



Alla får plats

– bostadspolitisk rapport



Liberalerna

Inledning

I OECDs årliga granskningar pekas Sveriges dysfunktionella bostadsmarknad ut som ett av våra största strukturproblem. Den generella bostadspolitiken, med ett kommunalt planmonopol, hyresreglerade bostäder och komplicerade byggregler, ger inte de med minst plånbok en god bostad.

Den har egentligen aldrig fungerat. I en tv-intervju 1966 med statsminister Tage Erlander fick han frågan. *”Herr Erlander. Anta att ni träffar ett ungt par som ber er om råd – jag förmodar att det händer också i verkligheten – och de vill gifta sig. Men de har ingen bostad, och de är heller inte rika. Vilket råd ger ni dem?”* Erlander svarade att *”de får ju ställa sig i bostadskö, givetvis”*.

Det är i praktiken fortfarande samhällets svar till trångbodda, mindre bemedlade och våldsutsatta. Det är dags för en ny bostadspolitik. Som sätter individens önskningar och drömmar i centrum. Där systemen anpassas efter människor, och inte tvärtom. Där vi bygger fler och mer blandade bostäder. En bostadsmarknad där både den som vill äga sin bostad och den som har det tufft med hyran får plats.

I det här programmet presenterar vi förslag i fyra olika områden.

Rensa i regelverket. Sveriges bostadsbrist beror till stor del på alldeles för krångliga regler för byggande. Det driver upp priserna där det byggs och minskar platserna det är lönsamt att bygga på.

Stärk samhällets skydd för utsatta. En bostad är grunden för att kunna känna egenmakt. Det är en mänsklig rättighet att ha ett tak över huvudet, och en välfärdsstat som Sverige har alla möjligheter att garantera sina en trygg bostadssituation.

Bejaka och släpp fram nya lösningar. Byggandet ska ske såväl klimat- och miljövänligt. Mer tillåtande regler kan släppa loss en innovationsrevolution, inte minst på landsbygden.

Mer marknad på bostadsmarknaden. Svensk byggindustri har några av de högsta byggkostnaderna i Europa. Det beror till stor del på att för få aktörer konkurrerar och att tuffa regleringar stänger ute andra. Vi vill även se fler möjligheter för unga att köpa första bostaden.

Alla får plats

Liberalernas bostadspolitiska rapport
Augusti 2022

Rensa i regelverket

1. SNABBARE PLANPROCESS

Ett stort problem är att dagens planprocess för bostadsbyggande och annat byggande tar för lång tid. Det beror dels på en övertung regelbörda kring själva handläggningen, dels på de långa överklagandetiderna. För att korta processen från godkännande till byggstart anser Liberalerna bland annat att kravet på startbesked i plan- och bygglagen bör tas bort.

Långa överklagandeprocesser bidrar till att det byggs mindre. För att ytterligare korta processtiderna bör länsstyrelsen helt tas bort vad det gäller överprövningar, dvs. även för de bygglov som följer av en detaljplan. Länsstyrelsen bör istället renodlas till att värna statens intressen och vara rådgivare till kommunerna när det gäller arbetet med översikts- och detaljplaner.

Vi vill även överväga om det går att begränsa den sakägarkrets som har rätt att överklaga bygglovs- och detaljplanebeslut. Denna krets är i dag i hög grad praxisbunden och bör så förbli för att värna flexibiliteten och rättssäkerheten. Men nya bestämmelser genom lag eller förordning för att strama upp praxis bör övervägas. Det borde alltså finnas en betydande potential att se över reglerna för överklagande utan att detta leder till inskränkningar av den grundläggande och självklara rätten att överklaga beslut som man verkligen drabbas av.

Slutligen anser vi att kommunernas planmonopol behöver luckras upp. Som regelverket är utformat idag så är det bara kommunerna som kan utarbeta detaljplaner. Att upprätta en detaljplan tar i snitt två år eller mer vilket försvårar byggandet. Vi föreslår att byggherrar, i stället för att tvingas vänta på kommunen, ska få rätt att själva utarbeta en detaljplan i överensstämmelse med översiktsplanen och sedan få denna prövad av kommunen. Den exakta utformningen av hur denna prövning ska gå till bör utredas närmare, men en förebild kan vara den motsvarande norska lagstiftningen på området.

2. FÖRENKLA BYGGREGLERNA

Enligt EU:s statistikorgan Eurostat är de svenska byggpriserna med råge de högsta i hela EU. Även i relation till jämförbara länder är de svenska byggpriserna väsentligt högre. Finland har samma klimat och tätortsstruktur som Sverige, men i Finland är kostnaden för att bygga 19 procent lägre. Byggpriserna i Tyskland är 22 procent lägre och i Nederländerna hela 35 procent lägre. Det är en av orsakerna till den alarmerande bostadsbristen.

Det mest effektiva sättet för att få fram fler bostäder till rimliga priser är att göra det möjligt att bygga billigare. Liberalerna anser därför att vi behöver fortsätta att se över hur vi kan skapa möjlighet till billigare produktion och kostnadseffektivare processer. Vi vill gå längre än att avskaffa de kommunala särkraven. Vi vill att det ska bli möjligt att en hustyp bara behöver prövas mot byggnormen en gång för att sedan vara förhandsgodkända. På så sätt kan byggkostnaderna pressas effektivt och handläggningstiden vid bygglovsärenden kortas.

För att underlätta för fler små lägenheter till rimlig kostnad bör ytterligare regelförenklingar göras för att möjliggöra så kallade mikrobostäder, det vill säga mycket små lägenheter med kompakt planlösning.

För små lägenheter bör det inte heller vara nödvändigt att kräva förrådsutrymme. I valet mellan att inte ha någon bostad, behöva tacka nej till studieplatsen i en ny stad och att ha lite mindre förvaringsutrymme menar vi att valet är enkelt. Under förra mandatperioden förenklades bygglovsreglerna på vissa punkter men de höga byggkostnaderna visar att mycket återstår.

Det behövs en stor förenklingsutredning med fokus på att alla grupper inte behöver samma sorts regler. För en student kan vissa ytor vara mindre medan för familjer mitt i livet kan reglerna kring utbyggnad av villan behöva förenklas. Riktmärket för en förenklingsutredning är att byggregler ska garantera att alla bostäder är säkra men att konsumenterna i övrigt ska få mer att säga till om.

3. FÖRENKLA DETALJPLANERNA FÖR BEFINTLIG BEBYGGELSE

Det har skett en byråkratisering av detaljplaner i många kommuner. Det skapar odynamiska stadsdelar utan utrymme för nytänkande. Detaljplaner behöver återigen bantas.

Detaljplanerna bör inte i onödan försvåra förändringar inom befintligt detaljplanelagt område. Byggnader som byggdes enligt då gällande detaljplan ska inte kunna klassas som i planstridigt, även om lagar och detaljplaner ändrats efter att bygganden uppförts. Sådan retroaktiv lagstiftning är inte rättssäker. Vad gäller områden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt bör skyddet vara extra starkt. Även här finns det dock utrymme för vissa begränsade regelförenklingar när det gäller kompletterande hus som inte förändrar befintliga byggnader eller inkräktar på utemiljöer som är klassade som särskilt värdefulla.

Det kan till exempel handla om en friggebod eller ett attefallshus i anslutning till en kulturskyddad fastighet eller ett äldre bostadsområde som har ett särskilt kulturhistoriskt värde. Om hinder föreligger i detaljplanen kan sådana hus inte byggas. Vi anser att småbyggnader av typen friggebodar, som inte innebär ett permanent ingrepp och går att återställa längre fram, borde kunna vara möjliga att pröva.

Plan- och bygglagen föreskriver att det i en detaljplan ska framgå vilken användning som är tillåten inom all kvartersmark. Det är tillåtet att ange flera användningar för en fastighet, men om t.ex. en viss fastighet i detaljplanen är betecknad som konferenslokal kan den inte utan vidare utnyttjas som samlingslokal. En fastighet för partihandel kan inte användas för detaljhandel, och så vidare. Inom ramen för detaljplanens bestämmelser finns ytterligare begränsningar, eftersom en ändrad användning av en fastighet räknas som en ändring i plan- och bygglagens bemärkelse och således kan vara bygglovspliktig.

Det är tydligt att det finns ett utrymme att förenkla dessa regler så att fler fastigheter kan användas för flera ändamål och snabbt ställas om efter behov. Detta är särskilt angeläget i en tid när byggtakten inte motsvarar efterfrågan och det alltså finns ett stort behov av att utnyttja det befintliga beståndet effektivt. I äldre områden har många enfamiljshus tillkommit långt före den första plan- och bygglagen. Av olika skäl överensstämmer ett flertal sådana fastigheter inte med den detaljplan som gäller i dag. De är s.k. planstridiga byggnader, något som i sin tur innebär att det finns ytterst begränsat utrymme att alls kunna förändra dem, trots att det i många fall skulle vara möjligt med beaktande av de ändamål som detaljplanen syftar till att tillgodose.

Vid den fortsatta förenklingen av plan- och bygglagen behövs därför ett ökat utrymme för att betrakta äldre, lagligen tillkomna byggnader som planenliga. I det sammanhanget bör också övervägas att ha en generalklausul om att byggnader som tillkommit ett visst antal år före bygglovsansökan (till exempel 50 år eller mer) ska betraktas som planenliga. Det är inte rimligt att äldre hus, som byggts med dåtidens lagar, inte kan förändras och möta de behov vi har i dag. Det är heller inte rimligt att bygglov som skulle godkännas för en byggnad som räknas som planenlig kan nekas för en byggnad som p.g.a. en ny detaljplan inte längre räknas som planenlig.

4. TRANSPARENT PROCESS FÖR MARKANVISNINGAR

Bristen på transparens vad gäller markanvisningar är en av de faktorer som försvårar för byggprojekt att förverkligas. Varje försenat byggprojekt är en familj som inte kan bildas, en person som inte kan tacka ja till ett arbete eller en student som får skjuta upp universitetsdrömmen. Systemet för markanvisningar är svårt att förutsäga eller ens i efterhand förstå varför och på vilka kriterier den ena byggherren väljs framför den andra för en viss markanvisning. En slutsats i Statskontorets rapport är just att kommunernas arbete med markanvisningar upplevs sakna transparens.

Grunden för varje byggprojekt är marken det står på, och grunden för mer byggande är ett transparent system för markanvisningar. Att åtgärda bostadsbristen är enligt OECD ett av Sveriges största makroekonomiska utmaningar. Därför bör behovet av byggbar mark till bostäder vid bostadsbrist klassas som ett eget riksintresse.

Det finns kommuner som på ett föredömligt sätt offentliggör markanvisningsprogram där de tydligt och i förhand redovisar vilka kriterier som de kommer att utgå ifrån. Andra kommuner saknar detta. För att underlätta för byggherrar att få tillgång till information om markanvisningar anser vi att lagen om kommunala markanvisningar bör förtydligas. Det bör införas ett krav på att kommunerna offentliggör sitt arbete med kommande markanvisningar och att informationen om detta ska finnas tillgänglig på webben på både svenska och engelska, för att därmed nå ut till fler potentiella byggherrar. På så sätt kan konkurrensen öka och priserna för konsumenterna sjunka.

5. EN NY EGNAHEMSRÖRELSE

1900-talets egnahemsrörelse behöver en pånyttfödelse. Det var liberaler som då drev på för att vanliga löntagare skulle ha en möjlighet att köpa ett eget hem. Mycket har ändrats sedan dess, men inte människors längtan efter ett eget hus: 7 av 10 svenskar vill äga sitt eget boende.

Vi vill att hälften av bostäderna i de områden som idag är utsatta ska bestå av ägda boendeformer 2030. De som har minst i plånboken är ofta de som ofta har den dyrare boendeformen – hyresrätten. Utmärkande för utsatta och särskilt utsatta områden är bristen på privatägda bostäder. Det gör att de som vill äga sitt boende ofta lämnar området, samtidigt som boendekostnaden i allmänhet blir högre för dem som bor i utsatta områden. Genom ombildningar och nyproduktion kan andelen som äger sitt boende öka. Ett väl avvägt mål i flera områden skulle kunna vara att andelen hyresrätter inom en tioårsperiod ska minska till hälften av bostadsbeståndet.

Många av våra grannländer har väl fungerande system där den som hyr har möjlighet att spara ihop till att köpa ut lägenheten, under tiden som den hyr bostaden. Ett svenskt system för hyrköp skulle öka flexibiliteten

på bostadsmarknaden och öka möjligheten för ombildningar i områden där få har tillräckligt med kapital för att betala insatsen vid ombildning. Hyrköp i utsatta områden skulle ge fler människor möjligheten att äga sitt boende och långsiktigt stärka sin ekonomiska ställning.

Särskilt i större städer, där bostadspriserna är högre, innebär det skärpta amorteringskravet kraftigt höjda månadskostnader – ända upp till det dubbla – för den som vill köpa ett hem. Detta trissar i sin tur upp kravet på den månadsinkomst som låntagaren måste ha för att kunna låna. Det är inte rimligt att en vanlig lön inte räcker för att få ta ett lån – låt bankerna bedöma vilken amorteringsnivå som är ekonomiskt hållbar. För att fler ska få möjlighet att köpa en första bostad behöver det skärpta amorteringskravet avskaffas.

Därutöver behöver vi se över bolånetaket. Dagens bolånetak på 85 procent gör att en vanlig lägenhet för en ung person ofta kräver 300 000 kronor i kontantinsats. För en person som sparar 3 000 kronor i månaden innebär det åtta års sparande. Med andra ord är det närmast omöjligt att hinna spara ihop till en kontantinsats innan man slutar räknas som ung. Bolånetaket behöver justeras uppåt.

Stärk samhällets skydd för utsatta

6. EN NY BOENDEFORM: BEHOVSBOSTÄDER

Den generella bostadspolitiken som bedrivits sedan den bostadssociala utredningen på 40-talet är i realiteten inte renodlat generell och kommunerna har fått ta notan för de särskilda insatser som har krävts för att rädda människor från att bo på gatan. Vi har de senaste åren sett hur sociala kontrakt växt fram som en outtalad svensk modell för sociala bostäder. 2019 fanns det över 26 000 sociala kontrakt. Det är mer än dubbelt så många som 2008.

Vi föreslår en modell för sociala bostäder som fungerar för Sverige. Behovsbostäder som kompletterar hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter och som förmedlas utefter den sociala situation som den sökande befinner sig i. Vårt förslag innebär att kommunerna ska förmedla en betydande andel av hyresrätterna i de kommunala förmedlingssystemen genom en behovsbedömning som utgår från ekonomisk situation, risk för hemlöshet, extrem trångboddhet, medicinska behov och utsatthet för våld. Systemet kommer byggas upp långsiktigt genom att skapa ett flöde från nyproducerade och befintliga bostäder till behovsbostäder – utan att grundas på statliga subventioner. Istället använder vi den resurs som det befintliga beståndet innebär och inrättar en hyresgaranti och indexerad hyra för att motverka kostnadsökningar för de kommunala bolagen.

Var sociala bostäder skapas är avgörande för områdets framtida utveckling. För att sociala bostäder inte ska orsaka segregation och andra sociala problem så måste bostäderna vara blandade med andra bostäder och i välfungerande bostadsområden. Behovsbostäder ska användas för att bryta segregation, inte cementera den. Därför har vi tagit fram en modell där behovsbostäder blandas in i redan fungerande stadsdelar. Kommuner ska ha möjlighet att ställa krav på att behovsbostäder finns insprängda med andra lägenheter vid nya bostadsprojekt. Vi vill inte se några social housing-hus byggda med dålig kvalitet. Istället ska de vara integrerade i det nya och gamla beståndet och hålla god standard.

7. NATIONELL HEMLÖSHETSSTRATEGI

Hemlöshet är en av de mest extrema formerna av utsatthet. Ett starkt välfärdsland som Sverige är starkt nog att se till att ingen människa ska behöva sova på gatan. Hemlöshetspolitiken har varit underprioriterad alldeles för länge. Det är dags för en nationell hemlöshetsstrategi som samordnar arbetet med ett skyddsnet för samhällets svagaste.

Att hitta ett fast arbete, eller ta sig ur sociala problem är extremt svårt utan att ha en fast bostad. Därför vill vi se ett nationellt Bostad först-program där man arbetar efter modellen om att hemlösa först får hjälp med en tillfällig fast bostad, samtidigt som andra insatser sätts in för att personen i fråga ska komma på fötterna igen. Arbetet ska ske genom: en nationell hemlöshetsstrategi med tydliga riktlinjer och mål, en nationell

stiftelse som finansierar boenden till hemlösa, men fortsatt huvudsakligen med varje kommun som ansvarig för att verkställa hemlöshetsarbetet i respektive kommun. Statligt stöd och vägledning, men med fortsatt lokalt ansvar.

Som ett komplement till bostad-först, som ska stödja de som befinner sig i en akut hemlöshetsituation, behöver vi också få till en nationell tak-över-huvudet-garanti som garanterar att ingen ska behöva sova på gatan. Ingen, som inte själv kan ordna en plats att övernatta på, ska sova på gatan. Det måste vara tydligt att socialtjänstlagen ger den garantin till alla. Tillfälliga boenden för tak över huvudet måste också vara trygga. Även under akuta övernattningar bör den enskilde kunna stänga dörren om sig.

När det gäller vägen ut ur hemlöshet har svensk socialtjänst ofta arbetat i enlighet med den så kallade trappstegsmodellen, där den enskilde får ett mer stadigvarande boende i takt med att man hanterat sitt missbruk. Toleransen för återfall är ofta låg. Internationell forskning ger dock ett starkt stöd för modellen Bostad först, där personer i hemlöshet får tillgång till en bostad utan krav på drogfrihet, och utifrån den stabilitet som en bostad ger kan ta tag i sina problem.

Med inspiration från Finland ska vi bilda en nationell icke-vinstdrivande stiftelse som har som uppgift att finansiera bostäder och fastigheter som stadigvarande ska gå till hemlösa. Stiftelsen bör arbeta över hela landet och se till att socialtjänsterna kan erbjuda bostäderna till personer som är hemlösa eller riskerar att bli hemlösa. Tilldelningen ska ske efter behov samt social och ekonomisk situation. Lägenheterna hyrs ut genom sociala kontrakt med respektive kommun som förstahandshyresgäst och borgenär.

8. EN NATIONELL INVESTERINGSFOND FÖR UTSATTA OMRÅDEN

Arbetet med att långsiktigt lyfta de utsatta områdena behöver prioriteras högre. Relativt billiga investeringar, exempelvis i den fysiska miljön, kan bidra till en stor förbättring av situationen i ett område. Därför vill vi inrätta en nationell fond för att stödja arbetet med att lyfta utsatta områden genom långsiktiga investeringar som exempelvis bättre stadsmiljö, fler sopkärl, fler öppna lokaler på bottenvåningarna, mer grönyta och bättre belysning.

Statens huvudsakliga ansvar är fortsatt att säkerställa att social infrastruktur som rättsväsende, försäkringskassa och polis fungerar tillfredsställande i hela Sverige. Men det finns ett behov av stöd till investeringar som kan göra stor skillnad med små medel. Stöd som betalas ut ska bestå av lån som ska betalas tillbaka till fonden under en längre tid.

Fonden ska finansiera lån till att sprida långsiktiga projekt och investeringar som visat sig framgångsrika på andra områden och som har starkt stöd i forskning. Det kan exempelvis handla om att flytta barriärer mellan stadsdelar, riva byggnader som hindrar förnyelse eller planera nya vägar och gångstråk för att öka tryggheten och rörligheten. För att kunna beviljas lån av fonden måste den aktuella kommunen ha upprättat en handlingsplan för att vända på utvecklingen i utsatta områden samt ha en integrationspakt med staten och med minst en lokal fastighetsägarförening. Genomförs inte åtgärderna som man har fått medel för ska summan återbetalas. Fler långsiktiga investeringar kommer att ge bättre förutsättningar att skapa en bestående förbättring i den fysiska miljön som finns i de utsatta områdena.

9. VÅLDSUTSATTA OCH HEDERSFÖRTRYCKTA SKA INTE HAMNA PÅ GATAN

För den som utsätts för våld i nära relation kan en flytt vara det enda sättet att få stopp på våldet. Samtidigt kan det vara svårt att hitta ny bostad. Det är också vanligt att den våldsutsattas ekonomi är i spillror till följd av våldet – till exempel på grund av förlorad arbetsinkomst eller att våldsutövaren tagit kontroll över ekonomin eller tvingat den utsatta att ta över lån och skulder. Den kvinna som lever under hedersförtryck får sitt självbestämmande beskuret. Ett eget sparande tillåts sällan.

Många som lever under hedersförtryck eller är våldsutsatta om män i sin närhet har svårt att lämna relationen. Både p.g.a. hot från partnern eller släkten men även för att alternativet ofta är hemlöshet. I ett akut steg behöver det finnas välfinansierad kvinnojoursverksamhet i hela landet. Liberalerna har tidigare och kommer fortsatt kämpa för långsiktiga och goda villkor till tjej- och kvinnojourer. Det räcker dock inte. På längre sikt behöver utsatta kvinnor en trygg bostadssituation. Vi vill se att våldsutsatta ska kunna få förtur till bostäder, antingen genom så kallade sociala kontrakt eller företräde i den ordinarie bostadskön.

Den generella bostadspolitiken erbjuder inte den trygghet som behövs för utsatta människor. Även social förtur eller sociala kontrakt som föreslaget ovan är otillräckligt. Om ens partner slår en, eller om ens släkt kontrollerar en har man inte tid att vänta på ködagar. Den som är ekonomiskt kontrollerad kan inte spara ihop till en kontantinsats. Vi föreslår därför som enda parti i riksdagen ett nytt system med en social boendeform, behovsbostäder. Det ska vara bostäder som går efter behov – inte plånbok eller kötid.

10. MOTVERKA TRÅNGBODDHET

Att människor har olika preferenser för hur stor bostad de vill bo i, och var de vill bo, är i grunden sunt. Det som inte är sunt är när vi har områden där andelen som bor extremt trångt långt överstiger andra delar av landet – samtidigt som människor med vissa bakgrunder ofrivilligt koncentreras till dessa områden.

Tragiskt nog är det både fler personer som bor i varje enskild bostad i de utsatta områdena – och lägenheter som de bor i är mindre till ytan. I Sveriges icke utsatta delar bor det i snitt 2,19 personer i varje hushåll. 50 procent av bostäderna är större än 80 kvadratmeter. I de utsatta områdena bor det 2,53 personer i varje hushåll; och bara 32 procent av bostäderna är större än 80 kvadratmeter. Majoriteten av bostäderna i miljonprogrammets flerbostadshus är treor, och det finns väldigt få större bostäder. Det är inte ovanligt att svartkontrakt säljs till flera familjer i utsatta områden så att dessa tvingas dela på en trea.

Trångboddheten måste minska om livssituationen i de utsatta områdena ska förbättras. Därför behöver vi uppdatera daterade trångboddhetsnormer och sätta nationella mål för att bekämpa den extrema trångboddheten. De flesta utsatta områdena är inte planerade för det stora antal individer som bor där. En förtätning med nya bostäder och butikslokaler är grundläggande för att fler ska kunna hitta en lämplig bostad och kunna flytta från trångboddhet.

En hållbar och genomtänkt stadsutveckling är också viktig för att det lokala näringslivet ska kunna erbjuda bättre samhällsservice i form av allt från livsmedelsbutiker och apotek till fungerande tjänsteföretag och arbetsplatser. Att det finns vissa områden i Sverige där en stor andel av de som bor där lever i trånga förhållanden är en konsekvens av ett delat land där människor som bor i olika områden får olika stora chanser att leva sina liv efter sina viljor. Boverket bör, i enlighet med Riksrevisionens rekommendation, få i uppgift att ta fram en ny trångboddhetsnorm som kan identifiera de som lever trångbott på ett sätt som har en kraftigt negativ påverkan på de deras livsmöjligheter.

Bejaka och släpp fram nya lösningar

11. SAMHÄLLSPLANERING FÖR EN VACKER, GRÖN OCH HÅLLBAR BOENDEMILJÖ

En växande befolkning skapar ett ökat tryck på byggnation i våra tätorter. Det är i sig inget problem, tvärtom. Däremot har det alltför länge funnits en likriktning i gestaltningen av nya byggnader, inte minst från offentligt håll. Den nya bebyggelsen behöver tillföra nya skönhetsvärden och gestaltas med respekt för de lokala förutsättningarna, såväl platsmässigt som historiskt. Gamla misstag får inte upprepas. Ökat byggande ger en unik chans att till nästa generation lämna vidare städer och samhällen som inte bara är större utan också vackrare.

Det är angeläget att de gröna miljöernas betydelse för miljön och folkhälsan uppmärksammas och tillvaratas i stadsplaneringen. Städer med grönstruktur har ett bättre lokalklimat än städer utan grönska. En grön stad klarar häftiga skyfall bättre och har en större biologisk mångfald. I en stad med parker och trädgårdar integrerade i bebyggelsen har invånarna naturliga mötesplatser utomhus. I sitt vardagsliv får de närkontakt med det biologiska kretsloppet.

Fritidsodling lär vara en av de vanligaste fritidssysselsättningarna och är en värdefull del av många människors liv. Det är därför viktigt att se och inkludera de miljöer som villatradgårdar och kolonilotter utgör i stadsplaneringen. I framtida stadsplanering bör också vägas in värdet av stadsnära odling och det förhållandet att utebliven fysisk aktivitet har en hög samhällsekonomisk kostnad. Kommunalt ägd tätortsnära skog fyller liknande behov. Det blir lufthål som bidrar till att stärka folkhälsa. Skogen har också ett estetiskt värde. Slutligen har skogsmarken ett värde som markreserv för bebyggelse och exploatering.

Sammanfattningsvis är det en viktig aspekt på god stadsplanering att beakta behovet av grönytor och platser för lek, rekreation och spontanidrott i tätbebyggda områden.

Tät bebyggelse gör också att vi hushållar med en av miljöns viktigaste resurser, vår mark. En tätbebyggd stad sparar viktiga grönområden som kan användas för rekreation eller bidra till den biologiska mångfalden. Det är bättre att vi bygger mycket och centralt, och behåller stora sammanhängande grönområden än att gles bebyggelse äter upp värdefull naturmark. Samtidigt möjliggör det för effektiva och hållbara trafikslag. Kollektivtrafik och kortare ressträckor gör att fler kan cykla eller låta bilen stå. En hållbar stadsplanering behöver täta och gröna städer.

12. FLEXIBLARE STRANDSKYDD

Det generella strandskyddet har gagnat oss väl. Som strandskyddsreglerna fungerar i dag hindrar de dock i alltför hög grad att bostäder byggs i attraktiva lägen, och kommunerna har alltför liten möjlighet att skapa möjlighet till utbyggnad där människor vill bo. Sveriges rekordlånga kust och våra tusentals sjöar gör att ett dagens strandskyddsregler ibland träffar fel. En stor del av landsbygden får i praktiken ett byggförbud, som gör att utveckling försvåras. Samtidigt har stränder stora naturvärden och den gemensamma tillgången till våra stränder behöver värnas.

Det behövs en uppdaterad syn på stränder – som både skyddsvärda men också attraktiva lägen för landsbygdsutveckling. Liberalerna har länge arbetat för att strandskyddet decentraliseras för att möjliggöra bostadsbyggande, samtidigt som ett strikt strandskydd fortfarande tillämpas i områden där exploateringstrycket bedöms som exceptionellt högt eller synnerliga skäl föreligger. Det regeringsförslag som lades fram i våras höll inte måttet, vilket gjorde att Liberalerna medverkade till att ge det bakläxa i riksdagen. Regeringens förslag hade lagt en död hand över i stort sett all utveckling i skärgården men också i många små kustsamhällen.

Liberalerna anser att strandskyddet ska mjukas upp och decentraliseras genom att kommuner ska kunna ansöka om att upphäva strandskyddet med hänvisning till ett lokalt behov av bostadsbyggande. Det är inte rimligt att riksdagsledamöter invalda från Kristianstad detaljreglerar strandskyddet i Sorsele. Vi menar att besluten behöver fattas närmare medborgarna, med mer kunskap om de lokala förutsättningarna. I områden där exploateringstrycket bedöms som exceptionellt högt eller synnerliga skäl föreligger ska fortfarande ett strikt strandskydd tillämpas.

13. REFORMERA REGLERNA OM KOMMUNALA NATURRESERVAT

Enligt miljöbalkens regler kan naturreservat inrättas för att skydda biologisk mångfald och värdefulla naturmiljöer, eller för att tillgodose friluftslivets behov. I dag finns drygt 5 000 naturreservat i Sverige. Naturreservat kan skapas genom beslut av staten via länsstyrelserna eller av kommunerna, men rättsverkan blir densamma oavsett vilken instans som fattar beslutet. De flesta naturreservat har inrättats av länsstyrelserna, men på senare år har det blivit allt vanligare med kommunala naturreservat. Antalet kommunala naturreservat ökar ungefär dubbelt så snabbt som antalet statligt inrättade. När ett område väl har förklarats för naturreservat krävs enligt lagen synnerliga skäl för att upphäva beslutet. Upphävningen ska beslutas av samma instans som inrättade naturreservatet.

Kommunala naturreservat finns i hela landet, men många av dem ligger i storstadsregionerna eller andra områden där det råder stor bostadsbrist. Det finns en risk att kommuner låter sig påverkas av andra hänsyn än naturvårds- och friluftsentressen, till exempel lokala byggkritiska opinioner. Kommunfullmäktige kan då av politiska hänsyn inrätta ett naturreservat för att hindra framtida bostadsbyggande i ett område även om det inte finns objektiva skäl för ett reservat. Naturreservaten är inte till för att förbjuda bebyggelse, syftet ska vara att värna känsliga naturmiljöer. Liberalerna anser därför att reglerna om kommunala naturreservat bör reformeras. Vill en kommun att ett område skyddas som naturreservat ska ansökan göras hos länsstyrelsen, som fattar det slutliga beslutet. På så sätt garanteras en opartisk expertbedömning, som inte styrs av lokala särintressen. Kommunala naturreservat bör även tidsbegränsas så att de provas på nytt efter 15 år.

14. EN LEVANDE LANDSBYGD

Nästan alla kommuner, inklusive de mindre kommunerna, har bostadsbrist. Alla invånare, oavsett bostadsort, behöver olika boendeformer i olika faser av livet. Svårigheten med finansiering, krav på nedskrivning och höga byggkostnader utgör de främsta hindren för bostadsproduktion, men även alltför detaljerade regelverk kan utgöra hinder för kommuninvånarna att bo och leva som de vill.

Byggandet behöver förenklas ytterligare utanför detaljplanelagda områden. Principen i områden utanför tätorterna som saknar detaljplan borde vara mer tillåtande för byggnation än det är i dag. De regler som gäller brandsäkerhet och god byggnadsteknik ska fortfarande gälla. Däremot är bygglovskraven ofta utformade efter ett stadsperspektiv, där tusentals människor, trafik, buller och VA-system påverkas. Det är skillnad på att bygga ett höghus i en stad, och att bygga ett hus på landet. Det borde komma till uttryck i lagen. Det bör även finnas större frihet att få bygglov för samlad bebyggelse.

Det finns mycket goda förutsättningar för en blomstrande besöksnäring på landsbygden från norr till söder, och då måste det vara enkelt att bygga till ett café, en brygga eller en kanotuthyrning. Redan i dag är kravet på bygglov slopat vid uppförande av byggnader kopplade till lantbruksverksamhet, men fler företagslokaler på landsbygden bör undantas från kravet på bygglov. När flera gårdar diversifierar sin verksamhet bör detta undantag utökas till uppförande av exempelvis gårdsbutiker.

15. ENKLARE REGLER FÖR SOLCELLER, TILLÄGGSISOLERING OCH FÖNSTERBYTEN

Ett viktigt steg mot en mer hållbar energianvändning är den nya möjligheten att renovera hus så de blir noll- eller passivenergihus. Tyvärr är relativt enkla ändringar belagda med allt för krångliga tillståndsprövningar. Treglasfönster kan minska värmeläcketaget med 60 procent för ett fönster. Att sätta upp solceller ger fossilfri energi till hushållet och ibland även ett överskott som kan fördelas ut i elnätet. Det är alltså en möjlighet att nå klimatmålen samtidigt som hushåll får lägre kostnader.

Liberalerna menar att om tillståndskraven för dessa åtgärder minskade skulle både boende och klimatet tjäna på det. Klimatsmarta anpassningar gör det idag möjligt renovera hus så att de blir noll- eller passivenergihus. Tyvärr hindrar ofta onödiga regler människor från att sätta in treglasfönster, lyfta taket eller bredda fasaden för att kunna tilläggsisolera. Regelverket behöver lättas upp och fler åtgärder borde bygglovsbefrias.

Att installera solceller gör stor nytta både för individen och för elförsörjningen. Tyvärr finns det idag riksintresseområden för kulturmiljön där det är förbjudet att anlägga solceller för att de inte är tillräckligt vackra. Då installation av solceller har ett stort värde och är en reversibel åtgärd borde reglerna om solceller minska så att fler får möjligheten att producera sin egen el.

Mer marknad på bostadsmarknaden

16. REFORMERING AV BRUKSVÄRDESSYSTEMET OCH FRI HYRESSÄTTNING

Den svenska hyresregleringen beskrivs av OECD som en av de striktaste bland organisationens medlemsländer. Vi skiljer därmed ut oss även gentemot våra nordiska grannländer. I Norge, Finland, Danmark och Island råder marknadshyror på hela eller delar av hyresmarknaden. Den svenska hyresregleringen har fått kritik av EU-kommissionen, OECD, IMF, Världsbanken och Finanspolitiska rådet m.fl. Upprepade gånger har Sverige fått kritik av internationella bedömare som lyft fram problemen på den svenska bostadsmarknaden som en särskild utmaning, och förespråkade bland annat en mer flexibel hyressättning.

Liberalerna har länge arbetat för fri hyressättning vid nyproduktion, och att hyressättningen i det befintliga beståndet framöver i större utsträckning bör avspegla konsumenternas efterfrågan och individuella val. Förändringar i bruksvärdessystemets tillämpning ska kombineras med regler som ger hyresgäster långsiktigt förutsägbara villkor och ett skydd mot plötsliga höjningar av hyran för den befintliga bostaden.

Inom bruksvärdessystemet behöver läge få betydligt större genomslag. Det är rimligt att en centralt placerad lägenhet har högre hyra än en mindre centralt placerad lägenhet. Inom ramen för januariavtalet utredde den förändring som beskrivs ovan (SOU 2021:58) men regeringen har inte tagit dessa förslag vidare. Det är beklagansvärt att reformen stoppades när det äntligen fanns ett färdigutrett förslag. Fri hyressättning vid nybyggnation borde införas, och i det befintliga beståndet ska lägenheternas kvalitet och läge få ett större genomslag i hyressättningen. Det är central del av utvecklingen mot en friare och mer välfungerande bostadsmarknad. Liberalerna kommer inte låta en dag gå till spillo nästa mandatperiod, vårt mål är att ett förslag likt det som nu ligger på regeringens bord genomförs.

17. NEJ TILL SNEDVRIDANDE OCH INEFFEKTIVA SUBVENTIONER

För att byggandet i Sverige ska ligga på en uthålligt hög nivå krävs reformer som skapar långsiktighet. Kortvariga subventioner ger inget långsiktigt stabilt bostadsbyggande. Det kan möjligen i viss mån påverka inriktningen på byggandet och kan också göra att vissa planerade byggprojekt förskjuts i tid, men motverkar de långsiktiga spelregler som är så avgörande för att byggandet varaktigt ska öka. Det är därför vi stänger dörren till återinförda byggsubventioner, såsom investeringsstödet.

Subventioner till renovering av fastigheter snedvrider också förhållandena mellan de fastighetsägare som får subventioner och de fastighetsägare som redan renoverat med egna medel. Vi anser att det är fastighetsägaren som ska ta det ekonomiska ansvaret för att vårda och renovera sin fastighet, inte staten.

De miljarder som tidigare går till subventioner till bostäder, lokaler och anläggningar ska också sättas i relation till att de totala bygginvesteringarna i Sverige år 2021 låg på 551 miljarder kronor. Detta illustrerar att det är genom långsiktiga och stabila reformer som investeringsviljan ökar och byggandet varaktigt lägger sig på en påtagligt högre nivå. Det kan inte subventioneras fram. En reformering mot enklare byggregler som skulle öka byggandet med endast 5 procent skulle exempelvis vara dubbelt så viktig som alla subventioner sammanlagt. Liberalerna vet att storskaliga statliga subventioner till byggbranschen inte kan lösa den svenska bostadskrisen. Därför säger vi nej till regeringens subventionspolitik.

18. UNDERLÄTTA ANDRAHANDSUTHYRNING

Privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden är ett viktigt komplement till den ordinarie bostadsmarknaden. Särskilt i tider av ökande bostadsbrist går det fortare att öka utbudet av boendetillfällen inom denna sektor i stället för att bygga nytt. Andrahandsboenden är särskilt viktiga för unga eller personer som bor en kortare period på annan ort.

I många andra länder är det vanligt att hyra ut ett rum, en stuga eller ett två-, tre-, eller fyrfamiljshus. Det finns få mindre flerfamiljshus i Sverige – men det finns gott om rum, lägenheter, Attefallshus som kanske skulle hyras ut om det inte vore för regelkrångel, begränsning av hyran och inskränkt rätt att hyra ut.

Vi föreslår friare hyressättning vid uthyrning av villor, bostadsrätter och ägarlägenheter genom en generösare beräkning av den så kallade skäligen hyran. Är hyran lägre än schablonavdraget ska inte heller den som hyr ut behöva redovisa intäkterna i deklarationen. Vidare bör bostadsrättshavares rätt gentemot bostadsrättsföreningen att hyra ut sin lägenhet i andra hand förbättras. På så vis kan fler bostadsrätter komma ut på andrahandsmarknaden, vilket ökar bostadsutbudet i en tid av svår bostadsbrist. Utgångspunkten ska vara att någon som har en bostadsrätt ska ha rätt att hyra ut denna om inte bostadsrättsföreningen har särskilda skäl till varför det skulle orsaka skada för föreningen.

19. SKATTEFRITT BOSPARANDE TILL FÖRSTA BOSTADEN

Liberalerna vill göra det lättare att spara ihop pengar till kontantinsatsen till den första egna bostaden. Därför vill vi införa ett skattebefriat bosparande för förstagångsköpare. Det skulle betyda mycket för att minska klyftorna på bostadsmarknaden och göra att fler har råd att köpa en bostad, en reform som är viktig för bland annat unga men också andra grupper. Skattegynnade bosparande finns i många andra länder. I Norge ges en skatterabatt på 20 procent av det sparade beloppet upp till 25 000 kronor per år. Maximalt sparbelopp är 300 000 kronor och sparformen är öppen för personer som inte fyllt 34 år.

Liberalerna anser att en liknande modell bör införas i Sverige, dock med den viktiga ändringen att sparformen ska vara öppen för alla, oavsett ålder, som vill spara till sitt första ägda boende. Detta krävs för att ett skattegynnade bosparande ska öka den sociala rörligheten i alla åldersgrupper. Även nyanlända ska ha möjlighet att spara ihop till en insats för att köpa en bostad, liksom den som länge bott i hyresrätt och senare i livet vill gå över till en ägd bostad. Därför förslår vi att ett system som möjliggör att skattefritt spara till sitt första boende ska utredas. De höga bostadspriserna ska inte få stänga ute unga från möjligheten att tacka ja till drömjobbet eller bilda familj.

20. STÄRKT KONSUMENTSKYDD PÅ BOSTADSMARKNADEN

Ränteavdraget ska ligga fast. I tider av stigande räntor och osäkerhet på bostadsmarknaden behöver de som köper eller redan köpt en bostad trygghet. Liberalerna säger därför nej till att förändra ränteavdragen. Det skulle slå hårt mot hundratusentals familjers hushållsekonomi. Ränteavdragen ger många familjer en trygghet som i dagsläget är oersättlig.

Vi vill förbättra hyresgästernas möjligheter att hävda sina intressen. På en marknad med svår bostadsbrist ökar risken för att oseriösa hyresvärdar utnyttjar situationen genom att inte fullgöra sina lagenliga och kontraktsmässiga åtaganden gentemot hyresgästerna. Möjligheten till tvångsförvaltning bör i högre utsträckning användas mot hyresvärdar som inte sköter sin roll som hyresvärd. I dag upplever många hyresgäster att de inte ges möjlighet att framföra sina önskemål i samband med ombyggnader och renoveringar. Dagens stelbenta regler om hyressättning fungerar i praktiken som kostnadsdrivande vid ombyggnad och renovering, eftersom sådana åtgärder är ett av få tillfällen där hyresvärden kan verka för mer genomdrivande förändringar av hyrorna. Vi vill ge hyresgäster större möjligheter till både till- och frånval vid renoveringar och ombyggnation.

Dolda bud, där bostadsaffärer kan avslutas plötsligt med begränsad information bland spekulanterna, leder ofta till konflikter och kan orsaka svårigheter med att slutföra affären. Som lagstiftningen ser ut nu kan inte en mäklare neka dolda bud. På senare år har dolda bud blivit allt vanligare, vilket har ökat problemen som uppstått kring den. I många av våra grannländer finns det hårdare krav gällande budgivning vid bostadsköp. För att säkerställa att säljaren och spekulanterna skyddas mot mindre transparenta budgivningstaktiker borde lagstiftningen ses över med målsättning att skapa en tryggare bostadsmarknad.

Vidare läsning:

Liberalernas bostadspolitiska motion

Liberalernas budgetmotion för 2022

Förortsluft – En plan för att Sverige inte ska ha några utsatta områden 2030