

Motion till riksdagen 2017/18:3580

av **Jan Björklund m.fl. (L)**

En liberal bostadsmarknad med fler bostäder och mer marknad

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om oberoende utvärdering av de statliga byggsubventionernas effektivitet och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om fri hyressättning för nybyggnation och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om reformering av bruksvärdessystemet för det befintliga beståndet och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om s.k. social housing och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om uppdrag till Konkurrensverket och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om uppdraget till Akademiska Hus roll vad gäller byggande av studentbostäder m.m. och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om utnyttjande av statligt fastighetsbestånd för bostäder och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om upplåtande av statligt ägd mark för bostadsbyggande och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om redovisningsregler för nybyggnation och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en strategi för omvandlingar i hyresrättsdominerade områden och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om andelsägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om omvandling av befintliga hyresrätter eller bostadsrätter till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.

13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en anpassning av lagen om samfälligheter och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om bostadsrättsinnehavares rätt att hyra ut sin lägenhet och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om tvångsförvaltning och tillkännager detta för regeringen.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om offentlig hyresstatistik och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om stärkt ställning för hyresgäster i samband med renovering och ombyggnad och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett system för tillval och frånval och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om system för hyresdepositioner och tillkännager detta för regeringen.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om reglerna för beräkning av den skäligen hyran vid andrahandsuthyrning av villor, bostadsrätter och ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om studentlägenheter och lägenheter för årsrika som egna boendeformer och tillkännager detta för regeringen.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om uthyrning av enskilda rum i större studentlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett avgiftsfinansierat bostadsrättsregister och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en utveckling av den fördjupade översiktsplanen som instrument och tillkännager detta för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att i vissa fall tillåta byggande trots att den antagna planen har överklagats, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommuner ska få tydliga planeringsbesked från länsstyrelsen inför och under detaljplaneprocessen och tillkännager detta för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om rätt för byggherrar att utarbeta detaljplaner och tillkännager detta för regeringen.
28. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om förhandsgodkännande av hustyper och tillkännager detta för regeringen.
29. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om gemensamma nordiska och europeiska byggregler och tillkännager detta för regeringen.
30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att fler smärre åtgärder ska omfattas av enbart bygganmälan och tillkännager detta för regeringen.
31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om slopande av kravet på startbesked och tillkännager detta för regeringen.
32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om analys av vilka detaljplanebestämmelser kommunen ställer upp i detaljplanerna och tillkännager detta för regeringen.
33. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om avskaffande av länsstyrelsen som överprövningsinstans och tillkännager detta för regeringen.

34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en utredning om att begränsa sakägarkretsen som har rätt att överklaga, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
35. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda för- och nackdelar med en avgift för överklaganden och tillkännager detta för regeringen.
36. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om transparent process för markanvisningar och tillkännager detta för regeringen.
37. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om 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, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
38. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om småbyggnader som inte innebär ett permanent ingrepp i ett område som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
39. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om förenklade regler för att ställa om en fastighets användning och tillkännager detta för regeringen.
40. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om uppföljning av kommunernas möjlighet att i vissa fall införa bygglovskrav för smärre tillbyggnader och åtgärder och tillkännager detta för regeringen.
41. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om kravet på bygglov för byggnader som uppförs på allmän plats där någon annan än kommunen är markägare, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
42. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att slopa det generella kravet på bygglov för installation av solcellspaneler och solfångare, byggande av altaner i anslutning till en- och tvåfamiljshus och liknande mindre åtgärder och tillkännager detta för regeringen.
43. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om sanktionsmodell för kommuner som inte håller tidsfristerna i plan- och bygglagen, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
44. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om anläggningslagen och gång- och cykelvägar och tillkännager detta för regeringen.
45. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om gång- och cykelvägar vid ändring av tomtindelning och tillkännager detta för regeringen.
46. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ledningsrättsärenden och tillkännager detta för regeringen.
47. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ny modell för lantmäteriförrättningar och tillkännager detta för regeringen.
48. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en utredning om tänkbara finansieringsmodeller för öppna geodata och tillkännager detta för regeringen.
49. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett fortsatt uppdrag till Lantmäteriet om öppna geodata och tillkännager detta för regeringen.
50. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om standardisering av öppna geodata och tillkännager detta för regeringen.

51. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en helt digital plan- och byggprocess och tillkännager detta för regeringen.
52. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utnyttja digitaliseringen till att öka allmänhetens insyn i planärenden och tillkännager detta för regeringen.
53. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av bestämmelsen om statsbidrag till arkeologiska undersökningar m.m. och tillkännager detta för regeringen.
54. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om grönområden och rekreation och tillkännager detta för regeringen.
55. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om systemet med riksintressen och tillkännager detta för regeringen.
56. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om bostadsförsörjning vid bostadsbrist som ett eget riksintresse och tillkännager detta för regeringen.
57. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om kommunala naturreservat och tillkännager detta för regeringen.

Liberalisera bostadsmarknaden

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.

Det behövs en blandning av både hyresrätter, bostadsrätter, ägarlägenheter och villor i olika lägen och prisklasser. Liberalerna föreslår 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.

Vi föreslår detta därför att vi vill ha en bostadsmarknad där byggkostnaderna kan hållas nere genom ökad konkurrens, där bättre marknadsmekanismer gör att priserna för att hyra i högre grad speglar utbud och konsumenternas önskemål och där skattepolitiken har lagts om för att minska risken för både snabba prisstegringar och prisfall på ägarmarknaden.

Efter en bottennotering i samband med finanskrisen 2009 har nybyggandet i Sverige ökat i princip kontinuerligt. Ändå består krisen på den svenska bostadsmarknaden.

För den sammantagna perioden fram till 2025 har Boverket beräknat att det behövs 600 000 nya bostäder, varav drygt 320 000 behövs redan till 2020. Det innebär en årstakt på drygt 80 000 nya bostäder. Det är siffror som inte uppnås ens i dag, under högkonjunktens topp.

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.

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.

Den nu sittande regeringen för en politik som syftar till att subventionera fram fler bostäder. Detta är i grunden feltänkt. Subventionssystem snedvrider konkurrensen mellan byggprojekt och minskar snarare än ökar incitamenten för bostadsbyggande.

Liberalernas bostadspolitik syftar i stället 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. Vi avvecklar marknadsstörande och ineffektiv subventionspolitik i form av investeringsstöd, renoveringssubventioner och bidrag.

Det är en bostadsmarknad där kostnaden för att bygga nytt har sjunkit, kostnaden för att hyra speglar utbud och efterfrågan på ett bättre sätt och där skattepolitiken lagts om för att minska risken för både snabba prisstegringar och prisfall på ägarmarknaden. På en sådan bostadsmarknad får fler plats – till gagn för friheten och tryggheten för den enskilde och för jobben och tillväxten i Sverige.

Ja till reformer – nej till subventioner

För att byggandet i Sverige ska ligga på en uthålligt hög nivå krävs reformer som skapar långsiktighet. Kortvariga subventioner ger inget långsiktigt stabilt bostadsbyggande. Det kan möjligen i viss mån påverka inriktningen på byggandet och kan också göra att vissa planerade byggprojekt förskjuts i tid, men motverkar de långsiktiga spelregler som är så avgörande för att byggandet varaktigt ska öka.

Subventioner till renovering av fastigheter snedvrider också förhållandena mellan de fastighetsägare som får subventioner och de fastighetsägare som redan renoverat med egna medel. Vi anser att det är fastighetsägaren som ska ta det ekonomiska ansvaret för att vårda och renovera sin fastighet, inte staten.

De sammanlagt 6 miljarder kronor som regeringen lägger på subventioner till bostäder, lokaler och anläggningar ska också sättas i relation till att de totala bygginvesteringarna i Sverige år 2015 låg på drygt 426 miljarder kronor. Detta illustrerar att det är genom långsiktiga och stabila reformer som investeringsviljan ökar och byggandet varaktigt lägger sig på en påtagligt högre nivå. Det kan inte subventioneras fram.

I budgetpropositionen förlänger och förstorar regeringen subventionspolitiken. Floran av subventioner och specialstöd blir ännu mer yvig och vildvuxen. Till de tidigare stödformerna läggs nu också ett särskilt stöd för ”innovativt byggande”, en innehållslös beskrivning som bara bäddar för godtycke i anslagsgivningen.

Liberalerna vet att storskaliga statliga subventioner till byggbranschen inte kan lösa den svenska bostadskrisen. Därför säger vi nej till regeringens subventionspolitik, vilket framgår av Liberalernas budgetalternativ för 2018.

Avsaknaden av belägg för att subventioner skulle vara en effektiv lösning illustreras också av att regeringens underlag till stöd för sin politik är otillräckligt eller saknas. Liberalerna har tidigare begärt underlag från regeringen kring subventioners lönsamhet. Fortfarande finns dock inte något tillräckligt underlag i denna fråga. Eftersom det handlar om att mångmiljardbelopp av skattemedel årligen används är det av största vikt att en oberoende utvärdering nu görs.

I stället för att ge skattemedel till branschen vill vi öka konsumenternas – hushållens – möjligheter. I vår budgetmotion för 2018 lägger vi finansierade förslag för ytterligare förstärkningar av bostadstillägget. Vårt förslag nedan om ett system för tillval och frånval för hyresgäster är ett steg i den riktningen. Inom ramen för en samlad skattereform, med bland annat sänkt skatt på arbete och höjda miljöskatter, bör det också övervägas ytterligare höjningar av bostadstillägg och bostadsbidrag för att ge förbättrade villkor för hushåll med låga inkomster.

Fri hyressättning i nybyggnation

Den svenska hyresregleringen beskrivs av OECD som en av de striktaste bland deras 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. Så sent som i maj 2017 pekade EU-kommissionen på nytt ut problemen på den svenska bostadsmarknaden som en särskild utmaning, och förespråkade bland annat en mer flexibel hyressättning.

Liberalerna delar denna uppfattning. Hyressättningen behöver förändras. Inom ramen för presumtionshyressystemet ska också hyror kunna avtalas fritt mellan hyresvärd och hyrestagare. Presumtionshyror ska gälla utan bortre tidsgräns. Den fria hyressättningen ska kombineras med ett starkt besittningsskydd och en tydlig och förutsägbar indexreglering under hela perioden hyresgästen väljer att bo kvar.

Reformera bruksvärdessystemet för ökad rörlighet

Inom det befintliga beståndet bör hyressättningen framöver i större utsträckning 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. En flexiblare hyressättning skapar en större mångfald i utbudet. Det har också varit syftet med den reformering av hyressättningssystemet som har genomförts under senare år, med stort stöd bland alla parter på hyresmarknaden. Det ska dock inte råda fri hyressättning i det befintliga beståndet.

Redan i dag finns exempel på hur reformer i denna riktning inom bruksvärdessystemet får de lokala hyresmarknaderna att fungera bättre. Exempel på en

mer diversifierad hyressättning som bättre speglar efterfrågan och utbud på olika hyresbostäder finns exempelvis i Malmö. Målet bör vara att tillämpningen av bruksvärdessystemet i hela Sverige bidrar till ökad rörlighet och bättre utnyttjande av det befintliga beståndet genom att hyresnivåerna närmare speglar konsumenternas efterfrågan. Det innebär att hyran i högre grad ska sättas utifrån bostadens kvalitet och läge.

I Göteborg pågår ett projekt med nybygge av hyresrätter där det genom politiska beslut i markanvisningsprocessen har föreskrivits att en viss andel av hyresrätterna ska ha väsentligt lägre hyra än andra, identiska lägenheter. Dessa lägenheter ska preliminärt fördelas med hänsyn till hyresgästernas inkomst. Detta ligger påtagligt nära vad som brukar kallas ”social housing”, där vissa lägenheter öronmärks för låginkomsttagare. Vi anser att ett införande av en social housing-modell vore en så väsentlig förändring av den svenska bostadsmarknaden att det måste föregås av ett riksdagsbeslut.

Flyttskatten – reavinstbeskattningen – bör sänkas

Den svenska fastighetsbeskattningen präglas av mycket höga skatter vid försäljning och inköp av bostäder. De ekonomiska effekterna av att sälja sitt hus eller lägenhet har blivit kännbara. Sverige har sannolikt den högsta sammanlagda beskattningen på reavinsterna från bostadsförsäljningar i hela OECD. Det bidrar bland annat till lägre rörlighet på bostadsmarknaden och en större bostadsbrist än vad som annars vore fallet.

Vi anser att det är rimligt att det finns en reavinstbeskattning, men tidigare kunde man skjuta upp beskattningen till senare i livet när man faktiskt får loss pengarna. Numera finns ett tak för uppskovet. Dessutom har det införts en årlig ränta på uppskovsbeloppet. Många väljer då att bo kvar i stället för att sälja, och hela flyttkedjan stannar upp.

Vi behöver öka flyttkedjorna och utnyttja det befintliga bostadsbeståndet bättre. Flyttskatterna, särskilt i form av uppskovsbegränsning och räntebeläggning på uppskovsbelopp, ska sänkas. Därför behöver flyttskatten, reavinstbeskattningen, vid fastighetsförsäljningar sänkas för att öka rörligheten på bostadsmarknaden.

Beskattningen av reavinsterna på maximalt 1 450 000 kronor vid försäljning av privatbostäder kan i dag skjutas på framtiden, medan reavinsten på belopp över detta takvärde måste beskattas direkt. Detta har av bland annat Boverket pekats ut som en hämmande faktor för rörligheten på bostadsmarknaden. De tillfälliga åtgärder som regeringen har genomfört är otillräckliga eftersom avskaffandet av taket för uppskovsbeloppet endast är tillfälligt och räntebeläggningsen kvarstår. Vi förordar i stället att den effektiva skatten sänks genom att taket på uppskovsbeloppet tas bort permanent samtidigt som räntebeläggningsen på uppskovsbeloppet avskaffas. Ett finansierat förslag till denna reform återfinns i Liberalernas budgetmotion för 2018.

Öka konkurrensen

Att byggkostnaderna i Sverige är de högsta i hela EU och näst högst i Europa visar att prispressen inte fungerar. Förlorarna blir hushållen. Konkurrensen på den svenska byggmarknaden måste öka.

Konkurrensverket presenterade 2015 en genomlysning av konkurrensförhållandena under tidsperioden 2009–2012 och konstaterade att vissa förbättringar skett jämfört med

motsvarande granskning 2006. I rapporten konstateras flera förbättringar från konkurrenssynpunkt. Marknadskoncentrationen har minskat och förutsättningarna för konkurrens verkar ha förbättrats. Kommunerna tycks också ha ökat sin planberedskap och blivit en allt viktigare källa till byggbar mark.

Samtidigt konstaterar Konkurrensverket att byggpriserna fortfarande är höga. Det är viktigt att Konkurrensverket ges i uppdrag att följa upp detta med fördjupade studier som visar vad som behövs för att fler aktörer kan ta plats på marknaden, både mindre bolag och utländska byggbolag.

Statliga bolags möjlighet att bidra till bostadsbyggandet

Akademiska Hus, som är statens fastighetsbolag för högskolor och universitet, har fått ett vidgat uppdrag för att möjliggöra byggande av studentbostäder. Liberalerna har under ett antal år arbetat aktivt för att Akademiska Hus blir en större aktör på den svenska studentbostadsmarknaden, och det är därför glädjande att Akademiska Hus i augusti 2017 har redovisat planer för totalt 21 000 studentbostäder. Fram till 2021 planeras för mer än 11 000 studentbostäder, varav 6 400 byggs i bolagets regi. Ytterligare 10 000 planeras mellan 2021 och 2026, varav Akademiska Hus kommer att stå för ungefär hälften. Det är angeläget att regeringen som statens företrädare noga bevakar att dessa byggplaner också förverkligas.

Däremot ifrågasätter vi att Akademiska Hus redovisar planer på ytterligare 6 000 lägenheter för den ordinarie bostadsmarknaden. Med tanke på den svåra bostadsbristen för studenter är detta anmärkningsvärt. Uppdraget till Akademiska Hus ska vara strikt avgränsat till att bygga och möjliggöra byggandet av studentlägenheter, inklusive lägenheter för forskarstuderande, samt forskarlägenheter. Det är också angeläget att Akademiska Hus på alla sätt medverkar till att hålla kostnaderna för de nya lägenheterna nere, så att de studentbostäder som byggs passar för studenters plånböcker.

Staten har ett omfattande fastighetsbestånd även genom övriga bolag. Det behövs en genomlysning av vilka fastigheter som inte längre behövs för att fylla dagens lokalbehov och som då kan konverteras till bostäder genom försäljning till privata aktörer eller kommunala bostadsbolag.

Staten har även ett betydande innehav av obebyggd mark i anslutning till våra städer och tätorter. I många fall handlar det om mark som reserveras för framtida behov men inte används. Vår inställning är att staten på ett betydligt mer aktivt sätt bör möjliggöra att sådan mark kan utnyttjas för bebyggelse för att på så sätt lätta den akuta bostadsbristen. Det delbetänkande från utredningen om bostadsbyggande på statens fastigheter som nyligen presenterats (SOU 2017:71) visar att potentialen är stor.

Bättre redovisningsregler för nybyggnation

De nya redovisningsregler som infördes 2014 gör att även de mest lönsamma objekten kan behöva bokföras som förlustaffärer. Tidigare värderades fastigheter som anläggningstillgångar baserat på det bokförda anskaffningsvärdet. De nya reglerna innebär att fastigheter i stället värderas som omsättningstillgångar. Detta har exempelvis lett till att kommuner utanför de mest tätbebyggda områdena kan drabbas av stora nedskrivningar på fastighetsvärdena i nybyggnation i de kommunala bostadsbolagen, trots att de nybyggda fastigheterna är efterfrågade och lägenheterna uthyrda. Konkret

leder detta till att kommuner tvingas välja mellan att ta en nedskrivning av nybyggnation eller satsa på välfärd, vilket verkar återhållande på bostadsbyggandet i dessa orter. Reglerna bör ändras så att kommuner inte behöver skriva ned tillgångarna på lönsamma objekt.

Mångfald av boendeformer

Motverka segregationen

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.

I en rad andra motioner presenterar Liberalerna sin 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.

Vi vill ha fler hyresrätter i Sverige, 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.

Andelsägarlägenheter

För att få ett mer varierat bestånd bör också nya boendeformer som andelsägarlägenheter prövas. 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 andelsägarlägenhet 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.

Ägarlägenhet i befintligt bestånd

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 ett svagt konjunkturläge och en viss osäkerhet bland marknadens 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 uppmanat regeringen att återkomma med förslag som gör det möjligt att omvandla hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter (bet. 2015/16:CU14). Vi välkomnar detta, men vi vill gå längre och öppna möjligheten att omvandla till ägarlägenheter också när det gäller bostadsrätter i flerbostadshus. Detta skulle ytterligare bidra till att ägarlägenheter kan skapas.

Vi noterar även att regeringen inte på något konkret sätt har följt upp det tillkännagivande som riksdagen har gett i denna fråga. De svepande resonemang som regeringen gör om behovet av att inhämta ytterligare beredningsunderlag (skr. 2016/17:75 s. 36.) åtföljs inte av några besked om konkreta åtgärder. Vi förväntar oss att regeringen snarast påbörjar lagstiftningsarbete för att verkställa riksdagens beställning.

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 lagen om samfälligheter bör anpassas för att underlätta ägarlägenheter. Ägarlägenhetsreformen genomfördes utan några kompletterande särbestämmelser i anläggningslagen eller lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, LFS. Vid skapandet av ägarlägenheter bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar, vars förvaltning oftast hamnar i en samfällighetsförening.

På stämman har varje röstberättigad medlem som huvudregel en röst, oavsett hur många delägarfastigheter som medlemmen innehar. Enligt 12 § i LFS kan visserligen en fråga som har ekonomisk betydelse i stället avgöras utifrån delägarfastigheternas röstetal, om delägare begär det, men samma paragraf innehåller också en röstspärr som innebär att en delägars röstetal aldrig får överstiga en femtedel av det samlade röstetalet.

Dessa bestämmelser om förvaltning aktualiseras även när ägarlägenheter ska samverka med andra slag av fastigheter, t.ex. då en tidigare fastighet byggts på i efterhand med en ny fastighet genom tredimensionell fastighetsbildning. Om

ägarlägenheter bildas genom omvandling av hyreslägenheter i befintligt bestånd kommer samma förhållande att uppstå.

Att varje röstberättigad medlem som huvudregel har en röst innebär att ägarlägenhetsinnehavarna tillsammans ofta kommer att vara i majoritet, dvs. ha ett bestämmande inflytande i samfällighetsföreningen. Om det i ett hus finns ett inslag av ägarlägenheter kommer således innehavarna av ägarlägenheterna att ha ett större inflytande än ägaren till kontors- eller hyresfastigheten trots att den sistnämnda kan representera betydligt fler lägenheter och/eller större ekonomiska värden. Denna röstspärr i LFS kan ge minoriteten kontroll över beslutsfattande i frågor av ekonomisk betydelse, utan ett motsvarande kostnadsansvar. Reglerna kan vara en faktor som avhåller från skapande av ägarlägenheter eftersom förvaltningen av gemensamhetsanläggningar då inte blir ändamålsenlig.

Liberalerna vill underlätta bildandet av ägarlägenheter, både vid nybyggnation och genom ombildning i befintligt bestånd. För att detta ska ske på rättvisa och förutsägbara villkor bör förvaltningsbestämmelsen i lagen om förvaltning av samfälligheter ses över.

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 till regeringen 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 regeringen bör utreda förutsättningarna för att inrätta ett avgiftsfinansierat bostadsrättsregister i offentlig regi.

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 bör Boverket få i uppdrag att utveckla en modell för 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. I Liberalernas budgetmotion för 2018 ingår ett finansierat förslag om att påbörja uppbyggnaden av en offentlig hyresstatistik som är tillgänglig för alla och nedbrytbar på bostadsområden.

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 dessutom 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. Nyligen har en statlig utredning (SOU 2017:33) presenterat 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.

Hyresgästens till- och frånval ska kunna avspeglas bättre i hyressättningen. Det finns en färdig lagrådsremiss från 2014 som tecknar en modell för avtal mellan hyresvärd och hyresgäst om hur lägenhetens standard avseende utrustning och underhåll ska kunna höjas eller sänkas, och att detta ska motsvaras av ett hyrestillägg eller hyresavdrag under tio år. Regeringen befarar höga tillvalskostnader på en ansträngd bostadsmarknad och har av det skälet valt att inte gå vidare med förslaget. Vi menar tvärtom att det på en ansträngd bostadsmarknad finns än större anledning att ge den enskilde hyresgästen mer makt att påverka sin egen hyra. Vi anser därför att ett system för tillval och frånval bör inrättas.

Depositioner från hyresgästen i samband med andrahandsuthyrning är i Sverige vanligt. Det är 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 skäligen 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.

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 enrums- 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 kommunerna bör lägga plan- och bygglovsärenden gällande äldreboenden och studentbostäder i ett snabbspår och att sådana ärenden alltså ska kunna prioriteras i handläggningen. Den 26 april 2017 biföll riksdagen ett sådant motionsyrkande från Liberalerna om snabbspår. Eftersom detta tillkännagivande gjorts så pass nyligen väljer vi att i denna motion inte formellt upprepa vårt yrkande. Vi förväntar oss dock att regeringen snabbt agerar för att verkställa riksdagens begäran.

Liberalisera plan- och byggreglerna

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 regeringen undersöka 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.

År 2014 tillsatte alliansregeringen den så kallade Planprocessutredningen, som fick i uppdrag att utreda och föreslå åtgärder som syftar till att öka den kommunala planläggningen för bostadsbyggande och antalet kommunala markanvisningar. Genom tilläggsdirektiv utvidgades uppdraget till att även omfatta frågor om bland annat vilka möjligheter kommunen ska ha att ställa detaljerade krav i en detaljplan, förutsättningar för en bättre kommunal planberedskap samt behovet av effektivisering av de statliga myndigheternas – särskilt länsstyrelsernas – medverkan i plan- och byggprocessen och tidsåtgången för denna. I uppdraget ingick en inventering och analys av olika kommuners hinder och incitament avseende planläggning. Utredningen presenterade sitt betänkande i slutet av 2015 (SOU 2015:109).

Ett av förslagen från utredningen är att effektivisera statens medverkan i planprocessen genom att kommuner ska få tydliga planeringsbesked från länsstyrelsen inför och under detaljplaneprocessen. En sådan reform skulle påtagligt förenkla och förkorta kommunernas arbete med en detaljplan, och förslaget bör genomföras.

Rätt för byggherrar att utarbeta detaljplaner

Kommunerna har i dag ett planmonopol. Det innebär att det bara är kommunerna som kan utarbeta detaljplaner. Att upprätta en detaljplan tar i snitt två år eller mer vilket försvårar byggandet. Vi föreslår att byggherrar, i stället för att tvingas vänta på kommunen, ska få rätt att själva utarbeta en detaljplan i överensstämmelse med översiktsplanen och sedan få denna prövad av kommunen. Den exakta utformningen av hur denna prövning ska gå till bör utredas närmare, men en förebild kan vara den motsvarande norska lagstiftningen på området.

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 kostnadseffektiva 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.

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.

Likasa 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 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. Detta bör riksdagen ge regeringen till känna.

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 attefallshus 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.

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.

Liberalerna vill även ha ytterligare förenklingar, bland annat för uppförande av solceller och solpaneler på befintlig fastighet. Dagens regelverk är stelbent och tillämpas olika mellan kommunerna. Boverket fick i mars 2017 i uppdrag att utreda förutsättningarna för ett generellt undantag från kravet på bygglov för att ändra färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial på andra byggnader än en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, oavsett om byggnadsdelen är vänd mot en kringbyggd gård eller en allmän plats. Likaså utreds nu frågan om att slopa kravet på bygglov för montering av solcellspaneler och solfångare på byggnader samt altaner i anslutning till en- och tvåbostadshus. Boverkets uppdrag ska slutredovisas i mars 2018. Liberalerna anser att ytterligare förenklingar av regelverket därefter ska genomföras snarast.

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 begränsningar, 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 behovet. 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.

Korta kommunens handläggningstider

Det behövs starkare incitament för att tidsfristerna för handläggning av plan- och byggärenden verkligen ska efterlevas av kommunerna. I Liberalernas budgetalternativ för 2018 presenterar vi finansierade förslag om en ekonomisk stimulans till de kommuner som kortar sina handläggningstider.

I dag blir det inga tydliga konsekvenser för de kommuner som tvärtom överskrider tidsgränserna. Vi menar att det är viktigt att införa både tidsgränser och regler om konsekvenser om dessa tidsgränser inte hålls.

Med bifall till bl.a. ett motionsyrkande från Liberalerna tillkännagav riksdagen hösten 2015 att regeringen behöver vidta nödvändiga åtgärder för att koppla någon form av incitament eller sanktioner till kommande regler om kommuners handläggningstider för anmälningsärenden. Boverket har därefter presenterat rapporten ”Utvärdering av tidsfrister och förslag till sanktioner” (rapport 2017:4), där det föreslås att förseningar i handläggningsprocessen ska leda till en reduktion av avgiften. Vi förväntar oss att regeringen nu fullföljer arbetet med att införa en sanktionsmodell för kommuner som

inte håller de lagstadgade tidsfristerna, antingen genom en sanktionsavgift eller genom en reduktion av den avgift som den sökande erlägger.

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 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.

Vad gäller upplåtelse av en rätt för en kommun att anordna gång- och cykelvägar och kommunalt deltagande i en gemensamhetsanläggning instämmer vi i dessa förslag. Behovet av goda gång- och cykelvägsförbindelser borde kunna vara lika relevant i anläggningslagen som behovet av goda vägförbindelser för motortrafik. I annat fall riskerar kostnaden att öka påtagligt, genom långa omvägar och försämrad användarnytta.

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 regeringen återkommer med förslag om att i anläggningslagen 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.

Regelverket om förändring eller upphävande av tomtindelning bygger på en avvägning mellan olika intressen. Tomtägarens önskemål om justering av tomtgränser kan i vissa fall hamna i konflikt med behovet av t.ex. infrastruktur. Särskilt i de större städerna kan konkurrensen mellan olika intressen vara mycket hård när det gäller användning av markutrymmet.

Dagens lagstiftning och dess förarbeten uppmärksammar denna aspekt när det gäller vägar. Däremot är regelverket mer otydligt när det gäller vikten av att beakta behovet av gång- och cykelvägar, för vilka ansvaret kan åvila både offentliga och privata aktörer. I många fall kan reservat för framtida vägar eller gång- och cykelstråk vara lika viktiga att uppmärksamma som den redan befintliga infrastrukturen.

Vi anser att den formella samrådsretsen vid ärenden som gäller ändring av tomtindelning alltid ska omfatta berörda myndigheter och kommuner om ändringen kan komma att påverka infrastruktur, inklusive gång- och cykelvägar. Vi anser även att det förenklade förfarandet inte bör användas om en förändrad tomtindelning m.m. innebär att utrymmet för vägar, inklusive gång- och cykelvägar, påverkas negativt. Det är i

sammanhanget viktigt att behovet av gång- och cykelvägar och behovet av vägar för motortrafik beaktas på ett likvärdigt sätt.

Värna tomträttshavarens intressen i ledningsrättsärenden

Lagen har nyligen ändrats så att ledningsrätt kan upplåtas direkt i en tomträtt, i stället för som tidigare i den fastighet som är upplåten med tomträtt. Lagändringen var i sig önskvärd, men lagens utformning tar inte tillräcklig hänsyn till de ojämna maktförhållandena mellan fastighetsägare och tomträttshavare.

De tomträtter som finns i Sverige har så gott som alltid kommunen som fastighetsägare, medan tomträttshavaren är en enskild småhusägare, en bostadsrättsförening eller i vissa fall en småindustri. Vid en förrättning gällande ledningsrätt är både fastighetsägaren och tomträttshavaren sakägare. I ett förrättningsärende har dock kommunen i egenskap av planmyndighet ofta en intressegemenskap med den exploatör som ansöker om att dra fram en ledning för t.ex. starkström, fibernät eller huvudledning för avlopp.

Kommunen i egenskap av fastighetsägare kommer därmed vid förrättningen att vara benägen att tillgodose önskemålen från exploatören, och i ett sådant läge kommer tomträttshavaren ha små möjligheter att hävda sina intressen. Denna inbyggda obalans i maktförhållanden får inte leda till att kommunen och exploatören bildar en allians på bekostnad av enskilda tomträttshavare.

Det får ankomma på regeringen att ta fram förslag till kompletterande lagbestämmelser som möjliggör för tomträttshavare att bättre hävda sina intressen i de fall då kommunen är fastighetsägare. Detta bör riksdagen ge regeringen till känna.

Reformera Lantmäteriets roll

Lantmäteriets förrättningsprocess har i flera år dragits med problem som löpande förvärrats. Genomförandetiden för förrättningar är för lång, och otillräcklig lokalkännedom 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.

För att långsiktigt förbättra förrättningsprocessen är Liberalerna öppna för att göra mer genomgripande reformer. Den nya avgiftsmodell som nu bereds för förrättningsprocesser skulle exempelvis kunna kombineras med att det 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 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, både för 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. Regeringens förslag i budgetpropositionen innebär endast ett första, begränsat steg, nämligen att fastighetsdata och vissa geodata blir avgiftsfritt tillgängliga för andra statliga myndigheter.

Lantmäteriet har självt efterfrågat en ny finansieringsmodell som gör det möjligt att slopa avgifter och begränsande villkor för användning. Flera andra länder, däribland Nederländerna och Danmark, har infört öppna geodata från sina myndigheter fritt tillgängliga på nätet med stora samhällsekonomiska vinster.

Frågan om öppna geodata är så väsentlig att fler steg snabbt måste tas. Vår grundsyn är att geodata ska vara tillgängliga avgiftsfritt för både myndigheter och allmänhet. Finansieringen av en sådan reform bör ses i ljuset av att det samtidigt pågår ett övergripande arbete för digitalisering av Lantmäteriets alla tjänster. 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. Vi anser att regeringen bör ta initiativ till en översyn av tänkbara sätt att finansiera en full övergång till öppna geodata. I avvaktan på den översynen bör Lantmäteriet ha i uppdrag att 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 informationsspridningsprocess 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.

Regeringen bör få i uppdrag att ta fram förslag till författningsändringar samt ge de nödvändiga myndighetsuppdragen för att åstadkomma en övergång till helt digital plan- och byggprocess. Vidare bör regeringen återkomma med förslag om hur allmänhetens insyn i planärenden kan underlättas genom modern teknik. Detta bör riksdagen ge regeringen till känna.

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.

Naturskydd och grönområden

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.

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.

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.

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

Reformera riksintressena

Systemet med riksintressen regleras i 3 och 4 kap. miljöbalken, och innebär att vissa områden åtnjuter särskilt skydd med hänsyn till bl.a. naturvården, kulturmiljövården, försvaret, den industriella produktionen och behovet av kommunikationer. Riksdagen fattar beslut om riksintresseområdena som nämns i 4 kap. miljöbalken, medan ansvaret för att göra bedömningar enligt 3 kap. miljöbalken har lagts på tolv olika myndigheter: Trafikverket, Statens energimyndighet, Naturvårdsverket, Försvarsmakten, Tillväxtverket, Riksantikvarieämbetet m.m. Vidare spelar även länsstyrelserna en viktig roll, inte minst gällande den närmare avgränsningen av de områden som skyddats genom riksdagsbeslut.

Liberalerna anser att systemet med riksintressen fyller en viktig funktion, men att det behöver reformeras. Bedömningen av vad som utgör riksintresse bör ske i en samlad process och beslut om riksintresseklassning regelbundet omprövas. Dessutom bör behovet av byggbar mark lämplig för bostadsförsörjning vid bostadsbrist klassas som ett eget riksintresse.

Strandskyddet ska mjukas upp

Många människor vill bo nära och med utsikt över sjö och hav. Sverige är ett glesbefolkat land med uppemot 40 000 mil strand eller kust. Huvudprincipen inom strandskyddet är i dag ett bebyggelseförbud inom 100 meter längs alla hav, sjöar och vattendrag i Sverige. I flera fall är gränsen utvidgad till 300 meter från vattenlinjen. Trots att vissa mindre förändringar har skett mot en mindre strikt tillämpning anser bland annat SKL att strandskyddet fortfarande är onyanserat och stoppar kommuner från att skapa attraktiva boendemiljöer på landsbygden.

Liberalerna menar att den reform av strandskyddet som gjordes under alliansregeringen, och som syftade till att skapa en mer flexibel tillämpning av reglerna, inte har fått tillräckligt genomslag. 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.

Vi föreslår därför att strandskyddet decentraliseras genom att kommuner ska kunna ansöka om att upphäva strandskyddet med hänvisning till ett lokalt behov av bostadsbyggande. I områden där exploateringstrycket bedöms som exceptionellt högt eller synnerliga skäl föreligger ska fortfarande ett strikt strandskydd tillämpas.

Vi vill understryka att ett starkt strandskydd i områden med högt exploateringsstryck är av största betydelse för att bevara den biologiska mångfalden och ge möjligheter för det rörliga friluftslivet. Samtidigt behöver inte strandskyddet upprätthållas lika drakoniskt i områden där trycket från nybebyggelse är litet. För landsbygdsutvecklingen är det viktigt att möjliggöra byggande i attraktiva lägen där detta är lämpligt ur natur- och friluftssynpunkt. Det är mot bakgrund av detta som Liberalerna verkar för en uppmjukning av reglerna.

Den 15 mars 2017 biföll riksdagen Liberalernas yrkande om en reformering av strandskydd i enlighet med ovanstående. Eftersom detta tillkännagivande gjorts så pass nyligen väljer vi att i denna motion inte formellt upprepa vårt yrkande. Vi förväntar oss dock att regeringen snabbt agerar för att verkställa riksdagens begäran.

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 friluftsinressen, 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.

Jan Björklund (L)

Christer Nylander (L)

Emma Carlsson Löfdahl (L)

Maria Weimer (L)

Maria Arnholm (L)

Tina Acketoft (L)

Mats Persson (L)

Said Abdu (L)

Bengt Eliasson (L)

Roger Haddad (L)

Robert Hannah (L)

Nina Lundström (L)

Fredrik Malm (L)

Birgitta Ohlsson (L)

Mathias Sundin (L)

Lars Tysklind (L)

Barbro Westerholm (L)

Allan Widman (L)

Christina Örnebjär (L)