

Motion till riksdagen 2023/24:2478

av **Alireza Akhondi m.fl. (C)**

Samhällsplanering och bostäder i hela landet

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en kommission bör tillsättas för att lägga fram förslag som kan åtgärda de strukturproblem som genomsyrar bostads- och fastighetsmarknaderna, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att riksintressen inte bör gälla mark som redan skyddas genom annan lagstiftning, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förtydliga ansvarsfördelningen mellan statliga myndigheter, länsstyrelser och kommuner i arbetet med att se till att riksintresseanspråken hålls aktuella, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen snarast bör bryta ut de förslag ur strandskyddspropositionen som det råder enighet om och återkomma till riksdagen med en proposition och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att avlägsna strandskyddet vid bevattningsdammar och våtmarker och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att begränsa eller avlägsna strandskyddet vid små sjöar och vattendrag och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ytterligare reformer av strandskyddet och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen mot bakgrund av de stoppade planerna på nya stambanor bör ta initiativ till en dialog med berörda kommuner om hur man från statligt håll kan kompensera för ökade kostnader och sänkta fastighetsvärden och tillkännager detta för regeringen.

9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om hur man med hjälp av fördjupade översiktsplaner kan förenkla och påskynda planprocesserna och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en utredning som ser över hur man i samband med eventuell exploatering av åkermark definierar bl.a. väsentligt samhällsintresse och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att främja innovativt byggande och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om hur goda exempel på samhällsbyggnadsområdet kan spridas så att det är möjligt att utarbeta strategier för hur bättre planering kan minska segregationen och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om fler bygglovsbefriade åtgärder och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över förutsättningarna för lantmäteri verksamheten och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen i närtid bör återkomma till riksdagen med en tydlig plan för digitalisering och tillgängliggörande av bl.a. geodata och tillkännager detta för regeringen.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen snarast bör återkomma till riksdagen med en proposition med förslag om en reformerad hyressättning och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om partiella hyreskontrakt och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en analys av hur man i framtida byggregler bäst tar hänsyn också till behoven hos den åldrande befolkningen och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en modern social bostadspolitik och en bostadssocial utredning som bl.a. riktar in sig på att finna lösningar som prövats i olika delar av Sverige och i andra länder, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skyddat boende bör betraktas som en rättighet för den som är i behov av det, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kreditrestriktionerna snarast bör ses över och det skärpta amorteringskravet bör slopas i syfte att förenkla inträdet på bostadsmarknaden för fler och tillkännager detta för regeringen.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra det möjligt för fler att långsiktigt spara till eget boende och tillkännager detta för regeringen.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att åtgärda nedskrivningsreglerna så att det blir möjligt att planera för bostadsbyggande också på svagare marknader och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att överväga ett återinförande av kreditgarantier för småhus och tillkännager detta för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att åstadkomma en hållbar politik för att färre hus ska stå öde och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

Bostadsmarknaden befinner sig i ett allvarligt läge. Stigande räntor och hög inflation utsätter hushållen och samhällsekonomin för stora risker. Byggandet har avstannat och berörda företag brottas med ökande kostnader.

Det har länge varit tydligt att Sverige behöver genomgripande bostadspolitiska reformer. Den samhällsekonomiska utvecklingen understryker med all önskvärd tydlighet reformbehovet. Det är hög tid för politiken att agera och ta ansvar för utvecklingen. I ett första skede behöver vi ta oss igenom den kris som råder här och nu. Detta måste dock göras på ett sätt som innebär att grunden kan läggas för ansvarsfulla och långsiktiga reformer.

I allt väsentligt vet vi vad som kan och bör göras för att åtgärda många av problemen på bostadsmarknaden. Sedan 2006 har över 60 offentliga utredningar som berör svensk bostadspolitik lämnat sina betänkanden. I princip är varenda centimeter av detta politikområde utrett på både längden och tvären.

Därför menar Centerpartiet att det behöver tillsättas en kommission som ska lägga förslag som kan åtgärda de strukturproblem som genomsyrar bostads- och fastighetsmarknaderna. Anslaget bör vara brett. Syftet med arbetet bör vara dels att förbättra bostads- och fastighetsmarknadernas funktionssätt, dels att öka byggtakten.

Parallellt med arbetet för strukturella reformer för en bättre bostadsmarknad står Centerpartiet fast vid att en bred bostadssocial utredning behöver genomföras. Antingen som en separat utredning eller kopplat till kommissionens arbete. Detta för att skapa en mer inkluderande bostadsmarknad och ökad trygghet.

Vid sidan av de stora och breda reformerna behövs också en rad konkreta åtgärder som underlättar samhällsplaneringen och som gagnar bostadsförsörjningen och utvecklingen i hela Sverige. I denna motion beskriver vi en rad av de åtgärder som Centerpartiet vill genomföra.

Tillgång till byggbar mark

För att tillgodose behoven av bostadsförsörjning i alla delar av landet behövs tillgång till byggbar mark. I dag finns en rad begränsningar som gör att mark som skulle vara lämplig för bostadsbyggande inte kan användas.

Begränsa riksintressenas omfattning

Ungefär halva Sverige är i dag klassat som statligt riksintresse. Syftet med riksintressesystemet är klokt. Mark som är av nationellt intresse för särskilda ändamål bör kunna värnas från andra typer av markanvändning eller exploatering. I dagsläget är dock riksintressenas omfattning för stor och de ingriper inte sällan på ett orimligt sätt mot angelägna behov, exempelvis bostadsbyggande.

Det finns exempel på när utpekade riksintresseanspråk är alltför oprecisa vilket gör att stora områden skyddas utan att det egentligen skulle behövas. Den översyn och inventering av riksintressen som genomförts var viktig, men mycket återstår innan arbetet är färdigt. För att riksintressena ska uppfattas som legitima är det viktigt att de uppfyller sitt syfte. Till exempel bör ett riksintresseanspråk som regel vara till skydd för ett område som är av just nationellt intresse snarare än regionala angelägenheter. Ofta kan riksintressen också ifrågasättas då de omfattar befintliga anläggningar, eftersom

marken då är ianspråktagen. Riksintressen bör inte heller gälla mark som redan är skyddad genom annan lagstiftning. Därför bör lagstiftningen anpassas så att flera olika typer av skydd inte kan ”staplas” på varandra utan att särskilda skäl föreligger.

Det är också viktigt att riksintressena återkommande aktualiseras. Centerpartiet har därför bidragit till att krav ställs på detta. Aktualisering av riksintressen bör ske regelbundet, och arbetet bör vara förenat med tydliga kriterier och en solnedgångsklausul som gör att riksintresseanspråket förfaller om anspråket aktualiseras eller om marken inte tas i anspråk inom en viss tid. Vidare finns skäl att förtydliga ansvarsfördelningen mellan statliga myndigheter, länsstyrelser och kommuner i arbetet med att se till så att riksintresseanspråken hålls aktuella.

Reformera strandskyddet

För Centerpartiet är det en självklarhet att hela Sverige ska kunna växa och utvecklas. I dag hindras utvecklingen på många håll av ett stelbent strandskydd. Det drabbar människor som vill bygga sitt hus nära ett vattendrag. Det försvårar för landsbygdsföretag att utveckla sin verksamhet. Det sätter käppar i hjulet för kommuner som vill stärka sin attraktivitet. När det gäller strandskyddet har flera utredningar, bland annat den som Centerpartiet var med och tillsatte under förra mandatperioden, pekat på möjliga lösningar för en mer flexibel lagstiftning.

I slutet på 2020 presenterades förslagen i utredningen om ett reformerat och differentierat strandskydd (SOU 2020:78). Betänkandet mynnade ut i en proposition som avlogs i riksdagen våren 2022 med följderna att nuvarande stelbenta strandskyddsregelverk fortsätter att gälla. De förslag som lades fram innebar i sin helhet de mest långtgående lättnaderna i regelverket sedan strandskyddet infördes på 1950-talet.

Tyvärr stoppades förslagen av partier som då sade sig vilja se ett flexiblare strandskydd. Partier som nu sitter i regeringsställning, men som inte tagit några steg i denna riktning. När riksdagen röstade om strandskyddsreformerna framhöll de nuvarande regeringspartierna att de ville tillsätta ytterligare en utredning. Det har ännu inte skett, i stället inväntar man en sedan tidigare tillsatt utredning som inte har i uppdrag att genomföra genomgripande reformer på området. Tiden går och inget händer, regeringen är alltför passiv. Centerpartiet kräver handling. I ett första steg måste regeringen snarast bryta ut de förslag det råder enighet om ur strandskyddspropositionen och komma tillbaka till riksdagen så att beslut om detta kan fattas. Det handlar exempelvis om strandskyddet vid bevattningsdammar och våtmarker. Också förslaget om begränsat eller avlägsnat strandskydd vid små sjöar och vattendrag torde det finnas en riksdagsmajoritet för; detta förslag bör alltså också brytas ut och lämnas till riksdagen. Det är bättre att vi kan påbörja reformarbetet nu än att vänta i evigheter på ytterligare förslag som kanske aldrig kommer.

Centerpartiet har länge varit tydliga om hur vi anser att strandskyddet bör reformeras. Skyddet behöver göras om i grunden genom att det avskaffas och ersätts med stärkt lokal makt för kommunerna att peka ut särskilt skyddsvärda områden där begränsningar för byggande bör gälla. Ett avskaffat generellt strandskydd har också effekten att kommunerna återtar makt och inflytande från länsstyrelserna att besluta i frågor som rör lokal exploatering och utveckling. I förlängningen är det ett sätt att stärka invånares och närboendes inflytande och medbestämmande i vad som väsentligen är lokala frågor. Kommunerna känner bäst de lokala förutsättningarna och behoven och är därför bäst lämpade att göra bedömningar om vad som bör skyddas lokalt.

Vi vill att strandskyddet upphävs vid små sjöar med en vattenyta som uppgår till en hektar eller mindre samt mindre vattendrag som är två meter eller smalare. Vi vill inte heller att det ska finnas något strandskydd vid anlagda vatten, vilket innefattar en stor andel konstgjorda sjöar, dammar och våtmarker. Dessa förslag kan betraktas som några av utredningens viktigaste och kan göra stor skillnad i praktiken på kort sikt. Många lantbrukare och markägare har tidigare dragit sig för att anlägga en våtmark på grund av oron att det begränsar deras möjligheter att utveckla sin verksamhet eller att bygga ut sitt hus. Vi vill att det blir betydligt enklare att kunna bidra till en ökad lokal artrikedom samt till att förebygga övergödning. Vi vill att avskaffandet av strandskyddet i ovan nämnda typer av områden generellt ska gälla i hela landet.

Givet hur exploateringen av stränderna, befolkningstätheten och exploateringstrycket skiljer sig åt både mellan och inom länen och kommunerna finns det starka och motiverade skäl att beslut om strandskyddsdispenser ska tas så lokalt som möjligt. Nuvarande bestämmelser om LIS-områden (landsbygdsutveckling i strandnära läge) menar vi bör tas bort då de bedömts vara ineffektiva och bristfälliga i att ge dispenser där så är motiverat samt att upprätthålla ett fungerande strandskydd där sådana behov föreligger. Vi vill att dessa automatiskt ersätts med det nya begreppet strandnära utvecklingsområden.

Centerpartiet vill att kommunerna får möjligheten att peka ut strandnära utvecklingsområden i sina översiktsplaner och att i dessa tillämpa tre nya och generösa skäl för dispens. Dessa områden bör kunna vara hur stora som helst men ska ha god tillgång till obebyggd mark och inte vara av särskild betydelse för något av strandskyddets syften, som att bevara skyddsvärda miljöer. Vi anser att det är viktigt att det tydliggörs att det måste vara den enskilda platsens förutsättningar som avgör om ett område är lämpligt som strandnära utvecklingsområde. Det bör heller inte finnas någon begränsning i hur många strandnära utvecklingsområden som kan pekas ut i en kommun.

Vi anser att länsstyrelserna, efter ansökan från en eller flera kommuner, helt eller delvis ska kunna upphäva strandskyddet inom ett utpekat strandnära utvecklingsområde och inte ha möjligheten att ändra eller återkalla tidigare förordningar och beslut om strandskyddets omfattning. Samtidigt anser vi att det är viktigt att de tre kriterier för strandnära utvecklingsområden som föreslogs i utredningen definieras och preciseras tydligt i syfte att undanröja osäkerhet och öka förutsägbarheten. Därtill är det av stor vikt att de särskilda skälen för dispens att upphäva strandskyddet i ett strandnära utvecklingsområde breddas och utökas, i syfte att skapa möjligheter för boende och näringsverksamheter att till exempel bygga enstaka hus eller tillhörande komplementbyggnader.

I takt med klimatförändringarna så kommer behovet av klimatanpassningsåtgärder också att öka i syfte att skydda befintlig bebyggelse. Många av dessa åtgärder kommer behöva ske i strand- och kustnära lägen, för att exempelvis förebygga konsekvenserna av stigande havsnivåer. Därför anser vi att det ska bli enklare att vidta klimatanpassningsåtgärder längs stränderna och menar att det finns behov av att tydliggöra när dispens för detta kan ges.

Samhällsplanering och byggande

Långt över hälften av Sveriges kommuner uppger att de har brist på bostäder. Förutsättningarna att upprätthålla den byggtakt som behövs har på grund av det

ekonomiska läget försämrats. För att över tid åstadkomma en bättre balans på bostadsmarknaden behövs både statligt ansvarstagande och reformer som ger kommunerna verktyg att planera med framförhållning.

Planera för både transporter och bostäder

Tillgång till pendlingsmöjligheter och kollektivtrafik är av stor betydelse för bostadsbyggandet. Både vad gäller bostädernas attraktivitet och ur klimathänseende. Vi behöver planera för både transporter och bostäder. En viktig drivkraft för många samhällsbyggnadsprojekt runtom i Sverige har under senare år varit de planerade nya stambanorna vars syfte har varit att minska kapacitetsbristen i det svenska järnvägsnätet. Bara månader efter att regeringen tillträdde valde man att stoppa hela projektet. Detta trots att staten avtalat med kommunerna att bygga järnväg om kommunerna i sin tur byggde bostäder. Kommunerna har i allt väsentligt hållit sin del av avtalet, och nu står på flera håll bostäder som inte kommer att vara belägna i närheten av den järnvägsstation som skulle locka människor att flytta in. Om regeringen inte gör om och gör rätt bör man ta initiativ till en dialog med berörda kommuner om hur man från statligt håll kan kompensera för ökade kostnader och sänkta fastighetsvärden.

Mer användbara översiktsplaner

Under förra mandatperioden lämnade Översiktsplaneutredningen sitt betänkande. I vissa delar ledde förslagen till välkomna reformer. Dock konstaterades att svensk lag inte är utformad på det sättet att det inom ramen för utredningsdirektiven gick att lägga grunden för att på allvar stärka möjligheterna att använda översiktsplanerna för att bevilja bygglov. I stället kommer kravet på detaljplaner att kvarstå. Det finns emellertid goda skäl att sträva efter att göra översiktsplanerna mer användbara i våra planprocesser. Sverige bör, bland annat med inspiration från våra grannländer, sträva efter ytterligare reformer. Exempelvis bör det utredas hur man med hjälp av fördjupade översiktsplaner kan förenkla och påskynda planprocesserna. Till exempel genom att bygglov kan beviljas utifrån en fördjupad översiktsplan.

Skyddet av åkermarken

Behovet av nya bostäder är som sagt stort, samtidigt ser planeringsförutsättningarna väldigt olika ut i olika delar av landet. I områden med omfattande livsmedelsproduktion finns utmaningar när det gäller att planera markanvändningen. Områden med värdefull åkermark behöver skyddas för att trygga livsmedelsförsörjningen. En noggrann avvägning behöver därför göras mellan behovet av bostäder och produktiv och efterfrågad jordbruksmark. Byggnation på åkermark kommer i viss utsträckning att behöva ske även i framtiden. Jordbruksverket med flera pekar i rapporter på att åkermarkens långsiktiga värden ofta får stå tillbaka mot mer kortsiktiga ekonomiska värden. Samtidigt hindras inte sällan småskalig nybyggnation som i grunden är viktig för landsbygden överlevnad. För att åkermarken ska bevaras måste skyddet av åkermarken stärkas. Det kan handla om att kraven på beslutsunderlag skärps och definitionen och motiveringen av vad som utgör ett väsentligt samhällsintresse tydliggörs. Därför bör regeringen tillsätta en utredning som ser över hur kommuner definierar väsentligt samhällsintresse, och vilka eventuella förändringar och förtydliganden som behöver göras för att tillämpningen ska fungera. I samband med

detta bör man se över hur jordbruksmarkens produktionsvärde klassas i syfte att stärka skyddet mot exploatering av jordbruksmark med högt produktionsvärde, men samtidigt underlätta för byggande på jordbruksmark som inte anses ha samma skyddsvärde.

Främja innovativt byggande

Sveriges kommuner har planmonopol, och detta är något som Centerpartiet värnar. Planmonopolet innebär i teorin att kommunerna har goda möjligheter att vara drivande ifråga om att utveckla och förenkla sina plan- och bygglovsprocesser. I praktiken behöver dock kommunernas möjlighet att tillvarata sitt självstyre stärkas. Genom att låta kommuner testa olika lokalt anpassade modeller kan nya effektiva arbetssätt uppstå, som möjliggör kortare ledtider från idé till byggklar mark och färdiga hus. Därför föreslår Centerpartiet också införandet av kommunal försöksverksamhet för att förkorta och förenkla byggprocesser. För att ytterligare förenklingar och effektiviseringar av byggandet ska komma till stånd är det också viktigt att det finns utrymme för innovationer. Det bör därför finnas möjlighet att peka ut innovationsytor där avsteg från gällande byggregler är tillåtna. Detta kan skapa fler möjligheter för bostadsbolag, byggare och arkitekter att tänka nytt och pröva nya lösningar. Viktigt i samband med detta är att det också är tillåtet att låta människor bo i dessa bostäder så att de nya lösningarna kan prövas skarpt och möta verkliga behov.

Olika former av försöksverksamhet och innovationsytor kan spela stor roll i landsbygdskommuner där behovet av att pröva nya lösningar för att över huvud taget få nybyggnation till stånd är särskilt stort. I en partimotion om politik för landsbygden som Centerpartiet nu lägger fram i riksdagen föreslås bland annat ett nytt frikommunförsök. En väg för att främja innovativt byggande kan vara att överväga om dessa frågor kan vara en del av ett sådant försök. Under alla omständigheter behöver nya metoder för att utveckla byggandet prövas. Parallellt med att kommunerna ges större frihet att utveckla sina planprocesser är det viktigt att de statliga reglerna är tydliga och enhetliga. Fler metoder och tekniska lösningar bör typgodkännas så att byggkostnader kan pressas. Detta innebär att de statliga reglerna hela tiden behöver ta hänsyn till innovationer och framsteg för att inte utgöra ett hinder för utveckling.

Minska segregationen

Segregationen mellan olika stadsdelar och bostadsområden är ett stort och allvarligt problem i Sverige. Blandade upplåtelseformer, levande stadsmiljöer och en framåt-syftande samhällsbyggnadspolitik är viktiga verktyg för att minska segregationen. Därför behöver goda exempel på samhällsbyggnadsområdet spridas så att det är möjligt att utarbeta strategier för hur bättre planering kan minska segregationen.

Samtidigt som planpolitik och byggande är viktiga verktyg behövs en social infrastruktur. Erfarenheter visar att samverkan mellan fastighetsägare, bostadsbolag och myndigheter kan vara helt avgörande för att bryta en negativ utveckling i bostadsområden som är utsatta enligt polisens definition, eller där den sociala utsattheten på andra sätt är utbredd. Ett tätt samarbete mellan fastighetsägare, sociala myndigheter, polis, näringsliv, civilsamhälle och föreningsliv med mera är en viktig framgångsfaktor om segregation och utsatthet ska brytas.

Listan över åtgärder som kan vara viktiga i sammanhanget kan göras lång. Bland dessa kan nämnas åtgärder för att minska brottslighet, systematiskt arbete för att höja

skolresultaten, satsningar på idrott, samhällsservice och att stötta utrikesfödda kvinnor att komma i egen försörjning. Runtom i landet drivs ett stort antal projekt och verksamheter som syftar till att motverka segregation och utsatthet. Fastighetsägare och bostadsbolag är ofta en viktig aktör i denna typ av verksamheter. Det är viktigt att erfarenheterna av dessa insatser, som på flera håll varit mycket framgångsrika, tas tillvara och sprids. Möjligheterna att göra detta på ett samordnat och strukturerat sätt bör ses över för att utvärdera om det finns insatser från statligt håll som skulle kunna underlätta arbetet.

Fler bygglovsbefriade åtgärder

Under förra mandatperioden genomfördes den så kallade bygglovsutredningen som bland annat påkallades av de många undantag som med tiden kommit att prägla plan- och bygglagen. Men syftet var också att åstadkomma bygglovsbefrielse för fler åtgärder. Exempelvis för den som avser att anlägga ridhus eller kafé. Utredningen kom en bit på vägen, men Centerpartiet står fast vid att de reformer vi drivit ska genomföras och att det finns ett behov av fler bygglovsbefriade åtgärder.

Det finns också fler åtgärder som bör bygglovsbefrias. Den svenska livsmedelsförsörjningen och livsmedelssäkerheten är avgörande för att hantera en kris. För att öka produktionen och kunskapen om småskalig matproduktion bör växthus på upp till 15 kvadratmeter bygglovsbefrias oaktat om en annan komplementbyggnad redan finns. Växthuset ska dock användas till just odling, syftet är inte att denna regelförändring ska innefatta inglasade uteplatser eller lusthus.

I samband med att solceller eller ett småskaligt vindkraftverk installeras på hustomt händer det att installation av batterilager och växelriktare har svårt att rymmas i ordinarie utrymme, eller att de utrymmen som finns i fastigheten inte passar för ändamålet. Det vore därför rimligt att även en byggnad för att husera batterilager, växelriktare och annan teknik som behövs för elproduktion, smart styrning eller lagring också kan undantas från bygglov utan att det ska gå ut över möjligheterna att bygga annan komplementbyggnad.

Lantmäteriverksamhet

Lantmäteriverksamheter och fastighetsbildning spelar stor roll för samhällsplaneringen och bostadsbyggandet. Modern teknik erbjuder möjligheter att underlätta många processer. Generellt behövs effektiviseringar på området.

Kortare köer och kommunal lantmäteriverksamhet

En faktor som påverkar byggandet är Lantmäteriets handläggningstider som är för långa. Det behövs effektiviseringar och liberaliseringar. En översyn bör därför göras i syfte att förenkla och modernisera de lagar och regler som styr lantmäteriverksamheten. Det måste till exempel bli möjligt för andra aktörer att ta över delar av det som i dag är Lantmäteriets ansvarsområden. Det behöver också bli lättare för kommuner att inrätta kommunala lantmäterier. Dessutom bör kommunal samverkan om lantmäteriverksamhet tillåtas. En utredning bör snarast tillsättas som ser över förutsättningarna för lantmäteriverksamheten.

Geodata

Digitaliseringen innebär ett av de största tekniksprång som samhällsbyggnadssektorn genomgått. Rätt utnyttjad kan den moderna tekniken revolutionera såväl samhällsplaneringen som det demokratiska beslutsfattandet liksom medborgarnas och branschernas insyn och delaktighet. Digitaliseringen ökar också möjligheterna att samordna regelverken och kan leda till en effektivare och mindre kostnadsdrivande samhällsplanering.

Boverket har noterat att kommunernas plankontor sällan har tillräcklig kapacitet både för att hantera sitt strategiska utvecklingsarbete och för att ta fram nya detaljplaner. Också i detta avseende kan nya tekniska lösningar vara till stor hjälp.

I och med beslutet om att införa privat initiativrätt blir det enklare för planintressenter att själva driva planprocesser. Rätt tillämpad kan denna reform innebära en välbehövlig avlastning för kommunernas planavdelningar samtidigt som förutsättningarna för nyproduktion av bostäder förbättras. Trots att reglerna om privat initiativrätt börjat gälla saknar många kommuner utvecklade arbetsmetoder för att dels informera om de nya möjligheterna, dels underlätta för berörda intressenter. I många fall är också tillgången till öppna kommunala data begränsad.

Planprocesserna behöver effektiviseras och det behövs insatser för att minska kötiderna för beslut om byggrätt, bygglov och fastighetsbildning. Resurser behöver läggas på utveckling för att införa och tillämpa en helt digital process. Digitala planeringsunderlag måste effektivt kunna användas i efterföljande planprocess. Det har länge funnits en diskussion om att tillgängliggöra öppna, avgiftsfria kommunala och statliga fastighets- och geodata, samt att digitalisera befintliga detaljplaner liksom övrigt planeringsunderlag. Dessa uppgifter kan då tillhandahållas avgiftsfritt. De senaste åren har insatser på nationell nivå gjorts för att lägga grunden för att tekniskt möjliggöra en digitaliserad planering. Detta arbete behöver fortsätta. Öppna data bör vara en tydlig målsättning. Regeringen behöver i närtid återkomma med en tydlig plan för digitalisering och tillgängliggörande av bland annat geodata.

Sänkta trösklar till bostadsmarknaden

Alltför många människor upplever att det är svårt att ta sig in på bostadsmarknaden, oavsett om det gäller ägt eller hyrt boende. Här behövs betydande insatser för att göra den svenska bostadsmarknaden mer inkluderande, samtidigt som en bättre balans uppnås.

Stärk tillgången till hyresrätter

För många människor är den första egna bostaden en hyresrätt. Men hyresrätten spelar en viktig roll också för många som är mitt i livet och karriären. Hyresrätten kräver inget kapital, inga lån. Och den som bor där slipper ansvaret för renovering och förvaltning. Det kan konstateras att det på många håll råder brist på tillgängliga hyresbostäder.

Den svenska hyressättningsmodellen har inte varit framgångsrik när det gäller att bidra till en bostadsförsörjning som motsvarar de faktiska behoven. Kötiden till en hyresrätt i storstäderna räknas inte i månader utan i år. I Stockholms fall handlar det i värsta fall om decennier. De många sociala kontrakten och den alltför omfattande hemlösheten visar dessutom att modellen inte klarat av att ta de sociala hänsyn som

behövs. Systemet med förhandlade hyror har alltjämt en roll att spela på svensk bostadsmarknad. Men det måste kompletteras med såväl mer efterfrågedrivna lösningar som riktade insatser till de människor som i dag faller mellan stolarna.

Hyresmarknaden i Sverige fungerar helt enkelt inte som den borde. En reform för fri hyressättning i nyproduktion skulle kunna leda till att steg tas mot en bättre balans, där underskottet på tillgängliga bostäder minskar. Så att färre tvingas riskera sin privatekonomi på en överhettad bostadsmarknad för ägt boende, där den redan höga belåningsgraden nu innebär stora risker i och med redan genomförda och förväntade räntehöjningar.

Det ökade utbud som följer av fri hyressättning skulle i förlängningen kunna ge följdverkningar som leder till en egen bostad för många av dem som i dag förtvivlat väntar på att få ett hyreskontrakt, de som sover hos vänner, de som flyttar runt i kappsäck på andrahandsmarknaden.

Under våren 2020 tillsattes en utredning om fri hyressättning i nyproduktion. Våren 2021 lämnade den sitt betänkande. Därefter avstannade reformarbetet. Centerpartiet anser att reformeringen av hyressättningen behöver fortgå. Syftet är att skapa fler tillgängliga hyresrätter så att köerna kan kortas. Den bristsituation som råder har också påvisats hämma den ekonomiska utvecklingen när möjliga medarbetare inte kan flytta dit jobben finns på grund av att man inte inom rimlig tid kan finna en bostad. Regeringen bör därför snarast återkomma till riksdagen med en proposition med förslag om en reformerad hyressättning i linje med vad som här anförts.

Tillgång till bostäder för studenter

Möjligheten att utbilda sig är av stor vikt för Sveriges konkurrenskraft. I många branscher råder kompetensbrist. För den som studerar är inte sällan brist på studentbostäder på studieorten ett allvarligt problem.

Regelverk ska vara anpassade efter vad studenter vill ha och behöver. I dag ser vi alltför ofta hur ett stelbent regelverk hämmar nybyggandet. Centerpartiet ser behov av att regelverken blir mer flexibla när det kommer till studentbostäder. Därför vill vi att byggandet av studentlägenheter underlättas genom att studentbostäder definieras som en egen boendeform i lagstiftningen. Eftersom studentbostäder bebos under en begränsad tid bör vissa lättnader i byggkraven vara möjliga, exempelvis när det gäller bullernivåerna eller anpassningar av tillgänglighetskraven.

Med en begränsad tillgång till studentbostäder är det viktigt att de bebos av just studenter, om de ska kunna räcka för att motsvara behoven. I dag är det inte fullt ut möjligt att säkerställa att den som bor i en studentbostad verkligen studerar aktivt. Dessa möjligheter bör stärkas genom bättre kontroller, givetvis i kombination med högt ställda krav på den enskilda hyresgästens integritet.

Att flera studenter delar på en större lägenhet är inte ovanligt. Dock medför lagstiftning och regelverk vissa hinder för denna typ av ”små kollektiv”. I dag måste oftast en av de boende i lägenheten ensam stå för hyreskontraktet, och därmed i formell mening ta hela risken och betalningsansvaret. Så kallade partiella hyreskontrakt kan förbättra tillgången till bostäder för studenter, och en sådan reform bör genomföras.

Bostäder för äldre

Behovet av fler lämpliga bostäder för äldre är stort. Behoven ser dock olika ut i olika delar av landet. Att fler svenskar blir äldre är välkänt. Det är i sig relevant för planeringen av bostäder. Men lika relevant är vetskapen om att fler seniorer är friskare och mer aktiva än vad som var fallet för ett antal decennier sedan. Detta innebär att behoven av bostäder för äldre sannolikt kommer att variera ännu mer. Något som på sätt och vis torde underlätta planeringen då fler kan leva ett gott liv i en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Men det ställer också krav på kunskaper om vilka behov som behöver tillgodoses för den vars bostad behöver anpassas. Liksom vilka krav som i så fall ska ställas. I framtiden kommer det vara minst lika viktigt med bredband och uppkoppling i bostäder för äldre som det är överallt annars. Dels för att man ska kunna erbjuda den omsorg som krävs, dels för att de som bor i dessa bostäder efterfrågar detta.

Ett omfattande arbete har under senare år bedrivits av Boverket för att ta fram nya byggregler. I det arbetet behöver det analyseras hur man bäst tar hänsyn också till behoven hos den åldrande befolkningen. Förutom de aspekter som nämnts ovan är det också relevant att i byggandet avvärja eventuella problem som kan uppstå kopplat till klimatförändringarna. Vi har redan upplevt somrar med torka och extremhetta, och fler varma somrar väntas bli följderna när jordens medeltemperatur fortsätter stiga. Dessa värmeböljor påverkar inte minst äldre. Och därför behöver vi se över möjligheten att anpassa bostäderna efter denna utveckling.

Det kanske tydligaste hindret mot framväxten av nya bostäder för äldre är att det inte finns något enhetligt och tydligt regelverk för vad de olika boendeformerna för äldre innebär. De statliga reglerna är vaga och möjliggör vitt skilda tolkningar. Mest uppenbar är otydligheten kring det som kallas trygghetsboenden. Men också för andra kategorier av seniorbostäder är regelverken oklara. Följden har blivit att olika kommuner ställer olika krav som passar dåligt i förhållande till de byggtekniker som utvecklats de senaste åren. Allt detta fördyrar byggandet av bostäder för äldre, och leder till att färre byggs. Därför behöver regelverken förtydligas så att det finns en grundläggande standard för vad som ska ingå i de olika boendeformerna för äldre. Denna standard bör utformas så att den är användbar i hela landet. Samtidigt behöver kommunernas upphandlingsreglementen förenklas.

En modern social bostadspolitik

För Centerpartiet är det viktigt att bostadsmarknaden börjar fungera bättre så att bostadsköerna över tid kan minska. För människor som i dag saknar förutsättningar att söka en bostad på den ordinarie marknaden behövs dock insatser. Sverige behöver reformer som leder till en modern social bostadspolitik. Ramarna för denna politik behöver stakas ut genom en bostadssocial utredning, och den behöver bland annat rikta in sig på att finna kloka lösningar som redan prövats i olika delar av Sverige och i andra länder.

Det finns exempel i vår omvärld på olika modeller för den sociala bostadspolitiken där vissa har varit mer framgångsrika än andra. Att bygga hela bostadsområden för sociala ändamål, som gjorts i ett antal länder, är inte en tilltalande modell. Snarare bör vi inrikta oss på att enskilda bostäder i såväl befintligt bestånd som nybyggnation kan vikas för detta ändamål.

Kommuner och andra aktörer behöver ha möjligheter att bidra till en social bostadssektor som kan svara mot de behov som finns lokalt. Allmännyttans roll i svensk

bostadspolitik har med tiden förändrats. I likhet med andra företag verkar de nu på marknadsmässiga villkor. I vissa kommuner arbetar man med modeller där icke vinstdrivande aktörer, exempelvis stiftelser, kan erbjuda hyresrätter med lägre hyra för dem som så behöver. Genom att dessa aktörer inte konkurrerar på den ordinarie marknaden omfattas de heller inte av EU:s statsstödsregler, därmed ställs inga avkastningskrav och hyrorna kan hållas nere. Dessa exempel visar på behovet av en social bostadssektor. Hur den bör utformas hör också till de frågor som behöver belysas ytterligare i en bostadssocial utredning. Det behöver också utvärderas hur bostäder för sociala ändamål kan produceras i högre utsträckning till en lägre kostnad, samt om det behövs justeringar i bidragssystemen som gör att fler människor med svag ställning på bostadsmarknaden kan efterfråga bostäder.

Många människor som sökt och beviljats skydd i Sverige under senare år är nu på väg att etablera sig och behöver ett varaktigt boende. Detta skapar ytterligare behov av just en modern social bostadspolitik som tar bort trösklarna till bostadsmarknaden även för dem som står allra längst ifrån den. Vi har under senare år sett hur antalet sociala kontrakt ökat kraftigt. Svårigheter att få tag på en bostad motverkar etableringen, fördjupar utanförskapet och orsakar höga samhällskostnader, personligt lidande och dåliga uppväxtmiljöer för barnen. Det behöver tas ett samlat nationellt grepp som möjliggör tillgång till bostäder med en utstakad väg till den ordinarie bostadsmarknaden. Sociala myndigheter, och inte minst Arbetsförmedlingen, behöver finnas med i bilden för att resultat ska uppnås i dessa delar. Och det behövs metoder för att få fram många goda bostäder för dessa hushåll.

Den sociala hållbarheten behöver beaktas både i förhållande till det befintliga bostadsbeståndet och när det gäller nyproduktion av bostäder. Insatser behövs för att underlätta för människor med svag ekonomisk ställning att ta sig in på bostadsmarknaden. Parallellt behöver också insatser göras för att behovet av nya bostäder på svaga marknader i exempelvis landsbygdskommuner ska kunna tillgodoses.

Rätt till skyddat boende

När det gäller skyddat boende är tillgång till sådant av fundamental betydelse för den som exempelvis är utsatt för våld i hemmet. I princip bör alla som behöver ges tillgång till detta. Därför vill Centerpartiet att skyddat boende betraktas som en rättighet för den som är i behov av det. Centerpartiet driver också fortsatt frågan om en nationell bostadskö för våldsutsatta, vilket vi beskriver mer utförligt i vår kommittémotion om jämställdhet.

För personer i skyddat boende är det viktigt att ha tillgång till stöd. Ett skyddsnät behöver finnas för den som lever under knappa ekonomiska förhållanden. Ekonomiska hänsyn ska inte behöva stå i vägen för den som är i behov av ett skyddat boende.

Fler vägar till ägt boende

Också när det gäller det ägda boendet är trösklarna höga. I storstadsregionerna är de höga bostadspriserna ett hinder i sig. Amorteringskrav och andra kreditrestriktioner har gjort det avsevärt svårare för många människor att köpa en egen bostad. I delar av landet med utbredd brist på hyresrätter är ägandet en av få realistiska vägar till ett boende. För den som är ny i Sverige, ung, nyligen separerad eller ensamstående är det i dag svårt att få bostadslån, även med en normal inkomst. Det behöver tas ett samlat

grepp för fler vägar till eget boende. Kreditrestriktionerna behöver snarast ses över och det skärpta amorteringskravet slopas i syfte att förenkla inträdet på bostadsmarknaden för fler.

I tillägg till en översyn av kreditrestriktionerna behövs åtgärder som gör att fler ges möjlighet att äga sin bostad. Centerpartiet ser ett behov av att utreda en modell som gör att människor som inte har tillgång till kapital från tidigare sparande, bostadsförsäljning eller liknande, ges realistiska möjligheter att bospara och få möjlighet att bygga eller köpa en bostad inom rimlig tid. Vi menar att förutsättningar bör skapas för en ny egnahemsrörelse som sänker trösklarna till bostadsmarknaden.

Sverige har en lång tradition av folkrörelser och föreningsliv. Möjligheten för en ny egnahemsrörelse att växa fram torde därmed vara tämligen god, om rätt förutsättningar ges. Småhusfabrikanterna, speciellt på trähussidan, ser redan potentialen i en sådan rörelse. En ny egnahemsrörelse behöver en rad förutsättningar och nya villkor för att kunna växa sig stark. Det handlar om att människor ska kunna spara och få tillgång till kapital. Samtidigt är tillgången till byggbar mark viktig.

När det gäller möjligheten att spara och få tillgång till kapital så finns modeller i andra länder som är värda att utvärdera och inspireras av. Det tyska Bausparsystemet har utformats för människor med låga och normala inkomster. Genom att börja spara enligt den modellen vet man att man inom en viss tid kommer att ha möjlighet att köpa en bostad, under förutsättning att man följt sparplanen. Det kan alltså liknas vid ett sparande som resulterar i ett garanterat lånelöfte. Sparformen leder också till att fler bostäder byggs. Centerpartiet har länge efterfrågat justeringar av bland annat lagstiftningen som gör det möjligt för fler att långsiktigt spara till eget boende. När räntorna nu stigit är det än tydligare att åtgärder på detta område är av stor betydelse för att minska hushållens sårbarhet.

Bostäder i hela landet

När en överväldigande majoritet av landets kommuner anger att de har underskott på bostäder är det uppenbart att bostadsbrist är allt annat än en storstadsföreteelse. Också i Sveriges landsbygder liksom i medelstora städer och samhällen efterfrågas fler bostäder. Men i landsbygder och på mindre orter finns andra utmaningar än i storstadsregionerna där höga markpriser och byggkostnader täcks av stora värden på färdigställda bostäder.

Redovisningsregler och kreditgarantier

Redovisningsreglerna för allmännyttiga bostadsbolag är omdiskuterade. Skälet är att bostadsbolag på svaga marknader ofta tvingas till stora nedskrivningar vid nyproduktion på grund av att byggkostnaderna överstiger marknadsvärdet. Denna problematik behöver åtgärdas så att det blir möjligt att planera för bostadsbyggande också på svagare marknader.

Behovet av att bygga bostäder i Sveriges landsbygder ställer krav på ytterligare åtgärder. Därför behöver bland annat de statliga kreditgarantierna riktas tydligare mot svaga marknader där det är särskilt svårt att på kort sikt få lönsamhet i nyproduktion av bostäder.

Redan i dag finns delar i regelverken för kreditgarantierna som är utformade för att stötta byggande på svaga marknader. För att ge kreditgarantierna större effekt bör justeringar göras som tydligare fokuserar stödet mot byggande i landsbygdskommuner.

En orsak till att dagens kreditgarantier inte utnyttjas fullt ut är att kunskapen om dem är otillräcklig. Dessutom anses Boverket göra en alltför låg värdering, vilket urholkar värdet av garantierna sedan avgifterna betalats. Större hänsyn behöver därför tas till varierande fastighetsvärden. Mot bakgrund av detta behövs också mer information och rådgivning. Därtill bör slutsatserna i SOU 2017:18 beaktas. Det finns också skäl att överväga ett återinförande av kreditgarantier för småhus.

Underlätta byggande i Sveriges landsbygder

Som bland annat beskrivs i Centerpartiets partimotion om livskraft och framtidstro i Sveriges landsbygder behövs också mer långtgående reformer av reglerna för byggandet i Sveriges landsbygder. Detta för att lägga grunden för lokal utveckling och tillväxt i hela landet. För att underlätta byggande och företagande i hela landet föreslår Centerpartiet att kommunerna ges möjlighet att peka ut områden där bygglov inte längre ska krävas. I normalfallet ersätts kravet på bygglov med anmälningsskyldighet. En utredning bör också föreslå fler åtgärder som kan genomföras också utan krav på anmälan. På så sätt kan det kommunala självstyret stärkas över både byggpolitiken och den lokala utvecklingen. Samtidigt stärks äganderätten och den personliga friheten att bygga, renovera och bygga ut sin fastighet.

Färre hus som står öde

Runtom i landet finns många hus som står öde. Detta är ett av många exempel på ett dåligt utnyttjande av befintligt bostadsbestånd. I många av dessa hus finns ett betydande renoveringsbehov. För att minska trösklarna för människor att ta sig an denna typ av hus och på så sätt bidra till att fler bostäder tas i bruk i Sveriges landsbygder vill vi utreda ett slopande av fastighetsavgiften de första fem åren för den som för permanentboende tar över en byggnad som inte använts under lång tid. Samtidigt finns också hus och byggnader som utgör en olägenhet och som behöver åtgärdas, något som i vissa fall kan vara mycket svårt. Förvisso finns det regler som möjliggör expropriation av fastigheter som vanvårdas men sådana processer är kostsamma – i synnerhet för små kommuner – och de tar lång tid att genomföra. Exempel finns där kommuner tvingas ta till knep för att till exempel få fastighetsägaren försatt i konkurs eller fastigheten utmätt så att kommunen kan köpa den. Frågan om tomma och missköta hus behöver alltså mötas dels med gynnsamma villkor för den som vill ta sig an en sådan, dels genom en översyn av hur kommuner på ett rimligt sätt kan ges möjlighet att förvärva vanvårdade fastigheter utan att de grundläggande principerna kring äganderätten hotas. Det är hög tid att på allvar åstadkomma en hållbar politik för att färre hus ska stå öde.

Alireza Akhondi (C)

Martin Ådahl (C)

Stina Larsson (C)

Elisabeth Thand Ringqvist (C)

Ulrika Heie (C)

Helena Lindahl (C)

Daniel Bäckström (C)

Rickard Nordin (C)

Helena Vilhelmsson (C)

Anders Ådahl (C)

Anders Karlsson (C)