

## Motion till riksdagen 2017/18:3343

av **Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L)**

### Bostadspolitisk motion

---

#### Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att möjliggöra från- och tillval i hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att upprätta en offentlig hyresstatistik och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om analys av i detaljplan återinförda krav på bygglov för bygglovsbefriade åtgärder och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ta bort antalsbegränsning för väderskydd som upprättas i anslutning till hållplats för kollektivtrafik och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ta bort bygglovskrav för väderskydd som upprättas i direkt anslutning till annat väderskydd och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att inrätta bygglovsbefrielse för reklamskyltar och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att inte kräva bygglov för mindre byggnader på allmän-plats-mark där någon annan än kommunen är markägare och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om utformningen av byggnadsverk i detaljplaner vars genomförandetid har löpt ut och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ta bort kravet på startbesked vid byggstart och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att analysera vilka detaljplanebestämmelser kommunen ställer upp i detaljplanerna och vad som är rimliga krav och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att länsstyrelserna inte längre ska vara instansnivå vid all bygglovsansökan och tillkännager detta för regeringen.

12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att begränsa sakägarkretsen vid överklagan och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda effekten av införande av en avgift vid överklagande av detaljplaner och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheten att införa en tidsfrist för överklaganden och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förändra Lantmäteriet och tillkännager detta för regeringen.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag på ett regelverk för omprövningsprocesser till vattenverksamheter som är flexibelt och anpassat till småskaliga verksamheter och tillkännager detta för regeringen.

## Motivering

Under en lång tid har Sveriges bostadsinvesteringar befunnit sig långt under EU-genomsnittet. En stigande efterfrågan har utvecklats till en uppenbar brist bostadsmarknaden blivit ett tillväxt- och utvecklingshinder för landet. De senaste åren har sett en växande bostadsproduktion, som tyvärr ändå misslyckas att upprätta en marknad där människor kan finna det boende de behöver för sin livssituation. Det behövs genomgripande reformer som främjar en bostadsmarknad där trösklarna till ett hem inte är oöverstigliga.

## Hyresrätten

Hyresrätten är en av Sveriges vanligaste upplåtelseformer och utgörs av en bostad eller lokal där en hyresgäst varaktigt hyr bostaden eller lokalen av en hyresvärd. Låg nyproduktion och akut bostadsbrist gör att 246 av Sveriges 290 kommuner idag har brist på hyresrätter. Marknaden för hyresrätten är idag starkt reglerad och standardiserad utifrån dess byggnormer. I hög grad leder detta till att bostadsbeståndet utnyttjas ineffektivt och att människors värdering av bostäderna sker oberoende av varandra. På grund av standardiseringen uttrycker hyresnivån inte på ett fullödigt sätt de värden bostaden innehar i fråga om servicegrad, läge och förvaltningskapacitet.

## Från- och tillval i hyresrätten

Från- och tillval i en hyresrätt kan främja en bättre återspeglning av en lägenhets kvaliteter men också ge bostadskonsumenten mer möjligheter att påverka sitt boende.

År 2008 presenterade Tillvalsutredningen betänkandet Tillval i hyresrätt (SOU 2008:94) med förslag på förbättrade möjligheter för hyresgäster att göra olika från- och tillval. Förslagen har remissbehandlats och ärendet har sedan beretts inom Justitiedepartementet vilket sommaren 2014 ledde till en lagrådsremiss. Friheten att kunna påverka lägenhetens standard har mött stöd hos viktiga remissinstanser som Sabo, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna.

Lagrådsremissen tecknar en modell för avtal mellan hyresgäster och hyresvärdar om lägenhetens standard. Utifrån denna modell kan sedan lägenhetens standard avseende

utrustning eller underhåll höjas eller sänkas. Parternas överenskomna hyrestilllägg eller hyresavdrag ska som utgångspunkt vara bindande för bägge parter under tio år. Hyrestillägget på grund av tillval begränsades i lagrådsremissen till högst en tredjedel av hyran. Tyvärr har regeringen som tillträdde hösten efter lagrådsremissen inte visat tecken på att vilja följa upp med en proposition. Till svar på en skriftlig fråga från Caroline Szyber (2015/16:339) gav justitie- och migrationsminister Morgan Johansson beskedet att han inte avser att gå vidare med lagrådsremissen. Ministern motiverade sitt ställningstagande med att han befarade höga tillvalskostnader på den ansträngda bostadsmarknaden.

Beskedet togs emot med besvikelse av fastighetsbranschen som sett reformen som en utvecklingsmöjlighet för att kunna höja sin kundanpassning och modernisera lägenheter. Vi vill därför som motionärer förorda att riksdagen rekommenderar regeringen att inrätta ett system för tillval och frånval i hyresrätt där hyresvärden ska ha rätt att få ersättning för sina kostnader för tillvalet.

## Offentlig hyresstatistik

Hyresgästernas makt som konsumenter måste stärkas. Kunskap om priset för att hyra en bostad är särskilt angelägen eftersom boendekostnaderna utgör en stor del av ett hushålls utgifter. Det är av vikt att tillförlitlig information finns att tillgå. Vi anser att den offentliga statistiken om hyresnivåer behöver utvecklas. Informationen om vad det kostar att hyra en bostad bör redovisas på kvarters- och fastighetsnivå. Detta skulle stärka konsumenten. Det är viktigt att bostadsmarknadens parter i form av fastighetsägare och förhandlande hyresgästorganisation medverkar till att sådan statistik är möjlig att publicera.

Vi förordar att den offentliga hyresstatistiken utvecklas till ett verkningsfullt instrument för bostadskonsumenten. Regeringen bör överväga och genomföra nödvändiga åtgärder för att så blir fallet.

## Bostadsbyggande

Det tar idag lång tid att gå från idén om att uppföra en byggnad till att faktiskt kunna sätta en nyckel i en färdig fastighet. Denna tidsrymd är kostsam, kantas av byråkratiska processer och motverkar bostadsbyggande. Alliansen vill därför presentera ett antal reformer som underlättar bostadsbyggandet.

## Bygglov

Med propositionen Fler steg för en effektivare plan- och bygglag (2016/17:151) införde regeringen några välkomna lättnader kring bygglov. I samband med att någon vill göra en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel, eller på andra byggnader än en- och tvåfamiljshus inom områden med detaljplan byta en byggnads färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial på fasad eller tak som vetter mot kringbyggd gård, ska inte bygglov behövas. Med lagändringarna följde dock en möjlighet för kommunerna att återinföra lovplikten i detaljplaner för alla typer av miljöer. Detta kräver enligt vår mening en uppföljning för att utvärdera hur denna typ av bygglovsbefrielse hanteras av kommunerna. Det är angeläget att kommunerna inte

missbrukat möjligheten att i detaljplaner återinföra bygglov för åtgärder som befriats från bygglov.

Propositionen öppnade också för att undanta kravet på bygglov för att uppföra väderskydd för kollektivtrafik. Vi anser dock att regeringen lade en onödig begränsning av antalet väderskydd som undantas från bygglov. Denna fråga borde relativt enkelt kunna lösas i dialog mellan kommunerna och kollektivtrafikleverantörerna. Hänsyn ska tas till omkringliggande bebyggelse och verksamheter, kulturmiljö samt till trafiksäkerhet. Därför bör inte bygglov behöva krävas för väderskydd som placeras direkt intill ett annat väderskydd. Inte heller bör bygglov krävas för reklamskyltar som placeras i anslutning till väderskydd.

I propositionen ingick också införandet av ett undantag från kravet på bygglov för att uppföra en mindre byggnad på allmän plats där kommunen är markägare. Det bör enligt vår mening också utredas om denna lättnad även kan omfatta sådana byggnader som uppförs på allmän plats där någon annan än kommunen är markägare.

I proposition 2013/14:126 En enklare planprocess föreslog alliansregeringen att de bestämmelser i en detaljplan som avser utformning av byggnadsverk och tomter skulle upphöra att gälla när detaljplanens genomförandetid löpt ut, förutsatt att bestämmelserna reglerar ett annat område än ett sådant bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Planbestämmelser om utformningen av till exempel byggnader blir snabbt inaktuella. I synnerhet bör inte planbestämmelser om utseendemässig utformning av hus gälla efter genomförandetidens utgång med de undantag för särskilt värdefulla bebyggelseområden som föreslogs i proposition 2013/14:126. Genom att planbestämmelserna upphör att gälla ökar flexibiliteten för såväl kommuner som aktörer i byggbranschen och man kan gå direkt på bygglov.

I stort sett alla aktörer inom bostads- och byggsektorn är överens om att dagens planeringsprocesser för byggande av bostäder överlag tar för lång tid. För att korta processen fram till byggstart anser vi att kravet på startbesked i PBL bör tas bort.

Ända sedan Planprocessutredningen (SOU 2015:109) presenterade sina resultat i slutet av 2015 har regeringen berett dess slutsatser. Utredningen konstaterade att det förekommer bestämmelser i detaljplaner för större bostadsprojekt som reglerar byggnaders utseende på ett mycket detaljerat sätt. Sådana exakta regleringar leder inte sällan till problem i genomförandeskedet som i många fall ligger flera år efter planarbetet. Utredningen föreslår begränsningar i möjligheterna att i en detaljplan reglera en ny byggnads utformning när det gäller färg och material, liksom möjligheterna att i en detaljplan reglera byggnadsverks och tomters tekniska egenskaper. Det finns goda skäl att analysera om de krav som kommuner ställer är rimliga för att på så sätt kunna reducera ledtiderna för bostadsbyggandet.

## Överklaganden

Överklagandeprocessen bidrar starkt till att planprocessen i Sverige tar lång tid. Det finns därför skäl att med respekt för den demokratiska rätt som överklagandet representerar, reducera omfattningen av överklaganden.

För att ytterligare förkorta processtiderna bör länsstyrelsen helt tas bort vad det gäller överprövningar, det vill säga 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. Den reducerade instansnivån ska bidra till att korta tiden till byggstart för byggprojekt.

Det bör även övervägas om det går att göra ytterligare begränsningar i den sakägarkrets som har rätt att överklaga bygglovs- och detaljplanebeslut utöver det som tidigare nämnts. Detta bör beaktas vid den kommande översynen av de relevanta bestämmelserna i plan- och bygglagen.

För- och nackdelar med att införa en låg avgift för överklaganden bör utredas. Genom den proposition (2015/16:55) som lades i våras blir domstol första överklagandeinstans för detaljplaneärenden. Normalt i svensk allmän domstol är en överprövning alltid förenad med risken att behöva bekosta motpartens rättegångskostnader om överklagandet inte leder till bifall. Detta kostnadsansvar gäller inte vid överklagande av bygglov. En avgift har en återhållande effekt men nivån på avgiften bör vägas mot möjligheten för kapitalsvaga grupper att klara den. Möjligheten till en avgift bör därför noggrant utredas.

Slutligen bör också möjligheten att tidsbegränsa handläggningen av överklaganden utredas. För närvarande råder ingen tidsbegränsning kring hanteringen av överklagan, något som gör det svårt för en byggherre att förutse hur lång tid processen kommer att ta. Det bör därför utredas om det går att införa en tidsbegränsning för hanteringen av överklaganden för överklagandeinstanserna.

## Lantmäteriet

För ett stort antal verksamheter och för hela samhällsbyggnadsprocessen är Lantmäteriets insatser mycket avgörande. Bostadsbyggandet kräver bildande av nya fastigheter, och byggandet av järnvägar kräver markupplåtelse med stöd av fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen och anläggningslagen. Landsbygdens näringsliv gör affärer där fastighetsreglering och avstyckning är avgörande för etablering av nya företag och utveckling av företag. När samfälligheter upprättas för vägar eller när anläggningar för bredband installeras är myndigheten inkopplad för att lösa markupplåtelsefrågorna. För den som vill förändra sin fastighet genom om- eller tillbyggnader, registrera ägande vid köp eller försäljning eller ändra fastighetsgränser behövs också Lantmäteriets insatser. Kommuner och byggföretag behöver vid flera tillfällen under arbete med detaljplaner invänta besked och utlåtanden från Lantmäteriet om möjligheter att genomföra detaljplanen.

Under många år har Lantmäteriet haft stora problem med långa handläggningstider. Trots tillgång till ny teknik är väntetider och handläggningstider ett mycket stort problem för många som avser att utveckla sina företag och sina fastigheter.

Tidslängden för handläggningstider varierar kraftigt och på flera håll kan ärenden ta flera år. Långa handläggningstider är ett återkommande problem och är skadligt för näringslivsutvecklingen på många orter. I avsaknad av handläggning och beslut från Lantmäteriet tvingas till exempel köpare vänta med byggnadsåtgärder. Människor avstår från fastighetsaffärer på grund av handläggningstider och de kostnader som uppstår i samband med myndighetsutövningen. Lantmäteriet kritiseras för sina taxor, som bestäms av regeringen, och som inte uppfattas motsvara arbets- och serviceinsatsen. Regelverk och arbetsmetoder uppfattas också vara i otakt med den tekniska utvecklingen. Många aktörer som konsulter, byggföretag eller fastighetsägarna själva skulle till exempel kunna utföra mätningdelen i en förrättning, vilket dagens regelsystem helt förhindrar. I de flesta andra länder finns lösningar där certifierade företag eller personer

får utföra olika moment i en fastighetsbildningsåtgärd. Den möjligheten saknas i Sverige och ska ses i ljuset av den personal- och kompetensbrist som finns hos Lantmäteriet.

Lantmäteriet har svårt att rekrytera välutbildade medarbetare. På flera håll i landet har kontor till och med behövt stängas för att man inte kunnat lösa behovet av kompetent personal. Stora pensionsavgångar inträffar samtidigt som tillgänglig kompetens är efterfrågad på flera håll. Nyexaminerade lantmätare stannar inte länge inom Lantmäteriet, de kan välja närliggande branscher med mer dynamisk löneutveckling.

Alliansen vill att Lantmäteriets verksamhet ställs under en allmän översyn och undersöka hur marknadens samlade kompetens inom mätning, fastighetsjuridik och fastighetsvärdering kan bli tillgänglig för att främja en ökad tillgänglighet till lantmäteriservice, snabbare plangenomförande, effektivare markanvändning och nya växande företag inom lantmäteriområdet.

## Vattenverksamheter

Regelverket för nya tillståndsprövningar för vattenverksamheter ska vara flexibelt och anpassat till småskaliga verksamheter. Många befintliga vattenverksamheter framlever idag utifrån tillstånd som beslutats med stöd av äldre lagstiftning som inte uppfyller dagens krav. Nuvarande regler i miljöbalken anmodar dessa verksamheter att ansöka om nytt tillstånd. Tillståndsprövningen är emellertid en mycket stor kostnad som istället skulle kunna spenderas för effektiva miljöförbättrande åtgärder. Dyra tillståndsprövningar kan snarare leda till att ett antal vattenverksamheter tvingas lägga ner sin verksamhet.

Civilutskottet riktade i betänkandet Hushållningen med mark- och vattenområden (2015/16:CU13) en uppmaning till regeringen att återkomma med förslag på ett regelverk om tillståndsprövningar för vattenverksamheter som är flexibelt och anpassat till småskaliga verksamheter. Regeringen har i skrivelse 2016/17:75 rapporterat att man utifrån tillkännagivandet i regleringsbrevet till Havs- och vattenmyndigheten kräver ett åiterrapporteringskrav om ”att redovisa genomförda insatser med att utveckla en strukturerad dialogform och en plan för vägledning för miljöanpassning av vattenverksamheter med syfte att underlätta delaktighet och dialog i arbetet med att identifiera lämpliga åtgärder för miljöanpassning utan betydande inverkan på balans- och reglerkraften”. Regeringen utsände i juni promemorian Vattenmiljö och vattenkraft (dnr M2017/01639/R) för remissförfarande till 2 oktober 2017. Promemorian föreslår att vattenverksamheter ska underställas en omprövning gentemot dagens miljöregler för verksamheten. Den lösning som efter remissrundan blir regeringens förslag bör präglas av flexibilitet och lätthet gentemot administrativa kostnader – med detta fokus bör även effektiva miljöåtgärder kunna premieras.

*Caroline Szyber (KD)*

*Ewa Thalén Finné (M)*

*Ola Johansson (C)*

*Robert Hannah (L)*