av Anton Holmlund och Filip Hjelm

7 reformer för att du ska kunna få bostad

Om författarna

Anton Holmlund och Filip Hjelm är 24 år gamla, och pluggar statsvetenskap respektive systemvetenskap. Anton är förste vice ordförande för Liberala ungdomsförbundets förbundsstyrelse, och Filip är vice ordförande för Liberala studenter Uppsala.

Sju reformer för att du ska få bostad

Anton Holmlund och Filip Hjelm

Copyright Liberala ungdomsförbundet 2023

Omslag och Layout: Cecilia Modig
www.luf.se
info@luf.se

Sammanfattning

Den här rapporten tar sig an den svenska bostadskrisen och presenterar sju reformförslag för en sundare bostadsmarknad. Författarnas ambition är att dels bidra till ökad kunskap om bostadspolitiken, dels presentera liberala lösningar på problemen. Rapporten inleds med en historisk tillbakablick och kungör rapportens ideologiska utgångspunkterutgångspunkter. för att sedan ge läsaren kunskap kring viktiga begrepp och komponenter i den svenska bostadspolitiken. När bakgrunden presenterats lägger rapporten fram sju reformförslag.

- **Avskaffa det kommunala planmonopolet.**
- **Avskaffa strandskyddet.**
- **Höj bolånetaket till 92,5%.**
- **Slopa amorteringskraven.**
- **Reformerade kapitalskatter som rör bostadsmarknaden.**
- **Inför fri hyressättning.**
- **Röj upp bland riksintressena.**

Innehållsförteckning

INLEDNING 6

IDEOLOGISKA UTGÅNGSPUNKTER TILL STÄLLNINGSTAGANDEN 9

DEN NUVARANDE SVENSKA BOSTADSPOLITIKENS GRUNDVALAR 10

SJU NÖDVÄNDIGA REFORMER FÖR MINSKAD BOSTADSBRIST OCH ÖKAD FRIHET PÅ BOSTADMARKNADEN. 18

REFERENSER 26

Inledning

Bostadspolitik handlar precis som många andra områden om vem som ska äga makten över resurserna. I detta fall handlar det om vem som ska ha makten över marken och vem som äger makten över fastigheterna. Om makten ska utgå från det offentliga eller från de som äger marken och fastigheterna. Den svenska bostadspolitiken är idag kraftigt balanserad åt det offentliga hållet. Vad som får byggas, hur det får användas och vilka hyror som får sättas bestäms inte av fastighetsägarna utan av det offentliga. Den kraftiga balansen åt det offentliga har lett till en kraftig obalans på marknaden. Efterfrågan på bostäder är mycket större än utbudet på bostadsmarknaden. Det finns helt enkelt för få tillgängliga bostäder.

2022 kom en enorm vändpunkt för den svenska bostadsmarknaden. Vid december det året hade bostadspriserna i hela riket sjunkit med 12,7% jämfört med året innan, och en nästan 15 år lång trend av kraftigt stigande priser nådde därmed sitt slut. Att priserna kraftigt sjunkit ska inte förstås som att behovet av nya bostäder minskat, utan att en kombination av höjda räntor, hög inflation, och en sämre tilltro till framtiden har fråntagit ännu fler människor möjligheten att flytta.

Bostadsbristen är fortfarande omfattande och dess många olika effekter blir om något mer kännbara nu då byggtakten avstannar och människors möjlighet att flytta minskar ytterligare. Dagens prisras på bostäder och den minskande byggviljan är inte ett tecken på att vi byggt bort bostadsbristen, utan en fingervisning om att förändring krävs för att en redan illa situation inte ska förvärras ytterligare. Tydligast åskådliggörs bostadskrisen av de ofta decennielånga väntetiderna för hyresbostäder i Sveriges storstadsregioner.

Den svenska bostadskrisen är inte över och den bär med sig stora konsekvenser för både individ och samhälle och individ.

DÅLIGT FÖR INDIVIDEN

Bostadspolitiken är en fråga som berör alla av den enkla anledningen att alla behöver någonstans att bo, men samtidigt berörs vi på olika sätt av den. Vissa hindras från att söka sig ett bättre jobb, påbörja en utbildning, eller ta sig ut ur utanförskap, medan andra har tjänat mindre förmögenheter på att äga ett boende med ett attraktivt läge. Särskilt drabbade av bostadsmarknadens misslyckanden är unga och nyanlända som inte kan konkurrera med en medelålders medelsvenssons köpoäng och kapitalackumulering.

Att inte kunna tacka ja till ett jobb för att en inte kan få tag i en lämplig bostad utan stort kapital är en djup orättvisa och denna kan i värsta fall leda till utanförskap och bidragsberoende. Den unga och ambitiösa men utan bemedlade kontakter är den som drabbas allra värst och hårdast av bostadspolitiken. De är dock inte de enda. Gamla par som mot sin egentliga vilja bor kvar i stora lägenheter eller villor för att de inte har råd att flytta till något som är bättre anpassat för den nya livsfasen trycker inte bara bort barnfamiljer, utan drabbas själva av de problem som tillkommer när boendet är för svårt att ta hand om på ålderns höst.

DÅLIGT FÖR SVERIGE

Att bostadspolitiken ställer till det för så pass många människor borde vara anledning nog att börja ta bostadsfrågan på större allvar, men summan av alla individuella tragedier innebär också rejäla samhällsproblem. Redan 2016, innan situationen ens hade hunnit bli lika hopplös som idag så larmade den svenska IT-jätten Spotify om att bristen på hyresrätter och de långa köerna försvårar arbetet avsevärt att rekrytera internationellt till företaget, och att företaget kan komma att behöva att omlokaliseras utomlands.

Spotify är inte det enda företaget som påverkas av bostadsbristen. IT-bolaget truecaller rapporterar att bostadsbristen sätter käppar i hjulen för 9 av 10 av rekryteringar, och enligt en undersökning Svenskt Näringsliv genomfört så upplever var femte företag problem med rekrytering på grund av bostadsbristen. Särskilt illa blir problemen för branscher som är beroende av ung eller utländsk kompetens, och sammantaget bygger bostadspolitiken artificiella hinder för kompetens att söka sig till de delar av landet där deras kompetens kan komma till allra mest nytta.

Bostadsbristen är ett sänke för svensk ekonomi, men den får även andra konsekvenser för vårt sätt att leva. Direkta konsekvenser av bostadsbristen är den utbredda segregationen i samhället, en växande hemlöshetsproblematik, och trångboddhet.

Ideologiska utgångspunkter och ställningstaganden.

- Liberala Ungdomsförbundet är ett marknadsliberalt ungdomsförbund. Fria marknader skapar fria individer. Vi strävar efter ett samhälle där varje individ får möjligheten att forma sitt eget liv och uppnå sina egna drömmar och ambitioner. Individens kraft får ej förkvävas av statliga system och byråkratier.

- Det är djup ofrihet och en djup orättvisa när inskränkningar av fria marknader skapar hinder för individens möjlighet att få tillträde till bostäder och till följd av det inte kan förverkliga sina drömmar. I ett fritt samhälle behöver inte människor tacka nej till utbildning- och arbetsmöjligheter på grund av bostadsbrist.

- Fria marknader kräver rättvisa spelregler där konkurrens kan ske likvärdiga villkor. Konkurrens föder effektivitet och innovation. Stora spelare på marknaden ska inte få skräddarsydd lagstiftning och ekonomiskt stöd som förhindrar konkurrens från nya konkurrenter som vill slå sig in på marknaden. Vi står för den fria marknaden inte för svågerkapitalism.

Den nuvarande svenska bostadspolitikens grundvalar.

Följande kapitel beskriver de viktigaste komponenterna i Sveriges nuvarande bostadspolitik. Dessa system och regleringar har byggts upp under lång tid och påverkar olika delar av bostadsmarknaden. På olika sätt bidrar de till bostadsbristen och stelbentheten på bostadsmarknaden.

BOLÅNETAKET

Att låna pengar för en bostad är i Sverige inte bara en uppgörelse mellan långivare och låntagare. Staten finns där som tredje part och ställer krav på både långivare och låntagare. Bankerna är ålagda diverse olika soliditetskrav, skatter och regleringar. För att få låna till en bostad måste du som privatperson ha möjlighet att betala en handpenning motsvarande 15 procent av köpet. Det finns alltså ett bolånetak på 85 procent, eftersom du får inte låna till mer än 85 procent av bostadens värde.

AMORTERINGSKRAVET

Utöver bolånetaket finns det amorteringskrav som tvingar låntagaren att amortera på lånet. Amorteringskravet kan som mest vara 3 procent av den totala låneskulden per år och räknas ut baserat på belåningsgraden och skuldkvoten, enkelt uttryckt hur stor del av bostaden som är belånad och hur stort lånet är i förhållande till låntagarens årsinkomst. Om bostaden är belånad till 50 procent eller mer så är amorteringskravet 1 procent per år. Är bostaden belånad till 70 procent eller mer är amorteringskravet 2 procent per år. Uppgår lånet till 4,5 gånger låntagarens årsinkomst åläggs låntagaren med ytterligare 1 procent i amorteringskrav.

BRUKSVÄRDESSYSTEMET

Sveriges hyressystem är unikt och bygger på samma model som länge styrt arbetsmarknaden. I ett system som kallas bruksvärdessystemet förhandlar parterna (hyresgästföreningen och fastighetsägarna) från centralt håll om vilka hyror som ska gälla under kommande år utifrån en rad olika mätbara kvalitéer. Tanken är att skydda hyrestagare från oskäliga hyror och drastiska hyreshöjningar, samtidigt som man vill säkra en jämlikhet i pris över hela bostadsmarknaden. Då utbud och efterfrågan inte tillåts styra den svenska hyresmarknaden behövs andra mekanismer för att fördela hyresrätter, därför har bostadsköer kommit att bli en central del av den svenska hyresmarknaden, vilket till sin natur missgynnar nyanlända och även andra grupper.

RIKSINTRESSEN

Riksintressen är områden som myndigheter pekat ut som nationellt betydelsefulla, exempelvis för friluftsliv, kulturmiljö, försvar, naturmiljö, framtida infrastruktur eller produktion och distribution av energi. Områden som ligger inom riksintressen behöver ta extra hänsyn till riksintresset vid byggnation.

STRANDSKYDDET

Strandskyddet hindrar bebyggelse i närheten av vattendrag. Skyddet gäller alla vattendrag oavsett storlek och hur många andra vattendrag som finns i närheten. Skyddet sträcker sig 100 meter från strandkanten inåt land. Inom strandskyddsområdet är det förbjudet att bygga nya byggnader, bygga om gamla byggnader och upprätta olika avspärrningar som hindrar fri tillgång till vattendraget. Det finns många undantag från strandskyddet och länsstyrelsen har rätt att besluta om dispens från strandskyddet. Länsstyrelsen har också rätt att besluta om utökat strandskydd upp till 300 meter från strandkanten när det finns särskilda riksintressen för naturmiljön.

KOMMUNALA PLANMONOPOLET

Grundregeln för samhällsbyggnad i Sverige är att landets 290 kommuner har rätt att bestämma vad som sker inom kommunens gränser. Oavsett vem som äger marken får kommunen bestämma vilka sorts byggnader som får byggas och hur de ska se ut. Kommunerna har därför en lagstadgad skyldighet att upprätta kommunala översiktsplaner. I översiktsplanerna stakar kommunerna i grova drag ut i vilken riktning kommunens ska utvecklas. Kommunerna har också rätt att inom ramen för sin beslutade översiktsplan upprätta detaljplaner för specifika områden inom kommunen. I detaljplanerna kan kommunerna reglera exakt vad som får och inte får göras inom vissa områden. Exempelvis kan ett område utpekas för näringsverksamhet, ett annat för radhusbebyggelse och ett tredje för hyreshus. Kommunerna har makt att bestämma precis hur ett område ska vara utformat, oavsett vem som äger marken, så länge det inte är i konflikt med staten.

När ett nytt område ska byggas görs det genom att en ny detaljplan tas fram. Äger kommunen marken så kan de upphandla den enligt offentlig upphandling och redan där ställa olika skallkrav inom ramen för lagen om offentlig upphandling. Det går även att göra markanvisningar utan offentlig upphandling. Därefter inleds ett detaljplanearbete som görs i samverkan med företaget som sedan ska förverkliga planerna.

BYGGLOV

Byggloven är det primära styrmedel som kommuner använder för att se till att detaljplaner samt andra mark- och byggnadsregleringar efterlevs. Bortsett från ett fåtal specificerade undantag krävs alltid ett bygglov för att få bygga, renovera eller måla om fasaden på en fastighet.

ALLMÄNNYTTAN

De kommunala bostadsbolagen brukar benämnas som allmännyttan och deras syfte är just att fylla en 'allmän nytta' utöver att leverera vinst till sina aktieägare, alltså kommunerna. Syftet är att se till att alla i kommunen har tillgång till en bostad, även om de inte hade varit lukrativa hyresgäster på en helt privat marknad. Kommunerna har ett ansvar för att invånarna inte går bostadslösa, och alla Sveriges kommuner har valt att bolagsformen är det bästa sättet att organisera denna verksamhet. I och med att allmännyttan drivs i bolagsform är den också bunden av lagen att agera utefter marknadsmässiga principer för att garantera rättvis konkurrens mellan det privata och det offentliga på hyresmarknaden. Idag är 46 procent av alla hyresrätter i Sverige en del av allmännyttan.[1]

1 Sveriges Allmännytta. (23 oktober 2023). Allmännytan. https://www.sverigesallmannytta.se/allmannyttan/

FLYTTSKATTEN

Flyttskatten är ett samlingsbegrepp för reavinstskatten och stämpelskatten. Reavinstskatten är en skatt på kapitalvinster. Alltså en skatt som individen betalar när hen säljer en tillgång för mer än hen köpte den för. Bostäder är tillgångar och om en bostad ökar i värde mellan köptillfället och säljtillfället infaller betalningsskyldigheten. Detta orsakar problem på bostadsmarknaden då det ger incitament för människor att bo kvar i bostäder längre än de egentligen vill. Föräldrar till barn som flyttat hemifrån stannar kvar i stora bostäder som egentligen är ämnade för yngre familjer där barnen fortfarande bor hemma.

Stämpelskatten är en skatt som betalas vid bostadsköp, den består bland annat av lagfartsavgiften som är en skatt på 1,5 procent av bostadens pris. 2021 tog staten in 15,5 miljarder kronor i stämpelskatt. [2]

RÄNTEAVDRAGET

Alla som köper en bostad och tar ett lån för det kan göra avdrag på skatten för sina räntekostnader. I praktiken innebär det att staten subventionerar belåning. Ränteavdraget beräknas kosta skattebetalarna 37 miljarder kronor 2023.[3]

2 Nilsson, A., Wellhagen, B. (2022). Stämpla ut stämpelskatten. Mäklarsamfundet. https://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Media%20Opinion/pdf/Sta%C-C%88mpelskattsrapporten.pdf

3 Dagens Nyheter. (14 november 2022). Ränteavdraget skenar för staten. DN Ekonomi. https://www.dn.se/ekonomi/ranteavdraget-skenar-for-staten/

Sju nödvändiga reformer för minskad bostadsbrist och ökad frihet på bostadsmarknaden.

De lagar, regler och skatter som nämnts ovan är huvudingredienserna i den häxbrygd som ser till att den svenska bostadsmarknaden är dysfunktionell. För att lösa de många problem som uppstått presenterar vi därför sju nödvändiga reformer för minskad bostadsbrist och ökad frihet på bostadsmarknaden;

1. **Avskaffa det kommunala planmonopolet.**
2. **Avskaffa strandskyddet.**
3. **Höj bolånetaket till 92,5%.**
4. **Slopa amorteringskraven.**
5. **Reformerade kapitalskatter som rör bostadsmarknaden.**
6. **Inför fri hyressättning.**
7. **Röj upp bland riksintressena.**

AVSKAFFA DET KOMMUNALA PLANMONOPOLET

Det kommunala planmonopolet skapar en dålig incitamentsstruktur som förstärker bostadskrisen genom att uppmuntra kommunernas allra sämsta tendenser. Planmonopolet ger enorm makt till kommunpolitiker och till kommunala byråkrater. Det största problemet är att kommunpolitikerna ges väldigt goda möjligheter att gynna sina egna intressen. Antingen genom att bara godkänna bebyggelse som attraherar "rätt" väljarbas eller genom att stoppa nödvändig byggnation av rädsla för bestraffning på valdagen av upprörda grannar.

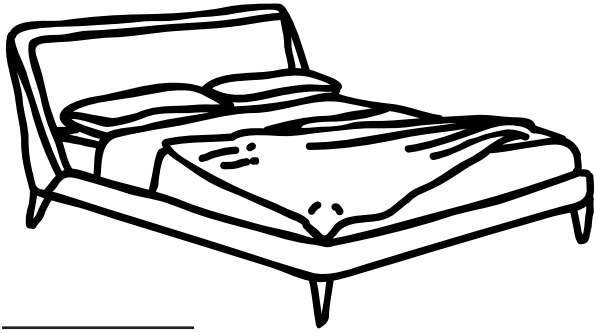
Planmonopolet ger också den kommunala byråkratin incitament att skapa långdragna processer för att se till att byråkratin har tillräckligt mycket att göra för att legitimera sin egen existens. För den enskilde tjänstemannen finns också starka incitament att hellre reglera för mycket än lite. Skulden för eventuella missöden som hade kunnat undvikas med reglering, exempelvis att det byggs ett hus som anses fult, för stort eller för trångt, kommer falla på tjänstemännen. Det är desto svårare att peka finger på en tjänsteman för de mycket större missöden som uppstår på grund av överreglering. Ingen kommer hänga ut en byråkrat för att någon tvingas tacka nej till jobb och utbildning på grund av bostadsbrist för att kommunen stoppat ett bostadsprojekt. Problem som inte syns engagerar sällan lika mycket, även om de är värre. Detta skapar skeva incitament som leder till överreglering inom ramen för planmonopolet.

Resultatet blir höga administrativa kostnader för både kommunerna och bolagen som bygger bostäderna. Detta gör att det finns färre lönsamma bostadsprojekt vilket leder till att färre bostäder byggs. Det liberala svaret är att stärka äganderätten och avskaffa det kommunala planmonopolet. Det finns inget som tyder på att svenska bostadsutvecklare behöver bli handhållna av kommunala byråkrater för att bygga bra bostäder. Utvecklarna vill bygga så attraktiva bostäder som möjligt sett ur ett uthyrnings- eller försäljningsperspektiv och har bättre kännedom om vad marknaden efterfrågar än vad kommunerna har.

AVSKAFFA STRANDSKYDDET

Många människor vill bo vid vatten, det erbjuder en trevlig utsikt och ofta en närhet till naturen. Även om utgångstanken - att skydda djur, natur och friluftsliv - är god, är det inte inom rimlighetens gränser att all kust och vattennära mark ska göras otillgänglig för byggande. Att avskaffa strandskyddet och möjliggöra för att byggnationer där många människor vill bo, är inte bara rimligt för att dessa människor vill det och det därför ökar byggandet, det skulle även dra igång flyttkedjor som möjliggör fler människor att hitta en bostad som är mer optimal för den själv. Drygt 90 procent av Sveriges kust är obebyggd och med den akuta bostadsbristen är det inte längre försvarbart att vidhålla strandskyddet i dess nuvarande form.[4] Ett helt avskaffande av strandskyddet är nödvändigt för att få igång bostadsbyggandet på attraktiv mark och genom det få igång hela flyttkedjan.

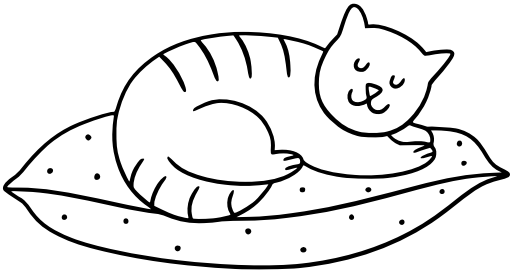
Faktum är att det redan idag ges undantag från strandskydd i väldigt hög utsträckning. Strandskyddet innebär för det mesta bara en onödig byråkratisk process som driver upp kostnader för bostadsutvecklare och skapar bekymmer och frustration hos enskilda markägare.



4 Skandia. (2019). Sparande utan bostad. Skandia. https://www.skandia.se/globalassets/pdf/press-och-media/rapporter-och-debatt/skandia_rapport_sparande-utan-bostad_190815.pdf

HÖJ BOLÅNETAKET

Bolånetaket innebär att bostadsköpare inte får låna mer än 85 procent vid köp av en bostad. Det nuvarande bolånetaket har funnits sedan 2010. Kravet infördes med motiveringen att motverka överbelåning hos Sveriges hushåll. Problemet är att i realiteten har en konsekvens av bolånetaket blivit att flertalet grupper fått det svårare att ta första steget in på bostadsmarknaden. Ungdomar har av naturliga skäl sämre förutsättningar till att spara ihop den mängd pengar som krävs för att uppnå en kontantinsats på 15 procent. Skandia presenterade i rapporten Sparande utan bostad (2019) att även om ett helt barnbidrag, vilket motsvarar 324 176 kr, sparas räcker det inte för en kontantinsats till en normalstor etta på omkring 40 kvadratmeter i varken Storstockholm eller Storgöteborg. Om ett halvt barnbidrag sparas, vilket motsvarar 162 088 kr, kommer inte heller det räcka för kontantinsatsen för en etta i 15 av Sveriges 25 största städer. Det förutsätter dessutom att ungdomen har ekonomiskt starka föräldrar som kan erbjuda den sparmöjligheten, vilket många inte har, och tanken med barnbidraget var heller aldrig att det skulle sparas till en bostad, utan brukas under barnets uppväxt. Sverige har väldigt hårda kreditregler och är relativt unikt med att ha ett bolånetak på 85 procent gentemot länder i vårt närområde. Detta bolånetak medför att ibland onödiga blancolån tas ut för att finansiera kontantinsatsen samt skapar höga trösklar för unga som vill ta sig in på bostadsmarknaden. Därför bör Sverige halvera "kontantinsatsen" och alltså höja bolånetaket till 92,5 procent.



AVSKAFFA AMORTERINGSKRAVEN

Ett annat hinder för människor som vill in på bostadsmarknaden är amorteringskraven. För alldeles för många människor innebär amorteringskraven en oproportionerligt stor del av månadskostnaderna, i synnerhet bland unga personer. 50 procent av alla 25-29-åringar har inte råd att köpa en genomsnittlig etta i Stockholm på grund av kostnaderna som medförs av amorteringskraven. Amorteringskraven innebär i det fallet en ökad månadskostnad med 6000 kr. Utan amorteringskrav hade 80 procent av alla 25-29-åringar kunnat köpa en genomsnittlig etta i Stockholm.

Enligt Mäklarsamfundets rapport Brustna drömmar (2021) är amorteringskravet en bidragande faktor till att familjer med helt vanliga jobb, exempelvis poliser, undersköterskor och lärare, får avslag på låneansökningar.[5]

Amorteringskravet syftar till att öka hushållens motståndskraft gentemot konjunktursvängningar genom att sänka hushållens skuldsättning. Det är en bra målsättning men amorteringskraven minskar hushållens likviditet vilket gör det svårare för dem att upprätthålla samma konsumtion och levnadsstandard under en kris. Faktumet att kraven temporärt slopades under coronakrisen avslöjar hur ineffektiva de är som krisförmildrande policy. Därför bör amorteringskraven slopas.

---

5 Mäklarsamfundet. (2021). Brustna drömmar. https://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Media%20Opinion/pdf/Brustna%20dr%C3%B6mmar_feb_21.pdf

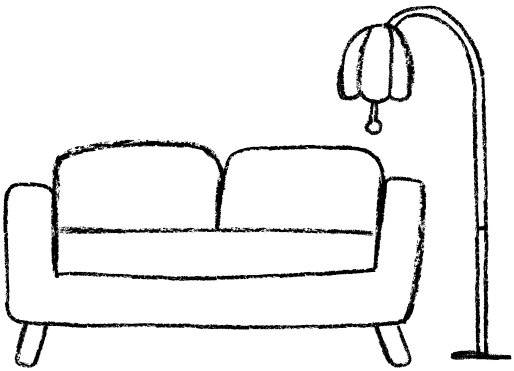
REFORMERADE KAPITALSKATTER SOM RÖR BOSTADSMARKNADEN

Som tidigare nämnt är det alldeles för svårt för individer att ta första steget in på den svenska bostadsmarknaden idag, tröskeln är för hög. Den måste slipas ner genom slopade amorteringskrav och höjt bolånetak. Att bara sänka tröskeln räcker inte, fler måste kunna få tillräckligt ekonomiskt studs i dojorna för att ta sig över den.

Vi vill se ett grundavdrag för beskattning av kapitalvinster på 300 000 kronor för att underlätta bostadssparande för förstagångsköpare. Denna reform kan finansieras av en fastighetsskatt utformad efter markvärde. En sådan skatt skulle ge incitament att för markägare att exploatera sin mark.

Flyttskatten måste slopas för att öka rörligheten i beståndet. En primärbostad bör inte beskattas enligt samma logik som andra tillgångar. En bostad är en långsiktig investering i mer än bara ekonomiska termer. Det är en investering i individens levnadsstandard. Problemet som uppstår med kapitalvinstskatten för primärbostäder är att det blir svårt att sälja sin bostad och flytta utan att sänka sin levnadsstandard då staten tar en bit av vinsten. Primärbostäder är inte att likställa med andra tillgångar men de ska inte för den delen inte få särskilda subventioner genom ränteavdrag. För att finansiera slopandet av flyttskatten bör ränteavdraget för bolån avskaffas.

Denna reformering av kapitalbeskattningen skapar incitament för ökad rörlighet på bostadsmarknaden och underlättar för unga att ta sig över tröskeln.



MARKNADSHYROR

Den stora andrahandsmarknaden för hyreskontrakt har uppstått till följd av den svenska hyresregleringen. På andrahandsmarknaden råder i praktiken redan marknadshyror.
Hyresrätten har blivit synonym med decennielånga köer och otillgänglighet. Regelverket är oförutsägbart och invecklat, vilket håller tillbaka flera aktörer från att bidra med kapital till nya hyresrätter. [6]

Att ta upp fri hyressättning som en av lösningarna till den katastrofala situation som bostadsmarknaden i dag är i må ses som kontroversiellt av vissa i samhället, men faktum är att reformen funkar. I exempelvis Norge släppte man hyressättningen fri i etapper, den sista av dessa i 2010. Under åren 2006/2007 byggdes dubbelt så många nya bostäder i Oslo, jämfört med siffran från 10 år tidigare.

Det är svårare att hitta bostad i Stockholm än det i Oslo, Helsingfors och Berlin.[7] Vad dessa städer har gemensamt är att de har släppt hyrorna fria. Såklart spelar fler faktorer än bara hyrorna in men de är grunden som en fungerande hyresmarknad vilar på. Ska vi vända utvecklingen på Sveriges bostadsmarknad krävs många reformer, och att släppa hyrorna fria behöver vara en av dem.

6 Einar Mattsson. (2019). Fri hyressättning i praktiken. https://www.einarmattsson.se/globalassets/dokument/em_fri_hyressattning.pdf
7 Fastighetsägarna. (2012). Hyressättningen i fem storstäder. https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/rapporter/sveriges-rapporter/hyressattning-i-fem-storstader/

RÖJ UPP BLAND RIKSINTRESSENA

Riksintressen är i grunden en nödvändighet men myndigheterna har varit alldeles för frikostiga när de att pekar ut stora landområden som riksintressen. Problemet är att riksintressena komplicerar bostadsbyggande. I Detaljplanearbetet måste riksintressen alltid tas hänsyn till och de får inte "påtagligt skadas eller förändras". Myndigheterna motiverar riksintressena så vagt och dåligt att kommunerna ofta uppfattar att det är svårt att förhålla sig till dem som planunderlag.[8] Vi föreslår att riksintressena kontinuerligt ska omprövas och myndigheterna måste bli restriktivare när de anger nya områden som riksintressen. För att ange ett område som ett riksintresse för framtiden, exempelvis för att Trafikverket bedömer att ett område kan komma att vara viktigt för framtida infrastruktursatsningar, måste konkreta planer för området finnas och om inget görs inom en given tidsram bör området sluta vara ett riksintresse.

8 Sveriges Kommuner och Regioner SKR. (21 december 2021). Strandskydd och riksintressen försvårar bostadsbyggande. https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/remisser/plan--och-byggfragor/riksintresseutredningen-planering-och-beslut-for-hallbar-utveckling-sou-201599/

Referenser:

https://www.sverigesallmannytta.se/allmannyttan/ 2023.

Mäklarsamfundet https://www.maklarsamfundet.se/media-opinion-analyser-och-rapporter-temarapporter/stampla-ut-stampelskatten

DN https://www.dn.se/ekonomi/ranteavdraget-skenar-for-staten/

Sparande utan bostad (2019) https://www.skandia.se/globalassets/pdf/press-och-media/rapporter-och-debatt/skandia_rapport_sparande-utan-bostad_190815.pdf

Mäklarsamfundet, brustna drömmar 2017 https://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Media%20Opinion/pdf/Brustna%20dr%C3%B6mmar_feb_21.pdf

Fri hyressättning i praktiken. Einar Mattsson 2019 https://www.einarmattsson.se/globalassets/dokument/em_fri_hyressattning.pdf

Fastighetsägarna 2018 https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/nyheter/2018/sverige/hyressattningen-i-fem-storstader.pdf

SKR 2021
https://skr.se/skr/samhallsplaneringinfrastruktur/planerabyggabo/boendebostader/okatbostadsbyggande/strandskyddochriksintressen-forsvararbostadsbyggande.29662.html

LIBERALA UNGDOMSFÖRBUNDET

Slupskjulsvägen 38
111 49 Stockholm
www.luf.se