

INTERPELLATION TILL STATSRAÅD

Från Riksdagsförvaltningen
2023-04-26
Besvaras senast
2023-05-22

Till statsrådet Andreas Carlson (KD)

2022/23:329 Reformen för bostadsbyggande

Under perioden 2014–2022 steg bostadsbyggandet stadigt. Under perioden 2018–2022 började Sverige till och med beta av på det stora underskottet på bostäder som byggdes upp från 1990-talet och framåt sedan finansieringen av nybyggnation av bostäder privatiserades till i det närmaste 100 procent och bostadssektorn förvandlades från en offentlig utgiftskälla till en intäktskälla. Under dessa år färdigställdes nya bostäder i landet till i alla fall i närheten av Boverkets uppskattning av det årliga behovet av nybyggnation.

Rekordlåga räntor i kraft av låg global realränta, synnerligen stark offentligfinansiell nettoställning men också påtagligt expansiv penningpolitik, låga elpriser och stark framtidstro hos hushåll, företag och kommuner, inte minst i kraft av den mycket starka svenska exportindustrin och världsrekord i sysselsättningsgrad, var givetvis drivande i denna utveckling. Men bostadspolitiska reformer bidrog också till nybyggnationen på ett uppenbart sätt.

Genomförda reformer under S-ledda regeringar:

En viktig reform var att riksdagen på regeringens förslag införde ett statligt investeringsstöd som innan det avskaffades bidrog till byggandet av omkring 20 procent av alla hyresrätter som byggdes under stödåren. Dessa nya bostäder har byggts med omkring 1 500 kronor i lägre månadshyra jämfört med annan nyproduktion. Totalt har stöd beviljats för över 55 000 bostäder. Stödet har nu avvecklats i förtid av högerregeringen, med byggprojekt med uppemot 30 000 lägenheter i kön av ej behandlade ansökningar.

Redan 2016 infördes ett stöd för att stimulera renovering och energieffektivisering av hyresbostäder i områden med socioekonomiska utmaningar. Stödet justerades och breddades sedan 2021 för att täcka energieffektivisering i flerbostadshus. Båda stöden avskaffades av de högerkonservativa i riksdagen.

Kommunerna kan sedan 2017 begära att länsstyrelsen lämnar ett planeringsbesked. Det innebär om att kommunen kan få ett tidigt besked från länsstyrelsen om myndigheten avser att motsätta sig en åtgärd som kommunen tänker planera för i en detaljplan.

En tidsfrist har införts i PBL som innebär att länsstyrelsen som huvudregel ska avgöra om kommunens beslut att anta en detaljplan ska upphävas inom två månader (efter att länsstyrelsen har beslutat att överpröva beslutet). Ändringar har genomförts som innebär att kommunstyrelsen och byggnadsnämnden kan anta fler detaljplaner, och som således inte behöver antas av kommunfullmäktige

Fler undantag från krav på bygglov. Ändringarna från 2017 innebär att det inte behövs bygglov för att 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, att på en- och tvåbostadshus inom områden med detaljplan göra en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel, att uppföra en mindre byggnad på allmän plats där kommunen är markägare och att uppföra väderskydd för kollektivtrafiken

Under 2018 trädde ändringar i PBL och PBF i kraft, som innebär följande:

Ett tydligare och enklare detaljplanekrav har införts som skapar större flexibilitet för kommunerna, vilket innebär att detaljplaner bara behöver tas fram när det verkligen behövs.

Fler undantag från kraven på bygglov har införts. Ändringarna innebär att det inte längre krävs bygglov för att på en byggnad inom detaljplanlagt område montera solcellspaneler och solfångare som följer byggnadens form, förutsatt att åtgärden är förenlig med detaljplanen.

Krav har införts som innebär att avgiften reduceras när byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för beslut i ärenden om lov, förhandsbesked samt startbesked efter anmälan.

Bestämmelser om miljöbedömningar förtydligas, vilket underlättar kommuns arbete med miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar.

Under 2019 trädde ändringar i PBL och PBF i kraft, som innebär följande:

Det har införts nya bestämmelser om regional fysisk planering som innebär att det blir obligatoriskt med sådan planering i Stockholm och Skåne län

Det har införts tydligare bestämmelser om undantag från kravet på bygglov för altaner.

Det har införts nya bestämmelser som skapar förutsättningar att ställa krav på digitala detaljplaner. Med stöd av dessa bestämmelser har krav senare införts som innebär att alla detaljplaner som påbörjas efter den 1 januari 2022 ska finnas tillgängliga i ett digitalt format, vilket underlättar möjligheten att använda informationen i bygglovs- och byggskedet.

Boverket fick i uppdrag att se över myndighetens bygg- och konstruktionsregler. Syftet med översynen var att skapa ett förenklat och konsekvent regelverk med en genomgående likartad struktur och detaljeringsgrad. Boverket kallar sitt arbete för Möjligheternas byggregler. Boverkets regelmodell bygger på att Boverket i föreskrifter ska precisera de krav som ställs på lag- och förordningsnivå, medan samhällsbyggnadssektorn ska ta fram lösningar som uppfyller föreskrifterna samt ta fram verifieringsmetoder.

Under 2020 trädde ändringar i PBL och PBF i kraft, som innebär följande:

Större komplementbostadshus har införts, vilket innebär att ett så kallat attefallshus numera kan vara 30 kvadratmeter (en så kallad bolundare) i stället för som tidigare 25 kvadratmeter.

Nya bestämmelser om en utvecklad översiktsplanering har införts, bland annat genom införandet av krav på att kommunen ska anta en planeringsstrategi varje mandatperiod (gäller efter valet 2022). Lagändringen underlättar kommunernas arbete med planering och prövning, exempelvis detaljplanering och beslut om bygglov. Det finns även möjlighet till digitala översikts- och regionplaner.

Tillfälliga vårdbyggnader omfattas inte längre av krav på bygglov med mera, vilket underlättar regionernas hantering av pandemin.

Under 2021 trädde ändringar i PBL och PBF i kraft, som innebär följande:

Nya bestämmelser om privat initiativrätt i PBL har införts. Förändringarna ger planintressenter bättre möjligheter att delta i arbetet med att ta fram detaljplaner, bland annat genom en uttrycklig rätt att få veta vilket planeringsunderlag som kan komma att behövas för planläggningen och en

möjlighet att själv få ta fram sådant underlag.

Utredningen Samordning för bostadsbyggande tillsattes för att på olika sätt stödja kommuner i planeringsarbetet. Avtal har ingåtts för större samlade exploateringar om bostadsbyggande i Knivsta, Gävle och Uppsala kommuner. Statens åtagande omfattar bland annat fyrspar mellan Uppsala och länsgränsen Uppsala/Stockholm samt nya stationslägen i Knivsta och Bergsbrunna. Likaså ska staten påbörja en utbyggnad av Ostkustbanan i Gävle kommun till dubbelspar. Avtalen innebär att kommunerna förbundit sig att åstadkomma 66 000 nya bostäder. Avtalen innebär att kommunerna förbundit sig att åstadkomma hållbara stadsdelar med gång-, cykel- och kollektivtrafik som utgångspunkt. Regeringen beslutade den 1 oktober 2020 att uppdra åt Länsstyrelsen i Uppsala län att samordna uppföljningen av de avtal som ingåtts av samordnaren för större samlade exploateringar.

Under 2022 trädde ändringar i PBL och PBF i kraft, som innebär följande:

Den S-ledda regeringen underlättade för seriellt byggande genom införande av aktören Certifierade byggprojekteringsföretag för en mer förutsägbar byggprocess. Det infördes en ny aktör i plan- och bygglagen i syfte att öka förutsägbarheten och effektiviteten i byggprocessen genom att underlätta för standardiserade processer i bostadsbyggandet.

Den S-ledda regeringen agerade också för att kraftigt minska antalet riksintressen. Riksantikvarieämbetet och Naturvårdsverket fick i sina regleringsbrev för 2022 i uppdrag att aktualitetspröva flera riksintressen. Totalt kommer nästan 15 procent av alla riksintressen inom kultur- och naturvårdsområdena att aktualitetsprövas.

Den S-ledda regeringen har satsat på samhällsbyggande för att möta behoven av företagsetableringar i Norrbotten och Västerbotten och tillsatte en samordnare för hållbart samhällsbyggande och utvecklade Rådet för hållbara städer. Hela den utvecklingen är nu i akut fara genom inte minst Sverigedemokraternas motstånd mot vindkraft såväl på land som till havs.

Lagen om kommuners bostadsförsörjningsansvar ändrades 1 oktober 2022 så att kraven på den analys som ska ligga till grund för uppgifterna i de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjningen får en tydligare inriktning mot bostadsbristen i kommunen. Utöver den analys av den demografiska

utvecklingen och marknadsförutsättningarna som ska göras, ska uppgifterna i riktlinjerna särskilt grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Vidare ska kommunen genomföra sin analys med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med.

Reformarbete initierat av S-ledda regeringar 2014–2022:

Även med konjunktur, penningpolitik och de ovan redovisade reformerna i ryggen och ett byggande i linje med bostadsbehoven, så tillsatte de S-ledda regeringarna också ett mycket stort antal utredningar på bostadsförsörjningens område för att bereda vägen för att uppnå de av riksdagen fastslagna bostadspolitiska målen. Ett antal av dessa redovisas här nedan, liksom vilka åtgärder som vidtagits med avseende på dem:

Utredningen Kommittén för modernare byggregler (redovisades den 19 december 2019) hade i uppdrag att genomföra en systematisk och grundlig översyn av plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen, Boverkets byggregler (BBR) och Boverkets föreskrifter om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder och de standarder dessa hänvisar till, i syfte att modernisera regelverket och därmed gynna ökad konkurrens och ökat byggande. I uppdraget ingick även att utreda regelverkets ändamålsenlighet, effektivitet och omfattning. Uppdraget slutredovisades i betänkandet *Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat* (SOU 2019:68). Det kan noteras att ansvarig statlig myndighet, Boverket, var genomgående kritisk till utredningens förslag i sitt remissyttrande och att den S-ledda regeringen inte såg sig redo att gå vidare med förslagen.

Högerregeringen har ännu inte agerat i frågorna, men har aviserat sin avsikt att återkomma med en proposition. Majoriteten i civilutskottet hänvisar i betänkande till att förslag bereds inom Regeringskansliet.

Utredningen Bygglövsutredningen (redovisades den 14 juni 2021) har haft i uppdrag att göra en systematisk översyn av regelverket för bland annat bygglov. Syftet med översynen var att skapa ett enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk som samtidigt säkerställer angelägna allmänna och enskilda intressen och ett långsiktigt hållbart byggande av bland annat bostäder. I uppdraget ingick att föreslå när lovplikt respektive anmälningsplikt bör inträda för olika typer av åtgärder. Det kan noteras att ansvarig statlig myndighet, Boverket, i väsentliga delar var kritisk till utredningens förslag i sitt

remissyttrande och att den S-ledda regeringen inte såg sig redo att gå vidare med de kritiserade förslagen.

Högerregeringen har ännu inte agerat i frågorna men har aviserat sin avsikt att återkomma med förslag. Majoriteten i civilutskottet hänvisar i betänkande till att utredningarnas förslag bereds inom Regeringskansliet.

Utredningen Sänk tröskeln till en god bostad (remisstiden gick ut den 22 augusti 2022): I betänkandet föreslogs bland annat en ny bostadsförsörjningslag som omfattar både statens och kommunernas uppgifter, och man introducerar ett nytt mål för bostadsförsörjningen, ett obligatorium för kommuner att lämna hyresgarantier till barnfamiljer mot ersättning från staten, att de allmännyttiga bostadsföretagen inte längre ska behöva tillämpa lagen om offentlig upphandling, skärpta krav på hyresvärdar att motivera de krav de ställer på nya hyresgäster samt att bostadsförmedlingar får tydligare förutsättningar att kunna förmedla bostäder med social hänsyn.

Hantering: Av dessa förslag har högerregeringen ännu inte lagt fram något och högermajoriteten har i riksdagen i stället avslagit socialdemokratiska förslag i linje med utredningen, om att de allmännyttiga bolagen inte ska omfattas av LOU och om att införa en ny bostadsförsörjningslag.

Utredningen Startlån till förstagångsköpare av bostad (remisstiden gick ut den 26 augusti 2022): I betänkandet lämnas förslag på ett startlån som ska underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden. Startlånet garanteras av staten och gör det möjligt för bolåneaktörer att lämna bolån på upp till 95 procent av bostadens värde till kreditvärdiga förstagångsköpare. Remissvaren bereds nu i Regeringskansliet. Den 30 augusti gav regeringen Finansinspektionen i uppdrag att utvärdera konsekvenserna av bolånetak och amorteringskrav. Den utredningen redovisades den 14 oktober 2022 och kan ses som komplement till startlånsutredningen.

Hantering: Av dessa förslag har högerregeringen ännu inte gjort något utöver att ge Finansinspektionen ett nytt uppdrag att se över låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder som ska redovisas den 31 oktober 2024.

Utredningar: Frågan om så kallade landsbygdslån, eller statliga topplån för byggnation på landsbygd, har figurerat i ett flertal utredningar de senaste åren. Landsbygdsutredningen samt *Sänk tröskeln till en god bostad*. Syftet är att

åtgärda problemet många har att få lån för byggen på landsbygd där det slutgiltiga värdet på huset understiger byggkostnaden. Frågan har även utretts av Boverket som lämnat ett förslag till utformning. Det krävdes mindre kompletteringar för att kunna gå vidare med och den socialdemokratiska regeringen har inte ställning i frågan.

Hantering: Vi socialdemokrater har i vår kommittémotion föreslagit att utredningarnas förslag genomförs, men högerregeringen har ännu inte agerat i frågan.

Utredningen om bättre konkurrens i bostadsbyggandet (remisstid till den 23 april 2021). Utredningen överlämnade sitt betänkande *Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet* (SOU 2020:75) i december 2020. Utredningen har tagit fram olika verktyg som kommunerna kan använda inom ramen för gällande lagstiftning, men lämnade också förslag till ändring i plan- och bygglagen.

Högerregeringen har ännu inte agerat i frågan, utöver att säga nej till även denna utrednings förslag om att undanta den kommunala allmännyttan från LOU.

Utredningen om konkurrensen i byggmaterialindustrin (uppdraget redovisades den 22 december 2021). Den S-ledda regeringen uppdrog den 26 mars 2020 åt Konkurrensverket att utreda och kartlägga konkurrensen i de branscher inom byggmaterialindustrin som är av strategisk betydelse för bostadsbyggandet när det gäller marknadskoncentration, prisbildning, vertikal integrering, internationell integrering, köpar- och säljarmakt samt val av byggmaterial.

Högerregeringen har ännu inte agerat i frågan.

Myndighetsuppdrag: Digital samhällsbyggnadsprocess (uppdraget slutredovisat den 31 januari 2022): Den S-ledda regeringen uppdrog den 30 januari 2020 åt Lantmäteriet att etablera en digital infrastruktur för tillgängliggörande av minst två standardiserade dataset i samhällsbyggnadsprocessen. En digital samhällsbyggnadsprocess bygger på att olika aktörer kan utbyta information digitalt. I samhällsbyggnadsprocessen krävs ett omfattande manuellt arbete för att dels hitta aktuell, relevant och korrekt information i digital form, dels konvertera och återanvända sådan information. För att de digitala verktygen i samhällsbyggnadsprocessen ska bli effektivare bör informationen som utbyts

vara standardiserad, avgiftsfri och sökbar.

Högerregeringen föreslog i februari 2023 ändringar i PBF i enlighet med myndighetens förslag.

Ett betydande antal utredningar som den socialdemokratiska regeringen tillsatte har ännu inte slutredovisats. Högerregeringen har givetvis inte kunnat agera på beredda utredningsförslag som ännu inte finns. Här nedan redovisas ett urval av utredningarna och vilka av dessa som regeringen valt att lägga ned:

Utredningen Aktualitetsprövning av riksintressen (slutredovisning senast den 31 januari 2023): År 2021 redovisade länsstyrelserna sitt uppdrag att identifiera områden av riksintresse för naturvården och kulturmiljövården som har brister avseende aktualitet och utbredning, som Naturvårdsverket och Riksantikvarieämbetet sedan kan ompröva. Riksantikvarieämbetet och Naturvårdsverket fick sedan i sina regleringsbrev för 2022 i uppdrag att ompröva de berörda riksintressena för kulturmiljövården och naturvården.

Utredningen Förstudie om nationell fysisk planering (slutredovisning den 29 september 2023): Uppdraget syftar till att säkra långsiktig hållbar användning av mark och vatten samt en effektiv fysisk planering och prövning.

Utredningen En ny förköpslag (redovisas senast den 7 december 2023): En särskild utredare ges i uppdrag att lämna förslag till en ny lag som ger en kommun rätt att under vissa förutsättningar träda in i köparens ställe vid förvärv av fast egendom, så kallat förköp.

Utredningen Bättre verktyg för att minska och motverka boendesegregation (redovisas senast den 22 december 2023): En särskild utredare ges i uppdrag att dels utveckla verktyg och metoder för att stärka arbetet med att minska och motverka segregation i samhällsplaneringen, dels redogöra för hur arbetet med att säkra att hyresgäster kan bo kvar efter bruksvärdeshöjande renoveringar fortlöper.

Hantering: Högerregeringen har lagt ned utredningen.

Utredningen Ett statligt ägt fastighetsbolag för ett starkare och tryggare Sverige (redovisas senast den 31 december 2023): En särskild utredare ska analysera om ett statligt ägt fastighetsbolag kan vara ett ändamålsenligt och

kostnadseffektivt sätt att förebygga, minska och motverka segregation och brottsligheten som den kan medföra i områden med socioekonomiska utmaningar.

Hantering: Högerregeringen har lagt ned utredningen.

Sedan tillträdet i oktober 2022 har regeringen och bostadsministern meddelat två framåtsyftande åtgärder för främjande av byggande av permanenta bostäder.

Länsstyrelserna har fått i uppdrag att inom ramen för sina uppgifter i fråga om samhällsplanering och boende, redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder.

Boverket har fått i uppdrag att utreda möjligheterna till att främja tillkomst av studentbostäder genom ändringar av byggreglerna för dessa (slutredovisning den 30 april 2024).

Utöver att i förtid avveckla investeringsstödet har högerregeringen meddelat två åtgärder som innebär betydande hinder för byggande av permanenta bostäder: stopp för nya stambanor där kommuner i enlighet med Sverigeförhandlingen förbundit sig att bygga bostäder i relation till den nya järnvägen, och nej till avveckling av Bromma flygplats till förmån för bostäder.

Mina frågor till statsrådet Andreas Carlson är:

1. Instämmer statsrådet i denna beskrivning av utvecklingen på området främjande av byggande av permanenta bostäder sedan 2014 och avser statsrådet i så fall att ta initiativ till parlamentariska bostadspolitiska diskussioner med beskrivningen som gemensam utgångspunkt?
2. Har statsrådet tagit initiativ till en prognos över hur många nya bostäder som kommer att färdigställas respektive påbörjas under 2023–2026, och kan statsrådet i så fall redogöra för siffrorna?

.....

Markus Kallifatides (S)

Överlämnas enligt uppdrag

Gergö Kisch