

# Bostadspolitik

motionsbehandling

Partistämmans beslut 2015

## Bostadsfrågor

### Ökad rörligheten på bostadsmarknaden – motion 10.1, 10.2.1–10.2.4, 10.3, 10.4.3–10.4.6, 10.5.1–10.5.2, 10.6

- 10.1. att utreda möjligheten till att konvertera en del av vinsten av bostadsförsäljningen till en pensionsförsäkring.
- 10.2.1 att Centerpartiet verkar för att avveckla hyresregleringen med ett bibehållet starkt besittningsskydd
- 10.2.2 att Centerpartiet verkar för att avskaffa reavinstskatten
- 10.2.3 att Centerpartiet verkar för att långsiktigt fasa ut ränteavdragen
- 10.2.4 att Centerpartiet verkar för att förenkla plan- och överklagandeprocesserna
- 10.3. att åtgärder tas för ökad rörlighet på bostadsmarknaden, med bättre förutsättningar för enskilda att kunna få den bostad de önskar och behöver, i enlighet med intentionerna i motionen.
- 10.4.3 att Centerpartiet ska verka för en utfasad hyresreglering.
- 10.4.4 att Centerpartiet ska verka för en slopad reavinstskatt.
- 10.4.5 att Centerpartiet ska verka för avskaffade ränteavdrag.
- 10.4.6 att Centerpartiet ska verka för begränsade överklagansmöjligheter vid byggprocesser.
- 10.5.1 att Centerpartiet ställer sig bakom uppfattningen att det behövs ekonomiska incitament för att öka bostadsbyggandet.
- 10.5.2 att Centerpartiet tar fram förslag till ekonomiska åtgärder som bidrar till att det byggs fler bostäder, i enlighet med intentionerna i motionen.
- 10.6 att Centerpartiets riksdagsgrupp tar initiativ till kraftfulla åtgärder som på kort och lång sikt kan stimulera till ökat permanentboende i fastighet med näringsverksamhet och obebodda hus på landsbygd och i småorter.

#### Partistyrelsens yttrande:

Centerpartiet vill öka rörligheten på bostadsmarknaden genom att sänka trösklarna för att ta sig in och skapa fler ekonomiska incitament som främjar en sund utveckling på bostadsmarknaden. Idag råder det bostadsbrist, främst i storstadsregionerna men även på mindre orter. Det byggs för få lägenheter, segregationen i många områden är påtaglig och bostadsbeståndet utnyttjas för dåligt.

Bristen på hyresrätter i många delar av landet är stor, vilket leder till att priserna på bostäder i attraktiva områden pressas upp. Många, särskilt unga och nyinflyttade har svårt att hitta en bostad till en överkomlig kostnad. Med långa bostadsköer till en hyresrätt och med höga krav på förstagångsköpare, möts flera bostadssökande av en dubbelstöt.

Vi behöver bättre fungerande flyttkedjor som bidrar till ökad rörlighet och som kan öka tillgången till de äldre och billigare hyresrätterna. Fortsatt regelförenklade är nödvändigt och en översyn av hela beskattningen på boende behövs, däribland flyttskatterna, reavinstskatten och ränteavdragen i syfte att öka rörligheten och hindra en osund prisutveckling.

Handläggningstiden för detaljplaner och bygglov bör kortas ner. Planerad mark ska inte stå obebyggd i flera år om efterfrågan på bostäder finns. Rätten att kunna överklaga ett planbeslut eller bygglov är viktigt, men handläggningen bör ske inom rimlig tid så att det inte hindrar ett byggande som är i enlighet med lagar och skyddsintressen.

Vi vill se över möjligheterna till en friare hyressättning med starkare koppling till bostäders marknadsvärde. Detta kunde införas successivt och anpassat till bostadsmarknadens tillväxt. Det är dock viktigt att värna hyresgästernas besittningsrätt och skydd mot plötsliga hyreshöjningar.

Motion 10.1 föreslår att man utreder möjligheten att konvertera en del av vinsten från bostadsförsäljningen till en pensionsförsäkring. Detta skulle innebära en öronmärkning av vinsten från en bostadsförsäljning. Vi ser motionärens intentioner, att genom en förändring av reavinstskatten göra mindre kostsamt att flytta som positivt, men anser dock att det är upp individen själv att kunna bestämma hur vinsten ska används. I Centerpartiets stämmoprogram "Bygg med närodlat tillväxt" beskriver partiet vidare sin syn på hur vi kan öka och snabba på bostadsbyggandet och öka rörligheten i de befintliga bestånden.

Partistämman beslutade att anse följande motioner besvarade:

10.2  
10.3  
10.4.3  
10.4.4  
10.4.5  
10.4.6  
10.5

Partistämman beslutade att avslå följande motioner:

10.1  
10.6

### **Möjliggör ungas boende - motion 10.4.1-10.4.2, 10.7, 10.8**

- 10.4.1 att Centerpartiet ska verka för att studentbostäder ges undantag från samtliga byggnormer som ej rör säkerhet och energieffektivisering
- 10.4.2 att Centerpartiet ska verka för att studentlägenheter får förtur i planprocesserna
- 10.7.1 att finansieringsfrågan delas upp så att förutsättningarna för att bosätta sig för yngre familjer på landsbygden, mindre orter samt mindre städer får en utvecklingskurva med mer inflyttning och att förutsättningar skapas för att fler företag etablerar sig utanför storstäderna.
- 10.7.2 att Centerpartiet arbetar för att förenkla regler och förordningar vad gäller kontantinsatsen så att det underlättar för unga att skaffa sig en egen bostad.
- 10.8. att om man låter det finnas en koppling mellan antalet studieplatser på en ort och antalet studentbostäder skulle detta med all säkerhet sätta fart på bostadsbyggandet av studentbostäder.

### **Partistyrelsens yttrande:**

Trösklarna för att ta sig in på bostadsmarknaden blir allt högre och hyresrätterna är för få. De kraftigt stigande bostadspriserna gör att det näst intill är omöjligt att köpa sin första bostad utan hjälp med finansiering. I många fall är köp av bostad den enda vägen

till boende för unga och studenter. Det finns för få möjligheter till andrahandsuthyrning och nya hyresbostäder blir för dyra. En orsak till att det byggs för lite bostäder är att det ställs höga krav på standarden och att det är svårt att hitta finansiering för att bostadsföretaget ska våga påbörja bostadsbyggandet.

Centerpartiet ser positivt på vissa undantag från byggnormer såsom justeringar av bullernivåerna och andra lättnader i de krav som gäller för studentbostäder. Det har visat sig vara möjligt att utforma regler som tillåter en mindre bostadsyta för studentbostäder men där tillgängligheten även för personer med funktionsnedsättning har bibehållits. Vad gäller buller, har det visat sig möjligt att skapa bostäder med en mycket bra inomhusmiljö även i bullriga områden. Att studentlägenheter ska ges generell förtur i planprocesserna som yrkande 10.4.1 framför ser vi dock ej som önskvärt. Det måste vara upp till kommunerna att själva avgöra vilket bostadsbyggande som ska prioriteras.

Centerpartiet vill underlätta för byggande i hela landet och stärka attraktionskraften så att fler väljer att bosätta sig utanför storstäderna där det oftast är enklare att hitta bostad. Detta är en viktig del i tillvaratagandet av hela landets tillväxtpotential. Finansieringen vid köp av bostad på landsbygden är ofta ett problem, när stora krav på kapitaltäckning ställs på den enskilde. Motion 10.7 föreslår att kontantinsatsen vid köp av bostad kunde utformas så att denna är lägre om man väljer att bosätta sig utanför de större städerna och de mest attraktiva områdena. Genom särskilt riktat bosparande för unga som beskrivs i stämmoprogrammet "Bygg med närodlad tillväxt" kan incitamenten öka för att fler unga redan vid tidig ålder börjar spara för framtida investeringar i bostad.

I enlighet med distriktsstyrelsens svar till motionären vad gäller motion 10.8 ser Centerpartiet svårigheter i att antalet platser till ett universitet eller en högskola skulle villkoras utifrån det antal bostäder som finns tillgänglig på orten vid ett visst tillfälle. Det är regeringen som tillsätter resurser till utbildning vid universitet och högskolor, medan det är kommunens ansvar att tillhandahålla bostäder. Genom fortsatt förenklande av regler på bostadsmarknaden, genom förmånligare andrahandsuthyrning och genom att hitta nya lösningar till finansiering av nya och upprustade bostäder ser vi dock att vi kan få igång byggandet och öka rörligheten på bostadsmarknader för att fler ska kunna hitta bostad.

Partistämman beslutade att verka för:  
Att undantag för vissa byggnormer, med bibehållen tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar, bör kunna ges när det gäller boenden avsedda för en begränsad tid såsom studentbostäder.

Partistämman beslutade att avslå följande motioner:  
10.4  
10.7.1  
10.8

Partistämman beslutade att anse följande motioner besvarade:  
10.7.2

## **Plan- och bygglagen – motionerna 10.9, 10.10, 10.11.1, 10.12**

10.9. att plan- och bygglagen ändras så att det även på kulturskyddade fastigheter ges möjlighet att bygga komplementhus, tillbyggnader m.fl. mindre åtgärder i strid med detaljplanen. Kulturvärdet skyddas genom att man i dessa

områden först måste söka och beviljas bygglov. Kommunen beviljar bygglov för sådana åtgärder, som inte påverkar kulturmiljön negativt.

- 10.10.1 att Centerpartiet verkar för ett kraftigt förenklat PBL-förfarande för byggnader om högst åtta våningar, med färre och snävare möjligheter för grannar och allmänhet att överklaga.
- 10.10.2 att Centerpartiet håller sig med synsättet att PBL-ärenden är mellan kommunen och den sökande.
- 10.10.3 att Centerpartiet om än inom ramen för en påskyndad enklare PBL-process lämnar mer utrymme för berörda att ingå i samrådsprocesser för byggnader över åtta våningar.
- 10.10.4 att Centerpartiet förordar tomtallokering snarare än detaljplanering.
- 10.10.5 att Centerpartiet förordar differentierade anslutningsavgifter som ökar med glesheten och bättre speglar kommunens faktiska kostnader och därtill stimulerar tätt byggande. Detta bör ej gälla glesbygdsområden.
- 10.11.1 att det snarast görs en översyn av Plan och Bygglagens nya bestämmelsers påverkan/effekt på byggnationen, speciellt i de län där länsstyrelsen varit extra sparsam med bygglov.
- 10.12. att Centerpartiet jobbar för att förenkla planarbetet så att "mindre avvikelser" kan ges för "öar" med gamla detaljplaner omgivna av nyare, så att dessa kan harmoniera och få samma förändringsmöjligheter som omgivande områden med nyare planer medger.

#### **Partistyrerelsens yttrande:**

Möjligheten att göra komplementbyggnationer på bebyggda områden genom att tillåta bygglovsbefriade åtgärder, som de s.k. Attefallshusen, är ett exempel på vad som förespråkas i motionerna. Det kan även finnas behov att göra små ändringar i en redan beslutad och genomförd detaljplan såsom förtätningar eller estetiska förändringar. Då är det viktigt att möjligheten till att göra små förändringar finns i ett detaljplanelagt område efter genomförandetidens slut, så länge detta inte i allt för hög grad påverkar kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader. Centerpartiet anser att kommunerna själva bör kunna besluta i dessa ärenden och i fler fall än idag själv få bestämma om en detaljplan måste tas fram.

Centerpartiet instämmer i distriktsstämmans svar på motion 10.12, som betonar att: "kommunernas möjlighet till ett enklare antagande av detaljplaner genom en delegering till kommunstyrelse eller facknämnd, kommunernas möjlighet till vissa undantag från kravet att utarbeta detaljplan, samt kommunernas möjligheter till mindre förändringar efter det att detaljplanens genomförandetid utlöpt."

I motion 10.10 presenteras förslag för hur byggprocessen kan förenklas och hur incitament kan skapas för en tätare och mer hållbar stad. Centerpartiet instämmer i motionens andemening om att tonvikten ska läggas i det tidiga planeringsskedet vid utformning av detaljplaner och att detaljplaneinstrumentet inte överutnyttjas genom allt för strikta regleringar. Det bör överlåtas åt byggföretaget att avgöra hur byggnaderna ska utformas, särskilt om dessa inte på ett anmärkningsvärt sätt utmanar kringliggande bebyggelse. Det skulle underlätta industriellt byggande om detaljplanerna inte onödigtvis reglerar byggnaders utformning, höjd och placering. Centerpartiet vill genom ett förändrat regelverk underlätta för byggföretag att själva utarbeta detaljplaner, förutsatt att de utformas i enlighet med kommunens översiktliga planering och bostadsförsörjningsprogram.

Höga markpriser och svårigheter att hitta mark att bygga på är ofta problem som drar ut på, eller sätter stopp för byggandet i många delar av landet, särskilt i attraktiva områden och stora städer. Centerpartiet ser därför positivt på möjligheten att förtäta och bygga på höjden för att kunna tillgodose flera individers behov av bostad. Förslaget om att åtta våningar ska utgöra en gräns för hur byggprojekt ska hanteras har Centerpartiet dock svårt att förstå argumentet för. Vi anser att kommunernas möjlighet att upprätta detaljplaner är avgörande instrument för att kunna bestämma hur städer ska utformas och har därför en avvikande mening från motionärens förslag om att kommuner helt ska avhända sig rätten att upprätta detaljplaner.

Frågan om differentierade anslutningsavgifter för kommunal infrastruktur för att bättre spegla kommunens kostnader finns reglerad i Lag (2006:412) om allmänna vattenavgifter. I denna lag framgår att avgifterna skall bestämmas så att kostnaderna fördelas på de avgiftsskyldiga enligt vad som är skäligt och rättvist. Om vattentjänsterna för en viss eller vissa fastigheter på grund av särskilda omständigheter medför kostnader som i beaktansvärd omfattning avviker från andra fastigheter i verksamhetsområdet, skall avgifterna bestämmas med hänsyn till skillnaderna. Lagen ger en vägledning för hur avgifter ska utformas, vi ser därför inte att det finns ett behov till oskäliga variationer inom en kommun.

Centerpartiet förespråkar bibehållandet kommunalt ansvar för översiktsplanering, planbeslut och bostadsförsörjning men är positiva till att utreda hur regler kan utformas om privat initiativrätt när detaljplaner ska tas fram. Vi ser även en bättre samverkan på den regionala nivån i samhällsplaneringen som positivt genom att t.ex. planeringen av infrastruktur och bostäder sker parallellt i dialog med stat, region, kommuner och näringsliv.

Partistämman beslutade att anse följande motioner besvarade:

10.9  
10.11.1  
10.12

Partistämman beslutade att avslå följande motioner:

10.10

### **Nybyggnation av bostäder - motion 10.13, 10.11.2–10.11.3**

- 10.13.1 att Centerpartiet undersöker möjligheten att införa ett stimulansbidrag för nybyggnation.
- 10.13.2 att Centerpartiet ser över bankernas påverkan på nybyggnation.
- 10.13.3 att Centerpartiet undersöker hur man skulle kunna hjälpa de som bygger genom skattevägen att få en lättnad.
- 10.11.2 att Centerpartiet arbetar för att tillåta en ökad andel byggnation vid sjöar och stränder i glesbygdsområden.
- 10.11.3 att Centerpartiet arbetar för att förlänga tiden för stödet till planeringsinsatser för kommuner, länsstyrelser och samverkansorgan för att stimulera till utveckling på landsbygden.

#### **Partistyrelsens yttrande:**

Vi anser att distriktsstyrelsens svar på motion 10.13 redovisar Centerpartiets politik på ett bra sätt. Det råder brist på bostäder i många kommuner och de regler som idag finns för bostadsbyggandet har inneburit att marknaden själv skall kunna reglera pris och

tillgången på bostäder, genom ett återhållsamt byggande. Detta har lett till att investeringar främst sker i attraktiva områden med stor efterfrågan och höga prisnivåer. Fler åtgärder krävs för att öka nyproduktionen av bostäder i hela landet. Framförallt menar vi att det behövs regelförenklingar. Vi är dock inte beredda att återgå till en politik med subventioner då dessa har visat sig driva kostnader och skapa osäkerhet, snarare än att ge förutsättningar för en hållbar och långsiktig bostadspolitik. En åtgärd för att främja byggande på landsbygden kunde vara att se över systemet med kreditgarantier för hur dessa kan riktas till de områden där det finns behov av bostäder men brist på kapital.

Det är genom att öka attraktiviteten för områden som man kan öka efterfrågan på bostäder. Till stor del handlar detta om att investera i en fungerande infrastruktur, kollektivtrafik, bredbandslösningar, kommunala investeringar i skolor, omsorg, kultur och fritidsutbud samt möjligheterna till att få lov att bygga bostäder i strandnära lägen. En förlängning av det särskilda bidraget till planeringsinsatser för LIS-områden som yrkande 10.11.3 föreslår ser vi som en positiv åtgärd för att i fortsatt kunna kartlägga om det finns lämpliga områden för utveckling av landsbygden inom strandnära lägen. Centerpartiet har även drivit på för att skapa förutsättningar och öka incitamenten för att fler statliga myndigheter och företag ska kunna flytta sin verksamhet utanför de mest attraktiva områdena där lokalhyran är lägre och arbetstillfällena behövs.

Vi vill främja kostnadseffektivt byggande och ser bl.a. SABO:s Kombohus som en möjlighet för de allmännyttiga kommunägda bostadsföretagen att ta bygga bostäder som är överkomliga i pris då byggkostnaden är låg, tack vare långa serier och likartade koncept. Det finns kommuner som genom kontinuitet och god framförhållning skapat förutsättningar för en sund konkurrens som håller nere byggkostnaderna. Växjö är ett exempel på en sådan kommun.

Centerpartiet vill att man ser över hela beskattningen för boende i syfte att främja en hållbar bostadspolitisk utveckling och öka rörligheten på marknaden. Vidare bör ett omtag om individuella regler som gynnar en sund amorteringskultur göras. I Centerpartiets stämmoprogram "Bygg med närodlad tillväxt" beskriver partistyrelsen hur beskattningen för boende bör utformas.

Partistämman beslutade att bifalla följande motioner:  
10.11.2 att Centerpartiet arbetar för att tillåta en ökad andel byggnation vid sjöar och stränder i glesbygdsområden.

Partistämman beslutade att anse följande motioner besvarade:  
10.11.3

Partistämman beslutade att avslå följande motioner:  
10.13

## **Förköpsrätt för permanentboende på landsbygden – motion 10.14**

- 10.14.1 att man inför förköpsrätt för husköpare som skall bosätta sig permanent.
- 10.14.2 att om förköpsrätten utnyttjas skall buden från fritidshus spekulanter bortses och budgivningen skall utgå från begärt pris av säljaren.

### **Partistyrelsens yttrande:**

Motionären beskriver problematiken med att köpstarka intressenter väljer att köpa upp fastigheter på landsbygden för att använda dessa som fritidshus, där konsekvenserna blir avsaknaden av bostäder. Detta problem förekommer i flera delar av landet och även

i städerna är det vanligt med spekulationsköp där en bostad i många fall köps utan att brukas av ägaren.

Vi anser dock inte att motsättningar kan skapas mellan fritidsboende och permanentboende utan att det fortsättningsvis ska vara möjligt att själv välja hur fastigheten används. Därför ser vi inte heller ett behov av förköpsbestämmelser som premierar permanentboende. Vi anser att frihet för individer att nyttja sin fastighet i både permanent- som fritidssyfte måste kvarstå.

Partistämman beslutade att avslå följande motioner:  
10.14

### **Övergivna fastigheter i förfall – motion 10.15**

10.15.1 att Centerpartiet ska verka för kommunerna ges bättre möjligheter att minska problemet med fastigheter i förfall.

#### **Partistyrelsens yttrande:**

I offentligrättslig lagstiftning finns bestämmelser som reglerar fastighetens underhåll och skötsel. I plan- och bygglagen finns regler om att bygganden ska underhållas så att denna inte utgör brandfara, sanitär olägenhet eller vanprydnad. Fastigheten ska i princip hållas i minst det skick den var vid uppförandet. Expropriationslagen stadgar att en fastighet som är grovt vanvårdad kan exproprieras för att byggnaden ska kunna hållas i tillfredsställande skick. Enligt nuvarande lagstiftning har fastighetsägaren skyldighet att hålla sin fastighet i gott skick och vid vanvård träder istället möjligheten till tvångsförvaltning in. Vi ser att det finns en problematik med fastigheter i förfall och när ingripande ska och kan göras men anser ändå att nuvarande lagstiftning på området är tillräcklig och att varje fall bör utvärderas enskilt och med hänsyn till äganderätten.

Partistämman beslutade att anse följande motioner besvarade:  
10.15