

Kommittémotion

Motion till riksdagen 2015/16:1986

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

Bostadspolitik

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att senast den 1 januari 2017 utreda åtgärder i syfte att korta processen till byggstart med upp till ett år och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa nya och kortade tidsgränser för kommunernas och länsstyrelsernas handläggning och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma senast den 1 januari 2017 med förslag som innebär att fler åtgärder befrias från krav på bygglov såväl som anmälningsplikt i syfte att underlätta för den enskilda fastighetsägaren och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att behovet av fler bostäder ska vara en viktig prioritering vid utformningen av reglerna för riksintressen och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra förändringar i kulturmiljökraven och reglerna för arkeologiska undersökningar för att underlätta för byggande och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förenkla kommunernas beslutsprocess vid antagande av och förändring inom detaljplaner och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förändra möjligheter att överklaga byggbeslut och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa en privat initiativrätt till detaljplaner och tillkännager detta för regeringen.

9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av att utreda ytterligare anpassningar av tillgänglighetskrav och pröva andra lättnader i byggregler för studentbostäder och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lärosätenas möjlighet att förmedla bostäder ska permanentas och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda en egen boendeform för unga med begränsad hyrestid där syftet är att öka utbudet av lägenheter som är överkomliga för unga, och riksdagen tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att möjliggöra omvandling av bostäder i befintliga bostadsbestånd till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.

Det bostadspolitiska målet

I budgetpropositionen 2008 lades det bostadspolitiska mål som sedan dess varit vägledande för regeringens arbete. Målet anges som långsiktigt fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Målet tog fasta på den enskilde boendekonsumenten som utgångspunkt och dennes rätt till att bo och arbeta där man önskar genom en mångfald av boendeformer. Om den boendes valfrihet främjas kan bostadspolitiken bidra till förbättrade levnadsförhållanden, ökad integration i boende och motverka utanförskap.

Det är helt centralt i det bostadspolitiska målet att skapa goda förutsättningar för byggande, förvaltning och ägande av bostäder samt att underlätta för bostadsmarknaderna att fungera på ett sätt som inkluderar alla människor. Med den prioriteringen skapas också möjligheten till valfrihet och mångfald. Målsättningen anger också att bostadsbeståndet ska hålla hög kvalitet och att boende och förvaltning av bostäder ska bidra till en hållbar utveckling. Mot bakgrund av de utmaningar som idag föreligger på bostadsmarknaden är målet högst aktuellt och bör kvarstå i dess nuvarande form.

Ett enklare byggande

För att minska bostadsbristen måste bostadsbyggandet öka. Det måste gå snabbare att sätta spaden i marken och tillgången på mark måste öka på de ställen där det går att bygga. Alliansregeringen har genomfört en rad åtgärder för att förenkla de regler som inneburit hinder för byggande. Genom att koordinera investeringar i bostäder och infrastruktur har Alliansen, först genom Stockholmsförhandlingen och sedan

Sverigeförhandlingen, visat vägen till att få fram byggklar mark för bostäders uppförande.

Alliansen vill fortsätta arbetet med att undanröja hinder, bland annat genom ytterligare regelförenklingar och förkortade handläggningstider. Processen till byggstart är i dag för lång och måste kortas ned. Vi måste snabbt möjliggöra ett utökat bostadsbestånd. Senast till den 1 januari 2017 bör regeringen utreda åtgärder i syfte att korta processen till byggstart med upp till ett år.

Handläggningstider hos kommuner och länsstyrelser präglas idag av långa ledtider. Arbetet i dessa instanser bör organiseras och koncentreras till att först och främst främja möjligheten till att fler bostäder kommer till. Genom kortare handläggningstider kan tillkomsten av nya bostäder främjas. För såväl länsstyrelser som kommuner är det angeläget att upprätthålla ett jämförande benchmarking-arbete där erfarenheter utbyts i syfte att förbättra den egna prestationen.

I flera kommuner finns berättelser om mycket långa handläggningstider för bygglov i kombination med höga avgifter. För att stimulera motivationen hos kommunerna att prioritera service och fler bostäder bör kommunerna kunna reducera sina bygglovsavgifter om de inte håller tidsgränserna för handläggningen.

Ett riksintresse är ett särskilt värdefullt område som ska bevaras för framtiden. Systemet byggdes upp för flera decennier sedan och har sedan dess mer eller mindre lämnats vind för våg av det politiska systemet. Riksintressen ska kunna bevaras för framtiden samt vårda vår historia för kommande generationer. Men systemet är otympligt och föråldrat och har också fått kritik från Riksrevisionsverket (RIR 2013:21). Riksrevisionen konstaterade att statens hantering av dessa riksintressen försvårar för kommunerna att planera nya bostäder. Det är därför angeläget att möjligheten till fler bostäder prioriteras vid utformningen av riksintressen. På samma sätt bör även byggande prioriteras i relation till kulturmiljökrav och arkeologiska undersökningar. Det är glädjande att riksdagen genom miljö- och jordbruksutskottet fastslagit vikten av att bostadsbyggande prioriteras jämställt med miljönytta i samband med att områden övervägs för marksanering.

Det finns anledning att ifrågasätta om det är rimligt att ställa samma krav på familjen som ska bygga ut sin egen villa som på byggföretag som bygger hus åt andra människor. Det behövs regelverk och lagstiftning, men politiken måste veta sina gränser. Under slutet på förra mandatperioden öppnades möjligheten att med endast anmälningsplikt ge tillåtelse för villaägare att uppföra ett 25 kvadratmeter stort hus på sin tomt. Husformen populariserades under namnet Attefallshus och har snabbt blivit väl omtyckt hos flera hemmabyggare. Fler åtgärder bör befrias från krav på bygglov och därmed avlasta den kommunala handläggningen. Regeringen bör återkomma senast den

1 januari 2017 med förslag på åtgärder som innebär att fler åtgärder befrias från krav på bygglov, såväl som anmälningsplikt i syfte att underlätta för den enskilda fastighetsägaren.

Enklare planprocesser

I propositionen 2013/14:126 En enklare planprocess föreslog regeringen en rad åtgärder för att förenkla plan- och bygglagen. Den röda tråden i förslagen var att skapa enklare och tydligare regler samt utökad förutsägbarhet och transparens. Om kommunernas beslutsprocess vid antagande av och förändring inom detaljplaner förbättras, kan kostnadskrävande tid för handläggning kortas ner. Slutresultatet av det blir sänkta byggkostnader. Alliansregeringen föreslog bland annat att kravet på detaljplan i plan- och bygglagen borde begränsas. I stället för att i princip alltid kräva en detaljplan för en ny sammanhållen bebyggelse, skulle kommunerna ges ett större utrymme för att bedöma i vilka fall en detaljplan krävs. Det var också ett förslag till åtgärd som välkomnades av aktörerna på marknaden. Kommunerna är de som är bäst lämpade att avgöra när en detaljplan behövs och när den inte behövs. Det skulle till exempel kunna handla om kompletteringsbebyggelse i ett småhusområde där kompletteringen inte medför någon negativ miljöpåverkan. Istället för att dra igång ett tidsödande planarbete skulle man kunna gå direkt på prövning av bygglovsärendet, förutsatt att det är i enlighet med gällande översiktsplan eller motsvarande.

I stort sett alla aktörer inom bostads- och byggsektorn är överens om att dagens planeringsprocesser för byggande av bostäder i många fall tar för lång tid. En av komponenterna i processen är den interna kommunala processen för hantering av planer och bygglov. Att låta en byggnadsnämnd eller kommunstyrelse själv ges möjligheten att anta detaljplaner skulle därför underlätta byggprocessen. Den kommunala hanteringen blir längre i de fall där detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige. Att ge kommunerna denna möjlighet skulle enligt bedömningar kunna korta planprocessen med mellan tre och fyra månader. Något som framstår som onödigt i sammanhanget är de arkitektoniska eller estetiska utformningskrav, utöver särskilt värdefulla bebyggelseområden, som idag kvarstår efter genomförandetid. Dessa utformningsbestämmelser bör istället upphävas efter genomförandetiden.

Överklaganden

Överklagandeprocessen bidrar starkt till att planprocessen i Sverige tar lång tid. Bara under 2014 överklagades 358 beslut om detaljplaner till länsstyrelserna. Det motsvarar en fjärdedel av alla antagna detaljplaner under året. Av de som överklagades under år 2014 gick 152 detaljplaner till mark- och miljödomstolarna för vidare processer

(Boverket). Även om storstäderna dominerar i överklagandestatistiken, kan också stora regionala variationer iakttagas. Som ett exempel kan nämnas att i Blekinge överklagas 42 procent av detaljplanerna medan grannen Kalmar län gått från 30 procent 2013 till 5 procent 2014.

De rättsliga processerna leder sällan till något annat än förlorad tid. Av alla överprövade och överklagade detaljplaner är det 2 procent av det totala antalet antagna detaljplaner som upphävts av länsstyrelsen under såväl 2014 som 2013 (Boverket). Den av Alliansen tillsatta utredningen pekade på svårigheten att minska mängden överklagandeärenden, men vår ambition är att hitta lösningar för att åstadkomma detta, exempelvis genom att begränsa antalet personer som har rätt att överklaga, avgiftsbelägga överklaganden och ta bort länsstyrelserna som överklagandeinstans för detaljplan och områdesbestämmelser.

Privat initiativrätt

I vårt västra grannland 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.

Byggprocessutredningen avfärdade den norska modellen med argumentet att det svenska systemet är främmande för ett ”så stort inslag av myndighetsutövning från enskilt håll” som i det norska systemet. Utredningen lyfte också fram att det norska plansystemet bygger på förutsättningen att ”kommuneplanen”, den norska motsvarigheten till den svenska översiktsplanen, är bindande och mer styrande än vår översiktsplan.

I en svensk kontext, med en översiktsplanering som inte är bindande, är Byggprocessutredningens invändningar mot att införa en norsk modell i Sverige rimliga. Men den svaga svenska översiktsplaneringen är en brist i det svenska systemet. På sikt bör den stärkas och liksom i Norge bli bindande. Utifrån detta ställer sig allianspartierna positiva till att införa en initiativrätt för privata intressen även i Sverige.

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. Alliansregeringen har genomfört 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. Mellan 2011 och 2015 har ett antal lärosäten kunnat förmedla bostäder. Försöket bör permanentas och vidgas för att fler studenter ska kunna hitta en bostad under studietiden. Det har också blivit enklare och mer lönsamt att hyra ut i andra hand eller att hyra ut ett rum i den egna bostaden. Men fortfarande är det alltför svårt att hitta ett studentboende. Ingen student ska behöva avstå från sin studieplats på grund av bostadsbrist. Det är därför angeläget att utreda en egen boendeform för unga med begränsad hyrestid under syftet att öka utbudet av lägenheter som är överkomliga för unga. Alliansen har därför satt ett mål om 20 000 nya studentbostäder till 2020.

Ägarlägenheter i befintligt bestånd

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 de 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.

Caroline Szyber (KD)

Ewa Thalén Finné (M)

Ola Johansson (C)

Robert Hannah (FP)