

## Motion till riksdagen 2016/17:3378

av **Anna Kinberg Batra m.fl. (M)**

# Plan för ett starkare Sverige – reformer för fler bostäder

---

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om förstärkt översiktsplanering och borttagande av detaljplanekravet och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om åtgärder för snabbare handläggning av plan- och byggärenden och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om åtgärder för att minska överklagandeproblematiken och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förenkla tekniska egenskapskrav och utformningskrav vid ny- och ombyggnation och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att främja innovativt byggande och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om bättre förutsättningar för att bygga om lokaler till bostäder och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om stärkt harmonisering av byggregler med andra nordiska och europeiska länder och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om reformer av bullerreglerna och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ändrade gränsvärden i enlighet med tidigare tillkännagivande måste ske innan den 1 januari 2017 och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att vidta åtgärder för ett mer ändamålsenligt strandskydd och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att reformera riksintressesystemet i syfte att frigöra mer mark att bygga på och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ändrade regler för kommunala naturreservat så att kommunerna inte längre kan besluta om nya

- kommunala naturreservat utan måste få godkännande från regeringen eller myndigheten som regeringen utser och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det ska bli enklare för en kommun att upphäva tidigare införda kommunala naturreservat och tillkännager detta för regeringen.
  14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av miljöbalken i syfte att främja nybyggnation av bostäder och tillkännager detta för regeringen.
  15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda vilken roll den byggda miljön har för situationer av utanförskap och tillkännager detta för regeringen.
  16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förenkla reglerna för tekniska egenskapskrav och utformningsregler för studentbostäder och tillkännager detta för regeringen.
  17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett särskilt förkortat förfarande för plan- och bygglovsprocesserna för studentbostäder med tidsgränsen nio månader kopplat till ekonomiska sanktioner och tillkännager detta för regeringen.
  18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om volymmål för byggandet av studentbostäder och tillkännager detta för regeringen.
  19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett tydligare bostadsuppdrag till Akademiska Hus i form av bl.a. ett volymmål och tillkännager detta för regeringen.
  20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra en översyn av marktillgången nära universiteten och högskolorna i syfte att frigöra mark för studentbostäder och tillkännager detta för regeringen.
  21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att stärka högskolornas och universitetens möjlighet och ansvar för att öka antal studentbostäder och tillkännager detta för regeringen.
  22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra det enklare att hyra ut privatbostäder och tillkännager detta för regeringen.
  23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om översyn kring uthyrningspolicier och tillkännager detta för regeringen.
  24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tillåta större komplementbyggnader och komplementbostadshus och tillkännager detta för regeringen.
  25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att bestämmelserna i den detaljplan som avser utformning av byggnadsverk och tomter i fler fall ska upphöra att gälla när detaljplanens genomförandetid löpt ut och tillkännager detta för regeringen.
  26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om flexibla hyressättning vid nyproduktion och tillkännager detta för regeringen.
  27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om slopat uppskovstak och tillkännager detta för regeringen.
  28. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om sänkning av uppskovsräntan till 1,05 procent och tillkännager detta för regeringen.

29. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om åtgärder för att stärka kopplingen mellan infrastruktur och bostadsbyggande och tillkännager detta för regeringen.
30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om åtgärder för att få fram fler typgodkända hus och tillkännager detta för regeringen.
31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa privat initiativrätt senast den 1 januari 2018 och tillkännager detta för regeringen.
32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om stadsmiljöutveckling och tillkännager detta för regeringen.
33. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om större möjlighet för hyresgäster att påverka renoveringars omfattning och därmed hyresnivåer genom till- och frånval och tillkännager detta för regeringen.
34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att energieffektiviserande åtgärder och visst underhåll ska kunna kopplas till hyresnivå och tillkännager detta för regeringen.
35. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om förtydligande av krav kring energi för komponenter och installationer och tillkännager detta för regeringen.

## Motivering

I Moderaternas plan för ett starkare Sverige ingår att vi ska ha tillväxt i hela landet. Det kräver att byggandet går enklare och snabbare och att vi får fram fler bostäder.

Den stora bostadsbristen har briserat i en akut bostadsbrist med allvarliga konsekvenser för många delar av samhället, och för många människor. Underskottet på bostäder växer trots högkonjunktur och låg ränta. Sverige är därför i starkt behov av en politik för att få fram fler bostäder och för en bättre fungerande bostadsmarknad både på kort och lång sikt. I synnerhet behövs reformer som möjliggör för hushåll med låga inkomster att finna bostad till ett åtkomligt pris eller hyra på acceptabelt avstånd från arbetsmöjligheter. Det krävs om vi ska kunna minska riskerna för hemlöshet, främja integrationen, förbättra förutsättningarna för fler att få arbete och för att fler unga ska kunna flytta hemifrån för att studera. En välfungerande bostadspolitik är avgörande för ett sammanhållet Sverige.

På en bostadsmarknad måste det finnas bostäder av alla sorter och för alla inkomstnivåer. Där finns hyreslägenheter, småhus, bostadsrätter och ägarlägenheter av olika standard, storlek och i olika lägen. Där finns nybyggda dyrare bostäder liksom enkla hyreslägenheter som möjliggör insteg på marknaden för dem av oss med lägre anspråk eller den som söker boende för en kortare tid.

På en framtida bostadsmarknad ska ingen behöva tacka nej till jobb eller studier på grund av att det inte går att hitta lämpligt boende. Det finns ett stort och varierat utbud av bostäder med olika upplåtelseformer. Generösa och enkla regler för uthyrning av enskilt ägda bostäder gör det lätt att hitta tillfälligt boende. Både för kortare och längre perioder.

Vi vill se en bostadsmarknad där bostaden är möjliggöraren i människors liv och som utgår ifrån såväl valfrihet som rörlighet och trygghet. Ett sundhetstecken är

fungerande flyttkedjor. Det ska vara enkelt att flytta. En flytt ska inte hindras av för höga skatter eller kösystem.

Boendestrukturen är alltså inte bara en reflektion av samhällsproblem och utmaningar som utanförskap, skolproblem och sociala problem utan är i mångt och mycket också själva grunden och orsaken till dem. Den är i varje fall anledningen till att det biter sig fast och blir svårt att göra någonting åt om man inte ger sig på grundproblemet – dvs. boendet och boendestrukturen.

Utmaningarna på den svenska bostadsmarknaden spiller över på i stort sett samtliga politikområden. Den är ett socialt problem och ett hinder för en fungerande integration. Den slår direkt mot arbetsmarknadens funktionssätt genom att försvåra för människor att flytta dit jobben finns.

Bostadsfrågan har avgörande betydelse för Sveriges grundläggande ekonomiska stabilitet. Hushållens höga skuldsättning påverkar penningpolitiken och bland andra EU-kommissionen har visat att den är det stora makroekonomiska orosmolnet i Sverige.

## Den bostadspolitiska inriktningen

Svensk bostadspolitik behöver en tydlig inriktning och måste bygga på förståelse för problemen på svensk bostadsmarknad. Bostadspolitiken bör syfta till en bostadsmarknad i balans.

För att åstadkomma detta måste Sverige bygga 710 000 bostäder fram till 2025. Det innebär att det behöver byggas 71 000 bostäder per år fram tom 2025, men Boverket menar att huvuddelen av dessa måste byggas under de närmaste åren. Dessvärre är Sverige långt ifrån detta mål. Under 2017 kan, uppskattar Boverket, drygt 61 000 bostäder komma att påbörjas. En ökning som är långt ifrån säker.

Sverige är på grund av bostadsunderskottet i stort behov av bostadspolitiska reformer, i synnerhet eftersom de senaste två åren har varit mycket reformfattiga. Dels måste det befintliga beståndet nyttjas bättre, dels krävs åtgärder som ger ett ökat byggande.

Målet om fler bostäder och en mer välfungerande bostadsmarknad nås inte genom subventioner och detaljstyrning, utan genom att riva hinder, effektivisera regelverken och frigöra mer mark att bygga på. Vägen till fler bostäder bör återspeglas i det bostadspolitiska målet. Det bostadspolitiska mål som infördes under alliansregeringen är rimligt sett till forskning och statliga utredningar som belyser betydelsen av fortsatta reformer för en bättre fungerande bostadsmarknad och återspeglar en ambition att fortsätta reformera politikområdet mot mindre detaljregleringar och sänkta trösklar.

## Långsiktig reformering av planprocessen – förstärkning av översiktsplanerna och borttagande av detaljplanerna

Att planlägga mark är grundläggande för att skapa förutsättningarna för ett långsiktigt och hållbart samhälle, och för att få fram bostäderna som måste byggas under en relativt kort period. Samhällets tillväxt, välfärd och jobben är beroende av att planeringen fungerar väl både på kort och lång sikt. Problemen som följer av en sämre fungerande planprocess är många. Inte minst riskerar man skapa en ökad osäkerhet för potentiella investerare, vilket drar upp priser och minskar investeringsviljan.

Idag är ett övergripande problem att planprocesserna tar alldeles för lång tid. Detta gäller inte minst när vi jämför Sverige med andra länder. En betydande orsak till planprocessens längd är att detaljplaner idag görs mer detaljerade än vad som från början var tänkt med plan- och bygglagen (PBL). Det är känd problematik. Till exempel lyfte Plangenomförandeutredningen att det vore önskvärt att stärka översiktsplaneringen på detaljplaneringens bekostnad. Även Världsbanken har lyft fram flera grundläggande brister i hur hela systemet är uppbyggt. Särskilt problematiskt anses avsaknaden av bindande översiktsplaner vara. Världsbanken menar, liksom många andra bedömare, att det leder till att de detaljplaner som produceras görs på en allt för detaljerad nivå med ett ineffektivt förhandlingsspel mellan kommun, byggherrar och berörda. Nya Zeeland lyfts fram som ett exempel att ta efter där planprocessen är enklare och inte präglas av samma osäkerhet och långdragna processer. Problematiken med alltför detaljerade detaljplaneförfarande lyfts av många bedömare och aktörer, även om lösningsförslagen ibland skiljer sig åt.

För att förbättra planprocessen behöver den göras om och förenklas i grunden. Det är en genomgripande förändring och kräver gedigen utredning och viss långsiktighet.

Flera utredningar har genom åren samtidigt pekat på problemet med utdragna plan- och byggprocesser i form av dålig tillämpning av befintliga bestämmelser. Dock menar vi att mer genomgripande förändringar i planprocessen på sikt är nödvändiga för att minska risk för negativ eller oönskad tillämpning av lagstiftningen. Det långsiktiga reformarbetet bör samtidigt kombineras med en rad mer snabbverkande reformer för att förenkla planprocessen och förbättra tillämpningen av PBL.

## Snabbare handläggning

I dag tar processen till byggstart för lång tid. Bland annat handlar det om att handläggningstider hos kommuner och länsstyrelser präglas av långa ledtider. Alla möjligheter att korta tiden från idé till färdigt hus måste ses över, och handläggningstiderna är ett område där mer behöver göras. Arbetet i kommuner och länsstyrelser kring PBL bör organiseras och koncentreras till att först och främst främja möjligheten till att fler bostäder kommer till. Kortare handläggningstider kan också främja tillkomsten av nya bostäder. Eftersom det är angeläget att stimulera motivationen hos kommunerna att prioritera service och fler bostäder bör kommunernas bygglovsavgifter reduceras om tidsgränserna för handläggningen inte hålls.

## Minskad överklagandeproblematik

Möjligheten att överklaga myndighetsbeslut är viktig. Det finns principiella demokratiska skäl till att överklagande ibland behövs och det finns ett värde i medborgerligt inflytande över hur bostadsområden och städer utvecklas. Men dagens regelverk och tillämpningen av det innebär dessvärre att det blir väsentligt svårare att genomföra projekt i vissa kommuner/stadsdelar än i andra, och att överklaganden kraftigt fördröjer byggandet på ett sätt som alltför ofta inte kan anses skäligt. Inte sällan kan även helt grundlösa överklaganden leda till negativa kostnader för den som vill bygga bostäder.

Under 2015 överklagades 359 detaljplaner till länsstyrelsen, vilket motsvarar knappt 24 procent av det totala antalet antagna detaljplaner. Det är en ökning jämfört med 2014

då drygt 19 procent av detaljplanerna överklagades. Sett över de senaste 10 åren har emellertid andelen överklagade detaljplaner legat stadigt på mellan 19 och 25 procent. Andelen kan ha en viss felmarginal eftersom uppgifterna avser de ärenden som länsstyrelsen avslutat under kalenderåret 2015 och ett överklagande kan gälla en detaljplan som antogs före 2015.

Under 2015 har 194 antagna detaljplaner överklagats till mark- och miljödomstol. Det är en ökning med närmare 28 procent jämfört med 2014.

Andelen detaljplaner som upphävs till följd av ett överklagande är fortsatt låg. Under 2015 har länsstyrelsen helt eller delvis upphävt 29 detaljplaner. Det motsvarar knappt 2 procent av det totala antalet antagna detaljplaner och 8 procent av de överklagade detaljplanerna för 2015. Orsak till upphävande varierar, men en av de vanligaste orsakerna under 2015 uppges vara felaktig planprocess eller brister i underlaget.

Den stora mängden överklaganden och de problem som följer av dessa innebär att reformer är nödvändiga för en snabbare och säkrare byggprocess. Överklaganden är fördyrande för byggprocessen och har återkommande lyfts fram som ett hinder för bostadsproduktion. För den som vill bygga innebär överklaganden en högre risk och kostnad, men för den som överklagar finns i princip ingen risk alls samtidigt som sakägarkretsen som kan överklaga är omfattande. De huvudsakliga problemen kring överklagandeprocessen består i de långa handläggningstiderna och det höga antalet överklaganden.

Den obefintliga risken i ett överklagande leder till att det finns ett visst överutnyttjande av systemet. Det finns därtill en tendens till upprepade processer där samma person efter förlorat mål väcker klagan vid nästa tillfälle. Först överklagas detaljplan, därefter följer överklagande för bygglov. För att drastiskt minska överklagandeproblematiken vill vi:

- Korta instanskedjan genom att ta bort länsstyrelsen som instans för överklagande av byggärenden helt.
- Begränsa sakägarkretsen som har rätt att överklaga.
- Införa tydliga och verkningsfulla tidsgränser hos kommuner och myndigheter kopplade till ekonomiska sanktioner.
- Avgiftsbelägga överklaganden.
- Begränsa överklagande av bygglov när inga nya omständigheter tillkommit sedan detaljplan överklagats.

## Förenkla tekniska egenskapskrav och utformningskrav

Om bostadsbyggandet ska kunna industrialiseras och bli mer kostnadseffektivt behövs regelförenklingar och sänkta trösklar. För att främja ett mer industrialiserat effektivt byggande vill vi genomföra betydande lättnader av tekniska egenskapskrav och utformningskrav. Ett paket med regelförenklingar på detta område bör innehålla bland annat:

- Stärka möjlighet till undantag för utformningskrav vid ombyggnation till bostad.
- Dagens minimikrav för studentbostäder bör gälla för alla lägenheter upp till 35 kvadrat.
- Utformningskraven om att en byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan bör anpassas och undantag i högre utsträckning kunna tillåtas.

- Boverket bör ges större möjligheter att kunna tillåta undantag från gällande regelverk utifrån att bostadsbyggande borde ses som ett nationellt allmänintresse.

## Ett bättre strandskydd

Strandskyddet har två syften: dels att långsiktigt trygga förutsättningarna för tillgång till strandområden utifrån allemansrätten, dels att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. I allmänhet gäller strandskyddet 100 meter inåt land och lika långt ut i vattnet från strandlinjen, men skyddet kan vara utökat, genom särskilt beslut, upp till 300 meter både inåt land och ut i vattnet. Strandskyddet har samtidigt inte minskat under senare år utan snarare ökat. Detta trots en ambition om ett mer flexibelt strandskydd som möjliggör mer bostadsbyggande.

Skälen för att lätta på dagens strandskyddsregler är flera. För det första måste Sveriges landsbygdskommuner kunna skapa boendemiljöer i attraktiva naturområden för att locka till sig nya invånare. I glesbefolkade kommuner är det ofta svårt att få byggprojekt att löna sig eftersom byggkostnaderna ofta överskrider marknadsvärdena. För att klara ett marknadsmässigt byggande behöver kommunerna skapa attraktiva boendemiljöer i vackra naturområden. Men där sätter ofta onyanserade strandskyddsregler stopp.

För det andra kan mer blandade områden lättare etableras om det från början finns generellt billig mark men där det samtidigt är möjligt att skapa vissa attraktiva lägen genom till exempel undantag från strandskydd. Det skulle exempelvis kunna gälla i vissa förorter i Stockholm med riklig tillgång till områden nära vatten och med låga genomsnittliga inkomster. Detta ska naturligtvis kombineras med riklig allmän tillgång till strandnära områden.

För det tredje är det orimligt att det ofta är omöjligt att bygga strandnära även när det råder mycket god tillgång till stränder eller när platsen är mycket oattraktiv eller oåtkomlig för allmänheten. Då kan ju strandnära byggande snarare öka tillgänglighet till strandnära områden. Tillämpningen av lagstiftningen har tydligt kommit att bli problematisk, därför föreslår vi:

- Begränsa det generella strandskyddet till 50 meter.
- Begränsade möjligheter till utökat strandskydd till max 100 meter.
- Stärk kommunernas beslutanderätt på länsstyrelsens och Naturvårdsverkets bekostnad.
- Möjliggör fler undantag från strandskyddsbestämmelserna i syfte att kunna skapa 1) mer socialt blandade bostadsområden, 2) mer attraktiva bostadsområden i glesbygdskommuner och 3) ökat bostadsbyggande där behoven är särskilt stora.
- Stärk kompetensinsatserna om strandskyddet med tydligt syfte att göra tillämpningen mer byggvänlig.
- Överväg att begränsa strandskyddsreglerna till vissa regioner.

## Ett reformerat riksintressesystem

Under de senaste decennierna har antalet områden som markerats som riksintressen ökat kraftigt. I nuvarande form är samtidigt många riksintressen inte aktuella eller saknar tydligt beskrivna värden. SKL skrev i en rapport år 2012 följande: ”Processerna kring att utse och beskriva riksintressen har havererat. Beskrivningarna är ofta så vaga och

inaktuella att de inte fungerar som underlag för samhällsplanering. Själva begreppet riksintresse har urholkats och förlorat sin mening. Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) menar att vi nått den punkt då systemet med riksintressen har slutat att fungera. Så här kan det inte fortsätta. En snar förändring till det bättre krävs. Om inte problemen åtgärdas anser SKL att systemet med områden av riksintresse bör läggas ner.”

I en studie från Riksrevisionen 2013 svarar 60 procent av kommunerna med bostadsbrist att statens hantering av riksintressen har hindrat nya bostäder minst en gång de senaste tre åren. Ofta avstår kommun och byggbransch från att ens påbörja arbeten för nya bostäder i områden där riksintressen gäller. Risken att fastna i långa och dyra processer med länsstyrelserna, som hanterar riksintressen, anses helt enkelt vara för stor.

Stora områden skulle kunna frigöras för bebyggelse om kulturmiljö och friluftsliv inte var riksintressen. När städer växer måste mer mark kunna bebyggas. De nationella restriktionerna är för hårda och försvårar även för kommuner som faktiskt vill bebygga. Kommunerna har både engagemang och ansvar vad gäller skyddet av kulturmiljöer och mark för friluftsliv, vilket innebär att fortsatt gott skydd kan väntas finnas kvar även om riksintressena kulturmiljö och friluftsliv togs bort.

Ett utpekande av ett område som riksintresse har i dag inget förfallodatum. Kommunerna vittnar om att inaktuella riksintressen orsakar problem i planeringsprocessen. Ett område som formellt utgör riksintresse kan ha fått en helt annan karaktär tjugo år efter det pekades ut. För att minska dagens problematik och hinder för bostadsbyggande föreslår vi:

- Bostadsbyggandet är ett betydande nationellt intresse som ska klassas som riksintresse. Enligt regeringsformen har det allmänna en skyldighet att trygga rätten till bostad. Givet att vi har system med riksintresse finns det ingen logik att politiskt eller i övrigt i lagstiftningen prioritera bostadsbyggande lägre än andra viktiga kulturella värden
- Regeringen, eller en expertgrupp under regeringen, ska ansvara för att utpeka riksintressen.
- Beslut om riksintressen ska aktivt omprövas i samband med att ny översiktsplan antas av kommun. Om ansvarig myndighet inte aktivt åter pekar ut området med en aktuell motivering upphör riksintresset.
- Ta bort riksintressena kulturmiljö och friluftsliv.
- Stärka kraven på att förtydliga och förklara riksintressena när område pekas ut.

## Ändrade regler kring kommunala naturreservat

Grönområden och tillgång till parker och skog är viktiga. Det finns över 4 000 naturreservat i Sverige, cirka 3 500 statliga och 250 kommunala. Cirka 75 procent av den totala arealen utgörs av naturreservat i fjällvärlden. Även om vi välkomnar grönområden måste det alltid finnas en balans mellan olika intressen. Sedan miljöbalken trädde i kraft 1999 har kommunerna själva möjlighet att besluta om naturreservat. Innan miljöbalken gjorde det möjligt för kommuner att själva bilda naturreservat fanns sedan 1986 möjlighet för kommunerna att bilda reservat genom delegationsbeslut via länsstyrelsen. Länsstyrelserna har också rätt att inrätta naturreservat. De kommunalt beslutade naturreservaten är i mycket stor utsträckning tätortsnära. Tillväxten av nya kommunala naturreservat har varit i genomsnitt drygt tio per år sedan slutet av 1970-talet. Enligt 7 kap. 7 § miljöbalken får ett beslut om inrättande av naturreservat helt eller



delvis upphävas endast om det finns ”synnerliga skäl”. Enligt Naturvårdsverkets allmänna råd bör upphävande av naturreservat endast komma i fråga i undantagsfall. I dagsläget är beslut om att inrätta nya naturreservat därför närmast att betrakta som irreversibla.

Eftersom Sverige behöver mer byggbar mark, nära dagens tätorter, för bostadsbyggande kan den snabba tillväxten av främst kommunalt inrättade naturreservat komma att bli ett växande problem. Därför föreslår vi:

- Att främst regeringen, eller regeringen underställd myndighet, ska kunna inrätta naturreservat. För att en kommun ska inrätta naturreservat ska det ske genom ansöka till regeringen.
- Att det ska finnas bättre förutsättningar att upphäva naturreservat när det är motiverat.
- Regeringen bör i regleringsbrev och instruktioner förtydliga prioriteringen av bostadsbyggande.

## Översyn av miljöbalken

Miljöbalken innehåller i dag starka skyddsinstrument och detaljeringsnivå som fördröjer planerings- och tillståndsprocesser. En översyn bör göras i syfte att främja byggande.

## Fler studentbostäder

Bristen på studentbostäder kan i vissa fall göra att studenter tvingas tacka nej till en utbildningsplats. Detta kan få långtgående negativa konsekvenser för Sveriges utbildningsnivå, konkurrenskraft och attraktivitet. Därför bör dels åtgärder vidtas för att öka byggandet av fler bostäder generellt, och dels särskilda åtgärder vidtas för att öka antalet studentbostäder specifikt.

Alliansregeringen genomförde omfattande förenklingar för studentbostäder och mindre lägenheter upp till 35 kvm. Förändringarna har gjort det enklare och billigare att bygga mindre lägenheter. Ytterligare anpassningar av tillgänglighetskrav och lättnader i byggregler för studentbostäder bör prövas.

Bristen på studentbostäder i Sverige uppskattas till fler än 19 000 bostäder enligt Studentbostadsföretagen. Moderaterna har satt ett mål om 20 000 nya studentbostäder till 2020. För att nå detta mål vill Moderaterna:

- Snabba på byggandet. Ett särskilt förkortat förfarande för plan- och bygglovsprocesserna för studentbostäder, med tidsgränser kopplade till ekonomiska sanktioner. Dessa processer, hos kommunen, ska få ta max nio månader.
- Förenkla reglerna. Det bör gå att bygga mindre studentlägenheter än i dag och det går att lätta på krav kring buller för att öka möjligheterna att bygga nära till exempel kollektivtrafik.
- Mer mark att bygga på. Gör en översyn av marktillgången nära universiteten och högskolorna för att kunna bygga fler bostäder.
- Stärk högskolornas och universitetens roll för att öka antal studentbostäder. De hinder som i dag kvarstår för lärosäten att äga och bygga studentbostäder bör tas bort.

- Tydligare bostadsuppdrag till Akademiska Hus. Ett volymmål i bostadsbyggandet behövs för att öka deras byggande och ägande av studentbostäder.

## Privat initiativrätt

I Norge kan antingen en kommun eller en byggherre ta initiativ till ett byggprojekt. Att initiativet kommer från privat håll är väldigt vanligt – i de större städerna är det så i en absolut majoritet av fallen. Byggherren har en lagreglerad rätt att lägga fram ett planförslag och få förslaget prövat av kommunen. Det finns tydliga fördelar med att stärka enskildas möjligheter att skapa förutsättningar för önskvärda exploateringar. Privat initiativrätt för detaljplaner möjliggör att det kan produceras fler detaljplaner och att processen kan gå fortare. När privata initiativ görs för att ta fram detaljplaner råder sannolikt också högre genomförbarhet. Riksdagen beslutade 2015 att uppmana regeringen att införa möjligheten till privat initiativrätt för detaljplaner. Privat initiativrätt bör införas så snabbt som möjligt mot bakgrund av det växande underskottet på bostäder. Därför bör riksdagen även besluta om en tydlig tidsgräns. Regeringen bör lägga förslag om privat initiativrätt före 1 januari 2018.

## Ändrade bullerregler

I dag vill allt fler bo tätare med nära tillgång till kollektivtrafik och service. Med ny byggteknik kan det skapas goda ljudnivåer inomhus även i lägenheter nära till exempel tågstationer. Trots detta utgör riktvärdena för utomhusbuller i dag ett betydande hinder för bostadsbyggande. Till exempel gjorde SKL en undersökning 2013 där 72 procent av kommunerna ansåg att det hindrar bostadsbyggande. De förändringar som gjorts sedan dess är otillräckliga.

De gränsvärden som gäller i dag borde kunna göras mer byggvänliga relativt snabbt med hänsyn till modern byggteknik och möjligheten att hantera buller samt med hänsyn till det stora bostadsbehovet. Genom en reformerad bullerlagstiftning ges ökade möjligheter att bygga små lägenheter vid vägar och i närheten till kollektivtrafik. Flera lagändringar kopplade till buller behövs, därför föreslår vi:

- Koncentrera allt regelverk kring buller till Boverket.
- Reformera bullerregelverken så att det går att bygga närmare vägar och järnvägar (upp till 70 dBA bör vara godkänt för bostadsbyggande).
- Jämställ allt buller (källa till buller ska inte ha betydelse).
- Inför bullerdeklarationer och flytta ansvar och valmöjligheter till enskilda (utöver minimikrav).
- Möjliggör bullerservitut för att kunna bygga exempelvis i närheten av tågstationer.

I synnerhet är det angeläget att regeringen återkommer med förslag om ändrade gränsvärden, i enlighet med tillkännagivande, innan 1 januari 2017.

## Ägande och ägarlägenheter

Sedan 2009 finns möjligheten att i samband med nyproduktion uppföra ägarlägenheter som ny ägarform för boende. Upplåtelseformen ägarlägenheter är en relativt ny boendeform i Sverige men vanlig i andra länder.

Med ägarlägenheter finns goda förutsättningar att öka mångfalden av upplåtelseformer i bostadsområden. Till skillnad från bostadsrätter där bostadsfastighetsstrukturen många gånger inte medger förutsättningar för ombildning, kan ägarlägenheter om det tillåts i befintliga bostäder införas, vägg i vägg med andra bostadsformer. Det ger möjlighet att i ett bostadsområde blanda både hyresrätter och ägarlägenheter, något som skulle bidra till att motverka boendesegregation mellan olika grupper i samhället. I reformen 2009 då ägarlägenheter möjliggjordes ingick ett krav om att ägarlägenhetsfastigheter skulle ingå i en sammanhållen enhet om minst tre fastigheter. Denna regel bör ändras så att det är möjligt att bilda endast en ägarlägenhetsfastighet.

Nuvarande ordning kräver också att en ägarlägenhetsfastighet i nyproduktion får del i en samfällighet som omfattar bland annat yttertak, fasader, trapphus, förråd och andra gemensamma anordningar. Samfälligheten ska förvaltas av en förening, en så kallad samfällighetsförening, i vilken ägarna av lägenheterna är medlemmar. Detta regelverk bör även omfatta ägarlägenhetsfastigheter som ombildas i befintliga bostadsbestånd.

När propositionen lades 2009 angavs ett bristande kunskapsläge kring konsekvenser av ägarlägenheter på bostadsmarknaden till varför man inte tillät ägarlägenheter i befintliga fastigheter. Ägarlägenheter har sedan dess etablerats som upplåtelseform varvid det numera bör vara rimligt att även inkludera dem som bostäder i befintliga bestånd. Riksdagen fattade våren 2016 beslut om ett tillkännagivande om att hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter. Det är angeläget att regeringen nu återkommer med förslag.

## Flexiblare hyressättning vid nyproduktion

Hyressättningen bör i högre grad än i dag återspegla läge och standard på bostaden. System med flexibel hyressättning vid nyproduktion bör därför prövas. Om producenter kan differentiera hyrorna inom en byggnad kan det bli lönsamt att bygga mer anpassade lägenheter. Det är också viktigt att kunna anpassa hyresnivåer över tid genom att ta ut en lägre hyra i nya bostäder i ett ofärdigt område och sedan kunna ta ut högre hyror när området är mer utvecklat och färdigt och det blir lägenheter lediga. Flexibel hyressättning ökar också möjligheterna att få igenom hyresskillnader inom samma fastighet.

## Presumtionshyra

För att stimulera bostadsbyggande vill vi stärka möjligheten att finansiera nybyggnation av hyresrätter genom att förändra reglerna om presumtionshyra så att ett hus med presumtionshyra stannar i systemet under sin livslängd. Moderaterna vill även förlänga tiden för presumtionshyra för nybyggnation till husets livslängd. Genom en sådan förändring påverkas inga befintliga hyresgäster samtidigt som det blir mer lönsamt att bygga nytt.

## Öka rörligheten i det befintliga bostadsbeståndet

Rörligheten på bostadsmarknaden måste öka. Det nuvarande fastighetsbeståndet nyttjas inte effektivt och flyttkedjorna är tröga på grund av inlåsnings effekter på den svenska

bostadsmarknaden. Låg rörlighet ger också svårigheter för dem som står utanför bostadsmarknaden att ta sig in både i det hyrda och det ägda beståndet och verkar fördröjande på planeringsprocesser.

Reavinstbeskattningen utgör idag en tröskel för människor att flytta från sin bostad. Dagens uppskovsbelopp för reavinsten är för lågt satt och räntan på uppskovet är så pass mycket högre än marknadsräntan att det i många fall inte lönar sig att skjuta upp beskattningen. Regeringens förslag om ett slopat uppskovstak under fyra år är därmed tandlöst, vilket också många remissinstanser beskrivit. Moderaterna föreslår ett permanent slopat uppskovstak samt att uppskovsränta sänks till 1,05 procent för att öka rörligheten på bostadsmarknaden.

## Lättare att hyra ut privatbostad

Människor ska kunna flytta dit där jobben finns. I grunden är lösningen att långsiktigt öka byggandet, men på kort sikt behövs också andra åtgärder för att öka nyttjandet av det befintliga beståndet. Från 1 februari 2013 gäller ny lagstiftning om förenklad andrahandsuthyrning av bostadsrätter och småhus. Reformen beskrivs även i regeringens budgetproposition för 2017 som lyckosam. Fler uthyrningar har skett utan att priserna påverkats av reformen. Det är bra, men mer behöver göras för att ytterligare förbättra förutsättningarna att hyra ut privatbostad. Inte minst bör bostadsrättsinnehavarens rätt att hyra ut i andra hand stärkas.

När människor vill flytta till en annan stad finns det ofta inga lägenheter att tillgå. Unga människor som vill flytta hemifrån, eller till en större stad, får inte den chansen. Ibland kan någon behöva flytta en kortare period till en storstad för jobb. Ibland framförs synpunkten att bostadsbristen bara kan lösas genom byggande av fler bostäder. Det är naturligtvis sant att fler bostäder är helt centralt, men det är också angeläget med bättre hushållning av de resurser som finns idag i form av bostäder. Det är viktigt för ekonomin, miljön och för att få snabba effekter på bostadsmarknaden.

## Innovativt byggande

Möjligheten att bygga snabbt, effektivt och miljövänligt har aldrig varit bättre än i dag. En väl fungerande marknad stimulerar att ny och effektiv teknik för att bygga används.

Som ett komplement bör även innovativt byggande främjas genom att möjliggöra och stimulera till fler undantag från PBL för nytt innovativt byggande. Syftet ska vara att främja utveckling eller användning av en ny eller väsentligt förbättrad vara, tjänst eller process och som främjar ett innovativt byggande.

## Förenkla ombyggnation

Det finns i dag regelverk som gör det onödigt svårt att bygga om lokaler till bostäder. Det borde vara särskilt angeläget att snabbt förändra lagstiftningen så att trösklarna för ombyggnation sänks. Fler lokaler än i dag bör kunna omvandlas till lägenheter.

Undantag i tekniska egenskapskrav och utformningsregler bör därför tillfälligt göras vid ombyggnation till bostäder. Fler lättnader bör göras för snabb ”återbostadisering” genom förtydligande som innebär att ombyggnadsreglerna inte behöver tillämpas vid återföring från lokal som tidigare varit bostad.

## Harmoniserade byggregler och fler regelförenklingar

Sverige bör ha mer gemensamma byggregler och standarder med våra grannländer för att skapa förutsättningar för att fler byggföretag bygger i Sverige. Detta för att främja konkurrens och lägre byggpriser. En översyn för att så snabbt som möjligt ta fram förslag på hur svenska byggregler kan bli mindre av ett hinder än i dag för utländska aktörer inom EU och Norden behövs. Dessutom bör byggreglerna utredas för att hitta nya möjligheter att sänka trösklar för byggande.

## Främja hyrköpsystem

Hyrköp innebär att den boende från början hyr huset men att denne efter viss period eller när som helst har rätt att köpa huset. Om vilja finns att efter en viss tid köpa huset så har denne vanligtvis rätt att få hyreskostnaden tillbaka. Själva syftet med ett hyrköp är att äganderätten slutligen ska övergå till den som hyr/köper.

Hyrköp är en mycket utbredd och vanligt förekommande affärsuppställning när det gäller köp/hyra av lösöre, men fortfarande mycket ovanlig när det gäller uthyrning och försäljning av bostäder. Samtidigt har det införts eller är på väg att införas på några få ställen i Sverige, till exempel Linköping, Malmö och Enköping.

Det finns inga särskilda regler i dag för hur ett avtal om hyrköp av bostad ska skrivas. En utredning bör tillsättas om hur man kan främja mer hyrköpsystem så att fler på lång sikt ska få möjlighet att äga sitt boende. Detta har riksdagen givit regeringen tillkänna våren 2016. Det är angeläget att regeringen efterkommer riksdagens tillkännagivande.

## Typgodkända hus

Sverige behöver en mer industrialiserad byggprocess än i dag. Fler hus än i dag ska kunna byggas med standardiserade komponenter och fler typgodkända hus måste kunna byggas i hela landet. Inte minst flerbostadshus. Typgodkända hustyper bör kunna ha snabb planprocess. Utredningen om bättre konkurrens för ökat bostadsbyggande beskriver att större volymer och möjligheter att bygga bostäder för hela landet skulle kunna underlätta för utländska byggtreprenörer att etablera sig och/eller lämna anbud vid allmännyttans upphandling av bostäder.

Självklart ska det kunna finnas olika krav på exempelvis gestaltning beroende på var byggnationen skall uppföras. Men det vore en stor fördel om sådana krav i ökad utsträckning kunde koordineras mellan kommuner så att ett typhus som kan uppföras i en sorts område i en stad också kan uppföras i motsvarande typ av område i en annan stad. Exempelvis skulle förslaget kunna innebära att varje kommunal byggnadsnämnd inte behöver detaljgranska serietillverkade hus.

## Tillåt större komplementbyggnader

I dag får så kallade Attefallshus ha en yta på max 25 kvadratmeter. Det är möjligt att både ha en friggebod och Attefallshus på tomten. Bygglov behövs inte men det krävs bygganmälan och att byggnaden uppfyller regler i PBL. Attefallshus kan fungera som bostad, exempelvis för uthyrning. Vi föreslår att reglerna som i dag gäller för

Attefallshus (25 kvadratmeter) ska gälla för komplementbyggnader upp till 32 kvadratmeter.

## Uthyrningspolicy

I dag finns möjligheter för bostadsföretag att ha särskild uthyrningspolicy. Uthyrningspolicier skiljer sig i omfattning och innehåll bland bostadsföretagen. De så kallade grundkraven består av krav angående ålder, inkomstnivå, inkomsttyp, hyresskulder, betalningsanmärkningar, boendereferenser, hemförsäkring, hur många personer som högst får bo i en lägenhet samt folkbokföring

Uthyrningspolicier som anger inkomstkrav kan innebära problem då många med små ekonomiska marginaler inte kan få bostad i befintliga beståndet. I Hans Linds bok Åtkomliga bostäder beskrivs exempel där hushållen måste ha inkomster på 3-4 gånger hyran.

Grundkraven i olika uthyrningspolicier handlar oftast om att den bostadssökande vid kontraktsskrivning ska ha en viss lägsta ålder, en viss lägsta inkomstnivå, en viss typ av inkomst och skötsamhet när det gäller ekonomi och tidigare boende. Vi menar att man behöver göra det enklare för människor med låga inkomster att få en bostad i existerande bestånd, vilket är viktigt i synnerhet eftersom kostnaderna för nyproducerade bostäder ofta av nödvändighet är höga. Vidare innebär dagens system med långa bostadsköer att unga, som kanske behöver billig bostad mest, inte har möjlighet att få en hyresrätt inom överskådlig tid. Därför bör nya system prövas för att göra hyressystemet mer tillgängligt i kombination med åtgärder för att motverka diskriminering.

Regelverket kring uthyrningspolicy behöver förbättras, därför föreslår vi:

- Att utreda bostadsföretagens användning av inkomstdiskriminerande uthyrningspolicy.
- Att pröva system för att göra hyresrätten mer tillgänglig.
- Stärkt arbete för att motverka diskriminering på bostadsmarknaden.

## Stärkt koppling mellan infrastruktur och bostadsbyggande

För att möjliggöra för kommuner och byggbolag att bygga även på mark som i dag är otillgänglig är det viktigt att staten använder infrastrukturinvesteringar effektivt och kopplat till bostadsbyggande. En översyn bör göras av den antagna infrastrukturplanen med omprioriteringar till projekt som möjliggör avtal med kommuner för bostadsbyggande. Även stadsmiljöavtalen bör ha en bindande klausul vad gäller bostadsbyggande. Dessutom bör en förhandlingsperson tillsättas i varje län för att möjliggöra nyproduktion med en modell som liknar Stockholmsförhandlingen.

## Renoveringar och energieffektiviseringar

Det är angeläget att förbättra möjligheterna att göra till- och frånval för hyresgäster i hyresrätter vid renoveringar. Ett mer flexibelt system främjar renoveringar i enlighet med människors önskan. Det leder även till ett mer flexibelt hyressättningsystem.

Vidare bör man undersöka incitamentsstrukturen för energieffektiviserande åtgärder. Det finns många nationella och internationella studier som menar på att energieffektiviseringsåtgärder genomförs i lägre omfattning än vad som är privat- eller företagsekonomiskt lönsamt. En utredning bör se om och hur incitamentsstrukturen för inblandade aktörer kan förbättras, exempelvis för att se över s.k. delade incitament.

Åtgärder som har en subventionsliknande karaktär bör inte vara vägen framåt då dessa tenderar att påverka marknaden negativt. Ekonomiska stöd som främst går till fastighetsägare som inte renoverat, medan de som redan renoverat riskerar att gå miste om stödet, kan uppfattas som orättvist och skapar dåliga incitament. Signalen riskerar bli att det inte lönar sig att vara proaktiv. Kostnaderna för energieffektiviseringsåtgärder riskerar dessutom att drivas upp om efterfrågan styrs av tillfälliga politiska beslut snarare än kundernas efterfrågan.

Regelverket bör göras om så att större valfrihet och tydligare incitament förs in i hyressättning och renoveringarna. Med anledning av det föreslår vi följande:

- Större möjlighet för hyresgäster att påverka renoveringars omfattning och, genom till- och frånval, därmed hyresnivåer.
- Att energieffektiviserande åtgärder och visst underhåll ska kunna kopplas till hyresnivå.
- Förtydligande av krav kring energi – för komponenter och installationer.

*Anna Kinberg Batra (M)*

*Jessica Polfjärd (M)*

*Ewa Thalén Finné (M)*

*Anti Avsan (M)*

*Lotta Finstorp (M)*

*Cecilia Magnusson (M)*

*Karin Enström (M)*

*Hans Wallmark (M)*

*Ulf Kristersson (M)*

*Tobias Billström (M)*

*Camilla Waltersson Grönvall (M)*

*Elisabeth Svantesson (M)*

*Andreas Norlén (M)*