

REFORMAGENDAN

Förslag för ett företagsammare Sverige

Släpp strypgreppet kring nya bostäder

- förutsättning för jobb och tillväxt

Stefan Fölster, Göran Grahn, Lina Sjöström

Innehåll

Sammanfattning	2
Kris i bostadsfrågan	4
1 Lyft översiktsplaneringen	8
2 Detaljplanen kan ofta slopas	10
3 Inga kommunala särkrav utan transparenta och demokratiska beslut.....	11
4 Fri hyressättning för nyproduktion av hyresbostäder och ägarlägenheter	13
5 Upp till bevis för byggreglerna	14
6 Sänk flyttskatten.....	15
7 Lättare att hyra ut i andra hand.....	16

Sammanfattning

Glappet mellan befolkningsökning och bostadsbyggande har varit större under de senaste tre åren än under 1990-talskrisens tre värsta år. Då fanns ett överutbud av bostäder efter många år med hög byggtakt. Nu uppstår glappet efter många års låg byggtakt. Prognosen för 2013 är ännu sämre. Det är en allvarlig kris för de allt fler som behöver bostad.

Mindre uppmärksammat är att det låga bostadsbyggandet och den svaga omsättningen på bostadsmarknaden är ett allvarligt hot mot ekonomisk utveckling och välbefinnande i vårt land. Sverige har den snabbaste urbaniseringen i hela EU. Bostadsbristen gör dock att arbetsgivare har svårt att rekrytera och arbetslösa har svårt att flytta dit jobben finns. Flera tunga studier visar att sysselsättning och tillväxt påverkas positivt av en fungerande och flexibel bostadsförsörjning.

Bostadsinvesteringarna som andel av BNP har legat kring tre procent i Sverige mot ungefär fem procent i de övriga nordiska länderna sedan början av 1990-talet. Det låga bostadsbyggandet bromsar dynamiken på arbetsmarknaden när växande företag i tillväxtregioner inte hittar arbetskraft, arbetskraft som finns på andra håll i landet men som inte hittar bostad i närheten. Bostadskrisen är så allvarlig att det framstår som helt orimligt att nöja sig med utredningar som så småningom ska leverera förslag till justeringar i regelverken, i synnerhet med tanke på att den senaste reformen av Plan- och bygglagen blev tandlös. Det behövs omgående åtgärder.

I denna rapport presenteras sju förslag som skulle öka både bostadsbyggandet och omsättningen på bostadsmarknaden. De kan införas nu och vid behov justeras senare. De första fem förslagen handlar om att på olika sätt stimulera bostadsbyggandet. Förslagen går ut på att göra det snabbare, enklare och billigare att bygga bostäder.

- Alla kommuner bör uppdatera sin översiktsplan och ställa krav på förvaltningen att hålla tidsplaner, samt förstärka sin förvaltning med extern expertis.
- Detaljplanen kan slopas helt om områdets karaktär inte ändras väsentligt av bostadsbyggandet.
- Freda kommuninvånarna från kostnadshöjande särkrav utan transparenta demokratiska beslut.
- Tillåt fri hyressättning för nyproduktion av hyresbostäder och ägarlägenheter utan tidsbegränsningar.
- Byggregler från Boverket ska vara bindande enbart om Boverket i en kvalitetsgranskad konsekvensanalys har visat att samhällsvinster motiverar dyrare byggkostnader.

De övriga två förslagen avser att stimulera omsättningen på bostadsmarknaden. Det handlar om att göra det mera ekonomiskt fördelaktigt att byta boende där den boende är ägare av sin bostad och om att öka omsättningen i hyresbeståndet.

- Sänk flyttskatten.
- Skapa nationella regler kring friare andrahandsuthyrning.

Några av förslagen kan förefalla kontroversiella och kommer sannolikt att stöta på motstånd från många håll. Vi anser att problemen är så stora att det behövs omedelbara åtgärder. Denna lista med förslag bör ses som ett minimikrav för att hejda de snabbt ökande problemen med bostadsförsörjningen.

Kris i bostadsfrågan

Under 1990-talskrisens tre värsta år, perioden 1993–95, byggdes det sammanlagt 36 000 lägenheter samtidigt som befolkningen ökade med 145 000 personer, vilket motsvarar i snitt 72 000 hushåll. Antal hushåll växte således med 36 000 fler än antalet bostäder. Under de senaste tre åren, 2009–2011, ökade antal hushåll med 43 000 fler än det byggdes bostäder. Jämför man en något längre period blir bilden ännu värre. Under perioden 1993–98 var gapet mellan bostadsbyggandet och ökningen av antal hushåll ungefär 20 000. Under en liknande sexårsperiod 2006–2011 var gapet hela 80 000. Gapet mellan bostadsbyggandet och befolkningsökningen var således större under de senaste åren än under den djupaste 1990-talskrisen.

På 1990-talet fanns dessutom ett visst överskott av lägenheter efter många år med hög byggtakt. Nu är det tvärtom. Det låga byggandet följer efter årtal av underinvesteringar. Prognoserna för 2013 talar om en ytterligare minskning.

Olika mått visar att bostadsbyggandet i Sverige är ungefär hälften så stort som i övriga nordiska länder oavsett om det mäts i relation till BNP eller befolkningen. Det låga bostadsbyggandet bromsar dynamiken på arbetsmarknaden när växande företag i tillväxtregioner inte hittar arbetskraft, arbetskraft som finns på andra håll i landet, men som inte hittar bostad i närheten av företaget.

Enligt Eurostats statistik är Sverige det EU-land som sedan 2005 upplever den kraftigaste urbaniseringen. Befolkningen i Sveriges mest tätbefolkade delar ökade med 17,3 promille under 2010, mer än tre gånger snabbare än EU-snittet. Städer som Malmö, Umeå och Stockholm hör till EU:s mest snabbväxande städer. Alla tre har sedan 1994 vuxit med mer än en procent per år. Många som flyttat till städerna har svårt att hitta bostäder. Av det skälet avstår också många att flytta till ett jobb i en storstad. Det är en viktig förklaring till de stora skillnaderna i sysselsättningsgrad mellan olika delar av Sverige. Det är också en viktig orsak till den så kallade ”miss-matchningen”, det vill säga att arbetsgivare ofta inte kan hitta personer att anställa trots att dessa finns på andra håll i landet.

Internationell forskning tyder på att en flexibel bostadsförsörjning är viktig för tillväxt och sysselsättning. En studie finner exempelvis att USA:s 25 procent högre BNP per invånare än Europas till stor del kan förklaras med att det har varit betydligt lättare för amerikaner att flytta till storstäder, vilket de kunnat göra därför att bostadsutbudet snabbare anpassat sig till efterfrågan.¹ Studier som mer specifikt undersöker sambandet mellan stelheter på bostadsmarknaden och arbetslöshet finner också betydande samband.²

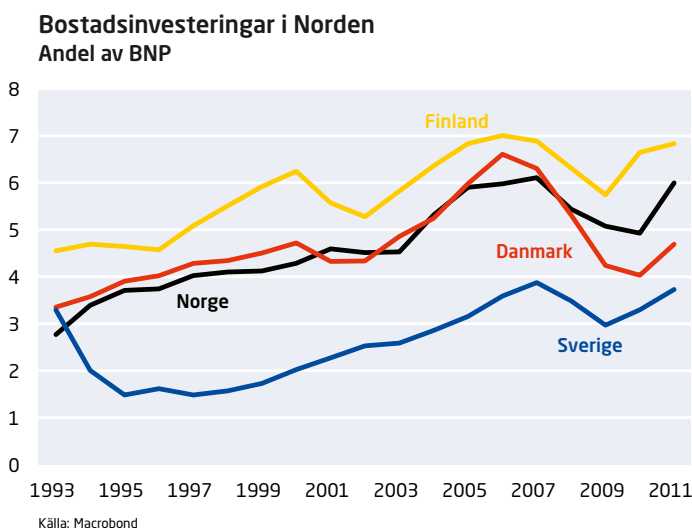
¹ MacKinsey Global Institute, Urban America: US cities in the global economy, 2012.

² Peter Rupert och Etienne Wasmer, Housing and the Labor Market: Time to Move and Aggregate Unemployment _ Sciences-Po. Paris, OFCE och University of California, Santa Barbara July 30, 2010.

Omsättningen på bostadsmarknaden bromsas av höga kostnader och skatteregler som motverkar byte av bostad. Den låga omsättningen skapar inlåsnings effekter som begränsar dynamiken på arbetsmarknaden. Människor väntar onödigt länge med att flytta då de ekonomiska incitamenten är ofördelaktiga.

I Sverige spretar också den ekonomiska tillväxten och sysselsättningen mer än vanligt. Det innebär att det blir än viktigare att människor kan flytta dit jobben finns, vilket kräver att bostäder byggs där i tillräckligt snabb takt.

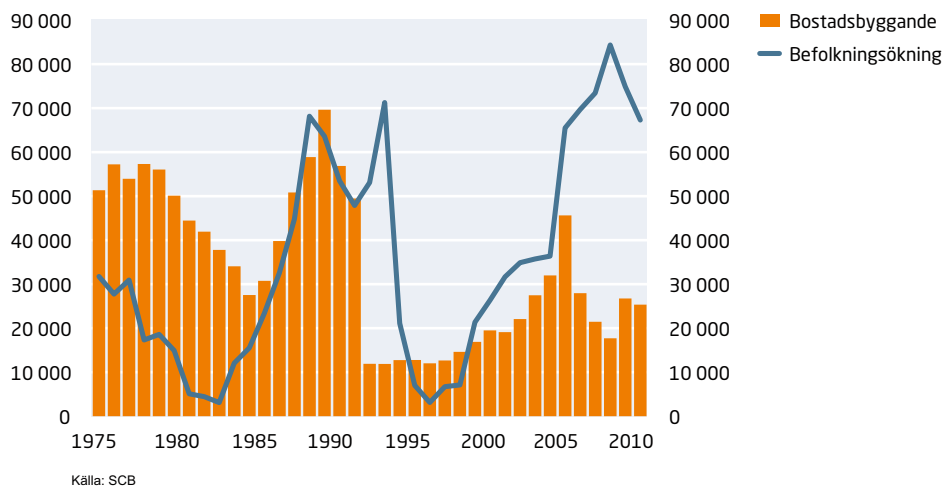
Bristen på bostäder i attraktiva områden driver upp priset på bostäderna och därmed skuldsättningen i hushållssektorn. Den i övrigt mycket låga efterfrågan i ekonomin har dämpat inflationstakten och därmed räntorna, vilket betyder att den allt högre skuldsättningen i hushållssektorn idag för tillfället inte upplevs som ett stort problem. När den allmänna efterfrågan stiger ökar naturligtvis risken för stigande räntor och problem för många att finansiera de stora skulderna.



Oavsett vilket mått som används, bostadsinvesteringar som andel av BNP, antal påbörjade lägenheter eller något annat mått på byggandet så blir svaret detsamma: Det har byggts ytterst få lägenheter i Sverige de senaste 20 åren. Under det senaste decenniet har befolkningsökningen i Sverige dessutom varit stor. Under de senaste fem åren har befolkningen i Sverige ökat med över 35 000 hushåll (70 000 personer) per år samtidigt som det påbörjats drygt 20 000 lägenheter per år. Boverket bedömer att det behöver byggas cirka 40 000 lägenheter per år för att behålla beståndet av bostäder intakt.

Befolkningen i landet förändras över tiden och ibland används måttet bostadsbyggande per 1000 invånare. Inte heller detta mått visar någon annorlunda bild. Under perioden 1975–1992 byggdes i genomsnitt 5,4 lägenheter per 1000 invånare och år medan motsvarande genomsnitt för perioden 1993–2011 är 2,4 lägenheter.

Antal påbörjade lägenheter och befolkningsökning i Sverige



Det var en nivå som klarades under miljonprogrammets dagar på 1970- och 1980-talet, men sedan 1993 har det i genomsnitt byggts drygt hälften, 21 000, lägenheter per år. Genomgripande förändringar i början av 1990-talet medförde att bostadsbyggandet minskade dramatiskt. I och med skattereformen försköts beskattningen från direkt till indirekt beskattning. Det innebar bland annat full byggmoms, vilket medförde högre byggkostnader. Skattereformen var ett led i politiken att pressa tillbaka den kroniskt höga inflationstakten. Inflationstakten dämpades snabbt, men räntenivåerna sjönk endast gradvis fram till idag. Det innebar att realräntorna steg kraftigt under första hälften av 1990-talet. Bostadsefterfrågan föll därför påtagligt under de åren. Vidare avvecklades subventionssystemet av bostadsbyggandet.

Det finns således naturliga förklaringar till att bostadsbyggandet minskade i början av 1990-talet trots att befolkningsökningen var stor under de här åren. Däremot är det inte lika lätt att hitta förklaringar till att bostadsbyggandet idag är så lågt.

Det svaga bostadsbyggandet skapar många problem. Människor blir trångbodda och både priserna på bostäder och hushållens skulder stiger till ohållbara nivåer. Förutom dessa problem för den enskilde så hämmar det låga bostadsbyggandet tillväxten i landet då företag har svårt att tillsätta tjänster när arbetssökande inte hittar bostäder i närheten.

Problemen med bostadsförsörjningen är alltså stora. Det är därför helt orimligt att försöka lösa dem med marginella förändringar i det befintliga regelverket. Reformen av plan- och bygglagen 2010 måste betraktas som ett sådant försök som i slutändan inte påtagligt löst problemet, men för vissa aktörer skapat nya stora problem (se rutan på sidan 7).

Konsekvenser av ändringarna i Plan- och bygglagen 2007 och 2010

Regeringen införde åtskilliga ändringar i Plan- och bygglagen, både 2007 och 2010 för att förenkla och effektivisera planprocessen. Det är svårt att avgöra hur väl enskilda delar i den nya lagen har fungerat. Det är däremot uppenbart att ändringarna inte under de år som gått har lett till högre takt i bostadsbyggandet. Detta måste ses som ett misslyckande eftersom läget är akut.

Det har också kommit kritik mot många enskildheter i den nya lagen, som ter sig ogenomtänkta. Ett exempel är att regeringen vill minska antalet tillfälliga bygglov. Tidigare har man kunnat få sitt tillfälliga bygglov förlängt i princip hur länge som helst medan den nya lagen endast tillåter tillfälligt bygglov två gånger för fem år. Därefter krävs en ansökan om permanent tillstånd. Permanent bygglov kan dock inte ges till många icke fasta anläggningar som fartyg, fristående gatukök och många andra verksamheter som därmed hamnat i situationer som påminner om moment 22.³

Ett annat exempel är att den nya lagen även medfört ekonomiska konsekvenser vad gäller bygglovsavgiften. Enligt Sveriges kommuner och landsting (SKL) beror höjningarna till stor del på det merarbete som kommunerna måste utföra. För exempelvis Gotland har bygglovsavgiften för en normalstor villa ökat med dryga 80 procent. I Sjöbo har höjningen blivit ungefär 43 procent.

Källa: SKL, 2011

Problemen är så akuta och stora att de måste behandlas som andra kriser. Det räcker inte med utredningar. Det krävs att såväl regering och opposition samt kommuner genomför en rad åtgärder som kan sjösättas på en gång, utöver vad de olika utredningar som nu arbetar så småningom levererar. Här följer vår lista på omedelbara krisåtgärder.

³ DN 12-10-19.

1 Lyft översiktsplaneringen

En nyligen publicerad studie⁴ om planprocessen har visat att processerna i samband med markplanering och exploatering är komplicerade, långsamma och ofta förknippade med betydande osäkerhet, framförallt i tillväxtregioner. De är faktorer som är svåra att hantera för mindre aktörer. Det är också tydligt, framför allt i storstäderna, att nyproduktionen av bostäder inte motsvarar efterfrågan.

Hälften av kommunerna uppger att den bristande tillgången på detaljplanlagd mark i attraktiva lägen är ett hinder. I Stockholms län uppger nästan samtliga kommuner att det skulle behöva byggas fler bostäder än vad som påbörjas i kommunerna. När Länsstyrelsen i Stockholms län sammanställde de regionala hinder som kommunerna upplever finns för bostadsbyggandet blev resultatet:

- höga produktionskostnader
- överklagande av detaljplaner
- brist på detaljplanlagd mark i attraktiva lägen

En tydlig slutsats som framkom är att det inte enbart är lagstiftningen i sig som utgör det egentliga problemet bakom osäkerheter, långa handläggningstider och dyra processer. Plan- och bygglagen, PBL, ställer varken kvalitativa eller kvantitativa krav på planer eller program. Det är i stor utsträckning i tillämpningen som nyckeln till trimmade planprocesser finns.

En tydlig kommunal plan och ett förankrat arbetssätt är en förutsättning för en effektiv och snabb planeringsprocess. Detta är lika viktigt i kommuner som inte är utsatta för ett högt exploateringstryck och måste hantera en tillbakagång. En principiellt förankrad översiktsplan gynnar samverkansklimatet i kommunen – och även mellan kommunen och medborgarna.

Översiktsplanen är ett sätt att nå politisk enighet i förväg och därmed slippa att varje planärende eller plandetalj blir ett tillfälle att lufta alla politiska oenigheter i kommunen. Kommunerna bör även samarbeta inom regioner eftersom arbetsmarknaden och bostadsmarknaden ofta sträcker sig över större geografiska områden än kommungränserna.

⁴ Frithiof, Mattias och Bergström, Fredrik, "Kan planprocessen trimmas?", WSP Analys & Strategi, 2012.

Vårt förslag

Det bör ställas krav både i lagstiftningen och av kommuninvånare på en aktuell översiktsplan samt ett bostadsförsörjningsprogram som är tydliga exempelvis avseende bebyggelseutveckling och markanvändning, och som dessutom är politiskt förankrade. Det underlättar den kommunala hanteringen av både detaljplaner och bygglov och minimerar dessutom risken för otydlighet och subjektivitet. Genom att arbeta med uppdateringar, förändringar och tillägg behöver inte hela översiktsplanen göras om varje gång.

En del av översiktsplanen bör klargöra hur kommunen säkerställer att förvaltningar håller tidsplaner i byggärenden och vilka åtgärder som vidtas om tidsplaner inte hålls? De tidsplaner som gäller kommunal handläggning av byggärenden bör även gälla länsstyrelser som hanterar överklaganden. I översiktsplanen bör även klargöras hur kommunen motverkar en vanlig tendens att stänga ute mindre byggaktörer med sina markanvisningar.

Att vid behov anlita extern expertis är en åtgärd som påskyndar planprocessen.

2 Detaljplanen kan ofta slopas

Detaljplanen har under åren gått från att endast vara en övergripande plan till att bli alltmer detaljerad och en första tillståndsprövning, som sedan följs upp med ytterligare en tillståndsprövning genom bygglovet.

I en rapport från Sveriges Byggindustrier, som har studerat tio detaljplaner som alla avser bostadsbebyggelse, analyseras det faktum att det finns två tillståndsprövningar som båda behandlar snarlika frågor.⁵ Tidigare avsåg detaljplaneringen mer övergripande planläggningen, men med tiden har de två tillståndsprövningarna alltmer kommit att överlappa.

I samma studie konstateras att den totala tidsåtgången från initiering till laga kraft kan ta flera år. Den omfattande tidsåtgången i några av projekten berodde bland annat på oenigheter eller långdragna handläggningstider. Vidare framgår det att ”annat arbete” såsom kommunernas egna administrativa arbete upptar 30 procent av den totala tidsåtgången.

I det tyska plansystemet kan vissa ärenden som i Sverige tar uppemot åtta år ta endast en fjärdedel av tiden på grund av slopandet av detaljplanering och även andra inslag som är värda att undersöka.⁶

Vårt förslag

Det är tydligt att tidsåtgången för detaljplaneringen måste kortas. Ett förslag som tidigare diskuterats är att endast ha en tillståndsprövning. I och med att detaljplanen utformas alltmer detaljerat, i strid med den ursprungliga tanken om att vara en övergripande plan, måste man fundera på vilken roll detaljplanen ska ha.

För att främja ökat bostadsbyggande och bidra till ökad tillväxt i storstadsregionerna bör lagen ändras så att kommuner får slopa detaljplanen, när områdets karaktär inte väsentligt ändras av bostadsbyggandet. Detta förslag kommer även att öka investeringsbenägenheten hos byggherrar och entreprenörer, då tidsåtgången kommer att förkortas.

⁵ Sveriges Byggindustrier – Detaljplaner i praktiken.

⁶ WSP – PM: Förstudie av det tyska planeringssystemet.

Stadsutvecklingskontraktet (Städtebaulicher Verträge), ett kontrakt mellan kommunen och byggherren, investeraren eller fastighetsägaren, där någon av de senare aktörerna åtar sig kostnaderna för att ta fram både FNP (Flächenutzungsplan, FNP) och BBP (Bebauungsplan, BBP). FNP är den förberedande markanvändningsplanen, vilket kan jämföras med den svenska detaljplanen. Medan BBP bl.a. reglerar byggnadshöjd och exploateringsgrad för den bindande markanvändningsplanen, vilket bygglovet baseras på. Kontrakt ger byggherren ökat ansvar och större roll i projektet och därigenom kan processen fortlöpa mer effektivt. Dessutom bidrar kontraktet till att eventuella begränsningar såväl ekonomiska som personalmässiga för de lokala myndigheterna inte behöver påverka huruvida projektet fortlöper.

Projekt- och infrastrukturutvecklingsplaner (Vorhaben – und Erschließungspläne) innebär att byggherren/entreprenören vill utveckla en fastighet som inte är identifierad som utvecklingsbar i FNP. Byggherren/entreprenören får tillåtelse att utveckla fastigheten förutsatt att denne tar kostnaden för såväl FNP som för BBP samt eventuella ytterligare kostnader relaterade till projektet. Vid detta förfarande kan man frångå den ”vanliga” ordningen där man först tar fram FNP för att sedan ta fram BBP, utan båda kan tas fram samtidigt för att därigenom kunna hantera processen mer effektivt.

Stadsutvecklingsåtgärder (Städtebauliche Entwicklungsmassnahmen) innebär ett formellt framtagande av ”utvecklingsområden”, givet att det finns ett allmänintresse för att utveckla området. Det formella framtagandet bidrar till att de lokala myndigheterna kan förvärva mark till mer fördelaktiga priser som sedan kan förädlas och säljas vidare.

3 Inga kommunala särkrav utan transparenta och demokratiska beslut

Flera studier pekar på skillnaderna i byggkostnader för byggnader med olika särkrav. I en jämförs två småhus, där det ena är ett konventionellt hus enligt Boverkets Byggregler (BBR) 2012 medan det andra är ”ett mycket-lågenergihus”, med särkrav på olika energibehov.⁷ Studien visar att kostnadsskillnaden mellan de två referenshusen är 11 procent, vilket motsvarar nästan 90 000 kronor. Ett ännu större problem är emellertid att särkraven skiljer sig från kommun till kommun. Det gör det omöjligt att uppnå en industriell effektivitet i byggande.

Att kommunala särkrav leder till ökade byggkostnader visar även den pågående Byggskravsutredningen.⁸ Utredningen har bland annat omfattat en enkätundersökning om hur man handlägger kommunernas tekniska egenskapskrav i förhållande till byggherrar och entreprenörer. Kommunerna menar att särkraven varken har gjort till eller från gällande byggkostnaderna, och i de fall kommunerna faktiskt medger att det har skett en kostnadsökning är majoriteten överens om att ökningen är mindre än fem procent. Byggbolagen å andra sidan anser att särkraven medfört en kostnadsökning mellan fem till tio procent. Även om det råder viss oenighet om hur stor kostnadsökningen är, kvarstår faktum att byggkostnaderna ökar med kommunala särkrav.

Den centrala frågan är att bedöma hur särkraven utöver BBR inverkar på byggkostnaden. Med stöd i SCB:s enkät, Boverkets rapport 2011:31 om energianvändning och kostnadskonsekvenser i nya byggnader samt en studie utförd av studerande vid KTH är Byggskravsutredningens samlade bedömning att den direkta merkostnaden för uppförandet av bostäder i genomsnitt uppgår till 10–15 procent vilket till helt övervägande del beror på krav avseende bostäders energianvändning.

Det är inte rimligt att det ska finnas 290 kommunala regelverk för bostadsbyggande. Istället krävs ett gemensamt regelverk för alla kommuner. De kommunala särkraven är, som tidigare konstaterats, mest framträdande inom energiområdet. Till exempel har Göteborgs kommun 60 kWh/m² medan Stockholms kommun har 55 kWh/m² för bostäder som ska byggas på kommunens mark. Boverkets regler för aktuell klimatzon är 90 kWh/m², vilket är ett betydligt lägre krav.

Vårt förslag

Kommuninvånarnas inflytande måste stärkas genom att det genomförs en oberoende bedömning av de ökade kostnaderna som de kommunala särkraven medför. Det är inte rimligt att påtvinga kommuninvånarna högre boendekostnader utan ett transparent demokratiskt beslut. Därför ska det genomföras omröstningar i kommunfullmäktige om den kostnadsökning särkraven medför i varje enskilt byggbeslut, för att freda kommuninvånare från fördyringar som särintressen i förvaltningen kan smyga in.

⁷ Zalejska-Jonsson, Agnieszka, ”Skillnader i byggkostnader för byggnader med olika energibehov”, KTH arkitektur och samhällsbyggnad.

⁸ Kommittédirektiv – Översyn av vissa byggfrågor Dir. 2011:100.

Eftersom problemet inte enbart är fördyringar som följer av särkraven i enskilda projekt, utan också att floran av olika särkrav hindrar en rationell produktion, kan det vara befogat att förbjuda särkrav helt och hållet på vissa områden. Det är till exempel möjligt att ersätta kommunala särkrav på energiområdet med Boverkets regler. Enhetliga regler över kommungränserna skulle medföra stabila spelregler som incitament för ett rationellt byggande. I så fall skulle sannolikt Boverkets regler inom energiområdet stramas åt, för att det ska vara möjligt att uppfylla riksdagens beslut om att energianvändningen i byggnader ska minska med 20 procent till 2020 och 50 procent till 2050.

4 Fri hyressättning för nyproduktion av hyresbostäder och ägarlägenheter

Idag byggs ytterst få hyresbostäder av privata hyresvärdar. Inte heller de allmännyttiga bostadsföretagen bygger särskilt många hyresbostäder. Skälet som ofta anges är att de ekonomiska kalkylerna sällan går ihop. Bruksvärdessystemet reglerar hyressättningen för hyresvärdarna med lägenheter i det äldre beståndet.

En väl planerad övergång till en friare hyressättning är en förutsättning för att bostadsmarknaden ska kunna fungera bättre. För nyproduktion är visserligen hyressättningen genom presumtionssystemet fri under tio år, men tidsbegränsningen utgör ändå ett effektivt hinder för hyresvärdarna. Frågan är vad som händer efter tio år. Eftersom systemet infördes 2006 finns ännu inga prejudicerande fall. Om lägenheterna tvingas in i bruksvärdessystemet måste hyresvärdarna sänka hyrorna betydligt. Detta kan naturligtvis minska lönsamheten i nybyggen väsentligt. Regeringen skjuter problemet framför sig och har föreslagit att presumtionstiden bör förlängas till 15 år.

Vårt förslag

Skrota presumtionssystemet och släpp hyressättningen för nyproduktion av hyresbostäder och ägarlägenheter helt fri. Att förlänga presumtionstiden från 10 till 15 år löser inte problemet för hyresvärdarna. Eftersom ett beslut om att bygga hyresbostäder för en hyresvärd är en investering som sträcker sig över betydligt längre period än 10 eller 15 år, då lägenheter i hyresbeståndet har en livslängd på kanske uppemot 100 år.

Finland och en rad andra länder har avskaffat hyresregleringen helt. Utvärderingarna av dessa avregleringar har varit positiva. Även Sverige bör utreda hur det kan göras.

5 Upp till bevis för byggreglerna

Det är ingen nyhet att Boverkets regelsamling (BBR) är krånglig och att det råder osäkerhet kring vad som faktiskt gäller avseende reglerna. Den problematik som finns gällande byggreglerna leder till försämrad ekonomisk tillväxt, då det finns ett samband mellan den rådande bostadsbristen och den ekonomiska tillväxten. Trots en stor efterfrågan av bostäder visar statistik från SCB att antalet nyproducerade bostäder fortsätter att minska. Gällande studentbostäder har nyproduktionen nästintill avstannat helt. Endast 134 studentbostäder färdigställdes under 2011, vilket har lett till att studenter tvingats avbryta sin utbildning på grund av att de saknat boende.⁹

Regeringen har nyligen tillsatt ytterligare en utredning med syfte att se över byggregler som bromsar byggandet av studentbostäder och mindre lägenheter upp till och med 35 kvadratmeter.¹⁰ Detta är ett steg i rätt riktning för att öka bostadsförsörjningen och därigenom förbättra förutsättningarna för jobb och tillväxt. Men krisen kräver snabbare åtgärder och avser alla former av bostäder.

Enligt en sammanställning från Trä- och Möbelföretagen (TMF) har byggkostnaden för en ”normalvilla” på 140 kvadratmeter ökat med 352 000 kronor på 3–4 år. Byggspriset för en sådan villa ligger på 2,2 miljoner. Det tyder på att regelkrav och ökade avgifter har drivit kostnader i en takt av fyra procent realt per år. Detta har skett trots att byggnader knappast kan anses ha varit särskilt osäkra tidigare. En sådan kostnadsökningstakt framstår som samhällsekonomiskt helt ohållbar.

Vårt förslag

Det måste ställas högre krav på Boverkets regelsamling (BBR), där principen ska vara att de merkostnader byggreglerna medför ska ställas gentemot den nytta reglerna tillför. Inga byggregler bör anses bindande utan en konsekvensanalys där merkostnaden ställs mot den faktiska nyttan.

Det bör dessutom utredas hur nya och befintliga regelverk från Boverket kan överklagas. En sådan överklagande möjlighet bör inkludera rätten att få till stånd en oberoende granskning av Boverkets konsekvensanalyser.

⁹ SvD 12-10-03.

¹⁰ Metro 12-11-22.

6 Sänk flyttskatten

Flyttskatten bromsar effektivt omsättningen på bostadsmarknaden. Att sälja en större bostad som en person inte längre behöver har olika skattekonsekvenser. Sammantaget bromsar dessa omsättningen på bostadsrätter, ägarlägenheter och småhus.

Skattekonsekvenserna som spelar roll är följande. En lägre kapitalskatt gör det mer lönsamt att sälja en bostad både för den som inte avser att köpa en ny bostad, och för den som vill köpa en ny bostad. En indirekt effekt är också att ränteavdraget minskar. Det gör det mindre lönsamt att behålla en belånad bostad, vilket också ökar omsättningen.

En bieffekt av ett mindre ränteavdrag kan vara att det netto blir dyrare att bygga en ny bostad. Samtidigt åstadkommer ett lägre ränteavdrag en broms mot hushållens fortsatta kreditexpansion, vilket i sin tur innebär att det kritiserade bolånetaket kanske kan slopas. Det behöver därför inte nödvändigtvis bli svårare att bygga nytt.

Även med en lägre nivå på kapitalskatten tvingas en person som byter en bostad mot en annan att skatta för en del av reavinsten, eller betala en hög ränta på uppskovet. I båda fallen blir det dock mindre dyrt att flytta med lägre kapitalskatt.

Vårt förslag

Flyttskatten är en del av kapitalbeskattningen och kapitalbeskattningen behöver sänkas generellt, vilket har utvecklats närmare i ett tidigare paper i Svenskt Näringslivs Reformagenda. Målet bör vara en nivå som är internationellt konkurrenskraftig, vilket innebär en halvering av nuvarande skattesats på 30 procent. Av praktiska skäl kan sänkningen ske stegvis, exempelvis 5 procentenheter om året, men den exakta utformningen kan diskuteras. I slutändan är det en uppgift för den samlade finanspolitiken att skapa ett tillräckligt reformutrymme. I statsbudgettermer motsvarar sänkt kapitalskatt mindre än 1 miljard kronor per procentenhet, statistiskt räknat, och väsentligt mindre när hänsyn tas till positiva effekter på jobb, investeringar och tillväxt. Lagtekniskt är en generell sänkning av kapitalskattesatsen enkel att genomföra.

7 Lättare att hyra ut i andra hand

Andrahandsuthyrning är i viss omfattning tillåtet i de flesta bostadsrättsföreningar, men bostadsrättsföreningar kan idag utforma sina egna regler för uthyrning. Det innebär att reglerna för andrahandsuthyrning kan variera högst väsentligt mellan föreningar. Motiven för att neka andrahandsuthyrning varierar också mellan föreningar och kan ibland upplevas godtyckliga. Oklara regler skapar en onödig inlåsnings effekt och begränsar antalet lediga lägenheter i attraktiva regioner.

Vårt förslag

Det bör vara fritt att hyra ut lägenheter i andra hand. Vi menar att det endast bör vara i undantagsfall, där mycket speciella omständigheter föreligger, som bostadsrättsföreningar ska ha rätt att neka andrahandsuthyrning. Vårt förslag påminner i stort om det alliansregeringen nyligen lanserade. Oppositionen ställer sig i princip bakom förslaget, men har hittills avslagit förslaget med motiveringen att alltför mycket oklarheter ännu råder, exempelvis om hur stora hyreshöjningarna kan bli i lägenheter som redan idag hyrs ut i andra hand. Tidsfördröjningen är emellertid inte rimlig i nuvarande läge.

www.svensktnaringsliv.se

Storgatan 19, 114 82 Stockholm

Telefon 08-553 430 00