga som möjligt mellan upplåtelseformerna. Det finns en hel del som trots allt talar för att just hyresrätten har sämre konkurrensförutsättningar vid nyproduktion.

Ytterligare ett sätt att stärka hyresrätten är att öka möjligheterna till till/från-val i hyreskontrakt. Hyresrätten är den överlägset mest flexibla upplåtelseformen. Det måste vi utnyttja bättre genom att låta hyresvärdar och hyresgäster kunna skraddarsy hyreskontrakten. Ett arbete pågår i regeringen för att se över hur lagstiftningen kan underlätta sådana kontrakt.

*Kristdemokraterna anser:*

*-att det behöver göras en översyn av skattesituationen för hyresrätten framförallt med inriktning på att underlätta vid nyproduktion.*

*- att möjligheterna till till/från-val inom hyresrätten ska underlättas.*

### **Allas rätt till bostad**

Allt fler människor får svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Enligt Socialstyrelsens senaste kartläggning från 2011 befinner sig 34 000 människor i hemlöshet eller är utestängda från

bostadsmarknaden. I den siffran ingår alltifrån dem som saknar tak över huvudet till de som tillfälligt bor på ett sådant sätt att de inte har ett eget boende. Ungdomar med svag ekonomi, nyanlända till vårt land och människor med olika former av ekonomiska och sociala problem tillhör dem som har svårast att etablera sig på bostadsmarknaden. Även om bostadsbyggandet ökar markant kommer dessa grupper ha det bekymmersamt eftersom många hyresvärdar ställer höga krav för att hyra ut. Hemlöshet får sägas vara ett av samhällets största misslyckanden.

Även om en del av problematiken hänger samman med bostadsbrist är det inte hela förklaringen. Till den kategori som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden hör såväl ungdomar som nyanlända svenskar, personer som lever på försörjningsstöd eller har betalningsanmärkningar. De kännetecknas av att ha begränsade ekonomiska resurser men behöver ofta ett boende omgäende. Det är inte sannolikt att den nyproduktion som kommer till stånd kan hjälpa dem att hitta boende i den utsträckning som krävs.

Regeringen utsåg 2011 en nationell hemlöshetssamordnare för perioden 2012-2013. Uppdraget har nu förlängts till och med den 31 juli 2014. Samordnarens uppgift är att på olika sätt ge kommunerna stöd i deras arbete med att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Hemlöshetssamordnarens arbete för att stödja kommunerna har varit framgångsrikt. Samordnaren har besökt ett stort antal kommuner i hela landet. Cirka ett år efter första besöket sker ett återbesök för att följa upp. Slutsatserna av återbesöken är att de flesta kommuner har lyft upp frågan och bland annat tagit fram strategier för hur arbetet ska gå till, börjat göra kartläggningar av hur många personer som befinner sig i hemlöshet med mera.

Hemlöshetssamordnarens arbete är en viktig del i arbetet med att minska utanförskapet på bostadsmarknaden. Men många åtgärder måste vidtas för att möta denna utveckling på ett socialt, men också statsfinansiellt ansvarsfullt sätt. Ett sätt är att höja bostadsbidragen, vilket regeringen gjort i olika omgångar, både för barnfamiljer och för pensionärer.

Kristdemokraterna anser att en bred bostadssocial utredning bör tillsättas för att brett analysera den sociala sidan av bostadspolitiken och utvärdera de instrument som idag används. Regler och lagar som försvårar etablering på bostadsmarknaden bör analyseras. Instrument som hyresgarantier och förvärvsgarantier bör utvecklas. I uppdraget bör också ingå att på djupet analysera för- och nackdelar med att tillämpa EU:s regelverk för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse för utsatta grupper. Målet ska vara att skapa en bostadspolitik som tillgodoser alla medborgares grundläggande rätt till en bostad.

*Kristdemokraterna föreslår:*

- att det tillsätts en bred bostadssocial utredning som får i uppdrag att förutsättningslöst utreda hur bostadsförsörjningen för utsatta grupper ska utformas i framtiden.
- att bostadsbidragen höjs ytterligare under kommande mandatperiod.

### ***Ett tillgängligare Sverige***

Kristdemokraterna står för en människosyn som utgår från människans lika och okränkbara värde samt att alla människor är olika. Utifrån sina egna villkor ska alla ha rätt till full delaktighet i samhället och jämlika levnadsvillkor. Personer med olika funktionsnedsättningar ska så långt det är möjligt inte utestängas från boendemiljöer eller offentliga lokaler. Nya PBL från 2011 stärker de funktionsnedsattas rättigheter. Men Handisams senaste utvärdering visar att arbetet går långsamt när det gäller avhjälpandet av så kallade enkla hinder i den offentliga miljön. Sämst till låg bland annat vårdcentraler. Det är anmärkningsvärt.

*Kristdemokraterna föreslår att*

*-nya PBL följs upp så att inte minst tillgänglighetsarbetet i offentliga lokaler efterlever lagens målsättningar.*

*-varje kommun ska planera och årligen avsätta medel för att öka tillgängligheten till befintliga byggnader*

## EN RÖRLIGARE BOSTADSMARKNAD

### *Förändrad beskattning vid försäljning av bostad*

Enligt dagens regler beskattas 22/30 delar av kapitalvinsten när man säljer sin privatbostad, vilket motsvarar en skatt på 22 procent av hela vinsten. Reavinstskatten kan skjutas upp under vissa förutsättningar. Då beräknas en schablonintäkt, som kapitalinkomst, till 1,67 procent av uppskovsbeloppet. Kapitalinkomsten beskattas sedan med 30 procent. Den samlade upphovsstocken i dag beräknas till drygt 250 miljarder kronor, alltså vinster som samlas på hög efter beviljat uppskov.

Många menar att reavinstbeskattningen försämrar rörligheten på bostadsmarknaden. Den allmänna uppfattningen är att den bidrar till att äldre väljer att bo kvar i sina villor istället för att flytta till ett mindre, och därmed i regel billigare, boende. I vilken utsträckning är svårt att med bestämdhet säga. I en enkätundersökning i Gävle med personer över 65 år framstod inte skatter som ett viktigt skäl till att man inte flyttade. De bodde kvar i sina villor för att de trivdes och att de bodde relativt billigt<sup>6</sup>. Men i en stad som Stockholm med helt andra bostadspriser är situationen annorlunda. I en undersökning från Stockholms handelskammare 2012 svarade 13 procent av de intervjuade småhusägarna och tolv procent av bostadsrättsägarna att de någon gång under de senaste fem åren avstått från att sälja sin bostad och flytta därför att skatterna gör att det inte lönar sig ekonomiskt<sup>7</sup>. Enligt Stockholms Handelskammare motsvarar det cirka 15 000 bostäder.

För 2014 beräknas reavinstskatten inbringa cirka 18,2 miljarder kronor till staten<sup>8</sup>. Beloppet som uppskovsräntan genererar för 2014 uppgår till cirka 4,2 miljarder kronor (ibid). 30 procent av 4,2 miljarder är cirka 1,3 miljarder kronor, det är alltså den beräknade skatteintäkten av uppskovsräntan för år 2014.

Vårt östra grannland Finland har en reavinstbeskattning som skiljer sig från den svenska. Utgångspunkten är att försäljningen är skattepliktig men om säljaren ägt och använt bostaden utan avbrott i 24 månader före överlåtelsen som stadigvarande bostad för sig själv eller sin familj så är reavinsten skattefri. Regelverket gäller även för den typ av bostadsrättsliknande bostäder där ett aktieinnehav ligger till grund för besittningsrätten. Skulle tvåårskravet inte vara uppfyllt utgår skatt på reavinsten som för inkomståret 2012 är 30 % (32% över 50 000 euro).

Även exempelvis Tyskland och Danmark har undantag från reavinstbeskattning baserat på antal år som ägaren bott i bostaden.

---

<sup>6</sup> Lind, 2013

<sup>7</sup> Stockholms handelskammare, Handelskammaren, 2012:8

<sup>8</sup> Riksdagens utredningstjänst, RUT, sept 2013

*Kristdemokraterna föreslår:*

*- att det tillsätts en utredning som skyndsamt tar fram förslag till en reformering av den svenska reavinstbeskattningen. Utgångspunkten för reformarbetet bör vara att trappa ned reavinstbeskattningen utifrån hur länge ägaren bott i huset. Reformen kan delfinansieras genom att ta ut full kapitalskatt för reavinster gjorda på försäljningar efter en kortare tids innehav.*

### **Äldres boende**

Andelen äldre i befolkningen kommer att öka kraftigt de kommande åren. Det här gör att man kan räkna med att behovet av bl.a. anpassade och tillgängliga bostäder kommer att öka kraftigt. Ett ökat antal anpassade bostäder för äldre i form av så kallade mellanboendeformer, det vill säga bostäder mellan den ordinarie bostaden och särskilt boende (till exempel trygghetsbostäder och seniorbostäder) kan bidra till att fler äldre skaffar sig tillgängliga bostäder i tid. Dessa boendeformer kan också öka antalet flyttkedjor och rörligheten på bostadsmarknaden samt skjuta upp behovet av särskilt boende för äldre. Minskat, eller åtminstone inte ökat, tryck på särskilt boende, som är en mycket kostsam behovsbedömd boendeform, kan innebära besparingar för kommunerna och leda till att de lättare kan anpassa sin verksamhet till den demografiska utvecklingen.

Kristdemokraterna bedömer att behovet av ökat antalet boendeformer för kategorin ”friska äldre” kommer att bli en av de större frågorna på bostadspolitikens område under de kommande tio åren. Det behövs åtgärder som underlättar kommunernas beredskap att utveckla boendeformer som passar målgruppen.

För närvarande finns ett investeringsstöd till s.k. trygghetsboenden för att kompensera för de merkostnader som uppstår i form av exempelvis gemensamhetsutrymmen. Nuvarande stöd löper ut 2014 och en förlängning av stödet måste notifieras av EU.

Kristdemokraterna anser att nuvarande stöd bör förlängas men parallellt bör en utredning tillsättas för att utreda alternativa sätt att stimulera till ökat antal bostäder för äldre.

*Kristdemokraterna föreslår:*

- att det nuvarande investeringsstödet för trygghetsboenden förlängs.*
- att alternativa sätt att stimulera till ökat antal bostäder för äldre utreds.*

### **Gör det enklare att hyra ut**

Bostadsbristen kan inte byggas bort över en natt. Vi måste därför utnyttja de bostäder vi redan har på ett smartare sätt. Regeringen har stegvis höjt schablonavdraget för privatuthyrning av bostäder, från 4 000 kr per år (2006) till 40 000 kronor (2013). Kristdemokraterna anser att det bör fortsätta höjas för att på sikt införa ett system liknande det norska, där exempelvis en villaägare får hyra ut delar av sin bostad skattefritt. Det skulle göra det enkelt och förmånligt att hyra ut och öka utbudet av bostäder.

I Norge är hyresintäkten fri från beskattning då ägaren/innehavaren använder minst hälften av bostaden för eget bruk. Det finns också en möjlighet att hyra ut hela eller större delen av den egna bostaden, räknat efter uthyrningsvärdet, skattefritt under mindre än halva inkomståret. Med ”mindre än halva inkomståret” avses upp till 182 dagar, oavsett om tiden är sammanhängande eller inte. De norska reglerna har haft en stor betydelse för utformningen av norska småhus. Många hyr ut delar av sin bostad och de utgör en inte obetydlig del av den norska hyresmarknaden.

I Sverige får en bostadsrättshavare också sedan den 1 februari 2013 ta ut en hyra som även motsvarar dennes kapitalkostnader för lägenheten. Även om det är för tidigt att säga något med bestämdhet om reformen, så visar de första indikationerna att antalet lägenheter på marknaden har ökat betydligt.

*Kristdemokraterna föreslår:*

- att schablonavdraget för uthyrning av bostäder bör fortsätta att höjas så att vi på sikt får ett system där exempelvis en villaägare kan hyra ut halva sin bostad skattefritt.
- att kraven för att få hyra ut sin bostadsrättslägenhet ska minska och att bostadsrättsföreningarna ska ha rätt att ta ut en mindre avgift vid andrahandsuthyrning.

## **UNDERLÄTTA DET EGNA ÄGANDET**

### ***Den första bostaden***

Kristdemokraterna vill se ett avdragsgillt bosparande, där unga via speciella konton får rätt att göra avdrag för bosparande. Till exempel skulle ungdomar mellan 18 och 34 år få spara upp till ett halvt prisbasbelopp per år. Det skulle innebära att skatterabatten idag skulle bli knappt 7 000 kronor per år. Pengarna kan sedan användas till att köpa ett hus, en bostadsrätt, ägarlägenhet eller kooperativ hyresrätt, eller till att betala av på ett bostadslån.

Rätten till avdrag för bosparande skulle i allt väsentligt jämföras med rätten till avdrag för pensionssparande (59 kap. inkomstskattelagen).

I Norge har bosparande för unga funnits i över tjugo år. I dag har var fjärde person mellan 20-33 år i Norge ett konto inom Boligsparing for ungdom, och i snitt sparar varje person drygt 10 000 norska kronor per år.

*Kristdemokraterna föreslår:*

- att ett skattesubventionerat bosparande införs för unga under 34 år för att därigenom underlätta för unga att ta sig in på bostadsmarknaden.

### ***Ökad valfrihet på bostadsmarknaden***

Kristdemokraterna ser det som positivt med en variation av upplåtelseformer på bostadsmarknaden för att öka valfriheten. Hushållen har olika behov och önskemål och dessa varierar i regel också genom livets olika faser. Och varje upplåtelseform har sina för- och nackdelar.

2009 infördes möjligheten till ägarlägenheter i samband med nyproduktion. En utredning pågår för att möjliggöra omvandling av hyresrätter till äganderätter i befintligt bestånd.

Reformen från 2009 har inte fått det genomslag på marknaden som en del hade kanske hade trott. Hittills har endast ett par hundra ägarlägenheter producerats. Det kan till stora delar förklaras med att det tar tid innan en ny upplåtelseform får fäste på marknaden. Banker och försäkringsbolag har varit avvaktande och till viss del även kunderna. Det har uppstått en form av Moment 22 situation på marknaden där banker och byggbolag avvaktar att någon annan ska ta steget. Bostadsrätten är djupt rotad på den svenska marknaden, en form som alla känner till, något som förklarar varför det har varit trögt i starten.

Kristdemokraterna anser att ägarlägenheter har många fördelar som upplåtelseform och ser gärna en ökad andel på den svenska bostadsmarknaden. När det också blir möjligt med ägarlägenheter i befintligt bestånd bedömer Kristdemokraterna att upplåtelseformens andel av bostadsmarknaden kommer att börja öka.

En annan modell är så kallade hyrköp. Hyrköp innebär att hushållet hyr det hus man vill köpa, men man har en option på att köpa huset efter en period till ett fastställt pris. Det finns mycket som talar för att engagemanget för bostäderna och ytermiljön blir starkare med en hyrköpsmodell. En lagstiftning som underlättar ombildning av hyreslägenheter till ägarlägenheter underlättar olika modeller av hyrköp.

Den kooperativa hyresrätten är en upplåtelseform som är en mellanform mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt. Kooperativ hyresrätt utvecklar den vanliga hyresrätten, den ger nya möjligheter i nyproduktionen och den bidrar till ökad boendedemokrati.

*Kristdemokraterna föreslår:*

- att möjligheten att ombilda hyres- och bostadsrättslägenheter till ägarlägenheter införs.
- att skattevillkoren ses över i syfte att skapa så likvärdiga skatteregler som möjligt mellan ägarlägenheter och bostadsrätter.
- att olika former av hyrköp av hyreslägenheter, skapande av eller ombildning till kooperativa hyresrätter etc främjas exempelvis genom att kommunala bostadsbolag aktivt erbjuder sådana möjligheter.

### **Bolånetaket**

Syftet med bolånetaket som infördes 2010 var att dämpa den osunda skuldsättningsgraden hos det svenska folket. Finansinspektionens<sup>9</sup> utvärderingar visar att bolånetaket har haft effekt i den utsträckningen att den kraftiga ökningen av skuldsättningsgraden hos låntagarna har avtagit.

Men bolånetak är ett trubbigt instrument som hämmar nyproduktionen. Människor med goda löpande inkomster men med liten kapitalinsats har svårt att köpa sin första bostad. Bolånetaket bidrar till fortsatta prisökningar på bostadsrätter och villor vilket ökar svenskarnas skuldsättning.

*Kristdemokraterna anser*

- att bolånetaket bör differentieras mellan lån till köp av befintliga fastigheter respektive reala investeringar i nyproduktion av fastigheter. För den första gruppen kan ytterligare kreditbegränsningar bli aktuella, för den senare gruppen bör utlåningen underlättas jämfört med nuvarande regler. Striktare krav på amortering av lån bör dock införas, särskilt när bostäderna är högt belånade.

### **Aldrig mera fastighetsskatt**

Under den förra mandatperioden avskaffade regeringen på kristdemokratiskt initiativ den statliga fastighetsskatten. Fastighetsskatten var oförutsägbar och beskattade värden som inte motsvarades av några löpande inkomster. Detta bidrog till att många människor upplevde en växande oro för möjligheten att kunna bo kvar i sitt hus. Skatten slog blint och var ett exempel på en illegitim skatt som saknade förankring i folkdjupet.

Men taxeringsvärdessystemet finns fortfarande kvar som skapar krångel för enskilda småhusägare, och därmed finns också den struktur kvar som skulle kunna användas för att

---

<sup>9</sup> Finansinspektionen är den myndighet som ansvarar för Bolånetaket och dess utformning.

återinföra det gamla fastighetsskattesystemet. Idag finns liten anledning att behålla taxeringsvärdessystemet.

*Kristdemokraterna föreslår:*

*- att taxeringsvärdessystemet slutgiltigt avskaffas.*

## **ENERGIEFFEKTIVISERING AV MILJONPROGRAMMET**

Förvaltarstanken är central för Kristdemokraterna och slår bland annat fast att miljö och naturresurserna måste förvaltas ansvarsfullt, så att goda livsbetingelser inte äventyras och så att kommande generationer också får del av dem. En socialt och ekologiskt ansvarsfull marknadsekonomi bygd på ett fritt företagande ger goda politiska förutsättningar för ett gott förvaltarskap. Förvaltarshipsprincipen är en god politisk ledstjärna för det gemensamma bästa och för ett gott samhälle. I skuggan av klimatförändringarna och stigande oljepriser har bränslebyten och övergång till förnybara energikällor stått i fokus för energidebatten de senaste åren. Men det snabbaste och mest effektiva sättet att undvika utsläpp och sårbarhet och samtidigt spara pengar – nämligen en effektivare användning av energin – hamnar ofta i skymundan. Kraftfulla åtgärder på detta område är helt nödvändiga för att klara både försörjningstryggheten på energiområdet och klimatmålen. Ett extra plus är att det finns stora pengar att tjäna.

En av de stora bostadspolitiska utmaningarna de kommande åren är renoveringen av miljonprogrammet. Uppgifterna varierar kraftigt kring hur mycket det kan tänkas kosta, men klart är att det är på sina håll stora renoveringsbehov som står för dörren. I debatten kring miljonprogrammet reses det ofta krav på statliga subventioner för att minska de påfrestningar som renoveringarna kan innebära för hyresgästerna. Men Kristdemokraterna anser att subventioner är fel väg att gå.

För det första, subventioner riskerar att styra fel och i praktiken hamna i byggherrarnas fickor. För det andra, ett subventionssystem skulle resa svåra frågor kring gränsdragningar, vem och vilka som skulle omfattas av stödssystemet. Vilka årgångar och under hur lång tid? Alla hus eller bara hyresrätter? Ska de fastighetsägare som skött sitt underhåll och som redan genomfört renoveringarna inte få ta del av subventionerna? Frågorna är många, men svaren är få.

För det tredje, för att överhuvudtaget ge märkbar effekt på nivån på hyreshöjningen skulle det krävas subventioner i mångmiljardklassen. Socialdemokraternas förslag om statliga kreditgarantier vid renoveringar är ett slag i luften eftersom tillgången till kapital inte är problemet i de flesta fall. Kristdemokraterna anser att det är bättre med stöd till personerna än till fastighetsbolag. Därför har också bostadsbidragen höjts i flera omgångar av alliansregeringen, både för barnfamiljer och pensionärer.

Trots det ovan sagda, kan det finnas skäl att staten medverkar till att sänka kostnaderna för investeringar i energieffektivisering som inte alltid är tydligt företagsekonomiskt lönsamt på kort tid. Den modell som bör studeras på djupet är att utreda den tyska modellen med energisparlån. Modellen innebär i korthet att staten tillhandahåller förmånliga energisparlån till fastighetsägare för energiinvesteringar i bostäder. Tydliga krav för energieffektivisering sätts upp för att energisparlån ska ges.

*Kristdemokraterna föreslår*

*- att den tyska modellen med energisparlån utreds för att se om den är lämplig att införa i Sverige.*