

Motion till riksdagen 2019/20:2802

av **Robert Hannah m.fl. (L)**

Liberal bostadspolitik

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en strategi för omvandlingar i utsatta områden dominerade av hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om andelsägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ombildning från hyresrätter eller bostadsrätter till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om kompletterande lagändringar för att underlätta ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om strategier mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om vräkningsförebyggande insatser och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om kriminella gruppers användning av lägenheter och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om folkbokföring på falsk adress och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om studentlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om lägenheter för årsrika och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om uthyrning av enskilt rum i studentlägenhet och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om snabbspår för plan- och bygglovsärenden gällande lägenheter för årsrika och studentbostäder och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om tvångsförvaltning av fastigheter som inte sköts av hyresvärden och tillkännager detta för regeringen.

14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om hyresgästintresset vid ombyggnad eller renovering och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om depositioner av andrahandshyror och tillkännager detta för regeringen.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om friare hyressättning vid uthyrning av villor, bostadsrätter och ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om bostadsrättshavares rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om konsumentskyddet vid småhusentreprenader och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om översyn av bostadsrättslagen och tillkännager detta för regeringen.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett avgiftsfinansierat bostadsrättsregister i offentlig regi och tillkännager detta för regeringen.
21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om samhällsplanering för en grön och hållbar boendemiljö och tillkännager detta för regeringen.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om regelverket för bullerfrågor och tillkännager detta för regeringen.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om kommunala naturreservat och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om fördjupade översiktsplaner och tillkännager detta för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om förhandsgodkännande av hustyper och tillkännager detta för regeringen.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om mikrobostäder och tillkännager detta för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om förrådsutrymme och tillkännager detta för regeringen.
28. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om länsstyrelsens roll i planprocessen och tillkännager detta för regeringen.
29. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om sakägarkretsen vid bygglovs- och planbeslut och tillkännager detta för regeringen.
30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om avgift för överklaganden och tillkännager detta för regeringen.
31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om markanvisningar och tillkännager detta för regeringen.
32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om detaljplaner för befintlig bebyggelse och tillkännager detta för regeringen.
33. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om planregler för användning av fastighet och tillkännager detta för regeringen.
34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om planstridiga äldre byggnader i detaljplanelagt område och tillkännager detta för regeringen.
35. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om gång- och cykelvägar och tillkännager detta för regeringen.
36. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om öppna geodata och tillkännager detta för regeringen.

37. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om digital handläggning och tillkännager detta för regeringen.
38. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om arkeologiska undersökningar i samband med bostadsbyggande och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

En bostadsmarknad där fler får plats ökar människors frihet och möjlighet att forma sitt liv, och ger bättre förutsättningar för jobb och tillväxt i Sverige. En fungerande bostadsmarknad med mer dynamik är också en bostadsmarknad där fler kan göra en social resa.

Dagens svenska bostadsmarknad är raka motsatsen. Den är stängd, oflexibel och i permanent obalans. Nästa lågkonjunktur väntar runt hörnet och prognoserna för nybyggnation faller kraftigt, samtidigt som mycket allvarlig bostadsbrist består.

Hundratusentals människor som skulle vilja komma in på den ordinarie bostadsmarknaden är i dag utestängda. Den svenska bostadsmarknaden är delad mellan insiders och outsiders. Priset på ägda bostäder har fördubblats på en tioårsperiod och bostadsköer till hyreslägenheter slår rekord för varje år. Det gör att särskilt unga och nya svenskar hamnar utanför.

För att komma in på bostadsmarknaden krävs tid, kontakter och pengar. För den som saknar detta är porten stängd. Det drabbar framför allt ungdomar och nyanlända, men också människor som behöver få en ny chans mitt i livet. Allt detta fördjupar samhällsklyftorna mellan människor som har många möjligheter och människor som saknar dem.

I ingen av Sveriges 20 största kommuner har en vanlig ung kvinna mellan 25 och 29 år råd att köpa en etta. En vanlig ung man har bara råd att köpa en etta i 3 av de 20 kommunerna. För svenskar med utländsk bakgrund är situationen ännu mörkare. Det är mer än tre gånger vanligare att de med utländsk bakgrund mitt i livet bor i hyresrätt än för en person med svensk bakgrund. Det innebär stora skillnader i frihet, trygghet och långsiktighet i boende.

En huvuduppgift inför framtiden måste vara att ge den svenska bostadsmarknaden en ny dynamik. Det behövs breda systemreformer i liberal riktning. Hindren för att komma in på bostadsmarknaden måste rivas. Utanförskapet ska brytas. Systemet behöver bli mer marknadsmässigt samtidigt som människor med små ekonomiska resurser ska få ökade möjligheter.

Det bör vara ett politiskt mål att fler svenskar ska äga sitt boende, särskilt för dem med lägre inkomster. Fyra av fem svenskar vill helst äga sitt boende. Det är inte märkligt. För den som äger är det en väg att bygga upp en egen ekonomisk trygghet. På längre sikt är ett eget ägt boende ett billigare alternativ än att hyra. För samhället är det en möjlighet att sluta klyftor. I alldeles för många utanförskapsområden finns få ägda bostäder.

Genom januariavtalet förverkligas nu viktiga liberala systemreformer på den svenska bostadsmarknaden. Hyresmodellen reformeras i grunden: fri hyressättning vid nybyggnation införs, och i det befintliga beståndet ska lägenheternas kvalitet och läge få större genomslag. Flyttskatten avskaffas genom att räntebeläggningen på uppskovs-

beloppet tas bort, och taket för uppskovsbeloppet höjs permanent. Omfattande regelförändringar genomförs, samtidigt som klimatambitionerna för byggandet ska höjas.

Liberalerna är beredda att fortsatt medverka till breda och långsiktiga reformer för en ny svensk bostadsmarknad. I denna motion redovisar vi huvudinriktningen i vår politik under fyra huvudrubriker.

Bryt utanförskapet – en bostadspolitik där fler får plats

Lyft de mest utsatta områdena

Under årtionden dominerade socialdemokratiska lösningar den svenska bostadspolitik. Resultatet blev en segregation på bostadsmarknaden som är större än någonsin. Minst en halv miljon människor lever i dag i områden som är starkt präglade av utanförskap och har varit det under lång tid. Det är områden helt dominerade av hyresrätter och där en hög arbetslöshet har bitit sig fast, skolresultaten är låga, valdeltagandet lågt och tilltron till samhällets institutioner låg. Dessa områden kännetecknas också av att de som etablerar sig på arbetsmarknaden och får råd att köpa en bättre bostad flyttar därifrån.

Att lyfta de allra mest utsatta områdena på riktigt, och skapa förutsättningar för att vända situationen och skapa en långsiktigt positiv utveckling, måste vara en politisk huvuduppgift.

Uppmuntra blandade boendeformer

Det behövs en bred politik för att öka sysselsättningen, stärka tryggheten och lyfta skolresultaten i de allra mest utsatta områdena. Men även själva bostadssegregationen måste ses som det samhällsproblem det är, och då måste den näst intill hundra procentiga dominansen av hyresrätter i vissa områden och den totala dominansen av bostadsrätter i andra områden uppmärksammas.

Hyresrätter är en viktig boendeform, men vi vill också att det ska finnas bättre valmöjligheter mellan att äga och att hyra sin bostad – även i de utsatta områdena. Därför behövs en särskild strategi för omvandlingar i hyresrättsdominerade områden för att främja att personer som vill äga sin bostad stannar kvar där. Både hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägenheter behövs, och bostadsområden med en blandning av upplåtelseformer skapar bäst möjligheter för de boende att välja en boendeform som passar. Därför bör huvudprincipen vara att andelen ägda bostäder inte bör understiga 30 procent i ett bostadsområde, samtidigt som det inte heller är eftersträvansvärt att ett bostadsområde endast består av ägda bostäder.

För att bidra till ett mer varierat bestånd bör även nya boendeformer prövas, såsom andelsägarlägenheter. En sådan boendeform innebär att den som bor i en lägenhet köper in sig som delägare, samtidigt som den tidigare hyresvärden kvarstår som huvudägare och sköter all förvaltning. Andelsägaren tar däremot ansvar för det inre underhållet, såsom målning och byte av vitvaror, och betalar en avgift för exempelvis värme och eventuella stambyten.

I dag finns det inte många byggbolag och hyresvärdar som använt sig av denna metod, men den tillämpas bland annat av Botkyrkabyggen. Fördelen med andelsägarlägenheten är att den skapar en möjlighet att äga en del av sitt boende även för den som inte vill eller har råd att köpa en bostadsrätt eller ägarlägenhet. En andelsägar-

lägenhet leder också normalt till att månadskostnaden för att bo på sikt blir lägre. En andelsägarlägenhet kan säljas på öppna marknaden.

Genom andelslägenheter får de boende möjlighet att skapa stabilitet och investera i sitt boende. På så sätt kan fler välja att stanna kvar i området även när de får högre inkomster. Andelslägenheterna möjliggör även att renovering och nyproduktion i de mer utsatta områdena kan ske. Liberalerna anser att modellen med andelsägarlägenhet bör uppmuntras och att lagstiftningen bör ses över så att inte regelverket skapar onödiga hinder för denna sorts nytänkande.

Vi vill också underlätta fler ägarlägenheter. Genom ägarlägenhetsreformen har bostadsmarknaden tillförts ytterligare en boendeform för flerbostadshus. Det bidrar till mångfald i boendet samt en ökad valfrihet för den som har möjlighet att finansiera ett förvärv av en ägarlägenhet. Än så länge har förhållandevis få ägarlägenheter bildats. Det kan delvis förklaras med en viss osäkerhet bland marknads aktörer kring den nya fastighetsformen. Inom bostadsbranschen finns det emellertid en tilltro till ägarlägenheten som boendeform, och allt fler nybyggnationer planeras.

En omständighet som har begränsat ägarlägenhetsreformens genomslag är att ägarlägenheter enbart får bildas i samband med nyproduktion. Detta har uppmärksammats av riksdagen, som genom ett tillkännagivande 2015/16 uppmanat regeringen att återkomma med förslag som gör det möjligt att omvandla hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter. Vi välkomnar detta, men vi vill gå längre och öppna möjligheten att omvandla även bostadsrätter till ägarlägenheter.

Ett grundläggande syfte med att skapa ägarlägenheter genom ombildning är att fördelarna med att inneha en ägarlägenhet ska kunna komma befintliga hyresgäster till godo. En ombildningsmöjlighet skulle kunna bidra till ytterligare valfrihet i boendet, inte minst i områden med ett ensidigt utbud av boendeformer, t.ex. de så kallade miljonprogramsområdena.

Även andra och kompletterande lagändringar behövs för att underlätta fler ägarlägenheter. Till exempel behöver anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter (LFS) anpassas så att det skapas rättvisa och rimliga villkor även i en situation där exempelvis en gemensamhetsanläggning berör både ägarlägenheter och hyresfastigheter. Dagens huvudregel att varje röstberättigad medlem har en röst innebär i sådana lägen att ägarlägenhetsinnehavarna tillsammans ofta kommer att vara i majoritet trots att de har en minoritet av lägenheterna, något som kan avskräcka från skapande av ägarlägenheter eftersom förvaltningen av gemensamhetsanläggningar då inte blir ändamålsenlig.

Inför skattegynnade bosparande

Liberalerna vill göra det lättare att spara ihop pengar till kontantinsatsen till den första egna bostaden. Därför vill vi införa ett skattegynnade bosparande. Det skulle betyda mycket för att minska klyftorna på bostadsmarknaden och göra att fler har råd att köpa en bostad, både unga och andra.

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 kr och sparformen är öppen för personer som inte fyllt 35 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 sin första ägda bostad. Detta är centralt för att ett skattegynnade bosparande ska öka den

sociala rörligheten i alla åldersgrupper. Även nyanlända ska ha möjlighet att spara ihop till grundplåten till en bostad, liksom den som länge bott i hyresrätt och senare i livet vill gå över till en ägd bostad.

Pilotsatsning för svenska BID-samarbeten

De mest utsatta områdena har under årens lopp blivit föremål för otaliga kortsiktiga projekt och tillfälliga satsningar. När pengarna tagit slut har projekten avvecklats och satsningarna har ofta runnit ut i sanden. Det finns en utbredd projektrötthet bland de boende, på goda grunder.

För att långsiktigt lyfta dessa områden krävs uthållighet. Det behövs färre kortsiktiga projekt och fler strukturer som håller över tid. Då kan fler satsningar bli möjliga eftersom investerare vet vilka förutsättningar som kommer att gälla under en lång följd av år. Därför behövs nya former för att skapa samarbeten mellan nyckelaktörer. Det är dags att på allvar satsa på en pilotverksamhet med svenska BID ("Business improvement district").

Modellen med BID-samverkan finns i ett antal västländer, däribland USA, Kanada och Storbritannien. Begreppet har inte någon strikt och enhetlig innebörd, utan har olika utformning i olika länder. En gemensam nämnare är dock att någon form av lagstiftning finns som reglerar former och ansvarsfördelning i ett BID.

Ett BID bildas för att utveckla ett visst område och har som medlemmar de lokala aktörer som verkar i området i fråga. Syftet kan vara att vända utvecklingen i ett utanförskapsområde, men det finns också BID-samarbeten som verkar för att utveckla turismen i en viss region. Ett BID kan sägas fungera som ett mellanting mellan ekonomisk förening och samfällighet, där den gemensamma uppgiften alltså är att bidra till att det berörda området utvecklas i den riktning som verksamhetsmålet pekat ut. Verksamheten i ett BID finansieras genom avgifter.

BID har sitt ursprung i Kanada och introducerades där på 1970-talet för att bidra till att lösa problem med så kallad sub-urbanisering, alltså att förorterna växte medan innerstäderna förslummades. För att ge en struktur för stödet till affärsverksamheterna bildades lokala BID i olika områden. I Kanada har motsvarigheten till kommunfullmäktige alltid sista ordet när det gäller budget och medlemsavgifter till ett lokalt BID.

Modellen med BID kom till USA på 1980-talet, där man behövde hitta nya finansieringsmodeller för offentliga varor och service. I New York anses att BID-samverkan är en starkt bidragande faktor till den positiva förändring som staden genomgått de senaste 20 åren.

I Storbritannien definieras en BID som ett geografiskt avgränsat område där företag inom detta område väljer att via röstning betala en extra summa pengar för att få del av vissa tjänster. Varje BID har en maximal löptid på fem år. Därefter röstar företagen igen om huruvida de vill fortsätta med sin BID.

Systemet med BID har visat sig fungera väl i andra länder. Även i Sverige finns det erfarenheter av liknande samarbeten där fastighetsägare eller andra aktörer går ihop för att lyfta ett område, t.ex. Järvalyftet i Stockholm eller projekt i Sofielund i Malmö och Gamlestaden i Göteborg.

Fördelen med att skapa ett juridiskt ramverk för BID-samverkan är att modellen då lättare kan komma till praktisk användning. Med tydliga regler kan samarbetet snabbare komma i gång och ansvarsfördelningen i ett BID blir tydligare. Samtidigt finns det också frågor som kräver närmare analys.

Liberalerna anser att staten bör vidta lämpliga initiativ för att möjliggöra en svensk pilotverksamhet med BID-samarbeten mellan det offentliga samt lokala fastighetsägare och andra nyckelaktörer i ett utsatt område. Genom BID-samarbeten kan det skapas institutionella ramar som bidrar till att långsiktigt vända utvecklingen i utanförskapsområden och öka tryggheten, förbättra villkoren för lokalt företagande och locka nya investeringar till områdena.

Reformera EBO

Många asylsökande väljer eget boende, det som kallas EBO. EBO ger den asylsökande ökade möjligheter att välja sin bostad och bo nära släkt och vänner. Vidare ligger de flesta av de stora EBO-kommunerna i storstadsregioner, där tillgången till arbete och nätverk är bättre. Vi anser inte att EBO-systemet ska avskaffas. Att människor kan bosätta sig var man vill, ska vara en självklarhet och alternativet skulle vara att fler bor på Migrationsverkets anläggningsboenden.

Samtidigt är det tydligt att det för vissa kommuner får stora negativa konsekvenser när EBO-mottagandet är stort. En mycket hög koncentration av EBO i ett område får negativa sociala konsekvenser i form av trångboddhet och segregation. Liberalerna har i flera år verkat för att det i kommuner eller kommundelar där läget är ansträngt bör kunna göras en begränsning av antalet personer boende i EBO. Inom ramen för januariavtalet har en proposition tagits fram för att reformera regelverket i enlighet med dessa principer. Propositionen behandlas i riksdagen under hösten 2019.

Motverka hemlöshet

Samhällets mest utsatta som saknar bostad behöver insatser från det offentliga. Kommunernas bostadsförsörjningsplaner ska omfatta ett helhetsgrepp på behovet av insatser för hemlösa. Det behövs en mångfald av lösningar.

Bakom samlingsbegreppet hemlösa finns människor i många olika situationer, allt från den som befinner sig i akut hemlöshet (där personen riskerar att behöva sova utomhus eller i trappuppgångar) till den som bor tillfälligt och kontraktslöst hos bekanta eller rör sig mellan kortvariga andrahandskontrakt. För att motverka utestängningen från bostadsmarknaden behövs därför en mångfald av åtgärder. När det gäller personer som är på väg att lämna olika institutionsvistelser eller stödboenden (bland annat fängelse, HVB-hem eller boende drivet av Statens institutionsstyrelse) är det centralt att det tidigt görs en god planering av vilka boendelösningar som är möjliga för den enskilde på längre sikt.

Samverkan mellan socialtjänst, andra myndigheter och civilsamhället är också mycket betydelsefullt. Ofta har idéburna organisationer möjlighet att nå ut med insatser till personer som av olika skäl inte är beredda att ta emot stöd från det allmänna.

Vräkningsförebyggande åtgärder är strategiska för att långsiktigt minska hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Därför är det av största betydelse att socialtjänsten så tidigt som möjligt informeras och agerar när en person riskerar att bli uppsagd från sitt hyreskontrakt, till exempel på grund av hyresskulder.

Särskilt viktigt är det att agera förebyggande för att om möjligt undvika alla situationer där barn under 18 år hamnar i hemlöshet. Ingen ska behöva växa upp som hemlös.

Ytterligare åtgärder behövs också för att lösa boendefrågan för personer med missbruksproblematik och där det inte framstår som realistiskt för personen att i en nära

framtid helt bryta med sitt beroende. Modellen med ”Bostad först” har visat sig vara ett framgångsrikt alternativ i sådana situationer. ”Bostad först” är inte en universallösning utan ett av flera alternativ som kan övervägas, men där den har kommit till användning har den visat sig vara ett verksamt sätt att skapa en tryggare boendesituation, något som i sin tur gjort det möjligt för socialtjänsten att sätta in bättre insatser för att också hjälpa med beroendeproblemen. ”Bostad först” är dock ett arbetsätt som är svårt att genomföra i alla kommuner lokalt, särskilt i mindre kommuner. Därför bör ett nationellt program för implementering av ”Bostad först” startas med sikte på att underlätta för kommuner i hela landet att tillämpa metoden.

Kriminella gruppers användning av lägenheter

Kriminella grupperingars verksamhet är ett omfattande problem för samhället. Särskilt påtagligt blir problemen i bostadsområden där de lokala trygghetsproblemen är särskilt stora och där det finns en lokal närvaro av kriminella gäng. I de mest utsatta områdena är gängbrottsligheten en reell maktfaktor som påverkar människors liv och vardag. Lägenheter och förråd utnyttjas som vapengömmor, och bostadslägenheter används som planeringslokaler för kriminell verksamhet eller som mellanlager för narkotika på väg ut på marknaden.

Det finns i dag vissa möjligheter att säga upp hyresgäster vid ett systematiskt nyttjande av en lägenhet för brottslig verksamhet. Kraven är dock högt ställda och bevissvårigheter gör att bestämmelserna kan vara svåra att tillämpa i praktiken. Brottsligheten ska bedrivas affärsmässigt och ta lägenheten i anspråk med uteslutande av andra legala användningssätt, såsom att bo där. Vid sidan av den civilrättsliga lagstiftningen finns det också ett visst straffrättsligt ansvar reglerat för fastighetsägaren, dock i första hand för de situationer där koppleri och prostitution förekommer i en hyresfastighet.

Liberalerna vill se en översyn av lagstiftningen för att öka möjligheten att förverka hyreskontrakt till en bostad eller lokal om den används för kriminell verksamhet. Ämnet är komplext och rättssäkerhetsfrågorna är centrala i sammanhanget. Icke desto mindre är det otillfredsställande att det i dag är alltför svårt att säga upp yrkeskriminella från en lokal eller en lägenhet där det bedrivs grov kriminalitet på ett sätt som allvarligt påverkar de kringboendes trygghet. Liberalerna anser även att en sådan utredning bör titta på frågan om förverkande av hyreskontrakt till en bostad eller lokal om de personer som lever eller arbetar i lokalen genom att ägna sig åt grov kriminalitet utgör ett påtagligt säkerhetshot och en fara för de personer som bor eller arbetar i omgivningen. Detta mot bakgrund av den extrema ökningen av skottuppöknelser i bostadsområden mellan kriminella gäng på senare tid.

Frågan har nyligen analyserats av hyresgästutredningen (SOU 2017:33), som i sitt betänkande lämnade vissa förslag om att utöka de administrativa åtgärderna med olika typer av myndighetssamverkan. Till exempel föreslås Polismyndigheten få ett uppdrag att ge stöd och utarbeta förstärkande åtgärder vid hot och annan otillåten påverkan i förhållande till fastighetsbolag. Liberalerna har inget emot dessa förslag, men anser att det också behövs en översyn av möjligheterna att förverka hyreskontrakt vid kriminell verksamhet. I översynen bör också analyseras om det finns behov av att ytterligare skärpa reglerna om förverkande för att motverka motsvarande missbruk av ägda bostadslägenheter (bostadsrätter, ägarlägenheter eller småhus).

Motverka folkbokföring på falsk adress

Det är ett utbredd problem att människor anger falska folkbokföringsuppgifter, till exempel för att bedriva bidragsbrott eller för att helt enkelt dölja sin identitet. Bristande kontroll har gjort att varken myndigheter eller fastighetsägare har haft vetskap om vilka som egentligen bott på en viss adress. I vissa fall har det förekommit att 30–40 personer varit skrivna på en och samma lägenhet, men det har också inträffat att en och samma person varit skriven på många olika adresser. I de områden som polisen bedömer vara särskilt utsatta misstänks sex procent av invånarna vara felaktigt folkbokförda.

Liberalerna välkomnar att lagändringar nu har genomförts för att öka kvaliteten i folkbokföringen. Bland kan Skatteverket numera avregistrera falska identiteter i folkbokföringen och göra kontrollbesök på personers adresser. Dessutom har folkbokföringsbrottet återinförts, vilket till exempel innebär att personer som medvetet lämnar oriktiga uppgifter till folkbokföringen kan straffas för det.

Liberalerna anser att de nya lagändringarna är goda men att fler åtgärder behövs för att komma åt personer som skriver sig på falska adresser för att få tillgång till bidrag. En utredare har fått i uppdrag av regeringen att komma med förslag i frågan och Liberalerna är öppna för att bidra till att förbättra folkbokföringssystemen för att beivra bidragsbrott.

Studentlägenheter och lägenheter för årsrika

Bristen på studentlägenheter är mycket stor, och det finns likaså ett stort behov av fler bostäder särskilt riktade till äldre personer. Fler lägenheter riktade till de personer som är i dessa skeden i livet ökar människors valfrihet och underlättar rörligheten på bostadsmarknaden.

Vi vill utreda om byggande av studentlägenheter och lägenheter för årsrika kan underlättas genom att dessa typer av bostäder definieras som egna boendeformer i lagstiftningen. Detta skulle då möjliggöra särskilda regler för dessa bostäder, till exempel vad gäller krav på utrustning eller storlek.

Studentlägenheter finns som både enrumslägenheter och flerrumslägenheter, men i dag är det inte möjligt att teckna hyreskontrakt för ett rum i en lägenhet enskilt. Detta leder till att det ofta inträffar att inte alla hyresgäster i större studentlägenheter är studenter, särskilt när studerande som delar lägenhet avslutar sina studier vid olika tidpunkter. För att effektivisera utnyttjandet av studentlägenhetsbeståndet bör möjligheten att hyra ut varje rum separat införas.

Vi anser också att kommunerna bör lägga plan- och bygglovsärenden gällande lägenheter för årsrika och studentbostäder i ett snabbspår och att sådana ärenden alltså ska kunna prioriteras i handläggningen.

Bostadsmarknad med fler bostäder och mer marknad

Liberalisera bostadsmarknaden

Det behövs en blandning av både hyresrätter, bostadsrätter, ägarlägenheter och villor i olika lägen och prisklasser. Förutom de breda systemreformer som nu genomförs inom ramen för januariavtalet verkar Liberalerna för fortsatta reformer som gör vägen till det första spadtaget kortare för byggföretagen och vägen till den första, andra eller tredje

egna nyckeln kortare för de individer som i dag inte kommer in eller kommer vidare på en bostadsmarknad som inte fungerar.

Krisen på den svenska bostadsmarknaden handlar både om att det byggs för lite och att rörligheten är för låg. Bristen på bostäder är ett stort hinder för människors frihet som också skadar den svenska ekonomin. En uppskattning gör gällande att inlåsningsarna på svensk bostadsmarknad gör att den svenska arbetslösheten är 0,3 procentenheter mer än vad den annars hade varit. Det är skillnaden mellan jobb eller arbetslöshet för 16 000 människor.

Förklaringarna till den låga rörligheten är flera. Boverket har konstaterat att den svenska hyressättningsmodellen fungerar allt sämre i takt med att bostadsmarknaden blir allt mer överhettad. De långa köerna till hyresbostäder är ett tydligt tecken på en icke fungerande marknad. För personer som äger sitt boende konstaterar samma myndighet att kostnaderna för att flytta och byta bostad sannolikt är de högsta i hela OECD.

De senaste åren har regeringen strävat efter att öka byggande av hyreslägenheter genom investeringsstöd. Liberalerna har kritiserat detta och vi står fast vid vår principiellt skeptiska hållning till subventioner som bostadspolitiskt instrument. Vi konstaterar samtidigt att det i januariavtalets helhet också ingår att investeringsstöden kvarstår, samtidigt som de nu reformeras för att bli mer effektiva och fokuserade. Liberalernas utgångspunkt i denna reformering är att en större del av investeringsstöden ska gå till hyreslägenheter för socialt utsatta, en grupp som i dag har särskilt svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Anledningarna till att det byggs för lite är ännu mer mångfasetterade. Det handlar om det totala utbudet av mark och den takt som detaljplanelagd mark bebyggs. Fler detaljplaner måste upprättas och fler bygglov måste vinna laga kraft. Inte minst handlar det om att minska de kostnader som är förknippade med överklaganden och långa ledtider.

Liberalernas bostadspolitik syftar till att få en bostadsmarknad präglad av mer rörlighet och mer byggande. Det är en bostadsmarknad som är just en fungerande marknad, där fler människor kan bo utifrån egna önskemål och förutsättningar. Det är en bostadsmarknad med enklare plan- och byggregler samtidigt som de höga ambitionerna för tillgänglighet upprätthålls.

Fri hyressättning vid nybyggnation och reformering av bruksvärdessystemet

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 förespråkat 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.

Tack vare januariavtalet pågår nu ett arbete för att reformera hyresmodellen i enlighet med dessa principer. Fri hyressättning vid nybyggnation ska införas, och i det befintliga beståndet ska lägenheternas kvalitet och läge få ett större genomslag i hyressättningen. Detta är en central framgång för liberal politik och något som kommer att möjliggöra att den svenska hyresmarknaden fungerar bättre. Därför lägger vi inget formellt förslag i denna motion, utan vi kommer att noggrant fortsätta bevaka dessa frågor inom ramen för januariavtalet.

Stärk hyresgästens ställning

Hyresrätten är och förblir en viktig boendeform, och bristen på hyresrätter är ett problem. I dagens bostadskris behövs det både fler bostäder som ägs och fler bostäder som hyrs. Samtidigt kommer – allt annat lika – den ägda bostaden att långsiktigt ha lägre månadskostnader än den hyrda, eftersom den som äger sin bostad får ta huvudansvar för försäkringsskydd, underhåll och fastighetsskötsel medan den som bor i en hyresrätt betalar hyresvärden för detta.

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.

Dessutom behövs en förbättrad offentlig hyresstatistik, så att hyresgäster får lättare att själva skaffa information om den genomsnittliga hyresnivån i ett bostadsområde. En sådan hyresstatistik stärker konsumentmakten både på förstahandsmarknaden och vid legal andrahandsuthyrning.

För att hyresrätten ska vara en attraktiv boendeform behöver spelreglerna vara långsiktiga och hyresgästen ha möjlighet att påverka sitt boende genom egna val. I dag upplever många hyresgäster att de exempelvis 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.

Hyresgästutredningen lade i sitt betänkande (SOU 2017:33) fram förslag för att förändra hyresgästens ställning, bland annat genom skärpta krav på innehållet i meddelande om ombyggnation och skärpt skälighetsbedömning vid hyresnämndens prövning om åtgärder. Sådana förslag är intressanta och bör prövas i det fortsatta arbetet.

Depositioner från hyresgästen i samband med andrahandsuthyrning är i Sverige vanligt. Det är ett sätt för hyresvärden att minska risken för bedrägerier, uteblivna hyresbetalningar eller kostsamma reparationer. Samtidigt innebär dagens oreglerade system, där hyresgästen betalar direkt till hyresvärden, att risken för bedrägerier av hyresvärden i stället är uppenbar. Norge har i stället ett uppbyggt och i lag reglerat system där depositionsbeloppet sätts in på ett neutralt konto och där åtkomst av medlen kräver båda parter medgivande. Boverket har förordat att ett liknande system bör

införas i Sverige för öka tryggheten och säkerheten för både hyresgästen och hyresvärden.

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.

Sedan 2013 råder friare regler för hyressättning vid andrahandsuthyrning. Hyrorna är inte fria, utan fortfarande måste det finnas ett tydligt samband mellan de direkta och indirekta kostnaderna för boendet och hyran. Reformen har lett till tydligt fler utannonserade andrahandsboenden. På den största annonsmarknaden har utbudet av andrahandslägenheter i Stockholm ökat med 20 procent eller mer. Vi föreslår i ett ytterligare steg friare hyressättning vid uthyrning av villor, bostadsrätter och ägarlägenheter genom en generösare beräkning av den så kallade skäliga hyran.

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.

Den moderna delningsekonomin gör att allt fler privatpersoner väljer att hyra ut sin bostad på korttidskontrakt via digitala tjänster. Detta är något som ska välkomnas, samtidigt som det är viktigt att skattereglerna är rättvisa. Liberalernas syn på delningsekonomin och dess möjligheter utvecklas närmare i vår motion om digitalisering.

Konsumentskyddet vid småhusentreprenader

En husaffär är för de allra flesta människor det största ekonomiska åtagandet man gör under hela livet. De stora kostnader det innebär att bygga nytt innebär att konsumentskyddet vid småhusentreprenader behöver vara extra starkt.

Fram tills för några år sedan fanns en obligatorisk regel om att den som är byggherre för en småhusentreprenad ska se till att det finns en byggförsäkring som gäller i tio år. Regeln om obligatorisk byggförsäkring togs bort eftersom det visade sig att byggförsäkringen mycket sällan gav konsumenterna (byggherrarna) någon hjälp. Därför avskaffades obligatoriet den 1 juni 2014, men kravet på färdigställandeskydd behölls.

Brister vid husbygget ska normalt uppmärksammas genom besiktning, men slutbesiktning är inte obligatorisk. Genomförs det en slutbesiktning ska det noteras vilka fel och brister som förekommer i husbygget och vilka åtgärder dessa leder till.

I vissa lägen leder småhusentreprenader till tvister i domstol. Kostnaden för detta är ett påtagligt problem för många. De flesta hemförsäkringar har någon form av rättskydd som kan bekosta vissa juridiska kostnader, och därutöver finns endast mycket begränsade möjligheter att få allmän rättshjälp via Rättshjälpsnämnden.

Liberalerna anser att det juridiska skyddet för den enskilde vid småhusentreprenader behöver stärkas. Till att börja med bör bevisbördan om vad som avtalats flyttas ytterligare till konsumentens fördel genom ett generellt krav på att avtal om småhusentreprenader ska upprättas i skriftlig form. Skriftlighetskravet innebär med automatik att arbetets omfattning klarläggs.

Vidare bör kravet på slutbesiktning vara obligatoriskt. I dag görs bara slutbesiktning om någon av parterna begär det, vilket orsakar problem eftersom slutbesiktningen ju avgör om entreprenaden är godkänd eller ej. Det bör också övervägas om det behövs lagreglering om vem som ska utse besiktningsman vid slutbesiktning.

Sammanfattningsvis anser Liberalerna att frågan om det juridiska skyddet för den enskilde vid småhusentreprenader behöver bli föremål för en bredare översyn i form av en utredning. Utredningens uppdrag bör då inkludera, men inte avgränsas till, de delfrågor som nämnts här ovan.

Översyn av bostadsrättslagen

Den 1 juli 2018 trädde en ny lag om ekonomiska föreningar i kraft. Denna breda reform innebar även vissa konsekvenser för bostadsrättsföreningar. Nästa steg bör nu vara att göra en fördjupad översyn av bostadsrättslagen.

Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden presenterade år 2017 sitt betänkande (SOU 2017:31). Utredningen, som ännu inte har lett till lagförslag på riksdagens bord, tog upp ett antal frågor men hade dock inte till uppgift att göra en bredare analys av bostadsrättslagen i sin helhet. En sådan bör komma till stånd.

Till exempel saknas uttryckliga lagregler för vem som är behörig att ansöka om att försätta en bostadsrättsförening i konkurs, något som kan medföra stora problem av ekonomisk natur för bostadsrättsinnehavarna. Om en bostadsrättsförening felaktigt försätts i konkurs blir samtliga bostadsrättshavares andelar i föreningen värdelösa och lägenheterna betraktas som hyresrätter i konkursboet, med de följer detta får för de boendes privatekonomi.

När kontrollen av bostadsrättsföreningar hamnar hos oseriösa aktörer kan följderna för de enskilda bostadsrättshavarna bli förödande. Uppmärksammade fall finns där styrelserna för föreningar inte på åratals upprättat årsredovisningar eller lämnat in deklARATIONER, något som lett till att Kronofogden fattat beslut om utmätning.

Vid sidan av beredningen av förslagen från utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden, som inte bör försenas, bör det därför göras en fortsatt översyn av bostadsrättslagen i sin helhet för att säkerställa ett ändamålsenligt ramverk för bostadsrättsföreningars skötsel och bostadsrättshavarnas juridiska trygghet gentemot föreningen.

Bostadsrättsregister

Det finns inte något centralt register över bostadsrätterna. I stället är det den lokala bostadsrättsföreningens ansvar att föra en förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Denna förteckning utgör också grunden för uppgifter om pantsättning av bostadsrätten.

Frågan om införande av ett statligt register över bostadsrätterna har varit aktuell under mycket lång tid. År 2007 upprättades en departementspromemoria, Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter (Ds 2007:12). Såväl Svenska Bankföreningen som HSB Riksförbund, Riksbyggen, bostadsrättsorganisationen SBC, Fastighetsmäklarförbundet som Mäklarsamfundet har fortlöpande framfört sina önskemål om att ett statligt register ska inrättas över bostadsrätterna.

Fördelarna med ett statligt centralt register, förslagsvis administrerat av Lantmäteriet, är framför allt tillförlitliga uppgifter om ägare och pantsättningar samt en betydligt snabbare hantering av ägarbyten och pantsättningar. Ett sådant register skulle

också avsevärt försvåra de bedrägerier som förekommer främst med pantsättning av en bostadsrätt.

Likheterna mellan en bostadsrätt och en villafastighet är mycket stora när det gäller såväl ägarbyten som pantsättning. Ett register bör därför vara uppbyggt på ungefär samma sätt som dagens inskrivningsregister med lagfart och inteckning. Precis som gäller för villafastigheter bör alla kostnader för hållande av ett register bekostas av bostadsrättsägarna genom avgifter vid ägarbyten och pantsättningar. Vi anser därför att förutsättningarna för att inrätta ett avgiftsfinansierat bostadsrättsregister i offentlig regi behöver utredas.

Klimat- och miljömässigt hållbart byggande

Byggande och bostäder är en strategisk sektor för att klara av omställningen till ett klimat- och miljömässigt hållbart samhälle. Bygg- och fastighetssektorn står för totalt cirka 19 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser, och att successivt minska och så småningom helt eliminera nettoutsläppen från denna sektor är alltså av avgörande betydelse.

Arbetet med att minska klimatpåverkan från bygg- och fastighetssektorn måste hänga ihop med den övergripande klimatpolitiken. De allra viktigaste åtgärderna är generella och handlar om effektiva ekonomiska styrmedel, efter principen om att utsläpparen betalar. Till detta behöver läggas regelförändringar för att successivt driva på övergången till mer klimatneutrala lösningar.

Inom ramen för projektet Fossilfritt Sverige har ledande aktörer inom bygg- och anläggningsbranschen tagit fram dokumentet ”Färdplan för en klimatneutral och konkurrenskraftig byggsektor”. Det fortsatta arbetet med färdplanen samordnas av Sveriges byggindustrier. I färdplanen förespråkas bland annat ambitiösa, långsiktiga och förutsägbara lagkrav för bygg- och anläggningssektorn utifrån Sveriges klimatmål, något som Liberalerna stödjer.

Färdplanen rekommenderar också att offentlig upphandling används som en motor i klimatomställningen. Liberalerna instämmer i detta, samtidigt som detta i första hand måste ske genom effektiva och generella krav som används enhetligt vid upphandling i hela landet. Lokala särkrav som försvårar konkurrensen bör däremot undvikas.

Genom januariavtalet pågår nu ett antal åtgärder för att höja klimatambitionerna vid byggande. Bland annat har Boverket getts ett uppdrag att ta fram underlag för klimatdeklarationer för klimatbra byggande, något som ska bli ett krav från 2022. Därför lägger vi inget formellt förslag i denna motion, utan vi kommer att noggrant fortsätta bevaka frågan inom ramen för januariavtalet.

Samhällsplanering för en grön och hållbar boendemiljö

Den stora inflyttningen till städer och tätorter i Sverige ställer krav på en god samhällsplanering i fråga om miljö och hållbar utveckling, kollektivtrafik, bostadsbyggande samt kommunal och kommersiell service. 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 villaträdgårdar 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.

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

Bullerregler

Efter upprepade tillkännagivanden från riksdagen beslutade regeringen i maj 2017 om ändringar i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande. Riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik för bostäder upp till 35 kvadratmeter är nu 65 dBA i stället för det tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvadratmeter är riktvärdet 60 dBA i stället för det tidigare 55 dBA. Kraven för ljudmiljön inomhus ändrades inte.

Liberalerna, som stod bakom de tillkännagivanden som riksdagen gjorde, välkomnar dessa justeringar som skapar bättre möjlighet för bostadsbyggande i tätbebyggd miljö utan att sänka kraven för ljudmiljön inne i bostaden. För att ge mer ändamålsenliga förutsättningar för framtida översyner av bullerregleringen anser Liberalerna att ansvaret för att utfärda regelverk flyttas från regeringen till Boverket.

Strandskydd

Som strandskyddsreglerna fungerar i dag hindrar de 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.

Liberalerna har länge arbetat för att strandskyddet decentraliseras för att möjliggöra bostadsbyggande, samtidigt som ett strikt strandskydd fortfarande tillämpas i områden där exploateringsstrycket bedöms som exceptionellt högt eller synnerliga skäl föreligger. Tack vare januariavtalet pågår nu ett utredningsarbete för att reformera strandskyddet i enlighet med dessa principer. Därför lägger vi inget formellt förslag i denna motion, utan vi kommer att noggrant fortsätta bevaka frågan inom ramen för januariavtalet.

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 omkring 4 000 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 friluftsintrassen, 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.

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. Kommunala naturreservat bör även tidsbegränsas så att de prövas på nytt efter 15 år.

Plan- och markpolitik

En utvecklad översiktsplanering

Sverige har ett omfattande regelverk för plandokument. Varje kommun ska upprätta en översiktsplan som ska omfatta hela kommunen. Därefter kan till exempel tätorter eller stadsdelar bli föremål för en fördjupad översiktsplan medan ramarna för framtida bygglovsärenden i ett visst område fastställs genom en detaljplan.

Det finns anledning att undersöka om det är möjligt att utveckla instrumentet fördjupade översiktsplaner, vilka då kan överta den roll som detaljplaner har i dag. Särskilda detaljplaner skulle då bara behövas i komplicerade fall.

Vidare bör det undersökas om det bör finnas en möjlighet att tillåta byggprojekt i ett område trots att den antagna planen har överklagats. Detta skulle till exempel kunna gälla om överklagandena enbart riktar sig mot delar av planområdet och det finns ett starkt allmänt intresse av att bostäder byggs.

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 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 utreda om det är möjligt att hustyper bara en gång behöver prövas mot byggnormen för att sedan vara förhandsgodkända. På så sätt kan byggkostnaderna pressas effektivt och handläggningstiden vid bygglovsärenden kortas.

Typgodkända hustyper som redan är prövade mot byggnormen och gemensamma nordiska och europeiska byggregler bör prövas. Fler smärre åtgärder ska omfattas av enbart bygganmälan.

För att underlätta för fler små lägenheter till rimlig kostnad bör ytterligare regel-förenklningar 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.

Den 1 juli 2017 förenklades bygglovsreglerna på vissa punkter. Bland annat slopades det obligatoriska kravet på bygglov för att göra små tillbyggnader i form av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel eller att andra byggnader än en- och tvåfamiljshus inom områden med detaljplan byta färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial på en husfasad eller ett tak som vetter mot en kringbyggd gård. Samtidigt infördes dock en möjlighet för kommunerna att återinföra lovplikten i detaljplaner. Liberalerna anser att det bör följas upp hur kommunerna använder sig av denna möjlighet, så att inte onödigt regelkrångel som avskaffats på nationell nivå återinförs i lokala bestämmelser.

Vid samma tidpunkt slopades kravet på bygglov för att uppföra en mindre byggnad på allmän plats där kommunen är markägare. Liberalerna anser att det bör utredas om det tvingande kravet på bygglov i vissa fall även kan slopas för sådana byggnader som uppförs på allmän plats där någon annan än kommunen är markägare.

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.

Planprocessutredningen konstaterade (SOU 2015:109) att många detaljplaner för större bostadsprojekt innehåller mycket långtgående regleringar av smådetaljer i byggnadernas utseende. Detta skapar ofta problem i genomförandet av byggplanen. Utrymmet för nytänkande eller ändrade önskemål blir då mycket litet. Utredningens förslag om att begränsa möjligheten att reglera färg, material och tekniska egenskaper på en ny byggnad bör kunna tas tillvara i ytterligare regelförenklingar. Sammantaget anser Liberalerna att ledtiderna för bostadsbyggandet bör kunna ses över genom en översyn av vilka detaljkrav som kan skrivas in i en detaljplan.

Långa överklagandeprocesser bidrar till att det byggs mindre. Viktiga steg har tagits för att korta ledtiderna i processen, bland annat genom att detaljplaner ska överklagas direkt till mark- och miljödomstolen i stället för som tidigare till länsstyrelsen. 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.

En fallstudie från Stockholms län visar att cirka 5 000 bostäder överklagades i länet år 2013 och att de klagande i endast 1,5 promille av fallen fick bifall i sitt överklagande till följd av något skäl som den klagande faktiskt angett i sin överklagan. Länsstyrelsen i Stockholms län har i Boverkets bostadsmarknadsenkät också pekat ut överklaganden av detaljplaner som det av Stockholms kommuner mest frekvent angivna hindret mot bostadsbyggande. 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.

Likaså bör för- och nackdelar med att ta ut en låg avgift för överklaganden analyseras noggrant. En låg avgift kan fungera avhållande mot överklaganden som inte tillför något nytt i sak, men det är samtidigt viktigt att möjligheten att överklaga inte blir beroende av individens ekonomi.

Transparent process för markanvisningar

Bristen på transparens vad gäller markanvisningar är en av de faktorer som försvårar för byggprojekt att förverkligas. Statskontorets rapport 2012:25 belyser frågan om hur byggherrar ser på markanvisningar samt att det ofta 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, och en slutsats i denna rapport är just att kommunernas arbete med markanvisningar upplevs sakna transparens.

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.

Förenkla detaljplanerna för befintlig bebyggelse

Detaljplanerna bör inte i onödan försvåra förändringar inom befintligt detaljplanelagt område. Därför anser vi att de bestämmelser i detaljplanen som avser utformning av byggnadsverk och tomter ska upphöra att gälla när detaljplanens genomförandetid löpt ut, förutsatt att bestämmelserna reglerar ett annat område än ett sådant område som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Vad som är lämpligt utifrån arkitektoniska och stadsmiljömässiga skäl bör kunna prövas genom ett vanligt bygglovsförfarande.

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 attefalls-hus 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 som inte går att återställa längre fram, borde kunna vara möjliga att pröva. En översyn av lagen bör ske som ger kommunen möjlighet att pröva sådana ärenden från fall till fall genom ett bygglovsförfarande.

Plan- och bygglagen föreskriver att det i en detaljplan ska framgå vilken användning som är tillåten inom all kvartersmark. Fastigheterna inom detaljplanelagt område får då bara utnyttjas för de syften som är föreskrivna i detaljplanen. Det är tillåtet att ange flera användningar för en fastighet, men om t.ex. en viss fastighet i detaljplanen är betecknad som konferenslokal (K, Kontor) kan den inte utan vidare utnyttjas som samlingslokal (C, Centrum). En fastighet för partihandel (U) kan inte användas för detaljhandel (H), och så vidare. Inom ramen för detaljplanens bestämmelser finns ytterligare begräns-

ningar, eftersom en ändrad användning av en fastighet räknas som en ändring i plan- och bygglagens bemärkelse och således kan vara bygglovspliktig.

Liberalerna anser 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 även om arkivhandlingar som styrker detta saknas.

Gång- och cykelvägar

Gång- eller cykelväg betraktas inte enligt väglagen som väg. Detta medför att det är svårare att anlägga gång- och cykelstråk än vanliga vägar.

Lantmäteriet föreslog redan 2002 i en rapport att det borde bli möjligt för en kommun att få rätt att anordna gång- och cykelvägar, vandrings- och skoterleder, motionsspår och liknande anläggningar samt att en kommun ska kunna delta i en gemensamhetsanläggning. Båda förslagen tillstyrktes av flera remissinstanser.

En möjlighet att upplåta rätt för kommuner att anordna gång- och cykelvägar har också förordats i betänkandena Ökad och säkrare cykling – en översyn av regler ur ett cyklingsperspektiv (SOU 2012:70) och Fossilfrihet på väg (SOU 2013:84). I det förstnämnda betänkandet anfördes bl.a. att behovet av att anlägga cykelvägar har ökat sedan Lantmäteriet upprättade sin rapport 2002, och att behoven är så tungt vägande ur allmän synpunkt att enskilda bör få tåla intrång i sina markägarintressen. Utredaren gjorde därför bedömningen att Lantmäteriets förslag borde genomföras i vart fall till den del det avser kommuners rätt att anordna cykelvägar och att det borde övervägas att även staten får motsvarande rättighet. I sitt remissvar över betänkandet angav Lantmäteriet att myndigheten inte hade ändrat uppfattning i fråga om behovet av en utvidgad rätt för bl.a. kommuner att anordna gång- och cykelvägar (yttr. 2013-03-06 dnr 102-2012/4779). Det är därför angeläget att revidera anläggningslagen för att möjliggöra upplåtelse av en rätt för en kommun att nyttja en fastighet för att anordna eller använda gång- och cykelvägar samt kommunalt deltagande i en gemensamhetsanläggning.

Reformera Lantmäteriets roll

Lantmäteriets förrättningsprocess har i flera år dragits med problem som löpande förvärrats. Genomförandetiden för förrättningar är för lång, och otillräcklig lokal-kännedom gör att förrättningar inte alltid blir gjorda med den kvalitet som förväntas. Dessutom har kritik riktats mot de höga förrättningskostnaderna. Problemen är välkända och flera åtgärder har påbörjats för att komma till rätta med de strukturella brister som ligger bakom.

Långa handläggningstider hos Lantmäteriet försvårar inte bara bostadsbyggande utan skapar bekymmer även i många andra sammanhang. Exempelvis kan förseningar leda till ekonomiska förluster för de jord- och skogsbrukare som behöver göra avstyckningar av befintliga fastigheter. Även vägförrättningar, till exempel frågor om fastställande av andelstal för vägföreningar, försvåras.

För att långsiktigt förbättra förrättningsprocessen är Liberalerna öppna för att göra mer genomgripande reformer. Med en rätt utformad avgiftsmodell för förrättningsprocesser skulle det exempelvis kunna öppnas en möjlighet för fristående aktörer att genomföra det praktiska förrättningsarbetet. Lantmäteriets roll skulle då i högre grad inriktas på själva myndighetsbeslutet att fastställa en ny fastighetsindelning på grundval av vad som redovisats från förrättningen. Det är dock viktigt att avgiftsmodellen utformas så att inte penningstarka aktörer ges utrymme att köpa sig förbi kön genom att betala bättre för lantmätartjänster. Liberalerna anser att en sådan modell, där alltså Lantmäteriet svarar för myndighetsutövningen medan det praktiska förrättningsarbetet kan utföras även av fristående aktörer, bör utredas närmare.

Ja till öppna geodata

En viktig fråga inom digitaliseringen är införandet av öppna geodata. I dag är Lantmäteriet ålagt att ta ut avgifter från den som vill använda produkter från sortimentet av kartor, geografisk information och fastighetsinformation, det som med ett samlingsnamn kallar för geodata.

Geodata har stor betydelse inom många samhällsområden för både myndigheter, företag och privatpersoner. Avsaknaden av goda geodata kan också få stora konsekvenser, som exempelvis vid skogsbranden i Västmanland 2014 där släckningsarbetet försvårades därför att geodata inte fanns till hands.

För att bättre kunna ta tillvara de samhällsvinster som öppna geodata kan medföra anser Liberalerna att finansieringsmodellen bör ses över för att underlätta allmänhetens och företagets tillgång till öppna geodata. Vår grundsyn är att geodata ska vara tillgängliga avgiftsfritt för både myndigheter och allmänhet. Vi är öppna för att pröva möjligheten att se öppna geodata som en kostnadsfri följd av den myndighetsutövning och avgiftsbelagda verksamhet som ändå sker i verkets regi, och att en omstrukturering av finansieringen inom befintlig budgetram således skulle kunna vara tänkbar. I avvaktan på den översynen bör Lantmäteriet så långt som möjligt fortsätta tillgängliggörandet av geodata.

Utöver att se över finansieringsmodellen behöver vi en standardisering för att få enhetliga geodata. Det skulle kraftigt förbättra såväl samhällsplanering som katastrofinsatser. Arbete med standardisering pågår, men bör intensifieras eftersom det i nuläget innebär ett hinder för att utnyttja potentialen med geodata.

Framtidens tjänsteleverantörer av data och dataspecifikationer behöver enligt vår mening vara gränslösa och därmed så enkla som möjligt att använda. För att uppnå bästa tillgängliga geografiska data är det nödvändigt att harmonisera den offentliga sektorns geografiska data även internationellt.

Digital handläggning ger effektivitet och förbättrar insynen

Vi kan i dag både deklarerar, sköta bankärenden samt ha kontakt med vården via nätet, men när det gäller den digitala ärendehantering i offentlig förvaltning återstår mycket. Detta gäller i synnerhet plan- och byggärenden, där det bland enskilda medborgare ofta

finns ett stort intresse av att följa vad som sker i ett plan- och byggärende som berör det egna området. Det allmänna ska underlätta detta, inte försvåra det. Genom att hålla ärendena lätt tillgängliga via digitala plattformar tillgodoses inte bara ett informationsbehov, utan dessutom kan i förlängningen antalet överklaganden som är ogrundade eller beror på rena missförstånd minska. Därmed effektiviseras handläggningen av planärenden samtidigt som medborgarnas insyn ökar.

Målet bör alltså vara att den digitala utvecklingen bidrar till en mer medborgarvänlig informations-spridningsprocess som är både rättssäker och effektiv. I stället för begränsningar i vilka som ska få information bör digitala metoder göra det möjligt att sprida information öppet så att de som så önskar ska kunna ta del.

Liberalerna anser att hela plan- och byggprocessen, från första ansökan till slutligt beslut, ska kunna skötas digitalt. Med en helhetssyn för digital handläggning ska ingen längre vara tvungen att skicka in ansökningar, ritningar m.m. per post till kommunen. Likaså ska kommunen, länsstyrelsen och Lantmäteriet kunna dela all information digitalt. För att övergången till den digitala handläggningen av byggnadsärenden ska prioriteras anser Liberalerna att samtliga ansvariga myndigheter senast 2025 ska ha gått över till digital handläggning. Ett datum behövs för att effektivisera byggnadsprocessen.

Arkeologiska undersökningar i samband med bostadsbyggande

Det är viktigt att förekomsten av fornminnen beaktas vid bostadsbyggande och andra arbetsföretag som innebär risk för ingrepp i vårt gemensamma arv från det förgångna. Det måste dock erkännas att det finns en målkonflikt mellan detta och intresset av att pressa byggkostnaderna och öka byggandet. Arkeologiska undersökningar är ofta kostsamma och förlänger byggtiden.

Vid bostadsbyggande finns det vissa möjligheter, enligt förordningen (2010:1121) om bidrag till förvaltning av värdefulla kulturmiljöer, till statsbidrag till arkeologisk undersökning och övriga åtgärder enligt 2 kap. 13 § lagen om kulturminnen. Ett villkor är dock att fornlämningen finns i en äldre stadskärna och berörs av kompletteringsbebyggelse. Om detta villkor inte uppfylls kan inte statsbidrag beviljas. Det finns anledning att göra en översyn av denna bestämmelse och överväga att vidga möjligheten till statsbidrag för arkeologiska undersökningar vid bostadsbyggande till alla tätorter.

Robert Hannah (L)

Johan Pehrson (L)

Lina Nordquist (L)

Christer Nylander (L)

Allan Widman (L)

Maria Nilsson (L)

Gulan Avcı (L)

Mats Persson (L)