

# Motion till riksdagen 2020/21:3102

av **Josefin Malmqvist m.fl. (M)**

## Reformer för ett ökat byggande och en bättre fungerande bostadsmarknad

---

### Innehållsförteckning

Förslag till riksdagsbeslut.....	3
Motivering.....	6
Åtgärder för ett ökat byggande.....	7
En översyn av plan- och bygglagen.....	7
Boverkets byggregler.....	7
Stävja missbruket av möjligheten att överklaga.....	7
Snabbare startbesked för småhus och andra mindre projekt.....	7
Ersätt detaljplan med en mindre detaljerad byggplan.....	8
Utöka planintressenternas möjligheter att bidra till planprocessen.....	8
Korta handläggningstiderna hos Lantmäteriet.....	8
Inför tjänstegaranti för alla tillståndsprocesser.....	9
En översyn av miljöbalken.....	9
Underlätta byggande på landsbygden.....	9
Möjliggör strandnära bostäder.....	10
Gör en översyn av bullerlagstiftningen och inför bullerdeklaration.....	10
Gör en översyn av riksintressena.....	11
Låt kommunerna stå kostnaden för naturreservat de initierar.....	11
Minska produktionskostnaderna.....	12
Lägre materialkostnader.....	12
Mer effektiva offentliga upphandlingar.....	12
Kommunernas ansvar för att minska produktionskostnaderna.....	13
Främja innovationer.....	14

Utökade möjligheter till tillägglån för studenter .....	14
Stärkt koppling mellan infrastruktursatsningar och bostadsbyggande .....	15
Möjliggör för fler att köpa en bostad.....	15
Gör en översyn av kreditrestriktionerna och höj bolånetaket .....	15
Höj kunskapen och värna gynnat sparande .....	16
Utred hyrköp.....	17
Möjliggör ombildning till bostadsrätt, ägarlägenhet och andelsägande .....	17
Reformera reavinstskatten .....	18
Möjliggör för fler att hyra en bostad .....	18
Gör det enklare att hyra en hyresrätt.....	18
Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder.....	20
Tillgängliggör och tydliggör information om privatbostadsuthyrning .....	20
Yrkesmässig förmedling av hyresrätter .....	20
Minska bostadsrättsföreningarnas inflytande över andrahandsuthyrning.....	21
Underlätta ombyggnad och nyproduktion av uthyrningsdel.....	21
Gör det enklare att säkerställa att de som bor i studentlägenheter studerar.....	21
Övriga frågor .....	22
Bostadsrättsföreningars rätt att pröva medlemskap för kommuner och regioner.....	22
Översyn av möjligheter till avsteg från plan- och bygglagen i händelse av kris .....	22

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en bred översyn av de samlade nationella regelverken som berör bostadsbyggande bör göras i syfte att skapa snabbare beslutsprocesser, öka flexibiliteten och minska produktionskostnaderna och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kretsen som har rätt att överklaga detaljplaner och bygglov påtagligt bör begränsas och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att överklagande av detaljplaner och bygglov bör avgiftsbeläggas och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda om bygglov endast ska kunna överklagas om förutsättningarna förändrats påtagligt jämfört med vid detaljplanens införande och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunen ska bevilja startbesked utan dröjsmål och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det vid mindre byggprojekt inte ska ta mer än fyra veckor från ansökan om startbesked med kompletta handlingar tills beslut fattats och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över hur dagens detaljplan kan ersättas med en mindre detaljerad byggplan och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över hur en fastighetsägare som vill genomföra ett mindre projekt på privat mark ska kunna kräva att kommunen inleder ett detaljplaneförfarande om det är förenligt med översiktsplanen och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att planintressentens medverkan i detaljplaneförfarandet ska förtydligas och på planintressentens begäran i viss mån utökas och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att Lantmäteriets handläggningstider inte ska vara längre än 10 veckor och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att genomföra en bred översyn av miljöbalken i syfte att utreda möjligheter att främja ett ökat bostadsbyggande och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att säkra en bättre balans mellan mark för jordbruk och intresset av att bygga bostäder på landsbygden och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna ska upprätta långsiktiga planer för vattenförsörjningen som ska antas av kommunfullmäktige och dessförinnan lämnas för samråd och granskning och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda hur fastighetsägare kan få möjlighet att överklaga beslut som kommunen fattat rörande vatten och avlopp och som de berörs av och tillkännager detta för regeringen.

15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en fastighetsägare vars va-system är bättre eller likvärdigt med det som kommunen erbjuder inte ska kunna tvångsanslutas till kommunalt avlopp och tillkännager detta för regeringen.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kostnaden för att åtgärda enskilda avlopp måste vara skälig och stå i rimlig proportion till den miljövinst som uppnås och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det generella strandskyddet ska avskaffas och att kommunerna i stället ska få möjlighet att peka ut sjöar och vattendrag där strandskydd ska gälla och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att flexibiliteten i strandskyddet, där sådant beslutats, bör öka genom fler dispensskäl och större möjligheter till intresseavvägningar och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda hur markägare kan ersättas för den värdeminskning strandskyddet ger upphov till och tillkännager detta för regeringen.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en översyn av bullerregelverket bör genomföras med syfte att göra det enklare och mer tillåtande och tillkännager detta för regeringen.
21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda krav på bullerdeklaration vid uthyrning och försäljning av nya bostäder och tillkännager detta för regeringen.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheten att införa tjänstegarantier för alla tillståndsprocesser kopplade till plan- och byggskedet och tillkännager detta för regeringen.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att enskilda riksintressen ska vara giltiga under en förutbestämd tid och sedan förfalla om ingen ny ansökan görs och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att enskilda naturreservat ska vara giltiga under en förutbestämd tid och sedan förfalla om ingen ny ansökan görs och tillkännager detta för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att avskaffa det statliga bidraget till kommuner som inrättar naturreservat och tillkännager detta för regeringen.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en översyn av regelverken bör ske med syfte att öka flexibiliteten vad gäller materialval för att därmed öka konkurrensen i byggmaterialindustrin och sänka produktionskostnaderna och tillkännager detta för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av LOU med syfte att förenkla lagstiftningen och göra det enklare för mindre företag att lägga anbud på offentliga byggprojekt och tillkännager detta för regeringen.
28. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tillsätta en utredning med syfte att se över hur det kan säkerställas att kommuner har tillräckligt mycket attraktiv mark detaljplanelagd och tillkännager detta för regeringen.
29. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att uppdra åt Vinnova att initiera innovationstävlingar med syfte att stimulera till nya lösningar som kan minska produktionskostnaderna och tillkännager detta för regeringen.

30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att studenter ska ha möjlighet att ta tilläggs lån, t.ex. för att kunna efterfråga bostäder på marknadsmässiga villkor, och tillkännager detta för regeringen.
31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att staten när det är möjligt ska ställa krav på bostadsbyggande i kommuner som berörs av statliga infrastruktursatsningar och tillkännager detta för regeringen.
32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att den utvärdering av kreditrestriktionerna som riksdagen tillkännagav regeringen behovet av våren 2020 bör initieras omgående och genomföras av en oberoende aktör och tillkännager detta för regeringen.
33. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att höja bolånetaket till 90 procent och samtidigt ta bort ränteavdraget på blacolån och tillkännager detta för regeringen.
34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om vikten av att värna ISK-kontots kärnvärden, att det ska vara ett enkelt och långsiktigt sparande med låga trösklar och stor förutsägbarhet, och tillkännager detta för regeringen.
35. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en utredning om hyrköp bör tillsättas omgående i enlighet med tillkännagivandet som gavs 2016 och tillkännager detta för regeringen.
36. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ombildning till ägarlägenhet bör möjliggöras omgående, i enlighet med tillkännagivandet 2016, och tillkännager detta för regeringen.
37. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att taket för uppskov ska tas bort och att räntan på uppskov ska slopas och tillkännager detta för regeringen.
38. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att inom ramen för en bostadspolitisk överenskommelse gradvis införa fri hyressättning i stora delar av hyresrättsbeståndet och tillkännager detta för regeringen.
39. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att uppdra åt Boverket att sammanställa enkel information om villkoren för uthyrning av privatbostad och tillkännager detta för regeringen.
40. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att uppdra åt Boverket att tillhandahålla tillförlitlig statistik om marknaden för privatuthyrning och tillkännager detta för regeringen.
41. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ersättningstaken för förmedling av hyresrätter bör slopas och tillkännager detta för regeringen.
42. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att uthyrning av bostadsrätt som princip alltid ska godkännas av bostadsrättsföreningen utan tidsbegränsning om inget annat anges i föreningens stadgar och tillkännager detta för regeringen.
43. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att PBL, PBF och BBR ska ses över med syfte att underlätta anpassning av privatbostad för uthyrning och för att stimulera nyproduktion av bostäder med uthyrningsdel och tillkännager detta för regeringen.
44. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att fler åtgärder för att anpassa bostaden för uthyrning bör bygglovsbefrias och tillkännager detta för regeringen.

45. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att Boverket bör uppdras att ta fram en konkret vägledning om hur man kan anpassa sitt boende för uthyrning och tillkännager detta för regeringen.
46. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att fastighetsägare som hyr ut bostäder till studenter ska ha möjlighet att få del av de uppgifter som krävs för att bekräfta att hyresgästen studerar vid ingången av avtalet och under tiden då avtalet löper och tillkännager detta för regeringen.
47. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att bostadsrättsföreningar ska ha rätt att neka kommuner och regioner medlemskap och tillkännager detta för regeringen.
48. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ge Försvarmakten, civilförsvaret och andra viktiga samhällsfunktioner utökade möjligheter till undantag från kravet på bygglov för temporära anläggningar och tillkännager detta för regeringen.

## Motivering

Moderaternas politik syftar till att bidra till ett tryggt samhälle där individen har möjlighet att forma sitt eget liv och göra klassresa. Då är en fungerande bostadsmarknad en förutsättning. En fungerande bostadsmarknad gör det möjligt för ungdomar att påbörja vuxenlivet, för föräldrar att köpa ett småhus för att ge barnen varsitt rum och för den som vill lämna födelseorten för att studera eller prova på ett nytt jobb att flytta. Idag är det dock ingen självklarhet.

Den svenska bostadsmarknaden är i grunden dysfunktionell. Istället för att erbjuda möjligheter hämmar den såväl individer som samhällsekonomin i stort. Företag får svårare att anställa och tillväxten hålls tillbaka samtidigt som trångboddheten och de sociala problemen ökar. Den svenska bostadsmarknaden präglas för lite av marknad och istället av långa köer till hyresrätter, höga krav för att få köpa en bostad och krångliga regler för att få bygga.

Moderaterna vill bidra till en bostadsmarknad där möjligheterna står i centrum. Att äga sin bostad är förenat med stor frihet kring utformning och låga kostnader. Att hyra sin bostad är, på en väl fungerande marknad, förenat med flexibilitet vad gäller tid och plats. Båda upplåtelseformerna har en viktig roll på bostadsmarknaden och i livets olika skeenden. Våra förslag syftar till att underlätta för hushåll att ta sig in på bostadsmarknaden men också att kunna välja, om de vill köpa eller hyra.

För att få en bättre fungerande bostadsmarknad krävs också en effektiv planprocess, tillgänglig mark och flexibla byggregler. Då kan såväl tiden från idé till inflyttning som produktionskostnaderna minska och därmed utbudet av bostäder öka.

Vi värnar äganderätten och vill stärka den enskilde i relation till det offentliga, så att den enskilde får större rådighet över sin egendom.

Med anledning av detta föreslår vi i denna motion ett stort antal reformer.

# Åtgärder för ett ökat byggande

## En översyn av plan- och bygglagen

En bred översyn av de samlade nationella regelverken som rör bostadsbyggande bör göras i syfte att skapa snabbare beslutsprocesser, öka flexibiliteten och minska produktionskostnaderna. I det följande avsnittet lyfts ett antal av de aspekter som behöver förändras.

### **Boverkets byggregler**

Boverkets byggregler är krångliga och inte särskilt flexibla. Det gör att bostadsbyggandet tar längre tid och samtidigt blir dyrare än nödvändigt. Kritiken mot reglerna är omfattande och de senaste åren har de därför utretts. Dels av kommittén för modernare byggregler som överlämnade sitt betänkande i december 2019 men också av Boverket som fick regeringens uppdrag att se över reglerna inom ramen för projektet ”Möjligheternas byggregler”, ett arbete som påbörjades hösten 2019 och som ska redovisas senast 20 december 2020.

Moderaterna ställer sig positiva till att en översyn av regelverket görs. Det är dock av yttersta vikt att resultatet inom kort blir enklare och tydligare regler med funktionen i fokus och som möjliggör små yteffektiva lägenheter.

### **Stävja missbruket av möjligheten att överklaga**

Möjligheten att överklaga myndighetsbeslut är viktig och utgör en grundläggande demokratisk princip. Samtidigt är det av stor vikt att möjligheten att överklaga inte missbrukas. Idag har det till följd av överklagandeproblematik blivit betydligt svårare att genomföra projekt i vissa kommuner och stadsdelar än i andra. Projekt fördröjs på ett sätt som alltför ofta inte kan anses skäligt.

Att projekt överklagas och fördröjs är kostsamt för den som önskar bygga. Det innebär att projekt inte bara försenas utan dessutom fördyras. Om det är bostäder som ska byggas leder det i slutänden till högre bostadspriser eller hyror.

Möjligheten att överklaga bör därför ses över. Till exempel bör kretsen som har rätt att överklaga minska påtagligt. Överklaganden bör avgiftsbeläggas och möjligheten att överklaga bygglov begränsas till när förutsättningarna förändrats påtagligt från detaljplanens införande.

### **Snabbare startbesked för småhus och andra mindre projekt**

Att separera bygglov och startbesked är ofta positivt då det gör att riskerna minskar både för den sökande och kommunen. Det gör att parterna inte i onödan lägger resurser på projekt som riskerar att nekas bygglov. Samtidigt är det önskvärt att korta tiden från idé till byggstart. Av det skälet föreslår Moderaterna att det för relativt enkla projekt, så som småhus, inte ska ta mer än 4 veckor från bygglov till startbesked. Om handlingarna är kompletta kan den som vill bygga då påbörja arbetet direkt när bygglovet vunnit laga kraft, vilket sker fyra veckor efter bygglovet om ingen överklagat.

Idag anger PBL att kommunen utan dröjsmål ska kalla till tekniskt samråd, vilket ofta är en förutsättning för startbesked, när bygglov givits. Vi vill förtydliga vikten av att också startbesked beviljas utan dröjsmål för samtliga projekt och föreslår en ordning

i enlighet med förfarandet som tillämpas vid startbesked för ärenden som endast är anmälningspliktiga för mindre byggprojekt. Det innebär att kommunen har tre veckor på sig att återkoppla till den sökande om handlingarna som krävs för startbesked ej är kompletta. Om så är fallet startas en ny tidsfrist på fyra veckor från det att handlingarna kompletterats. Om kommunen överskrider tidsfristen bör de, liksom om de överskrider tidsfristen för bygglov, göra en nedsättning av avgiften.

### **Ersätt detaljplan med en mindre detaljerad byggplan**

En detaljplan får idag inte göras mer detaljerad än vad som krävs med hänsyn till planens syfte. Det måste finnas stöd i plan- och bygglagen för varje planbestämmelse. Samtidigt är det vanligt att detaljplaner anpassas till ett pågående projekt. Den typen av detaljplaner innehåller ofta så detaljerade planbestämmelser att detaljplanen riskerar att bli oanvändbar om projektet förändras. Då detaljplaner gäller även efter att genomförandetiden gått ut, tills den ersätts, ändras eller upphävs, bör de inte ha för detaljerade och projektanpassade planbestämmelser.

Det finns ett behov av en bred översyn av de samlade nationella regelverk som rör bostadsbyggandet, i syfte att skapa snabbare beslutsprocesser, öka flexibiliteten och minska produktionskostnaderna. En viktig aspekt att titta på är hur det går att stävja den utveckling som sker där detaljplaner blir allt mer detaljerade. Som ett led i det bör också ordet detaljplan ersättas med byggplan, för att tydliggöra syftet med planen.

### **Utöka planintressenternas möjligheter att bidra till planprocessen**

I utredningen Privat initiativrätt – Planintressens medverkan vid detaljplan (SOU 2019:9) lyfts att en planintressent inte på egen hand kan inleda ett detaljplaneärende. Däremot har en planintressent rätt att få besked om kommunen har för avsikt att inleda en planläggning. Kommunen ska redovisa det i ett så kallat planbesked, normalt sett inom fyra månader från det att förfrågan inkommit. När det rör sig om mindre projekt på privat mark anser Moderaterna att ägaren ska kunna kräva att kommunen inleder ett detaljplaneförfarande, om det är förenligt med översiktsplanen och inte synnerliga skäl kan motbeakta inledningen av ett detaljplaneförfarande föreligger.

Av utredningen framgår att det inte är praktiskt möjligt och heller inte önskvärt, vare sig från kommunerna eller de privata aktörer som tillfrågats, att möjliggöra för planintressenter att ta fram detaljplaner på egen hand. Främst av två skäl, dels att privata företag inte kan överta de delar i processen som utgör myndighetsutövning, men också då kommunen har planmonopol vilket gör att det i slutändan är kommunen som måste godkänna planen i alla fall.

Utredningen föreslår däremot att planintressentens medverkan ska förtydligas och på planintressentens begäran i viss mån utökas, i syfte att snabbare få fram en detaljplan och därmed korta tiden från projekttid till färdig byggnad. Detta skulle enligt utredningen också kunna leda till att de kommunala planeringsresurserna i viss utsträckning kan utnyttjas bättre. Regeringen har ännu inte gått vidare med dessa förslag, vi anser att det bör ske omgående.

### **Korta handläggningstiderna hos Lantmäteriet**

Förändrad fastighetstruktur, genom fastighetsreglering, avstyckning, klyvning och/eller sammanläggning, är en vanlig förutsättning för att byggprojekt ska kunna genomföras.



Samtidigt är handläggningstiderna hos Lantmäteriet långa. I april 2020 var den genomsnittliga handläggningstiden för fastighetsreglering 13 månader, motsvarande siffra för klyvning var 18 månader.

De långa handläggningstiderna gör att projekt riskerar att bli kraftigt försenade, i en tid då vi har en utbredd bostadsbrist. Vi anser att Lantmäteriets handläggningstider inte bör vara längre än 10 veckor som huvudprincip. Något som bör säkerställas genom digitalisering, tydligare krav, ökade anslag och en översyn av fastighetsbildningslagen med syfte att underlätta handläggningen.

### **Inför tjänstegaranti för alla tillståndsprocesser**

Dessutom vill vi se över möjligheten att införa tjänstegarantier för alla tillståndsprocesser kopplade till plan- och byggskedet. Till exempel bör utredas om ansökningsavgiften bör utgå och/eller beslutet automatiskt utfalla till den enskildes fördel om de föraviserade handläggningstiderna överskrids.

## **En översyn av miljöbalken**

En bred översyn av miljöbalken bör genomföras i syfte att utreda möjligheter att främja ett ökat bostadsbyggande. Det är viktigt att vår miljö skyddas men samtidigt råder det stor bostadsbrist i Sverige, en bättre balans mellan dessa intressen behöver nås.

Miljöbalkens utformning och detaljnivå gör att många projekt försenas eller hindras i onödan. I det följande avsnittet lyfts ett antal viktiga aspekter som behöver förändras.

### **Underlätta byggande på landsbygden**

Jordbruksmark är enligt miljöbalken av nationellt intresse och ska hushållas med. Mark får endast tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Samtidigt finns ett stort intresse av att bygga och bo på landsbygden.

Att från nationellt håll säkra tillräckligt med mark för jordbruk och att den mest bördiga jordbruksmarken särskilt värnas bör inte stå i strid med en levande landsbygd, utan det bör ses som två mål som båda kan uppfyllas. En bättre balans mellan intressena behöver säkras. Bostadsbyggande i anslutning till befintlig bebyggelse, till exempel att bygga ett nytt hus åt sina barn i nära anslutning till en befintlig bostad bör inte hindras. Hästnäringen bör också räknas till övrigt jordbruk, och därmed bör till exempel inte krav på bygglov för ridhus ställas.

Det finns också behov av att se över lagstiftningen kring vattentjänster och avlopp. Enligt praxis ska kommunalt avlopp etableras när bebyggelsen utgör ett större sammanhang, cirka 20–30 bostäder. Det ger upphov till en del konflikter. Dels finns det kommuner som nekar ytterligare exploatering på landsbygden då det skulle tvinga kommunen att dra fram kommunalt avlopp vilket är förenat med stora kostnader. Dels finns det fastighetsägare som protesterar mot att de måste betala anläggningsavgifter, det vill säga den avgift som kommunen tar ut för att ansluta fastigheter till kommunalt vatten och avlopp. Det är också vanligt att fastighetsägare vill ansluta sig till kommunalt vatten och avlopp men att kommunen vill avvakta med investeringen och att fastighetsägaren därmed tvingas åtgärda ett enskilt avlopp i väntan på anslutning till det kommunala. Vi anser att äganderätten behöver stärkas. Kommunens beslut går idag inte att

överklaga, utan fastighetsägare kan endast vända sig till länsstyrelsen för att hävda att kommunen inte fullgjort sin skyldighet. Vi föreslår därför, i enlighet med vad betänkandet Vågar till hållbara vattentjänster (SOU 2018:34) föreslog, att kommunerna ska upprätta en långsiktig plan för vattenförsörjningen. Planen bör antas av kommunfullmäktige och dessförinnan lämnas för samråd och granskning för att öka det demokratiska inflytandet. Därtill bör utredas hur fastighetsägare kan få möjlighet att överklaga beslut som kommunen fattat rörande vatten och avlopp.

Enligt dagens lagstiftning måste också den enskildes system vara bättre än det som kommunen kan erbjuda för att fastighetsägaren ska undgå att behöva betala för en tvångsanslutning. Vi anser att det bör räcka med att fastighetsägaren har ett likvärdigt system som det kommunen erbjuder för att fastighetsägaren inte ska behöva anslutas.

Regeringen har också uttryckt att de önskar att öka takten i att åtgärda och byta ut dåliga enskilda avloppen av miljöskäl. Det kan dock vara mycket kostsamt i relation till miljönyttan. Det behöver därför också införas ett rimlighetsrekvisit, så att kostnaden för att åtgärda enskilda avlopp står i rimlig proportion till den miljövinna som förväntas uppnås.

### **Möjliggör strandnära bostäder**

De negativa effekterna av strandskyddet är flera. Privata markägare hindras att bygga på sin mark. Kommuner kan få svårt att möjliggöra exploatering av områden som skulle kunna bli lönsamma till följd av dess närhet till vatten. Bebyggelse på platser som skulle kunna utgöra vackra boendemiljöer hindras, även i områden med stor tillgång till stränder. En reformering av strandskyddet skulle möjliggöra, inte minst för landsbygdskommuner, att skapa attraktiva boendemiljöer i naturområden för att på så sätt kunna behålla och locka till sig nya invånare.

Vi anser därför att strandskyddet behöver reformeras i grunden, för att uppnå en mer balanserad lagstiftning som skyddar stränder och natur där det behövs men samtidigt inte hindrar bostadsbyggandet mer än nödvändigt.

Vi föreslår därför att det generella strandskyddet avskaffas och att kommunerna istället får möjlighet att själva peka ut sjöar och vattendrag där 50 eller 100 meter strandskydd ska gälla. Flexibiliteten i strandskyddet, där sådant beslutats, bör samtidigt ökas genom fler dispensskäl och större möjligheter till intresseavvägning i dispensbedömningen. Undantagen för areella näringar bör samtidigt stärkas och även inkludera hästnäringen.

Avslutningsvis bör utredas hur privata markägare vid inskränkningar framgent kan ersättas för den värdeminskning strandskyddet ger upphov till. En sådan utredning behöver titta på hur omfattande ersättning som ska ges, hur det kan finansieras samt hur övergångsbestämmelser kan utformas på ett sätt som ger rimlig värdeöverföring mellan det offentliga och det privata.

### **Gör en översyn av bullerlagstiftningen och inför bullerdeklaration**

Regelverket kring buller är både omfattande och komplicerat. I PBL finns grundläggande skrivningar om att hälsofarligt buller ska undvikas, något som sedan specificeras i plan- och byggförordningen samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd. Parallellt berörs buller också i miljöbalken samt av Naturvårdsverket som ger ut olika typer av vägledning om buller.

Moderaterna anser att detaljstyrningen har gått för långt och att buller i allt för stor utsträckning hindrar bostadsbyggandet. Bullernivåer mäts på utsidan av fasaden, trots att såväl isolering som ventilation idag möjliggör en god inomhusmiljö när fönstren är stängda. Hänsyn tas inte till att hushåll spenderar olika mycket tid hemma och värderar olika. Somliga prioriterar en tyst inomhusmiljö medan andra prioriterar att bo nära stadens puls.

En utredning av regelverket för buller bör genomföras i syfte att reformera lagstiftningen i grunden. För att göra lagstiftningen så enkel som möjligt och samtidigt säkra kärnbudskapet – att hindra det mest hälsofarliga bullret.

Som komplement till en mer tillåtande och avskalad bullerlagstiftning vill vi utreda möjligheten att ställa krav på bullerdeklaration vid uthyrning och försäljning av nya bostäder. En bullerdeklaration bör innehålla mätvärden för buller inuti bostaden samt referenser i form av riktlinjer för skadligt buller. På så vis blir det enklare för konsumenterna att fatta välavvägda beslut.

Därtill bör särskild hänsyn tas för Försvarmaktens verksamhet. Idag gör en allt för rigid lagstiftning det svårare för Försvarmakten att öva och för kommunerna att bygga i närheten av övningsfält.

### **Gör en översyn av riksintressena**

När systemet med riksintressen infördes var avsikten att det skulle omfatta ett fåtal unika områden. Med tiden har både antalet geografiska områden och utbredningen av dessa ökat.

Riksintressen hindrar idag bostadsbyggandet på flera sätt. Osäkerheten kring vad som kan tillåtas inom ett område utpekad som riksintresse innebär en oförutsägbarhet i planprocessen. Det medför att exploatörer drar sig för att starta projekt i områden som berörs av riksintresse. I de fall som projektering trots allt inleds kan riksintressen medföra att exploaterings storlek och utformning påverkas eller att exploateringen hindras helt.

I januari 2020 meddelade regeringen att flera myndigheter fått i uppdrag att se över vilka områden de bedömer är av riksintresse. Översynen är tänkt att leda till att antalet områden av riksintresse ska minska kraftigt, både vad gäller antal och sammantagen area. Projektet ska slutredovisas senast 15 september 2021. Moderaterna ställer sig positiva till initiativet men vill gå ännu längre.

Därför föreslår vi att riksintressen, som inte uttryckligen anges i lag, endast ska vara giltiga under en viss tid och efter det förfalla. Om myndigheten som gjort anspråk på riksintresset inte på nytt ansöker om att området även fortsatt ska vara ett riksintresse, i sådant fall förlängs tidsfristen ytterligare en tidsperiod.

### **Låt kommunerna stå kostnaden för naturreservat de initierar**

En länsstyrelse eller kommun får förklara ett mark- eller vattenområde som naturreservat i syfte att bevara biologisk mångfald, vårda och bevara värdefulla naturmiljöer eller tillgodose behov av områden för friluftslivet. Även ett område som behövs för att skydda, återställa eller nyskapa värdefulla naturmiljöer eller livsmiljöer för skyddsvärda arter får förklaras som naturreservat.

I Sverige finns idag över 5 000 naturreservat, under 2019 tillkom 181 stycken som totalt omfattade cirka 45 000 hektar. Totalt utgör naturreservaten 85 procent av den yta som är skyddad med stöd av miljöbalken i Sverige. Naturreservat är ett lämpligt sätt att

bevara skyddsvärd natur men tyvärr missbrukar många kommuner möjligheten att inrätta naturreservat för att inte behöva bygga nya bostäder.

Vi föreslår åtgärder för att få en bättre balans mellan samhällets behov av bostäder och intresset av naturreservat. Aktualiteten av naturreservat bör likt för riksintressen säkras genom att de löper under en begränsad tid och att ansökan sedan behöver göras på nytt. Det är bra att kommunen behöver ersätta markägaren för den värdeminskning inrättandet av ett naturreservat innebär. Vi anser dock att det statliga bidraget på upp till 50 procent av ersättningen bör slopas för kommunala initiativ till naturreservat. På så sätt får kommunen stå för hela kostnaden när de önskar inrätta naturreservat.

## Minska produktionskostnaderna

Sverige har de högsta byggkostnaderna i Europa, det förklaras bland annat av höga lönekostnader samt höga krav på det som byggs. Samtidigt utgör byggkostnaderna bara drygt hälften av den totala produktionskostnaden. Utöver byggkostnaden finns kostnader för moms, markförvärv, kommunala avgifter samt byggherren eller beställarens kostnader.

Generellt sett är inte vinstmarginalerna i den svenska byggbranschen högre än i övriga Europa eller i näringslivet i stort. Samtidigt finns många utredningar som pekar på att produktiviteten i branschen är låg och att en ökad internationell och inhemsk konkurrens skulle kunna öka effektiviteten i branschen och därmed möjliggöra en ökad produktion.

I Konkurrensverkets rapport Bättre konkurrens i bostadsbyggandet som kom 2018 identifierar myndigheten tre områden som utmärker sig för att påverka konkurrensen negativt och därmed effektiviteten i branschen: byggmaterialindustrin, de offentliga upphandlingarna av bostadsbyggande samt de kommunala särkraven.

### Lägre materialkostnader

Materialkostnaderna utgör cirka hälften av den totala byggkostnaden. Kostnaderna för material har ökat snabbt under ett antal år och Konkurrensverket konstaterar att det är det främsta skälet till att också de totala byggkostnaderna stigit. Att kostnaderna ökat snabbt i byggmaterialindustrin indikerar att det kan finnas konkurrensproblem.

I april 2020 gav regeringen Konkurrensverket i uppdrag att utreda konkurrensen i byggmaterialindustrin, bland annat vad gäller marknadskoncentration och prisbildning. Konkurrensverket ska även analysera hur standarder och märkningar påverkar konkurrensen. Utredningen ska vara klar i december 2021. Vi välkomnar utredningen men anser att den också borde titta på effekten av att dagens regelverk är så pass snävt att endast somliga materiallösningar är tillämpliga. Därtill vill vi särskilt lyfta fram behovet av mer harmoniserade standarder för att också bidra till en ökad internationell konkurrens.

### Mer effektiva offentliga upphandlingar

De allmännyttiga bostadsbolagens upphandlingar står för cirka 40 procent av produktionen av hyresrätter. Det offentliga är därmed en viktig aktör på bostadsmarknaden. Redan i Byggkonkurrensutredningen (SOU 2015:105) lyftes att det fanns brister i anbudsfordrandet som bidrar till lägre konkurrens. Det är tre rikstäckande aktörer som vinner cirka 40 procent av allmännyttans upphandlingar, utöver dem vinner flera stora

lokala aktörer. Det är sällsynt att mindre företag vinner. Det genomsnittliga antalet anbudsgivare låg vid studien strax över fyra men många upphandlingar hade betydligt färre anbudsgivare. Därtill förekom det mycket få utländska anbud vilket tyder på etableringshinder. Det har gjorts flera försök att locka utländska aktörer men utan resultat.

Att antalet anbud är få och att spridningen bland vilka aktörer som vinner är liten uppges vara en följd av att kostnaderna för att delta i upphandlingarna är höga samt att konkurrensen från andra marknadssegment är stor. Beroende på konjunktur kan det till exempel vara mer lönsamt att bygga bostadsrätter. Därtill uppfattas lagen om offentlig upphandling som krånglig, särskilt för mindre företag som inte har så stora administrativa resurser. Projekten är dessutom ofta stora, särskilt när kommunerna upphandlar totalentreprenad, vilket gör det svårare för mindre företag att delta.

Byggkonkurrensutredningen föreslog en mer transparent upphandling genom att ge en myndighet i uppgift att samla in upphandlingsstatistik över grundläggande faktorer som antal anbud, vilka som lämnade och till vilka priser. Ett uppdrag som Upphandlingsmyndigheten fick i oktober 2019. Utöver det föreslår Byggkonkurrensutredningen att Upphandlingsmyndigheten bör få i uppdrag att se över behovet av upphandlingsstöd. Vi välkomnar initiativen men tycker att det sker för sent och är otillräckligt. Vi förespråkar en översyn av LOU med syfte att förenkla lagstiftningen och därmed göra det enklare också för mindre företag att lägga anbud.

### **Kommunernas ansvar för att minska produktionskostnaderna**

Kommunerna kan som tidigare nämnts påverka upphandlingarna genom tydliga direktiv till sina kommunala bostadsbolag om att utforma upphandlingarna på ett sätt som gör det enkelt för både stora och små likväl som inhemska och internationella aktörer att delta. Utöver det finns det främst två saker som kommunerna kan påverka och som idag bidrar till höga produktionskostnader och minskad produktion: brist på byggbar mark samt långtgående krav på gestaltning.

#### *Byggbar mark och markpriser*

Kommunerna har stora möjligheter att påverka utbudet av byggbar mark och därigenom markpriserna. Kommunerna kan i de fall då de äger mark styra utbudet genom att markanvisa mer eller mindre mark. Därtill kan de alltid påverka byggandet genom att detaljplanelägga mer eller mindre mark.

Kommunens mark är i praktiken kommuninvånarnas gemensamma egendom, det är därför viktigt att den säljs till marknadspris. Att sälja den billigare utgör en dold subvention till byggandet, som dessutom riskerar att falla i bostadsutvecklarens fickor snarare än i fickorna på de som flyttar in. Kommunerna bör inte hindra bostadsbyggande genom att underlåta att sälja mark men bör också hantera invånarnas gemensamma resurser med respekt.

Därtill är det mycket viktigt att tillräckligt med planer initieras och att resurserna för att möjliggöra det avsätts. Vi föreslår att en utredning tillsätts för att undersöka hur det kan säkerställas att kommuner har tillräckligt mycket attraktiv mark detaljplanelagd. Med syfte att till exempel eliminera befintliga tomtköer, den enskilde som önskar bygga ett småhus ska kunna välja mellan olika tomter inom detaljplanelagt område.

### *Krav på gestaltning*

Mycket ansvar vilar också på kommunerna, inte minst när det kommer till krav på gestaltning. Kommunala särkrav vad gäller tekniska egenskaper är förbjudet genom lag sedan 2015 men det är möjligt för kommuner att ställa utformningskrav på byggnadsverk. Det är möjligt att till exempel reglera höjd och arkitektonisk utformning så som materialval, takgestaltning, fasadbelysning och fönster. Som beskrevs under avsnittet om detaljplaner så vill vi motverka den utveckling som sker där detaljplanerna blir alltmer detaljerade och utformade för unika projekt, vilket minskar flexibiliteten och ökar kostnaderna.

Kommunernas detaljerade krav på utformning gör att det är svårt för byggföretagen att upprepa projekt. Istället måste de nästan alltid bygga unika projekt och går därmed miste om produktivitetsvinster som skulle ha kunnat komma av prefabricering och möjligheten att ta med sig lärdomar från ett projekt till nästa. De detaljerade kraven och den av det följande bristen på skalfördelar motverkar också intresset från utländska entreprenörer att lägga anbud och etablera sig i Sverige.

### **Främja innovationer**

Genom att möjliggöra för byggföretag att upprepa projekt möjliggörs ett mer industrialiserat byggande vilket skulle främja framtagandet av ny och effektiv teknik. I det sammanhanget är det också viktigt att åter lyfta behovet av en ökad flexibilitet i plan- och bygglagen, som möjliggör nya innovativa lösningar. Därtill bör Vinnova, inom ramen för nuvarande anslag, initiera innovationstävlingar med syfte att stimulera till nya lösningar som kan minska produktionskostnaderna och därmed öka bostadsbyggandet.

## Utökade möjligheter till tilläggs lån för studenter

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020 råder det underskott på studentbostäder i 20 av landets 28 högskolekommuner. Underskott finns i såväl stora som små högskolekommuner samt i de flesta storstadsregionernas högskolekommuner.

En heltidsstudent har vanligtvis inga inkomster utan är helt beroende av stöd från staten. I nuläget kan en genomsnittlig student få ut max 10 860 kr i månaden från den Centrala studiestödsnämnden (CSN), varav ca 3 292 kr utgör bidrag och 7 568 kr förmånligt lån (idag är räntan 0,16 procent).

I Sverige fokuserar debatten om studentbostäder på hur vi ska kunna bygga bostäder i en prisklass som CSN-beroende studenter kan efterfråga. Problemet är att systemet för studiemedel saknar flexibilitet och sällan möjliggör för studenter att efterfråga bostäder till en hyra som gör det lönsamt att bygga.

En nyproducerad studentlägenhet kostar cirka 6 000 kr i månaden att hyra. Utöver den översyn av byggreglerna som vi föreslagit, bland annat för att möjliggöra nyproduktion av små och yteffektiva lägenheter, föreslår vi därför att studenter ska ges möjlighet att ta tilläggs lån.

Redan idag finns ett system för tilläggs lån som vänder sig till personer som är minst 25 år och som arbetat tidigare. Under som längst 120 veckor kan de få som mest ytterligare 936 kronor i veckan. Vi vill möjliggöra för alla som studerar att söka tilläggs lån för samma period som de är berättigade det befintliga studiestödet. På så sätt kan byggandet och studentbostäder stimuleras och studenternas boendesituation förbättras avsevärt.

## Stärkt koppling mellan infrastruktursatsningar och bostadsbyggande

Sammantaget har kommunerna verktygen för att kunna bygga och bär också genom bostadsförsörjningslagen ansvaret för bostäder till sina invånare. Staten ska å sin sida inte hindra bostadsbyggandet utan bör istället underlätta i möjligaste mån. Staten kan och bör därtill motivera kommuner att bygga, till exempel genom att koppla samman infrastruktursatsningar med bostadsbyggande.

## Möjliggör för fler att köpa en bostad

Hysesrätten har en viktig roll att spela på bostadsmarknaden, men främst som ett kortsiktigt boende. På en väl fungerande hyresrättsmarknad går det snabbt och är enkelt att flytta till och från en hyresrätt. Där är det enkelt att snabbt få en bostad när man behöver den, där är transaktionskostnaderna låga men också månadskostnaden högre. Att äga sin egen bostad är det mest ekonomiska för ett hushåll utifrån ett långsiktigt perspektiv.

Därutöver finns också ett antal sociala motiv för att främja ägt boende. Att äga och ta ekonomiskt ansvar för sitt boende bidrar till ökat personligt ansvarstagande. Bostadsområden med omfattande inslag av ägt boende uppvisar en högre grad av social stabilitet med lägre kriminalitet och högre grad av social sammanhållning. Ägda bostäder ger över tid den enskilde ett vidgat ekonomiskt utrymme samt en belåningsbar tillgång som antingen kan nyttjas för att rusta och vårda bostaden eller för annan konsumtion. Ägda bostäder bidrar med andra ord till att göra den enskilde friare och mer självständig men också till ett bättre, ur social synpunkt, samhälle som helhet.

## Gör en översyn av kreditrestriktionerna och höj bolånetaket

Under flera år har hushållens skulder varit föremål för diskussion. Att skulderna stigit är en naturlig följd av att räntorna sedan 90-talet sjunkit dramatiskt. Att skulderna är stora gör dock hushållen räntekänsliga. Och att skulderna är stora i förhållande till inkomst gör hushållen känsliga för prisförändringar.

Finansinspektionen konstaterar dock i 2020 års bolånerapport att såväl nya som gamla bolånetagare har goda marginaler för att klara betalningar också i ett sämre ekonomiskt läge. Hushållens motståndskraft är god, vilket innebär en begränsad risk för att bolånen ska orsaka omfattande kreditförluster för bankerna. Att marginalerna är stora gör också att hushållens konsumtion i sämre ekonomiska tider inte bör påverkas nämnvärt och att de riskerna som motsatsen skulle ge på samhällsekonomin undviks.

Finansinspektionen lyfter att den goda motståndskraften är en följd av tidigare införda åtgärder. I kölvattnet av finanskrisen 2008 infördes bolånetaket 2010. Sedan dess måste bostadsköpare ha minst 15 procent eget kapital för att få köpa en bostad. Denna första kreditrestriktion syftade till att göra hushållen mindre känsliga vid kommande kriser. Därefter har ytterligare restriktioner införts, det första amorteringskravet 2016 och det andra amorteringskravet 2018. Parallellt har också kraven på bankerna ökat, de måste till exempel hålla en större andel eget kapital än tidigare.

Tanken med restriktionerna har varit att det ska fungera som en form av försäkring vid en kommande ekonomisk kris men försäkringspremien har visat sig hög – inte minst

för de som ännu inte tagit sig in på bostadsmarknaden. Restriktionerna gör det svårare för unga och andra förstagångsköpare att ta sig in. Dessa grupper hänvisas till stöd från sina föräldrar i de fall de är möjligt, dyra nyproducerade hyresrätter, boende i andra hand eller blacolån. Det finns en tydlig korrelation mellan kreditrestriktionerna och tillväxttakten för blacolån, vilket sannolikt är en konsekvens av att blacolån används som kapitaltillskott av hushåll för att de ska nå upp till 15 procents kontantinsats och därmed kunna få bolån.

Under våren 2020 tillkännagav riksdagen för regeringen att en samlad utvärdering av de nu genomföra kreditrestriktionerna bör genomföras. Utvärderingen ska också belysa konsekvenserna för olika hushållstypers möjligheter att låna till ett boende, vilka effekter som åtgärderna haft på bostadspriserna och hushållens skuldsättning samt hur utvecklingen på detta område har påverkat riskerna förknippade med hushållens skuldsättning. Därtill tillkännagav riksdagen att regeringen bör utreda hur villkoren för förstagångsköpare kan förbättras. Moderaterna ställer sig bakom tillkännagivandet och anser att regeringen skyndsamt bör ge en oberoende instans uppdraget.

Moderaterna vill också höja bolånetaket från 85 procent till 90 procent av bostadens värde och i samband med det ta bort ränteavdraget på blacolån. Det motiveras av att kapitalkravet rimligen kan sänkas när inkomstkraven ökat dramatiskt till följd av det första och andra amorteringskravet. Ett lägre krav på kontantinsats skulle göra det enklare för förstagångsköpare att ta sig in på bostadsmarknaden. De ökade riskerna som det höjda bolånetaket möjligen skulle kunna ge upphov till kompenseras av att riskerna förenade med blacolån minskar.

I tillägg så bör också bankernas tillämpning av kalkylräntor ses över. Vid kreditprövningar testar bankerna idag hushållen mot en ränta på 6–8 procent (7,8–10,4 före ränteavdrag), trots att räntorna idag är långt lägre och spås förbli det under en lång tid framöver. Det är klokt att stresstesta hushåll före långivning men flexibiliteten bör öka. Hushåll som binder en stor andel av sina lån under flera år framåt bör kunna få bolånet provat med den bundna räntan. På så sätt skulle fler kunna låna och få möjlighet att köpa en bostad, samtidigt som den makroekonomiska stabiliteten stärks då fler hushåll binder räntan och därmed blir mindre känsliga för ränteförändringar.

## Höj kunskapen och värna gynnat sparande

För att kunna köpa en bostad krävs kunskap om bostadsmarknaden samt eget kapital. Att köpa en bostad är ofta det största ekonomiska beslutet ett enskilt hushåll fattar och hur man som ung förhåller sig till bostadsmarknaden kan påverka förutsättningarna för en lång tid framöver. Därför bör till exempel ses över om boendeekonomi kan och bör få ett större utrymme i grundskolan.

För att stärka hushållens möjlighet att köpa en bostad är det också viktigt att kapitalbeskattningen uppmuntrar sparande. 2012 införde Alliansen ISK-kontot för att erbjuda ett enkelt sätt att med god förutsägbarhet spara långsiktigt. Sedan dess har den röd-gröna regeringen höjt skatten på ISK-konton vid flera tillfällen. Det gör sparformen mindre attraktiv på två sätt, dels till följd av den direkta effekten av höjd skatt men också till följd av att förutsägbarheten minskar.

I vårbudgeten 2020 presenterade regeringen en ny satsning på miljösparkonto, ett subventionerat sparkonto där pengarna ska gå till miljövänliga projekt. En satsning som bekostas genom höjd skatt på bland annat ISK-konton. Det innebär att regeringen premierar sparare som flyttar sina pengar till miljösparkonto och samtidigt straffar



fondspararna. Det är en mycket olycklig utveckling. Sparkonton ger generellt sett lägre avkastning än fondsparande och därtill påverkar det ISK-kontots attraktivitet negativt.

Moderaterna värnar ISK-kontots kärnvärden. Att det ska vara ett enkelt sparande, med låga trösklar, präglad av förutsägbarhet och långsiktighet. Det bidrar till en sund sparandekultur, bättre förutsättningar för fler att köpa en bostad och en bättre samhällsekonomi i stort.

## Utred hyrköp

Hyrköp är ett samlingsbegrepp för olika modeller som går ut på att ett hushåll initialt hyr en bostad men med syfte att på sikt äga den. Hyrköp är en mycket utbredd och vanligt förekommande affärssuppgörelse när det gäller köp eller hyra av lösöre, men fortfarande mycket ovanlig när det gäller uthyrning och försäljning av bostäder. Det finns internationella exempel så som den finska modellen ”Omaksi” men försök har också gjorts i liten skala i Sverige. Våren 2016 tillkännagav riksdagen för regeringen att tillsätta en utredning om det är möjligt att främja hyrköpssystem så att fler får möjlighet att äga sitt boende. Någon utredning har ännu inte tillsatts och vi anser att det bör ske omgående.

## Möjliggör ombildning till bostadsrätt, ägarlägenhet och andelsägande

Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt eller ägarlägenhet innebär en möjlighet för de boende att få större inflytande över sina bostäder. Det innebär också att det är möjligt att relativt snabbt få fler ägda bostäder i områden som idag domineras av hyresrätter och där marknadsförutsättningarna för nyproduktion av bostadsrätter eller ägarlägenheter är små. Att möjliggöra större inslag av ägt boende i områden dominerade av hyresrätter innebär också att personer som bor där idag inte behöver flytta från området för att kunna inleda sin boendekarriär, vilket främjar samhällets sociala sammansättning.

Moderaterna är positiva till ombildning från hyresrätt till bostadsrätt men vill också att det ska vara möjligt att ombilda till ägarlägenhet. Upplåtelseformen ägarlägenhet, som är mycket vanlig utomlands och som infördes i Sverige av alliansregeringen 2009, skiljer sig från bostadsrätt genom att den som köper en ägarlägenhet äger lägenheten i sig. Vid köp av en bostadsrätt köper man endast en andel i bostadsrättsföreningen med rätten att nyttja en särskild lägenhet. Istället för en bostadsrättsförening, som i fallet med bostadsrätt, så är man medlem i en samfällighetsförening om man äger en ägarlägenhet. Samfällighetsföreningens ansvarsområde och inflytande är mindre än en bostadsrättsförenings, vilket ger större frihet för ägaren. Idag är det endast möjligt att nyproducera ägarlägenheter, inte att ombilda till det. Riksdagen tillkännagav dock redan 2016 för regeringen att ombildning till ägarlägenheter bör möjliggöras. Detta har fortfarande inte genomförts och vi anser att det bör ske omgående.

Moderaterna ställer sig också positiva till initiativ likt andelsägande i områden där det är svårt att ombilda till bostadsrätter eller ägarlägenheter för att köpkraften är relativt låg. Andelsägande innebär att fastighetsägaren förblir huvudägare men hyresgäster har möjlighet att köpa en andel i fastigheten och därmed bli andelsägare med dispositionsrätt till en lägenhet. Det innebär att hyresgäster kan bli andelsägare och dra nytta av många av de fördelar som ägt boende innebär men samtidigt inte behöver

investera lika mycket pengar som vid köp av bostadsrätt eller ägarlägenhet. Andelsägarna får istället generellt sett en lite högre löpande kostnad. Andelsägaren ansvarar själv för underhåll och reparationer i sin lägenhet men majoritetsägaren, ett större fastighetsbolag, sköter det yttre underhållet samt rollen som fastighetsägare för de som bor kvar i huset som hyresgäster. Initiativet innebär också att det räcker med att endast några få vill bli andelsägare, de övriga bor kvar med samma hyresavtal och förvaltare som tidigare.

## Reformera reavinstskatten

När ett hushåll säljer en privatbostad måste de betala 22 procents skatt på vinsten. Det innebär att om bostaden stigit i värde sedan köpet kan hushållet, allt annat lika, inte köpa en lika dyr bostad som de bor i idag. Då de i samband med flytten behöver betala skatt på vinsten. Vinstskatten gör att många hushåll tvekar inför att flytta, trots att de egentligen kanske skulle vilja flytta till en ny bostad som passar deras nuvarande behov bättre. Det innebär samtidigt att rörligheten på bostadsmarknaden är mindre än vad den skulle kunna vara vilket påverkar de som vill ta sig in på bostadsmarknaden. Det befintliga beståndet av bostäder används därmed mindre effektivt än vad det hade kunnat göra.

Det finns idag möjlighet att begära uppskov på hela eller delar av vinsten, och istället betala vinstskatten senare. Uppskovet är dock räntebelagt, den som skjuter upp vinsten åläggs att betala 0,5 procent årligen på det totala beloppet vilket motsvarar cirka 3,25 procent på skatteskulden. Det innebär att uppskov inte är lönsamt om bankräntan är lägre än 3,25 procent, vilket den har varit och förväntas att vara en lång tid framöver. Därtill finns ett tak för hur stort uppskov som är tillåtet att göra. Taket låg på 1,6 miljoner fram till 2016 då det tillfälligt togs bort för att sedan återinföras den 1 juli 2020 men då på en högre nivå, 3 miljoner kronor. Sammantaget innebär det att uppskovet är oattraktivt och att vinstskattens negativa effekt på bostadsmarknaden kvarstår. Därför föreslår Moderaterna att taket för uppskovet tas bort samt att räntan slopas när ekonomiskt utrymme finns. På så sätt kan hela reavinsten skjutas upp, utan ekonomisk konsekvens, till dess att den enskilde frånträder den ägda marknaden.

## Möjliggör för fler att hyra en bostad

För de flesta utgör en hyresrätt det första steget in på bostadsmarknaden. En hyresrätt lämpar sig väl genom att det inte krävs någon kontantinsats men också då unga personer ofta är mer kortsiktiga i sitt boende. De flyttar oftare, kanske tar de ett sabbatsår efter gymnasiet på en ort, studerar på en annan och börjar jobba på en tredje. Då lämpar det sig mycket väl att hyra en bostad. Att hyra en bostad kan också lämpa sig väl senare i livet, till exempel då någon önskar att provbo på annan ort eller på ålderns höst då ett hushåll önskar att sälja villan till förmån för en mer tillgänglig lägenhet.

## Gör det enklare att hyra en hyresrätt

Hyrona har reglerats på olika sätt sedan andra världskriget med konsekvensen att hyrona i mycket attraktiva lägen idag är långt lägre än vad marknaden är beredd att

betala. Det har lett till att de som har ett sådant hyreskontrakt har mycket små incitament att flytta och att hyreskontrakt går i arv mellan generationer. Det gör att en grupp människor som redan är inne på marknaden gynnas.

I förlängningen minskar det rörligheten på bostadsmarknaden vilket gör det mycket svårt för de som ännu ej tagit sig in på bostadsmarknaden att göra det. De få hyresrätter som kommer ut på marknaden fördelas baserat på kötid, vilket av naturliga skäl missgynnar de som är unga eller nya i Sverige. De hushållen hänvisas ofta till nyproducerade bostäder som har högre hyror eller boenden i andra hand. Generellt sett skapar dagens hyreslagstiftning en dåligt fungerande bostadsmarknad med utbredd segregation och stora skillnader i förutsättningar mellan olika åldersgrupper.

I april 2020 tillsattes, som en följd av januariavtalet, en utredning om fri hyressättning i nyproduktion. I direktiven lyfter man särskilt att den fria hyressättningen innebär ett skiftat fokus, från förhandlingsöverenskommelser till individuella hyresavtal. Det är i grunden en ansats som moderaterna välkomnar, men huruvida det blir resultatet avgörs i praktiken av vilka slutsatser utredningen landar i. Vi vill lyfta tre särskilt kritiska aspekter:

1. I direktiven lyfts att hyran ska kunna justeras, men bara inom vissa gränser, när en ny hyresgäst flyttar in. Ett alternativ som ska utredas är ett på förhand definierat intervall. Det vore en olycklig begränsning. För att säkra att systemet ger marknadsmässiga hyror också på sikt måste det vara möjligt att sätta en marknadsmässig hyra när en ny hyresgäst flyttar in.
2. Direktiven lämnar till utredaren att ta ställning till om det ska vara möjligt att gå från en av de båda mekanismerna till den andra. Genom en sådan ordning skulle balansen mellan parterna, fastighetsägaren och hyresgästföreningen, bli bättre. Om parterna inte når fram vid förhandling kan fastighetsägaren välja att gå över till att höja hyran enligt tariff. Det gör att det nya systemet undviker att drabbas av samma problematik med strandning och utdragna förhandlingsprocesser som det nuvarande systemet är förenat med.
3. Utredningen har också fått i uppdrag att utreda en möjlighet för hyresgäster att få hyran omprövad om den framstår som oskälig. Här är det viktigt att utredningen landar i en position där skälig hyra motsvarar marknadsmässig hyra. Inte likt vid dagens system, hyran för jämförbara lägenheter som fått hyran satt genom förhandling.

Sammantaget ger direktiven en möjlighet att utforma ett väl fungerande system och ett sådant bör tillämpas bredare än vad direktiven anger. Av direktiven framgår att en utfasning av presumtionshyressystemet ska övervägas. Vi menar att en sådan bör ske och att de fastighetsägare som idag praktiserar presumtionshyror eller ”egensatta” hyror bör få möjlighet att övergå till systemet för fri hyressättning.

Om nya lägenheter byggs, till exempel på vinden eller i källaren, i ett hus där bruksvärdessystemet tillämpas i övrigt bör de nya lägenheterna omfattas av fri hyressättning. Likaså bör fastighetsägare som renoverar en lägenhet som idag omfattas av bruksvärdessystemet till nyproduktionsstandard i samband med att en hyresgäst flyttar ut kunna välja att ansluta sig till systemet för fri hyressättning.

Moderaterna anser att fri hyressättning, inom ramen för en bostadspolitisk överenskommelse, gradvis ska införas i stora delar av hyresrättsbeståndet. Fri hyressättning vid nyproduktion utgör ett första och viktigt steg i den riktningen. Det är dock också av vikt

att en sådan reform utvecklas på ett sätt som gör att det inte får orimliga konsekvenser för de som idag bor i hyresrätt.

## Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder

Bostadsbristen är på många håll i Sverige väldigt utbredd och att bygga helt nytt tar tid, därför måste vi använda det befintliga beståndet så effektivt som möjligt. Utöver att se över systemet för hyressättning kan det uppnås genom att underlätta uthyrningen av privatbostäder.

### **Tillgängliggör och tydliggör information om privatbostadsuthyrning**

Av Statskontorets rapport Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder som gjordes 2017 framkommer att ovilja och osäkerhet är de främsta hindren för uthyrning av privatbostäder. En bidragande orsak till osäkerheten kring uthyrning av privatbostad är att informationen om vilka lagar och regler som gäller är oöverskådlig, otillräcklig och inkonsekvent. För att öka kunskapen kring uthyrning och därmed tryggheten föreslår Moderaterna att Boverket får i uppdrag att sammanställa lättillgänglig information om vad som gäller. Ytterligare en brist är att tillförlitlig statistik om marknaden för privatbostadsuthyrning saknas, därför bör Boverket också få i uppdrag att tillhandahålla tillförlitlig statistik om marknaden för privatuthyrning.

### **Yrkesmässig förmedling av hyresrätter**

Otryggheten som många upplever kring uthyrning av privatbostad påverkar troligen också vem som får hyra bostaden. Statistik visar att de flesta som hyr ut gör det till någon direkt närstående eller bekant alternativt till någon som en direkt närstående eller bekant har rekommenderat. Utöver tydligare information kring vad som gäller vid uthyrning av privatbostad så är det möjligt att öka tryggheten genom förmedlingstjänster. Idag annonserar många till exempel på sociala medier men via förmedlingstjänster är det möjligt att nå ut till fler och samtidigt få hjälp med tjänster som ökar tryggheten.

Det finns idag exempel på aktörer som genom digitala plattformar förmedlar bostäder och hjälper till med till exempel kreditkontroll, deposition, avtalsskrivning, hantering av hyresbetalningar och försäkring. Aktörerna är dock få till antalet och omfattningen av tjänsterna skiljer sig åt.

För att få förmedla hyresrätter fullt ut, till exempel visa lägenheten, välja ut en hyresgäst och skriva kontrakt på uppdrag av en privatperson, krävs registrering hos Fastighetsmäklarinspektionen. Det krävs ingen teoretisk utbildning men 10 veckors handledd praktik hos en fastighetsmäklare som förmedlar bostäder. En sådan hyresmäklare får enligt förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling endast ta 3 000 kr i ersättning för att förmedla en lägenhet och 1 000 kr för ett rum.

Det snäva regelverket gör det olönsamt med affärsmodeller där privatpersoner erbjuds hjälp med förmedlingens alla delar och därtill får lagstiftningen till effekt att aktörer istället försöker kringgå lagstiftningen vilket minskar transparensen. Moderaterna anser att ersättningstaken för förmedling av hyresrätter bör slopas.

## **Minska bostadsrättsföreningarnas inflytande över andrahandsuthyrning**

För att få hyra ut sin bostadsrätt krävs bostadsrättsföreningens godkännande. Giltiga skäl för att få hyra ut, som bostadsrättsföreningen i princip inte kan neka, är att provbo med partner, hyra ut till egna barn eller närstående, arbete, studier eller värnplikt på annan ort, sjukdom samt för att bostaden är svår att sälja på grund av marknadsläget. Ytterligare skäl kan finnas men ska då anges i bostadsrättsföreningens stadgar. Därtill brukar styrelsen begränsa tidsperioden, ofta till 6 månader eller ett år. Den totala tiden avgörs av vilket skäl för uthyrningen som angetts. Om skälet för uthyrning är studier på annan ort medges uthyrning så länge utbildningen pågår, om skälet är att prova på ett samboförhållande brukar tiden begränsas till ett år.

Skälet till bostadsrättsföreningarnas inflytande är att när lagen skrevs så rörde det sig ofta om mindre föreningar där de boende ansvarade för mycket av underhållet själva. Idag förvaltas föreningar ofta professionellt och ansvaret gentemot föreningen upphör inte vid andrahandsuthyrning. Lagstiftningen leder därmed till att lägenheter står tomma i onödan. Därför anser Moderaterna att uthyrning som princip alltid ska godkännas utan begränsningar i tid, om inget annat anges i föreningens stadgar.

## **Underlätta ombyggnad och nyproduktion av uthyrningsdel**

Av Statskontorets rapport Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder framgår att många personer väljer att inte hyra ut en del av bostaden för att den i så fall skulle behöva anpassas och göras mer lämplig för uthyrning. Det kan krävas en relativt stor arbetsinsats och kostnaderna för att bygga om kan bli stora samtidigt som regelverket för att renovera är komplicerat vilket gör det svårt att bedöma vad som är möjligt att göra.

Moderaterna anser att PBL, PBF och BBR ska ses över med syfte att underlätta anpassning av privatbostäder för uthyrning men också för att stimulera nyproduktion av bostäder med uthyrningsdel. Bland annat bör reglerna ses över så att det inte krävs att uthyrningsdelen utgör en egen brandcell. Därtill anser vi att fler åtgärder för att anpassa bostaden för uthyrning bör bygglovbefrias och Boverket bör ta fram en konkret vägledning om hur man kan anpassa sitt boende för uthyrning.

## **Gör det enklare att säkerställa att de som bor i studentlägenheter studerar**

Som tidigare lyfts finns det stor brist på studentbostäder. Därför har vi föreslagit flera åtgärder för att göra det enklare och billigare att bygga. Därtill har vi föreslagit att studenter ska få möjlighet att ta ytterligare tilläggsån vid behov, bland annat för att stimulera byggandet av fler studentbostäder.

Att bygga nytt tar dock tid, därför är det viktigt att säkra att de bostäder som redan finns faktiskt når den gruppen de är avsedda för. Idag har studentbostadsföretagen svårt att säkerställa att de som bor i deras bestånd faktiskt studerar. Det finns inget standardiserat sätt att förfara och fysiska studieintyg är enkla att förfälska.

Enligt förordning (1993:1153) om redovisning av studier m.m. vid universitet och högskolor framgår att samtliga lärosäten är skyldiga att föra ett studieregister. Centrala studiestödsnämnden har enligt förordningens 2 kap 6 § rätt att begära ut de uppgifter som krävs för beviljande av studiestöd. Enligt samma paragraf får också till exempel studentkårer begära ut information för att bevilja medlemskap. Vi föreslår att också

fastighetsägare som hyr ut bostäder till studenter ska ha möjlighet att få den information som krävs för att bekräfta att hyresgästen studerar båda vid avtalets ingång samt vid behov under tiden då avtalet löper för att säkerställa att hyresgästen fortfarande studerar.

## Övriga frågor

### Bostadsrättsföreningars rätt att pröva medlemskap för kommuner och regioner

De senaste åren har kommunerna i ökad utsträckning behövt ordna fram bostäder till olika grupper som har problem att själva komma in på bostadsmarknaden. Allt fler kommuner har också valt att köpa bostadsrätter. Syftet är gott men det riskerar att ge negativa effekter för bostadsrättsföreningarna.

Grundregeln är att bostadsrättsföreningar har rätt att pröva medlemmar innan inträde. Men i 2 kap. 4 § 2 st. bostadsrättslagen (1991:614) framgår att ”En kommun eller ett landsting som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen”. En regel som kan motiveras med att ge kommuner möjlighet att ha ett blandat bestånd till sina olika sociala bostadsinsatser och därmed minska risken för bland annat stigmatisering av enskilda fastigheter eller bostadsområden.

Samtidigt finner många bostadsrättsföreningar det svårt att engagera sina medlemmar i till exempel städdagar. Och om en kommun köper en eller flera lägenheter i en mindre förening kan föreningens urval av medlemmar att rekrytera styrelsemedlemmar ur påverkas negativt, eftersom de boende i de av kommunen ägda lägenheterna per definition inte kan delta i styrelsearbetet.

Med tanke på att frågan om kommunala köp av bostadsrätter har aktualiserats behöver därför också reglerna kring föreningarnas skyldighet att släppa in kommuner som medlemmar ses över. Moderaterna anser att bostadsrättsföreningar ska ha rätt att neka också kommuner och regioner inträde, och pröva dem likt övriga medlemmar.

### Översyn av möjligheter till avsteg från plan- och bygglagen i händelse av kris

I och med coronakrisen ändrades plan- och bygglagen så att regeringen kan medge undantag för bygglov för exempelvis fältsjukhus och andra temporära byggnader som behövs för att stoppa smittspridningen.

Plan- och bygglagen innehåller sedan tidigare ett antal föreskrifter för extraordinära situationer som bland annat berör krig eller krigsfara, naturhändelser eller tillströmning av asylsökande som innebär att regeringen kan medge undantag för reglerna om bygglov. Både skrivningarna om naturhändelser och tillströmning av asylsökande har, precis som ändringen kring smittspridning tillkommit efter att en akut situation uppkommit. Risken är överhängande att nästa krissituation som samhället möter inte kommer omfattas av nuvarande föreskrifter utan att lagen återigen måste ändras.

Samtidigt upplever vi en allt mer orolig omvärld där definitionerna av krig och krigsfara blir allt mer diffusa, varför det kan tänkas bli svårt att vid ett skarpt läge avgöra om nuvarande formuleringar i plan- och bygglagen om krig och krigsfara

medger att regeringen ger undantag för exempelvis uppförande av anläggningar åt Försvarsmakten eller civilförsvaret.

Vi menar därför att plan- och bygglagen bör ses över för att ges mer generella möjligheter för Försvarsmakten och civilförsvaret, eller andra viktiga samhällsfunktioner, att vid krissituationer göra avsteg från kraven på bygglov för temporära byggnader och anläggningar.

*Josefin Malmqvist (M)*

*Cecilie Tenfjord Toftby (M)*

*David Josefsson (M)*

*Mikael Damsgaard (M)*

*Lars Beckman (M)*

*Ida Drougge (M)*