



**Alla ska kunna  
äga sitt boende**

BOSTADSPOLITISKT  
PROGRAM

 Bostadsrätterna

Produktion **OTW Communication**

Foto **Magnus Glans, Scanpix och Futureimagebank**

Repro **Done**

Tryck **Ätta.45 Tryckeri**

Adress **Bostadsrätterna, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm**

Telefon **08-58 00 10 00**

# Alla ska kunna äga sitt boende

## Om villkoren för boende med bostadsrätt

1. Ägande ger trygghet och frihet .....	5
2. Alla ska kunna äga sitt boende .....	8
3. Lagar och regler ska vara anpassade till att de boende är ägare .....	17
4. Boendet ska inte beskattas löpande .....	22
5. Bostadsbrist ska motverkas .....	27
6. Villkor för bostadsrätter .....	32



# 1. Ägande ger trygghet och frihet

Den egna bostaden har sitt främsta värde i tryggheten och friheten. Dessa värden förstärks av den ägda bostadens ekonomiska värde. Ett eget bostadskapital är en tillgång – genom sparande kan man öka boendestandarden när livet och familjen behöver, och genom avyttring kan den göra andra livsupplevelser möjliga när en stor bostad inte längre är lika nödvändig.

Varje bostad representerar en stor investering. De boende får alltid betala dess räntor och amorteringar. I en hyresbostad tillfaller värdestegringen fastighetsägaren/bostadsbolaget, medan i ägda bostäder är det de boende som får behålla värdet av sina inbetalade pengar.

Också äldre vill bestämma över hur de vill bo. Den som har ägt sin bostad genom livet har en större valfrihet. Äldre ska inte mot sin vilja på grund av avsaknad av alternativ vara hänvisade till enbart hyresboende.

I en fastighet där många bostäder finns under samma tak, skapar bostadsrätten en tydlig åtskillnad mellan det gemensamma och det privata. Den ger också ett fast regelverk för samverkan i föreningen för skötseln av gemensamma uppgifter i fastigheten. Föreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen som boende och bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrätten kommer även i framtiden att vara den dominerande ägarformen för människor i flerbostadshus. För en ökad valfrihet har den svenska lagstiftningen kompletteras med möjligheter för direkt äganderätt till lägenheter i flerbostadshus, ägarlägenheter.

## **VI VILL**

- ▶ att alla som vill ska ha möjlighet att äga sin bostad genom bostadsrätt eller direkt ägande.
- ▶ att förutsättningarna för boende, byggande och förvaltande ska utgå från människors önskemål om boendeform.

**Mariestadsvägen**

**17-29**

## 2. Alla ska kunna äga sitt boende

De flesta vill gärna äga sin bostad, direkt eller genom en bostadsrättsförening. Ändå är många som egentligen vill äga sin bostad hänvisade till att bo i hyresbostäder. Hyresrätten passar förvisso ett stort antal, inte minst för dem som bor en kortare tid på en plats eller som efterfrågar en fullservice i sitt boende. Däremot är hyresrätten inte en bra upplåtelseform för hushåll med begränsade resurser eftersom fullservicen kostar mer än de tjänster som till exempel bostadsrätten erbjuder. Dessutom går man miste om eventuell värdestegring på fastigheten eftersom den tillfaller fastighetsägaren.

Balans på bostadsmarknaden mellan olika boendeformer och ägan-  
deformer måste spegla människornas faktiska önskemål och efterfrågan. För närvarande är hyresboendet kraftigt överrepresenterat i förhållande till behovet. Befintliga hinder måste därför tas bort för ombildning av hyresfastigheter till bostadsrätter när de boende så önskar. Kommunerna bör aktivt stimulera ombildningar i områden där bostadsrätter är underrepresenterade.

### 2.1 Sparande för egen bostad bör stimuleras

När alltfler människor äger sin bostad och tar fullt ansvar för sitt eget boende har det stor betydelse för hela samhället. Självständiga medborgare förstår att samverka med andra och hjälpa till när det behövs. En ökad kapitalbildning ger fler en ekonomisk buffert mot det oväntade. Flexibiliteten på bostadsmarknaden ökar, vilket medför att befintliga bostäder används bättre.



Sverige har tidvis haft en låg privat sparkvot jämfört med andra länder. Därför är det angeläget för samhället att uppmuntra ett långsiktigt privat sparande och förmögenhetstillväxt. Detta kan till exempel ske genom skatteregler som stimulerar till sparande till egen bostad. Staten bör därför införa möjligheten för alla att årligen spara en summa motsvarande ett basbelopp skattefritt för bostadsändamål i personliga investeringsfonder. Medlen i en personlig investeringsfond bör kunna placeras fritt efter mönster från Individuellt Pensionssparande (IPS). Uttag ur fonden ska då bara kunna göras skattefritt vid köp av egen bostad. Vid övriga uttag ska avkastningen beskattas som inkomst av kapital.

Lån är ofta en nödvändighet för att kunna köpa en lägenhet. Därför är det viktigt att det finns en fungerande kreditmarknad och en reell konkurrens mellan bankerna.

Staten bör uppmuntra och stimulera återbetalning av lån och förmögenhetstillväxt hos de boende. Det ska vara läntagarnas val om de önskar placera sitt sparande på bostadsmarknaden eller i andra sparformer.

Kreditregleringar får inte utformas så att de skapar barriärer som håller boende kvar i lägenheter när de egentligen önskar byta, eller nykomlingarna på marknaden från köp av sin första lägenhet.

## **2.2 Att äga sitt boende ökar integrationen i samhället**

För de flesta som kommer till Sverige från andra länder och kulturer är det en självklarhet att äga sin bostad. Alltför ofta blir nya svenskar



ofrivilligt fastlåsta i sin befintliga hyreslägenhet genom att bytesrätten är en chimär. Ibland går det att finna ett byte till större eller mindre boende inom närområdet, men vill man flytta till något annat område eller annan ort, kan möjligheterna att byta visa sig obefintliga.

Exempel från andra länder visar tydligt hur viktigt det är för integrationen, att kunna äga sitt boende. Det egna ägandet ger individerna en möjlighet att starta en boendekarriär samtidigt som den sociala stabiliteten ökar och områdets attraktivitet förbättras.

Ägda bostäder är i praktiken det enda sättet att skapa en social rörlighet i segregerade stadsdelar. Som ägare av sitt boende kan man genom bostadsköp flytta till det område som passar var och en fritt väljer. Byten av hyreslägenheter skapar inte sådana möjligheter.

Kommuner som vill motverka utanförskap, vandalisering och brottslighet har all anledning att göra ansträngningar för att skapa fler bostadsrätter genom att stimulera nyproduktion och ombildningar i områden som domineras av hyresbostäder.

När det är kommunalt ägda hyreshus som ombildas, kan kommunen underlätta köpet för de boende genom att exempelvis teckna borgen.

## **2.3 Äga sitt boende ska vara en möjlighet för alla**

Byggande och förvaltande av bostäder gjordes till en strategisk kommunal uppgift under årtiondena efter andra världskriget då bostadsbristen var skriande. Idag är läget annorlunda. Det finns nu inte något inom byggande och förvaltande av bostäder som särskilt lämpar sig som en kommunal uppgift. Dessutom finns det exempel på hur missköt-

sel av kommunala hyresbolag har skapat ekonomiska problem som gått ut över viktiga kärnverksamheter, såsom skola och äldreomsorg. Subventioner med kommunala skattemedel till hyresboende är inte försvarbart.

Idag är nästan en fjärdedel av alla bostäder i landet kommunala hyresrätter. Det offentliga ägandet av hyresbostäder kan kraftigt minska. Detta kan ske genom att sälja hyreshusen till de boende.

Kommunalt ägande till hyreshus är dessutom ingen garanti för en blandad befolkning. Om hyresnivåerna i attraktiva stadsdelar är reglerade långt under vad människor är beredda att betala, är få intresserade av att förändra sitt boende. Hyreslägenheterna blir då inte fördelade efter behov, utan ofta efter i vilken mån de boende har haft goda kontakter eller ren tur.

## **2.4 Ombildning ska kunna ske med hälften av de boende**

När en hyresfastighet ombildas till ägda bostäder är det viktigt att fastighetens fortsatta förvaltning har en stabil grund. Därför är det rimligt att när det finns en majoritet för köp ska den kunna ombildas. Lokalhyresgäster ska dock inte räknas när denna majoritet beräknas. Regler med krav på två-tredjedels-majoritet vid ombildningar har tillkommit med enda syfte att försvåra ombildningar till bostadsrätt. Sådana regler måste omedelbart avskaffas.

I de flesta normala bostadsområden är en ombildning en process som kräver noggrannhet och tid för eftertanke. De boende vill ha tydliga besked om ekonomiska och andra villkor. Kommunala bostadsbolag

kan ge sitt stöd bland annat genom att tidigt genomföra en värdering av fastigheten, exempelvis redan när 30-40 procent av de boende har förklarat sig intresserade av ombildningen.

## **2.5 De boende ska ha en generell förköpsrätt**

När hyresfastigheter överläts mellan privata ägare har de boende idag en "förköpsrätt" - fastighetsägaren har en hembudsskyldighet om de boende före överlåtelsen har registrerat en bostadsrättsförening. Denna förköpsrätt har haft en viktig trygghetsskapande roll för att sanera bostadsmarknaden från oseriösa fastighetsägare. Förköpsrätten bör förenklas till att gälla så snart de boendes förening har registrerat en intresseanmälan innan en fastighetsöverlåtelse inkommer för registrering hos inskrivningsmyndigheten. På så sätt förhindras fastighetsägare att kringgå de boendes rätt genom att använda feldaterade överlåtelsehandlingar.

## **2.6 "Dubbelupplåtelse" till kommun ska tillåtas**

Vid ombildningar av kommunala hyresfastigheter finns det ofta en minoritet av de boende som inte vill köpa sin lägenhet, utan vill bo kvar med hyresrätt. Bakgrunden kan vara en osäkerhet om de ekonomiska villkoren och föreningens förvaltning av huset. Det kan i vissa fall leda till onödiga konflikter mellan de boende före och efter en ombildning.

Dessa problem kan undvikas om kommunen eller det kommunala bostadsbolaget ges möjlighet att vid ombildningen gå in som bostadsrättshavare för de lägenheter där hyresgästerna så önskar. Då får dessa en hyresrelation med kommunen istället för med bostadsrättsfören-

ingen. Detta kräver lagändring som möjliggör dubbelupplåtelse till kommunen eller ett kommunalt bostadsbolag. Kvarvarande hyresgäster ska behålla en rätt att senare, under en begränsad tid, kunna köpa loss sin lägenhet av kommunen/det kommunala bostadsbolaget till lägenhetens ombildningspris.

## 2.7 Särskilda insatser för ungdomar och invandrare

På kreditmarknaden bör det vara lätt för flertalet att hitta en finansiering för ett köp av en egen bostad. Bostaden är en bra säkerhet för nya lån. Många köpare har ett sparkapital, ofta i form av en tidigare bostad, som kan användas för att begränsa behovet av lån. Valet av ny bostad begränsas då främst av vad den egna ekonomin klarar av att betala.

Men för exempelvis ungdomar eller personer som är nya i Sverige är det ibland problem med att få ett lån för att köpa sin första bostad. Då bankerna, kreditgivarna, har svårt att bedöma låntagarens framtida förmåga att betala för lånen, blir de restriktiva i utlåning eller villkor.

För att underlätta för förstagångsköparna att komma in på bostadsmarknaden bör det skapas ett system med till exempel kreditgarantier för den första ägda bostaden.

Kreditgivarna kan då tryggt låna ut pengar till förstagångsköpare för köp av lägenhet. Statsfinansiellt blir systemet kostnadseffektivt och enkelt att administrera i motsats till, det som ofta diskuteras, direkta subventioner, vilka erfarenhetsmässigt främst tillfaller byggbolagen. Förslaget ger ungdomar och andra grupper som idag har svårt att få lån möjlighet att snabbare kunna välja bostad.

Idag tvingas ungdomar – om de överhuvudtaget kan få någon lägenhet – acceptera första lediga hyreskontrakt, oavsett var lägenheten är belägen och till en given hyresnivå. Erbjuds istället möjlighet att välja en bostadsrätt på en fri marknad kan de välja bostad baserat på egna önskemål och sin egen betalningsförmåga.

Eftersom den egna ägda lägenheten prioriteras högt av de boende kommer det att vara mycket sällan som det allmänna kommer att behöva uppfylla sitt borgensåtagande – och då finns lägenheten som pant.

## **VI VILL**

- ▶ att andelen ägda bostäder ökar för att motsvara människors egna önskemål.
- ▶ att kommunerna stimulerar till ombildning av hyresfastigheter till bostadsrätt när de boende så önskar.
- ▶ att sparande för egen bostad stimuleras genom personliga investeringsfonder.
- ▶ att alla bör kunna erbjudas kreditgarantier för det första bostadsköpet.





### 3. Lagar och regler ska vara anpassade till att de boende är ägare

Många vill äga sin bostad. Undersökningar visar att den ägda bostaden föredras framför den hyrda av 80-90 procent. Målet ska vara att förändra bostädernas upplåtelseformer till att motsvara dessa önskemål.

#### 3.1 Regler för ägarlägenheter

Sedan år 2004 finns lagstiftning som tillåter så kallad tredimensionell fastighetsbildning, det vill säga fastigheten begränsas inte enbart i längd och bredd utan också i höjd. På samma mark kan således flera fastigheter finnas även om dagens regler inte tillåter färre än tre lägenheter för att bilda en tredimensionell fastighet. Dessa regler kan utvidgas till att även tillåta enskilda lägenheter att bilda en avskild fastighet. Avyttringar av en lägenhet i sänder, om nya regler för ägarlägenheter medger det, är olämpligt eftersom det skapar stora problem för ansvar och beslut i skötseln av huset.

Om flera bostäder finns bakom samma fasad och under samma tak, krävs en fast organisation för att sköta det gemensamma. För lägenheter upplåtna med bostadsrätt är det bostadsrättsföreningen som har det ansvaret. På motsvarande sätt krävs en samfällighet för hus med flera ägarlägenheter. Samfälligheten kan ta betalt för husets skötsel av de enskilda lägenhetsägarna.

Även efter införande av en möjlighet att bilda ägarlägenheter är det

sannolikt att bostadsrätten förblir den dominerande upplåtelseformen för lägenheter i flerbostadshus. För det talar att bostadsrätter är en etablerad och väl fungerande form för samverkan och förvaltning av gemensamma funktioner i flerbostadshus.

### **3.2 Hyressättningen ska vara fri vid andrahandsuthyrning av bostadsrätt**

Rätten att hyra ut en bostadsrätt bör även i framtiden vara reglerad. Ibland behöver människor för en kortare eller längre tid inte utnyttja sin bostad. Om förändringen i boendet inte är permanent, är alternativet en uthyrning i andra hand. De övriga boende i en bostadsrättsförening kan få problem om många lägenhetsägare inte bor i huset. Det minskar möjligheterna till gemensamma arbetsinsatser och försvårar rekrytering till styrelsen. Bostadsrätterna har arbetat aktivt för att möjliggöra att bostadsrättsföreningar nu får ta ut en särskild avgift vid andrahandsuthyrning.

Den som hyr någon annans bostadsrätt i andra hand ska inte ha något besittningsskydd, annat än den uppsägningstid som finns i hyreskontraktet. I övrigt bör lägenhetsägaren och andrahandshyresgästen fritt kunna komma överens om hyra och andra villkor så länge de inte är uppenbart oskäliga. Uthyrning av egen permanentbostad ska vara befriad från skatt.

### **3.3 En friare hyressättning med bibehållet besittningsskydd**

Bostäder upplåtna med hyresrätt har i dag en strikt reglerad hyra. Dagens hyresreglering kan inte behållas när alltfler äger sina bostäder och det

kommunala ägandet av hyreshus minskar. Mer relevant är hyresjämförelser som är oberoende av om fastighetsägaren är offentlig eller privat.

Vid nyproduktion eller upplåtelse av tomma hyresrätter bör hyresgäst och fastighetsägare fritt kunna komma överens om vilken hyra som ska gälla. Därefter ska hyresgästen ha ett starkt besittningsskydd och fastighetsägarens möjlighet till hyreshöjningar för befintliga hyresgäster då begränsas.

En sådan friare hyressättning är viktig för bostadsmarknadens funktion. Det ger människor frihet att välja boende efter egna preferenser och bostadens verkliga kostnader. Då kommer också nyproduktionen att anpassas till efterfrågan. Kostnaderna för olika upplåtelseformer får inte systematiskt snedfördelas genom subventioner eller regleringar.

### **3.4 Oäkta bostadsrättsföreningar ska inte förekomma**

En bostadsrättsförening med stora intäkter från affärslokaler eller många juridiska personer riskerar för närvarande att klassas som "oäkta" av skattemyndigheterna. Det medför att både föreningen och lägenhetsägarna beskattas efter helt andra regler än vad som är normalt för bostadsrätter.

Dagens regler kan uppfattas som både godtyckliga och orättvisa. Den som bor eller vill köpa en lägenhet i en förening som riskerar att bli "oäkta", har mycket svårt att överblicka de ekonomiska konsekvenserna.

Begreppet "oäkta bostadsrättsförening" måste därför avskaffas i



skattereglerna. Alla bostadsrätter ska behandlas lika vid beskattning. Om det finns skäl att särskilt beskatta stora hyresintäkter i vissa föreningar, kan det exempelvis ske genom att uthyrningsverksamheten redovisas skattemässigt åtskilt från föreningens reguljära verksamhet att upplåta bostäder.

### 3.5 Konsumentskyddet för bostadsrätter bör förstärkas

En person som avser att köpa en bostadsrätt ska ha rätt till fullödlig information om bostadsrätten och föreningen både med avseende på vad som har skett och vad som planeras. Vid nyupplåtelse finns särskilda regler med detta syfte. Vid överlåtelse av befintliga bostadsrätter är föreningens årsredovisning normalt den viktigaste dokumentationen. En ny god redovisningssed bör skapas för att förbättra insynen i föreningens verksamhet.

#### VI VILL

- ▶ att ägarlägenheter ska kunna finnas men måste kombineras med tydliga regler för den gemensamma förvaltningen av bostadshuset.
- ▶ att hyressättningen vid andrahandsuthyrning ska vara fri.
- ▶ att klassificeringen "oäkta" ska tas bort.

## 4. Bostaden ska inte beskattas löpande

Ett samhälle utformat efter människors önskemål att äga sin bostad ska inte beskatta bostaden löpande. Endast avgifter som är kopplade till fastighetsinnehavet kan accepteras, inte bostadsägande.

Fastighetsskatt har man vid olika tillfällen försökt motivera med någon sorts ”neutralitetsprincip” – kapital investerat i fast egendom skulle beskattas likvärdigt med annat kapital. Det är en felsyn. Sådant kapitalinnehav beskattas löpande på deras avkastning, finns det ingen avkastning betalas inte heller någon skatt, förluster kan kvittas mot andra vinster. Bostaden genererar inga löpande inkomster för de boende. Följaktligen borde det inte heller finnas grund för en löpande beskattning.

### 4.1 Bostadsrättsföreningars verksamhet ska inte beskattas

Förutom fastighetsskatt har bostadsrättsföreningarna tidigare också utsatts för schablonbeskattning av den löpande verksamheten - en procentsats av fastighetens taxeringsvärde togs upp som en inkomst i deklarationen.

Någon motsvarande löpande beskattning skedde inte av vare sig småhus eller hyresbostäder. Schablonbeskattningens avskaffande drevs då bestämt av Bostadsrätterna och den avskaffades slutligen 2006. Det var en välkommen reform som gjorde slut på denna diskriminering av bostadsrätter.

### 4.2 Sänkt reavinstskatt ger enklare uppskovsregler

Den som flyttar från en ägd bostad till en annan ägd bostad, ska inte



normalt behöva betala skatt på sitt bostadskapital – reavinstskatt.

Den fria rörligheten har gjort gällande regler föräldrade. Skiftande arbete eller klimatskäl gör att många väljer att bo på mer än ett ställe, och den ena bostaden kan då vara lika permanent som den andra.

Under vissa omständigheter finns för närvarande möjlighet att skjuta upp betalningen av reavinstskatt. Denna uppskovs rätt bör gälla lika för alla privatbostäder inom EU. Utformningen av dagens reavinstbeskattning för ägda bostäder kan ifrågasättas. På de flesta håll utanför storstädernas kärnor återspeglar prisökningar på bostäder mest penningvärdets försämring. En reavinstskatt som beskattar nominella vinster och inte tar hänsyn till inflationen blir i praktiken beskattning på fiktiva vinster. I den mån en reavinstbeskattning ska förekomma bör den enbart ta hänsyn till reala vinster. Om då också skattesatsen för reavinst sänks försvinner delvis behovet av uppskov. Allt eftersom ägandet av bostäder ökar kommer nämligen också de uppskjutna reavinsterna enligt dagens system att växa. Staten bygger med tiden upp enorma fodringar mot medborgarnas egendom.

Utgångspunkten bör alltså vara att staten genom skattesystemet uppmuntrar enskilt sparande i bostaden och den rörlighet som en ägd bostad medför. Många länder tar av den anledningen inte ut någon reavinstskatt på bostäder.

Som en övergångslösning bör det svenska systemet förändras så att varje uppskjuten reavinst av egen bostad skrivs ner med tiden. Bostadskapitalet byggs därigenom snabbare upp hos privatpersoner.



### 4.3 Avdragsrätt för låneräntor ska finnas

Avdragsrätten för räntor till bostadslån utpekats ibland felaktigt som en typ av bostadssubvention. Beskattningen av inkomster och utgifter av kapital ska även fortsättningsvis vara symmetriskt. En transaktion som ger en beskattningsbar kapitalinkomst för den ena parten, utgör en avdragsgill kostnad för den andra. Så länge ränteinkomster beskattas med en viss procentsats är det grundläggande att ränteutgifter ger en avdragsrätt med samma procentsats.

#### VI VILL

- ▶ att reavinstbeskattningen av bostäder sänks och enbart sker på reala vinster.
- ▶ att uppskovsreglerna förändras i samband med en sänkning av reavinstskatten.
- ▶ att avdragsrätten för räntor ska kvarstå och vara lika med procentsatsen för låneinkomster.



## 5. Bostadsbrist ska motverkas

Sverige växer i folkmängd och välstånd. Samtidigt är bristen på bostäder på många håll, framförallt i större städer, större än på mycket länge. I Sverige byggs nya bostäder i betydligt mindre utsträckning än i de flesta EU-länder. Nybyggandet svarar inte mot behoven och regelverken gör att de befintliga lägenheterna inte används optimalt ur vare sig samhällets eller individernas perspektiv. Resultatet är en växande bostadsbrist. Det behövs fler bostäder i olika storlekar och för olika typer av livssituationer – och till rimliga kostnader. När allt fler äger sin bostad uppmuntras flexibilitet och rörlighet. Bostadsmarknaden ger då allt större möjligheter för den enskilde att finna den bostad man önskar.

### 5.1 Bygg för framtiden

En hållbar utveckling kräver ökad hänsyn till miljömål som minskad klimatpåverkan och utnyttjande av byggmaterial som är hälsomässigt sunda och möjliga att återvinna. Främja, istället för att belasta dem som vågar pröva nya vägar för grön utveckling av tak, gårdar och stadsodlingar. Anpassa närmiljön för parkering av miljöbilar och laddning av elfordon.

Förtätning av innerstäderna kommer vara en viktig resurs samtidigt som grönområden och stränder måste bevaras. Förenkla byggreglerna och underlätta byggnad på råvindar och omvandling av industrilokaler till bostadsrätter.

## 5.2 Generella bostadssubventioner saknar positiva effekter

Under många årtionden under efterkrigstiden var inflationen hög och kapitalmarknaderna hårt reglerade. Särskilt gällde detta bostadsbyggandet. Genom räntebidrag till nya hus stimulerade staten byggandet. Nu är förhållandena de motsatta; inflationen är mycket låg och kapitalmarknaden är avreglerad. Utvärderingar av de senast kvarvarande formerna av byggsbventioner visar att de inte har några påvisbara effekter för att sänka boendekostnaderna. Erfarenheterna visar att subventionerna i stället är kostnadsdrivande och höjer bostadspriserna. Byggföretagen sätter inte bostadspriserna efter byggkostnader utan efter människors efterfrågan och förmåga att betala. Om byggkostnaderna subventioneras av staten, sänks inte priserna i motsvarande mån, därför hamnar subventionerna lätt hos byggföretagen och inte hos de boende. De tidigare subventionerna medförde även vissa år i slutet av 1980-talet och början på 1990-talet ett omfattande byggande på orter utan tillräcklig efterfrågan.

Då inflationen och räntorna var höga, var ett motiv för subventioner att annars hade boendekostnaderna i nybyggda hus blivit omöjliga att betala för vanliga människor. Boendekostnaderna skulle jämnas ut inom en livscykel. Ingenting tyder på att det nu finns stor risk för att tiden med hög inflation kan komma tillbaka. Då finns inte heller behov av stöd till byggkostnader eller finansieringssystem som omfördelar dessa över tiden. Från år 2007 avskaffades de kvarvarande subventionerna av bostadsbyggandet och finansieringen av byggandet flyttades från



samhället till konsumenterna. Det finns inte skäl att föreslå något återinförande av subventionspolitiken.

### **5.3 Markanvisningar för nya bostadsrätter**

Ett av de viktigaste målen för statens och kommunernas bostadspolitik bör vara att säkra en fördelning som följer konsumenternas efterfrågan. Fortfarande är det långt kvar till att antalet bostadsrätter finns i sådan mängd att det svarar mot människors önskemål om boendeformer.

Av stor betydelse är kommunernas markanvisningar för bostadsbyggande. På många håll gynnas fortfarande kommunala hyresbolag med markanvisningar och dolda subventioner. Den politiken måste upphöra och människors efterfrågan i stället styra vilken upplåtelseform nya byggnader får. För att skapa likvärdiga förutsättningar för byggföretagen bör kommunerna i ökad utsträckning ordna markanvisningstävlingar. Kommunerna måste säkra mark för byggande av ungdoms- och trygghetsboende.

Kommuner som ger villaägare möjlighet att friköpa tomter med tomt rätt ska också ge bostadsrättsföreningar denna möjlighet.

## 5.4 Ökad konkurrens på byggmarknaden

Byggbranschen är dominerad av ett fåtal företag och konkurrensen för byggmaterial och byggande måste öka. Innovationstakten är låg jämfört med många andra industrier. De boende i Sverige har även hittills inte kunnat få någon större nytta av den fria europeiska marknadens möjligheter. En större andel av byggandet bör framöver även kunna ske genom byggherrar som är fristående från byggtreprenörer.

### VI VILL

- ▶ att nyproduktion av bostäder stimuleras genom bättre villkor för bosparande.
- ▶ att inga generella subventioner till nya bostäder återinförs.
- ▶ att en ökad andel av bostadsbyggandet sker med inriktning på den upplåtelseform som bäst gynnar de boende, vilket ger fler bostadsrätter.
- ▶ att byggmarknaden inriktas på en ökad konkurrens och en hållbar utveckling.

## 6. Villkor för bostadsrätter

### 6.1 Minska området för offentliga beslut

Bostadsrättsföreningarnas verksamhetsförutsättningar styrs i hög grad av beslut inom stat och kommuner. Räntor, skatter, uppvärmningskostnader och i förekommande fall tomträttsavgälder svarar ofta för 70-80 procent av de totala kostnaderna. Här spelar politiska beslut avgörande roll för kostnadsutvecklingen. Ofta görs ingen tydlig analys av de ekonomiska konsekvenserna för de boende innan beslut fattas. Särskilt viktigt är det i verksamheter som i praktiken utövas som monopol: energi, kommunal service och myndighetsutövning.

Skenande kostnader är en sida av det offentliga inflytandet i boendesektorn – minskad rättssäkerhet är en annan. Vid sidan av ordinarie lagstiftningen söker kommuner och stat införa egna regler och normer som ska vara bindande. Det handlar om lokala byggnads- eller brandskyddsregler, olika krav på sophantering eller särskilda generella miljöavgifter. Vart och ett av dessa beslut kan förefalla välmotiverat. Men sammantaget undergräver de den enskilda bostadsrättsföreningens möjlighet att förutse eller överklaga beslut.

Registrering och meddelanden om pantförskrivningar av lägenheter är en administrativ börda för bostadsrättsföreningarna som bör förenklas. Ett databaserat register i privat regi via bostadsrättsorganisationerna över lämnade panter i bostadsrättsföreningar håller nu på att skapas för att lämna information till bostadsrättsföreningar, banker och mäklare.





## 6.2 Fjärrvärmen är bra – men för dyr

Fjärrvärme har blivit den dominerande uppvärmningsformen för flerbostadshus. Fjärrvärmen är enkel att hantera för en bostadsrättsförening, skonsam mot miljön och borde kunna erbjudas till lägsta pris. Fjärrvärmeleverantörernas stora produktion gör att de ska ha förmåga att välja rätt bränslemix för att pressa produktionskostnaderna. Lokala eller internationella bolag har dock monopol på leveranserna av fjärrvärmen till den enskilda kunden. Oftast saknas möjlighet för kunderna att byta till någon annan uppvärmningsform. Detta har lett till en oacceptabel prisutveckling.

Därför krävs en särskild reglering av denna marknad – i första hand genom insatser från fjärrvärmeproducenterna själva, och om detta inte räcker, genom kontroll av priserna, till exempel på samma sätt som elmarknaden.

## 6.3 Bättre konkurrens mellan energislag

En mycket stor del av de ökade elkostnaderna på senare år utgörs av höjda skatter och avgifter. Några andra effekter än höjda boendekostnader är inte påvisade. Om det finns skäl att förändra konsumtionsmönster eller energiproduktionens sammansättning, bör det ske genom skatter och regler mot oönskade föroreningar. I övrigt bör en fri konkurrens mellan energikällor och energibärare tillåtas.

## 6.4 Föreningen ska bestämma om huset

Omgivningen, inte minst leverantörer och servicebranscher ställer allt högre krav på utformningen av husen. Det handlar till exempel om hanteringen av avfall eller mottagning av post. Med hjälp av arbetsmiljölagsstiftning och plan- och bygglagen ställs allt större krav på utformning, utrymme och transportvägar. Detta är en form av retroaktiv myndighetsutövning som bör undvikas.

Så länge de enskilda fastighetsägarna inte tillåts disponera gator och parker för fastighetens sopkärl finns det inte anledning acceptera att producentorganisationerna ställer ut miljöstationer i den offentliga miljön. Istället bör dessa returföretag hyra lokaler på samma sätt som lokalfrågorna löses för andra samhällsviktiga uppgifter.

Mycket tyder på att exempelvis kraven på sopsortering på många håll drivs för långt. Äldre hus saknar ofta förutsättningar att införa fastighetsnära källsortering. Även förbränning kan då vara en bra form för återvinning. Ska källsortering gynnas måste samhället skapa positiva incitament för detta. Det är föreningen som fastighetsägare som alltid ska fatta besluten om hur ytorna i det egna huset ska disponeras.

## 6.5 Miljökrav ska gå att uppfylla

Normer om buller, ventilation, energiförbrukning, ljusinsläpp och brev-lådor går som regel enkelt att tillämpa när man bygger nya hus – men

är många gånger omöjliga att tillämpa i äldre fastigheter. Nya krav på exempelvis ventilation eller energisparande leder då bara till omfattande byråkrati och kostnader utan praktisk nytta för de boende.

Miljöbalken, som styr verksamheten i dessa avseenden, bygger på principen att verksamhetsutövaren ska kunna bevisa att verksamheten inte skadar miljön. Denna form av omvänd bevisföring kan tillämpas på stora företag – men är orimlig att hantera för en liten fastighetsägare.

Samhällets krav bör ställas direkt till den som har möjlighet att vidta rättelse. Alltför ofta ställs krav på till exempel ljuddämpning på bostadsrättsföreningen trots att åtgärderna egentligen enligt lag och stadga ska genomföras av den enskilde medlemmen.

Myndighetskraven måste också ha allmän acceptans – och kunna efterlevas. Förbud mot julgranar och rullatorer i trapphus, krav på stora anslag i varje trapphus om ventilationsbesiktningar och energideklarationer liksom omotiverade krav på gemensamma fastighetsboxar för post ger en bild av att myndigheterna inte ägnar sig åt att lösa verkliga problem för de boende. Det minskar också respekten för andra, viktiga krav och regler.



## 6.6 Självkostnadsprincipen ska gälla för offentlig verksamhet

Statlig och kommunal myndighetsutövning ska bara få ta ut avgifter för sina självkostnader. Detta förändras naturligtvis inte om kommunen bolagiserar verksamheten. Verksamheterna bör utsättas för tydliga effektivitetskrav.

Stämpelskatt och lagfartsavgift bör utformas så att den enbart finansierar kostnaderna för fastighetsregister och liknande kostnader.

### BOSTADSRÄTTERNA VILL

- ▶ att det skapas möjligheter för en ökad konkurrens inom el och fjärrvärme.
- ▶ att statliga myndigheter och kommuner måste vara försiktiga med att ständigt ställa nya dyra krav.
- ▶ att man vid myndighetsutövning inte får ta ut högre avgifter än vad som behövs för verksamhetens finansiering.





**Bostadsrätterna** är intresse- och service-  
organisation för bostadsrättsföreningar och bosparare.  
**Bostadsrätterna** erbjuder kunskap, rådgivning och opinionsbildning.  
**Bostadsrätterna** har 6 500 medlemsföreningar  
och cirka 10 000 bosparare.