

# Bostadspolitiskt program för Villaägarnas Riksförbund

## fastställt av 2015 års kongress

### Sammanfattande inledning

Villaägarnas Riksförbund arbetar för att alla ska kunna förverkliga drömmen om att äga en egen bostad eller fritidshus. För att nå dit krävs en politik som uppmuntrar och skyddar enskilt ägande av bostaden, skattebefriat boende samt nytänkande inom bostads- och energipolitiken.

Bostadspolitiken ska bidra till att fler kan göra bostadskarriär, från den första lilla lägenheten till det egna huset, och att nybyggande underlättas.

Energipolitiken måste vara långsiktig, främja hållbar utveckling och hålla energikostnaderna för hushåll på en låg nivå.

I detta program utvecklar vi vår syn på dessa centrala områden.

### Uppmuntra och skydda enskilt ägande

Det enskilda ägandet är en av grundstenarna i ett fritt och demokratiskt samhälle och en förutsättning för en fungerande marknads ekonomi. Att få äga ett eget hus bidrar till individens frihet och självständighet – men också till marknadsekonomins utveckling. För Villaägarna är det centralt med ett starkt skydd för ägandet av det egna huset. Personligt ägande av hus och mark ger incitament till ansvarstagande och långsiktigt klok förvaltning, något som kommer hela samhället till godo.

En egen, ägd bostad ger trygghet och inflytande över en viktig del i den egna livssituationen. För många människor är det egna huset en ekonomisk och social centralpunkt i tillvaron. Skatte- och bostadspolitiska spelregler måste vara långsiktiga för att människor ska kunna planera sitt boende över livscyklerna. Retroaktiva ändringar som försämrar förutsättningarna är oacceptabla.

Därför anser Villaägarna att bl a följande reformer måste till för att stärka ägandet. Tomträtt som upplåtelseform är otidsenlig. Tomträttshavare ska ges möjlighet till friköp. Kraftigt höjda marktaxeringsvärden ska inte kunna drabba tomträttshavare genom orimligt höjda avgälder och friköpspriser.

Det förekommer att bedragare ansöker om lagfart på någon annans fastighet och att fastighetsägaren tvingas processa för att få lagfarten tillbaka. Något sådant ska inte kunna inträffa. Den som är lagfaren ägare till en fastighet måste få ett effektivt skydd mot lagfartskapning.

Systemet med gatukostnader måste slopas. Infrastruktur, som alla kommuninvånare har nytta av, ska finansieras med offentliga medel. Det är särskilt viktigt att hindra gatukostnader i befintlig bebyggelse.

Expropriation är ett annat område där den enskildes rättssäkerhet påverkas negativt. Allt mer av expropriation initieras av privata, vinstdrivande aktörer för gruvdrift eller utbyggnad av infrastruktur som telenät, bredband och energiförsörjning. Det gällande regelverket för expropriation måste ändras med avsikten att tydligare värna den enskilde markägaren. Ersättningsreglerna vid expropriation måste förbättras ytterligare.

### Minska skattebelastningen på bostaden

I fokus för Villaägarnas arbete står att befria bostaden från skatter. Ingen annan investering är föremål för så många olika beskattningsformer som det egna småhuset, en beskattning som skapar hinder för att skaffa eget hus, som försvårar ägandet och gör det svårt att byta bostad.

Fastighetsskatten har visserligen begränsats i högtaxerade områden men dess konstruktion är lika fullt otillfredsställande då den i sin

nuvarande form är godtycklig genom att taxeringen slår mot den enskilde husägaren medan taxeringsvärdet baseras på andra fastighetsägares försäljningspriser. Småhusägare har fått se taxeringsvärdet stiga kraftigt även om de inte gjort någon som helst standardhöjning på den egna fastigheten. Hela taxeringssystemet är orimligt och felaktigt och måste avskaffas.

Ett tryggt boende är grundläggande i ett välfärdssamhälle. Skatter som tas ut utan hänsyn till människors betalningsförmåga äventyrar människors trygghet. Därför måste skatten på bostaden avskaffas.

### **En bostadspolitik för fler egna hem**

Bostadspolitiken ska vara långsiktig och utformas så att även de med måttliga inkomster kan förverkliga drömmen om det egna huset.

På många håll i landet är det svårt att ens komma in på bostadsmarknaden och förhoppningen om ett eget hus är i många fall en ekonomisk omöjlighet. Sverige behöver en bostadspolitik som underlättar inträdet på bostadsmarknaden, som motverkar den bostadsbrist som finns på många håll och som möjliggör för fler människor att få bo i ett eget hus.

Bristen på bostäder avhåller och försenar många människors familjebildning. Framför allt slår detta mot unga vuxna. Människors livschanser begränsas av nuvarande bostadspolitik. Stora grupper låg- och medelinkomsttagare i högtaxerade områden har idag ingen möjlighet att skaffa sig ett eget hus. Att skapa möjlighet också för familjer med måttliga inkomster att äga ett eget hus kräver nytänkande inom bostadspolitiken och samverkan mellan stat och kommuner inom en rad områden.

I många kommuner finns åtskilligt med kommunägd, obebyggd mark i attraktiva områden. Villaägarna anser att fler kommuner ska planera för ökat småhusbyggande samt

sälja tomtmark direkt till presumtiva småhusägare.

Vidare bör staten införa regleringar i planprocessen som i Sverige helt styrs av primärkommunerna. Sådan tvingande lagstiftning bör ange för varje kommun hur mycket mark för bostadsbyggande som måste detaljplaneras. Lagstiftningen ska inte vara normativ som den nuvarande bostadsförslagslagen utan sanktioneras genom vite.

Tomtmarksförsäljningar via en exploatör leder till högre priser och begränsar den blivande småhusägarens val av hustyp.

Tomträtt infördes ursprungligen för att möjliggöra för fler att förverkliga en egnahemsdröm, men skapar numera stora problem för den enskilde. När markvärdena stiger höjs både tomträttsavgälden och friköpspriser helt oberoende av det enskilda hushållets betalningsförmåga. Det allmänna ska sälja befintliga tomträtter och inte upplåta några nya.

Staten bör minska skattebördan på boendet och stimulera långsiktigt bospärande. Staten kan också stimulera nybyggnation genom att fortsatt förenkla plan- och bygglagen på ett sådant sätt att tiden från bygglov till färdigt hus kortas. Enskilda småhusägares intressen måste beaktas i denna process.

Sammantaget anser Villaägarna att det ska tas gemensamma initiativ från stat och kommuner för ökat bostadsbyggande av framför allt småhus. Villaägarna anser att det är dags för ett egnahemsprogram för 2000-talet för att ge fler möjlighet att bli småhusägare.

### **Energipolitik för låga kostnader och hållbar utveckling**

Energipolitiken måste vara långsiktig, främja hållbar utveckling och bidra till låga energikostnader för småhusägare. Det offentliga måste genom en aktiv energipolitik stimulera investeringar i miljövänliga, kostnads-effektiva energilösningar och elproduktion samt sörja för att hållbara energislag

premieras framför sådana som bidrar till växthuseffekten.

Osäkerhet om effekten av energieffektiverande åtgärder och framtida energipriser gör att hushållen avstår från att investera i energieffektivitet. För att överkomma hindren ska ett statligt, teknikneutralt stöd för energieffektivisering i småhus inrättas.

Det europeiska systemet med utsläppsrätter, som syftar till minskade utsläpp av växthusgaser, belastar även konsumtion av ren el med ökade kostnader. Systemet ska därför reformeras så att kunderna slipper bära dessa ökade kostnader. En skatteväxling på el kan vara en lösning.

Såväl elnät som fjärrvärmenät är monopolmarknader och måste vara föremål för politisk styrning. Staten har en viktig uppgift i att skydda kunderna från överdebitering. Övervakningen ska simulera konkurrenslika förhållanden, för att pressa småhusägarnas kostnader för uppvärmning och hushållsel.

Den kommunala fjärrvärmen innebär en möjlighet för våra offentliga aktörer att spela en roll på marknaden för miljövänlig energi. Framsynta kommuner kan genom sina fjärrvärmebolag bidra till en bättre fungerande lokal energimarknad.

Ansvaret för att skapa ett rättssäkert samhälle som är ekonomiskt och miljömässigt hållbart, åligger alla medborgare. Småhusägare tar i viss mån egna beslut om exempelvis energianvändning, avfallshantering och närmiljö, och har därför en viktig roll att spela i den ständigt pågående debatten om vilka lösningar som bäst uppfyller uppsatt mål.

Energibesparande lösningar och miljövänliga material är viktiga inslag i ett hållbart samhällsbyggande. Ny- och ombyggnation av hus är en resurskrävande verksamhet, både sett till material- och energianvändning, och det är därför viktigt att samverka för att hitta lösningar som minimerar miljöpåverkan. Vid uppförandet av nya hus och renovering av

befintliga byggnader ska återanvändning tillämpas i största möjliga omfattning.

### **Rimliga kostnader för bolån**

Räntor på bolån är en av småhusägarhushållens största utgiftsposter. Ränteavdragen bör behållas, och bankernas bolånemarginaler ska vara rimliga.

Transparensen på bolånemarknaden måste förbättras vilket är en förutsättning för ökad konkurrens och bättre villkor för bolånekunderna.

Staten ska inte reglera hushållens amorteringstakt, utan istället ställa krav på bankernas bolåneportföljer så att amorterande och lågt belånade hushåll erbjuds lägre boräntor än hushåll som är högt belånade och inte amorterar.

