

# **BOSTADSPOLITISKT PROGRAM**

# BOSTADSPOLITISKT PROGRAM

Fastslaget vid förbundsstämma 8–10 april 2022

<b>Innehåll .....</b>	<b>1</b>
<b>Inledning.....</b>	<b>1</b>
<b>Framtidens städer.....</b>	<b>2</b>
<b>Ett friare byggande.....</b>	<b>2</b>
<b>Studentbostäder .....</b>	<b>5</b>
<b>En fungerande hyresmarknad.....</b>	<b>6</b>
<b>Ett stärkt ägande på bostadsmarknaden.....</b>	<b>9</b>

## Inledning

Centerstudenters politik syftar till att stärka människors frihet och möjliggöra att alla kan styra över sitt eget liv, utifrån drömmar och visioner. Människors boende är därför en central fråga, särskilt idag då bristen på bostäder hindrar människor från att flytta, byta jobb eller börja studera.

- 5 Den svenska bostadsmarknaden fungerar sämre än någonsin. I de flesta delar av landet överstiger efterfrågan på bostäder utbudet. Bostadsköerna är rekordlånga och för unga som inte har köat i ett halvt decennium är alternativen få i landets större städer om man inte har resursstarka och välvilliga föräldrar eller ett stort sparkapital.

- 10 Tillgång till en bra och trygg bostad är grundläggande för människor. Som ett liberalt förbund värnar vi individens självbestämmande och tillgång till en egen bostad. Därför är en mångfald av boende- och ägandeformer av stor vikt. Hyresmarknaden och ägandemarknaden för bostäder tillgodoser olika behov och livssituationer, men den dysfunktionella hyresmarknaden har gjort att flera som i en fungerande marknad skulle välja att hyra en bostad i stället väljer att köpa den. Det är ett misslyckande som slår mot de resurssvaga och nyetablerade individer på bostadsmarknaden.

- 15 I många städer har studenter förtur till vissa bostäder via studentbostadsköer, men även där kan det dröja flera månader och ibland år innan man har en kötid som räcker till en bostad. För studenter som tagit examen och därför måste lämna sin studentbostad är det långt ifrån självklart vart man ska ta vägen. Ett fenomen som uppkommit i storstäder är att nyexaminerade studenter sätter i system att läsa fristående strökurser på universitetet för att kunna bo kvar, ett meningslöst resursslöseri.

- 20 Trots den höga efterfrågan på bostäder händer väldigt lite på utbudssidan. Byggnadskostnaderna har ökat drastiskt och det kostar idag dubbelt så mycket att bygga som för tio år sedan. Under denna period har villapriserna i många kommuner mer än dubblats och på bostadsrätts-marknaden har priserna ökat ännu mer. Den som vill ta lån för att köpa en bostad möter idag mycket tuffare krav än de som tog lån för ett decennium sedan. Samtidigt skyddas bostadsmarknadens insiders, de som redan har ett förstahandskontrakt eller äger en bostad, från bostadsbristens konsekvenser. Den som tog ett bostadslån för tio år sedan omfattas inte av amorteringskraven och de som redan har ett förstahandskontrakt är skyddade av en hyresreglering vars uttryckliga syfte är att hyran inte ska påverkas av en hög efterfrågan. De som får ta de största kostnaderna för bostadsbristen är i stället bostadsmarknadens outsiders, de som varken har tillgång till ett förstahandskontrakt eller en bostadsrätt

- 30 Utöver att det blivit dyrare att bygga bostäder möter nya byggnadsprojekt ofta motstånd från lokalbefolkningen som inte har något intresse av nybyggnation. "Bygg gärna bostäder, men inte här." Människor som redan har ett tryggt boende kan inte stå i vägen för nya bostäder på mark de inte äger.

## Framtidens städer

35 Städer är en av människans främsta uppfinningar. Genom att samla människor kan idéer utbytas, kontakter knyts och livet underlättas genom att erbjuda en god tillgång till service. Städer möjliggör ett mer effektivt resursutnyttjande, vilket gör dem högst relevanta för de klimathot som vi möter.

För en välmående och omtyckt stad är det dock inte tillräckligt med att flera bostäder uppförs på ett givet område. En stad behöver vara en så kallad blandstad, med en god tillgång till service av olika slag så att människor både kan trivas och leva hållbart. Samtidigt som mycket av de regleringar och byråkratiska processer som omgärdar stadsbygge och utveckling måste ses över kommer det även framöver finnas behov av en liten men aktiv stadsplanering i våra städer.

Framtidens städer behöver vara gröna städer. Allt för många storstäder i världen har stora problem med föroreningar på grund av bristande hänsyn till närmiljön. Människor behöver grönområden och andra samlingsplatser att mötas kring. Förutom rekreation ger också gröna inslag i städer tillgång till en uppsjö av ekosystemtjänster som pollinering, rening av luft och skydd mot naturkatastrofer.

En levande stad där människor känner samhörighet med varandra är också en trygg stad. Politikens inflytande över stadsmiljön behöver vara minimal och ge rum för spontanitet och uppfinningsrikedom i utnyttjandet av gemensamma ytor. Även i städerna slutar den enes frihet först där den andres börjar och inte tidigare, och så lite som möjligt ska därför omfattas av krånglig byråkrati.

50

Historien ger flera exempel på misslyckandet i för mycket planering i städer, men det betyder inte att våra städer i framtiden mår bäst av en frånvaro av planering. Därför kommer det fortsatt att behövas en bra avvägning av politikens roll i utformningen av framtidens gröna och trygga städer.

### Centerstudenter anser därför att:

- 55
- Framtidens städer bör vara gröna, levande och trygga blandstäder med en mångfald av olika bostadsformer
  - Politikens inflytande över städernas utformning bör hållas till en minimal nivå

## Ett friare byggande

60 Många delar av landet lider idag av bostadsbrist och ett stort behov av bostadsbyggande. Samtidigt har reglerna vid byggande blivit hårdare och kostnaderna ökat. Det kostar idag dubbelt så mycket att bygga

bostäder som för 10 år sedan. Det enda sättet att lösa bostadsbristen är ett ökat byggande, och därför måste det också bli lättare att bygga nya bostäder.

65 All reglering av hur man får bygga är en inskränkning i äganderätten och sker på bekostnad av minskat bostadsbyggande. Det behöver dock vägas upp mot inskränkningar i andras ägande som uppkommer vid byggandet och informationsasymmetrier som leder till marknadsmisslyckanden.

För en lekman kan det vara extremt svårt att väga risker kopplade till fastigheter som finns gällande exempelvis hållfasthet. Det motiverar att det ska finnas en standard för en grundnivå för hur en byggnadskonstruktion ska vara dimensionerad. Utöver hållbarheten behöver krav på sätta standarder för 70 bland annat utformning av planlösningen och ljusinsläpp tas bort eller delas in i kategorier, för att kunna underlätta för enklare och billigare bostäder för de som efterfrågar.

För att framför allt studenter och unga ska få ett första steg in på bostadsmarknaden och en möjlighet att flytta hemifrån till ett jobb eller studier behöver det byggas fler enkla bostäder. Dessa ska tillgodose de mest grundläggande behoven och kan därför vara mer kompakta och inte behöva alla bekvämligheter som andra 75 bostäder har. Lagstiftningen måste också ändras så att det blir möjligt att folkbokföra sig i okonventionella bostäder såsom husvagnar och båtar.

Att det finns ett bra utbud tillgänglighetsanpassade lägenheter är en viktig jämlikhetsfråga. Dagens krav på tillgänglighetsanpassning medför dock höga kostnader och tar ofta stora ytor i anspråk. Många gånger hade lättare regler gjort det möjligt att bygga fler bostäder på samma yta. I ett läge där stor bostadsbrist råder 80 måste samhällsnyttan med att ställa krav på att alla lägenheter tillgänglighetsanpassas vägas mot kostnaderna ett sådant krav medför.

Detta bör i stället ersättas med ett system med så kallad besöksstandard. Detta används bland annat i Norge och innebär exempelvis att man kan bygga mindre badrum under förutsättning att det finns tillgänglighetsanpassade toaletter för besökare utanför lägenheten. På så vis kan alla besöka bostaden 85 samtidigt som byggnadskostnaden minskar. En lägenhet med besöksstandard är inte en långsiktig lösning för funktionshindrade och därför bör det vid större byggprojekt finnas en andel bostäder som är fullt tillgänglighetsanpassade.

Arkitektur är ett konstnärligt uttryck och för mycket reglering riskerar att inskränka den konstnärliga friheten. Det offentliga ska inte heller reglera estetiska uttryck. Bostäder ska i första hand ses som hem som 90 används och måste därför vara möjlig att förändra och anpassa för att möta ägarens önskemål och behov. Byggnader som är så kulturhistoriskt värdefulla att det ligger i allmänhetens intresse att bevara dem kan köpas upp av en stiftelse med det ändamålet. Det är fullt möjligt för stiftelsen att inom ramen för avtalsfrihet sedan hyra ut bostäderna eller sälja rätten att nyttja dem. K-märkning ska nyttjas mer restriktivt, kunna

95 överklagas och fastighetsägare ska kompenseras fullgott för den inskränkning i äganderätten som det innebär.

100 Det kommunala planmonopolet gör att det inte byggs tillräckligt, då planprocessen är dyr och långsam för byggtreprenörer. När kommunpolitiker har monopol på att tillåta byggande ökar riskerna för rent-seeking. Men infrastruktur som avlopp motiverar att en plan måste finnas innan byggande. Planen ska inte ta hänsyn till typen av byggnation och kommunen ska inte ha planmonopol. Fastighetsägare ska kunna ta initiativ till nya planer och fler byggnationer ska kunna göras utan krav på detaljplaner. Det är särskilt viktigt för att kunna bygga utanför tätorter. För att ytterligare göra det lättare att bygga på attraktiva platser och låta markägare bruka marken de äger bör det generella strandskyddet tas bort helt.

105 Vid placering av byggnation behöver man ta hänsyn till miljön runt omkring, exempelvis ska utsläppsgenererande industri inte kunna placeras i ett bostadsområde om det påverkar luftkvaliteten eller liknande. Bullerreglerna bör göras dispositiva så den som ska bo i fastigheten själv kan göra valet mellan närhet och störande ljud. Det möjliggör avtal där den som skapar bullret kan kompensera de störda boende genom att tillgodose bättre ljudisolering eller motsvarande.

110 I dagsläget täcks 55% av Sveriges yta av riksintressen som försvårar eller omöjliggör byggnation. Riksintressena finns i alla delar av Sverige - stad som land - och står därför ofta i vägen för att det ska byggas så mycket som behövs. En stor del av beståndet finns till på grund av försvars- eller naturskyddsskäl av olika slag. Processen kring att göra ett område till ett naturskyddsområde måste förändras för att förbättra rättssäkerheten och möjligheten till överklagande måste förbättras. För att inte skapa missriktade incitament där man inte vill ha ett högt naturvärde då det ökar risken för att marken beslagtas behöver markägare kompenseras. Att försvaret behöver mycket plats för att kunna öva eller ha i beredskap inför insatser är 115 viktigt, men mängden mark som tas i anspråk är idag för hög. Processen behöver även bli mer transparent och överklagningsbar.

#### **Centerstudenter anser därför att:**

- Standarder för bostäder bör endast ta hänsyn till hållfasthet.
- Besöksstandard bör införas som alternativ till full tillgänglighetsanpassning.
- 120 • I större byggnadsprojekt bör en andel av lägenheterna vara tillgänglighetsanpassade.
- Fler enklare bostäder bör byggas.
- Det generella strandskyddet bör avskaffas
- Det offentliga bör inte ställa krav på arkitektur och estetik vid byggande.
- Fastighetsägare bör kompenseras vid k-märkning och liknande skydd.
- 125 • Det bör vara tillåtet att folkbokföra sig i okonventionella bostäder som husbåtar.
- Det kommunala planmonopolet bör avskaffas.

- Lagstiftningen gällande ljudnivån bör göras dispositiv.
- Mängden riksintressen bör minska.
- Markägare bör kompenseras för alla typer av inskränkningar av fastigheten.

130

## Studentbostäder

Tillgången till bostäder är en grundförutsättning för att kunna studera. Många studenter väljer att flytta från sin hemort i samband med högre studier. Vidare är den stora majoriteten studenter unga varför dagens kösystem slår särskilt hårt mot dem. Därför följer det naturligt att det alltid kommer att finnas ett särskilt behov av bostäder för studenter, som både är dimensionerade och utrustade efter de behov som kortare boendetid tillsammans med mindre inkomster för med sig.

Centerstudenter anser att studentbostäder är en nödvändig och viktig särlösning för en viss målgrupp. De berikar det studiesociala livet genom att skapa bostadsområden där studenter kan träffas. Vidare medför studenternas behov att lägenheterna ofta kan vara mindre till ytan och inte vara fullt lika utrustad som en lägenhet för andra målgrupper. Att ett stort antal studentbostäder ägs av ideella föreningar eller stiftelser ser vi som värdefullt. Liksom resten av beståndet råder det en brist på bostäder för studenter, och flera studenter tvingas till tillfälliga lösningar.

Även om vi menar att det vore lämpligt att minska antalet byggnormer och krav avseende alla former av boende är studentbostäder kanske den del av beståndet som gynnats mest av en sådan förändring. Centerstudenter anser därför att detta motiverar att studentbostäder undantas från samtliga byggnormer som inte rör säkerhet eller energieffektivisering för att snabbare kunna få i gång byggandet av fler studentbostäder. För att vidare stärka tillgången till studentbostäder måste det offentliga verka för att underlätta uppförandet av sådana bostäder, framför allt i nära anslutning till campus.

### Centerstudenter anser därför att:

- Behovet av ändamålsenliga studentbostäder bör tillgodoses.
- Studentbostäder bör ges undantag från samtliga byggnormer som ej rör säkerhet och energieffektivisering
- Möjligheten att bygga studentbostäder på universitets- och högskoleområden bör förenklas i största möjliga mån

155

## En fungerande hyresmarknad

Dagens hyresmarknad är dysfunktionell. Den mest uppenbara konsekvensen av hyresregleringen är de rekordlånga bostadsköerna. Avkastningsbegränsningen som hyresregleringen innebär gör det också mindre lönsamt att bygga nya hyresrätter. Trots att efterfrågan är så hög att man i vissa delar av landet behöver flera decenniers kötid ger det inga ekonomiska incitament att utöka beståndet av hyresrätter. Tvärtom lönar det sig mer att ombilda hyresrätter till bostadsrätter när avkastningen blir för låg, vilket ytterligare bidrar till ett minskat utbud på hyresmarknaden. Bristen på hyreskontrakt drabbar i första hand nyanlända, unga och studenter. Den som inte kan få tag i ett förstahandskontrakt hänvisas i stället till den mycket mer osäkra andrahands-marknaden, med mycket större risk för oseriösa hyresvärdar, bedrägeri och otrygga kontrakt.

Ett stort problem med dagens hyresreglering är att den är djupt orättvis. Syftet med hyresregleringen är att gemene man ska ha möjlighet till bostad med en överkomlig hyra, men verkligheten finns det ingenting som hindrar att hyreskontrakten i stället går till individer med hög inkomst. De som gynnas mest av hyresregleringen är tvärtom de som har minst behov av den. Den romantiserade bilden av att hyresregleringen gör det möjligt för vanligt folk att bo i de mest attraktiva stadsdelarna stämmer helt enkelt inte.

Ett bevis på hyresregleringens dysfunktionalitet är den svarta marknad för hyreskontrakt som vuxit fram. Att ett kontrakt som ger innehavaren besittningsrätt har ett marknadsvärde är inte i sig konstigt, men att ett hyreskontrakt kan vara värt flera hundra tusen kronor är ett stort problem. Det säger sig självt att någon som har fått tag i ett sådant hyreskontrakt ogärna lämnar ifrån sig det. Förbudet mot att köpa och sälja hyreskontrakt angriper symptomet utan att lösa grundproblemet. Att dessutom kriminalisera sådana förfaranden är i praktiken att slå mot de som redan tillhör bland de mest utsatta i vårt samhälle. På en sund hyresmarknad är det inte ett problem att hyreskontrakt kan överlåtas för pengar.

Ytterligare en bidragande orsak till de höga pris som förstahandskontrakten kan ha är att det ger innehavaren en rad fördelar jämfört med någon som står utanför hyresmarknaden. Hyresgäster har möjlighet att byta kontrakt med varandra och många bostadsbolag har interna köer för sina nuvarande hyresgäster. Att kontrakt kan överlåtas till närstående samboende gör också att många kontrakt i praktiken går i arv. Avkastningsbegränsningen som hyresregleringen innebär leder också till att det ofta är lönsamt att ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Eftersom det bara är den befintliga hyresgästen som kan köpa sin lägenhet sker dessa ombildningar till ett mycket rabatterat pris. Ombildningarna förvärrar dessutom bristen på hyresrätter och ger hyresvärdar incitament att skaffa hyresgäster med god ekonomi i hopp om att få ett högre försäljningspris vid en framtida ombildning. Att de som redan har förstahandskontrakt har så många fördelar jämfört med de som står utanför hyresmarknaden är djupt orättvist.



Hyresregleringen skyddar alltså nuvarande hyresgäster från marknadsmässiga hyror på bekostnad av de som står utanför och gör det olönsamt att bygga och tillhandahålla hyresrätter. Bruksvärdes-systemet skapar  
190 skeva incitament som ger upphov till renoveringar med huvudsyfte att höja den hyra som hyresvärden får ta ut. Eftersom det bästa sättet för en hyresvärd att maximera avkastningen är att kontinuerligt renovera sitt bestånd och ha hyresgäster med höga inkomster finns det inget incitament att erbjuda billiga bostäder. Renoveringarna bidrar vidare med effektivitet då de görs efter politiskt beslutade schabloner som inte nödvändigtvis representerar de värden som en hyresvärd varit villig att betala för densamma.

195 En hyresmarknad med högt utbud och korta köer är viktig för att människor ska kunna flytta när deras livssituation ändras. Centerstudenter anser att en grundförutsättning för en sund hyresmarknad är fri hyressättning. Kostnaden för bostadsbristen kan inte bäras av bostads-marknadens outsiders medan de som redan äger sin bostad eller har ett förstahandskontrakt skyddas. Därför vill vi att dagens bruksvärdessystem helt avskaffas och ersätts med fri hyressättning.

200 En hyresmarknad med fri hyressättning innebär inte en helt oreglerad hyresmarknad. För att hyresrätt ska vara en trygg bostadsform är det viktigt att normen på hyresmarknaden är hyreskontrakt som på ett förutsägbart sätt under en förutbestämd kontraktstid reglerar hyran och hur hyran kan ändras. En bra norm hade varit en kontraktstid på tio år. Justering av hyran skulle då kunna ske enligt en avtalad procentsats, inflationen eller något annat index. Hyresgästen och hyresvärden skulle också komma överens om att  
205 hyreshöjningen ska ske enligt dagens förhandlingsordningar som finns mellan olika organisationer.

För att förtydliga vilka rättigheter och skyldigheter hyresvärdar och hyresgäster har vill vi se en dispositiv hyreslag. Förhållandet mellan hyresgäst hyresvärd är inte helt jämlikt då hyresgästen befinner sig i en mer utsatt position än hyresvärden. Därför vill vi se ett hyresgästskydd som ger ett starkt grundläggande skydd till hyresgästerna. Ett sådant hyresgästskydd kan exempelvis reglera hur lång uppsägningstid en hyresvärd  
210 kan begära av sin hyresgäst.

När hyreskontraktet närmar sig slutet måste ett nytt avtal förhandlas fram för att hyresgästen ska få bo kvar. En flytt medför alltid kostnader jämfört med att bo kvar. Den befintliga bostaden kan också ha ett sentimentalt värde för hyresgästen. Detta kan potentiellt sätta en befintlig hyresgäst i en sämre  
215 förhandlingsposition. För att hyresrätten ska kunna vara en trygg och långsiktig boendeform behövs det därför ett slags besittningsskydd som ger hyresgästen förtur till att fortsätta hyra bostaden vid kontraktstidens slut. Det här besittningsskyddet hade varit helt verkningsslöst om hyresvärden hade rätt att begära vilken hyra som helst. Därför behövs också ett skydd mot oskäligen hyror. Med skäligen hyra avses att det måste det vara sannolikt att någon annan än den befintliga hyresgästen skulle vara villig att betala den. I  
220 praktiken ger detta hyresgäster förtur till att bo kvar i efter kontraktstidens slut så länge hyresgästen betalar en marknadsmässig hyra.

Bostadssegregation är roten till många problem och orättvisor i samhället. Centerstudenter skulle därför vilja se mer heterogena områden med en mångfald av olika boendeformer. Att bekämpa bostadssegregation är ett eftersträvansvärt om än ambitiöst mål. Det står dock helt klart att dagens hyresreglering inte har hjälpt till att motverka bostadssegregationen. Tvärtom har den direkt bidragit till problemen genom att de människor som redan har ett tryggt boende samlar på sig ködagar som de sen kan använda för att få en attraktiv hyresrätt, medan de som är i akut behov av ett boende får acceptera det som ködagarna räcker till. Hyresregleringen har i praktiken gett en subvention till de som bor i områden där hyresgästernas genomsnittsinkomst är hög och behovet av reglerade hyror är lågt, medan de som bor i områden med låga genomsnittsinkomster får betala en hyra som ibland är högre än vad en marknadshyra hade varit. På dagens redan segregerade bostadsmarknad skulle fri hyressättning i kombination med bostadsbidrag därför vara långt mer rättvist än dagens system.

Alla har behov av en plats att bo på. Boendet är en grundförutsättning för att individer ska kunna ha tillgång till utbildning, arbete och förutsättningar att skapa ett bra liv. Givet detta måste det även finnas stöd till de individer som annars inte hade kunnat få tillgång till boende. Därför vill vi se ett utökat bostadsbidrag för de mest utsatta som kan användas för att trygga dessa individers tillgång till bostäder. Dessutom borde bidraget utformas så att rätten baserar sig på en månadsbasis och så att det fasas ut i takt med att arbetsinkomsterna ökar, men alltid att en höjd inkomst resulterar i ökade intäkter, för att de som lyckas komma ut i arbete och ifrån bidragsberoende inte riskerar att bli av med sitt arbete.

#### 240 **Centerstudenter anser därför att:**

- Systemet med bruksvärdeshyror bör avskaffas till förmån för fri hyressättning
- Både de straff- och civilrättsliga förbudet mot att köpa och sälja hyreskontrakt bör avskaffas
- Hyresmarknaden bör domineras av hyreskontrakt med långa löptider och transparenta, förutsägbara hyreshöjningar.
- 245 • En dispositiv hyreslag som ger en bra rättslig grund för hyresförhållanden bör införas.
- Ett hyresgästsskydd som ger hyresgäster ett starkt grundläggande konsumentskydd bör införas.
- Dagens besittningsskydd bör reformeras och ersättas med ett skydd som ger hyresgäster förtur att bo kvar till en marknadsmässig hyra vid hyreskontrakts slut.
- Bostadsbidraget breddas, höjs och utformas så att en ökad arbetsinkomst inte resulterar i minskade inkomster generellt
- 250 • Rätt till bostadsbidrag beräknas på månatlig basis

## Ett stärkt ägande på bostadsmarknaden

255 Ett ägt boende är för många en naturlig boendeform, och är ett självklart inslag i en mångfald av boendeformer. Ett ägande är en investering i sin bostad vilket ger en uppskattad trygghet och förutsägbarhet för många. Däremot dras boendeformen med flera onödiga och kläfingriga inskränkningar i individens äganderätt. Vi vill därför stärka ägandet i det egna boendet.

260 Bostadsrätter är en för Norden unik boendeform, och den dominerande i Sverige bland ägda lägenheter. I stället för att bostadsinnehavaren äger bostaden direkt äger bostadsinnehavaren i stället en andel i en bostadsrättsförening som ger innehavaren rätt att nyttja bostaden. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten och sköter underhållet av gemensamma utrymmen. Utöver dessa huvuduppgifter har bostadsrättsföreningar möjlighet att införa bestämmelser som att begränsa uthyrning och avvisa köpare av bostadsrätter i föreningen

265 Flera bostadsrättsföreningar är dock misskötta och har en dålig ekonomi. I sällsynta fall har det lett till konkurs, vilket gjort att boenden gått miste om sin bostadsrätt, samtidigt som de fått behålla skulden för densamma. Därför behövs ett starkare skydd för bostadsrättsinnehavare.

270 Nästan alla bostadsrättsföreningar är idag belånade. Det är i sig inget konstigt, ett av syftena med bostadsrättsföreningar är just att göra det lättare att köpa en bostad med en mindre kontantinsats. Räntan på föreningens lån betalas indirekt av bostadsrättsföreningens medlemmar genom bostadsrättsavgiften. När man köper en bostadsrätt så köper man en föreningsandel och därmed indirekt även in sig i föreningens skuld. Idag avspeglas dessa skulder inte i bostadsrättspriserna. Detta beror sannolikt på bristande kunskaper hos bostadsköpare, men också på informations-asymmetri mellan köpare av bostadsrätter och bostadsrättsföreningar. För att bostadspriser bättre ska avspegla bostadsrättsföreningars ekonomi måste 275 transparensen vid bostadsförsäljningar öka. Bostadsrättens indirekta nettoskuld, dvs. lägenhetens andel av föreningens lån måste därför tydligt framgå i objektsbeskrivningen vid försäljning. Det ska också tydligare framgå hur mycket av bostadsrättsavgiften som består av ränta och amortering.

280 Att leva i en boendeform utan direkt ägande och där en förening har en så stor makt över de boende är inte något som passar alla. Därför behövs det en större mångfald bland ägda lägenheter, bland annat genom ett ökat utbud av ägarlägenheter.

Ägarlägenheter ger till skillnad från bostadsrätter varje lägenhetsinnehavare ett direkt ägande till boendet, medan gemensamma utrymmen sköts av en samfällighetsförening. Då ägandet är direkt på samma sätt som bland annat villor och andra former av fast egendom så har innehavaren en större frihet vid nyttjandet av bostaden än i en bostadsrätt. Boendeformen lider av godtyckliga och hämmande begränsningar, exempelvis

285 att en fastighet som under de senaste åtta åren inhyt bostäder inte får omvandlas till ägarlägenheter. Detta måste ändras för att förenkla omvandling av befintligt bestånd till ägarlägenheter.

Det är vidare viktigt att äganderätten är tydligt avgränsad. Ett ägande av en bostad ska rimligen inte innefatta en viss utsikt eller en viss bullernivå, förutsatt att de inte överstiger en nivå som är hälsoskadlig.

I anslutning till det egna boendet finns det idag ett flertal skatter och avgifter som kan komma som  
290 ovälkomna överraskningar för fastighetsägare. Vid fastighetsförvärv och in-teckningar i fastigheter behöver köparen betala en lagfart för att bli registrerad som ny ägare. Lagfarten motsvarar förutom en fast administrativ avgift en stämpelskatt för en viss procentandel av köpeskillingen eller taxeringsvärdet, beroende på vilket som är större. Detta är förstås något som uppgår till stora belopp med dagens bostadspriser. Det påverkar även avstyckningar negativt, då potentiella avstyckningar som skulle innebära  
295 ett mer effektivt nyttjande av marken inte blir av på grund av de höga skattenivåerna.

Att en myndighet tar ut en skälig administrativ avgift för att hantera ett ärende ser vi som självklart. Däremot bör stämpelskatterna avskaffas då de varken är berättigade eller fyller någon nyttig funktion, då fastigheter redan beskattas via kapitalvinstbeskattningen och den kommunala fastighetsavgiften.

Låga räntor på bostadslån i kombination med ränteavdrag och en hög efterfrågan på bostäder har drivit upp  
300 priserna på bostäder rejält. Att låna så mycket man kan har blivit norm när man köper sin första bostad, och de låga räntorna har gett väldigt låga incitament för att amortera. Amorteringskraven har införts för att stävja den ökande skuldsättningen, men de hårdare kraven för lån gör det också svårare för unga att köpa sin första bostad. De senaste åren har det varit mycket debatt om huruvida det borde vara lättare för unga att ta bostadslån genom exempelvis lägre amorteringskrav. Centerstudenter anser att det är en ohållbar lösning att  
305 en hel generation ska behöva skuldsätta sig för att skaffa en bostad. Emellertid är det olyckligt att krav och regler för att låna återkommande ändras enbart för de lån som inte redan har tagits. Utöver att spä på problematiken avseende insiders och outsiders försämrar det även rörligheten på bostadsmarknaden. Regler för belåning bör därför i största mån utformas för att fungera långsiktigt och förutsägbart. Därtill måste snedvridningar, såsom ränteavdraget, fasas ut för att marknaden återigen ska kunna fungera effektivt.  
310 Ytterligare en åtgärd hade varit införandet av en markskatt och sloandet av kommunala fastighetsavgiften.

Lösningen för att få in unga på bostadsmarknaden är ett ökat bostadsbyggande och en sundare hyresmarknad. Att göra det lättare för unga att ta bostadslån riskerar att leda till ännu mer högre bostadspriser. Det finns uppenbara risker med att skuldsätta en hel generation som aldrig har upplevt något annat än absurd låga bolåneräntor och konstant stigande bostadspriser. En sådan generation har sannolikt  
315 en skev syn på risken som det ändå innebär att i praktiken spekulera i bostadsrättspriser med hävstång.

Centerstudenter ställer sig därför mycket kritiska till lösningar där man på bekostnad av ökad risk ställer lägre krav på bostadslån för unga och andra som står utanför bostadsmarknaden. Åtgärder som syftar till

att göra det lättare för förstagångsköpare att ta bostadslån får inte ske på bekostnad av risk. Ett exempel på sådana åtgärder skulle vara ett lägre amorteringskrav om man binder räntan.

320 **Centerstudenter anser därför att:**

- Bostadspolitiken för ägda boenden värnar ägandet för den enskilda bostadsinnehavaren
- Ett starkare skydd för medlemmar av bostadsrättsföreningar införs
- Transparens och insyn i bostadsrättsföreningars ekonomi ska öka vid försäljningar.
- Krav på att redovisa bostadsrättens nettoskuld i objektsbeskrivningen vid bostads-försäljning införs.

325

- Krav på att redovisa räntesats och andel av bostadsrättsavgiften som går till räntekostnader införs.
- Förutsättningarna för etablering av ägarlägenheter förbättras, med bland annat slopad väntetid för ombildning av andra bostadslägenheter till ägarlägenheter.
- Stämpelskatterna för lagfart och fastighetsinteckningar avskaffas

330

- Ränteavdraget för avdragsrätt på förvärvsinkomster bör fasas ut
- En markskatt bör ersätta de kommunala fastighetsavgifterna
- Regleringen av bostadslån ska i första hand vara utformad för att begränsa riskerna med hög skuldsättning.
- Reglerna kring bostadslån bör utformas för att vara långsiktiga och förutsägbara