

Motion till riksdagen 2018/19:2831

av Mats Green m.fl. (M)

Fler bostäder och ökat byggande

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att genom regleringsbrev och instruktioner ombesörja att myndigheterna bidrar till att fler bostäder byggs och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att stärka de kommunala översiktsplanerna så att kravet på detaljplaner kan minskas och fler byggprojekt kan gå direkt till att prövas i bygglov och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att underlätta för privata byggaktörer att ta större ansvar i framdrivandet av detaljplaner genom s.k. privat initiativrätt och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över lagstiftningen om byggande på jordbruksmark och reglerna för vattentjänster och avlopp för att underlätta byggande och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att begränsa tidsåtgången för överklaganden av plan- och byggärenden och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förkorta instanskedjan genom att helt ta bort länsstyrelsen som instans för överklagande av byggärenden och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att begränsa sakägarkretsen som har rätt att överklaga, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att yttranden från statliga myndigheter under plan- och bygglovsprocessen ska lämnas genom ett samlat statligt yttrande och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att dagens krav på startbesked ska tas bort och i stället integreras i bygglovet och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att de tillfälliga lättnaderna i reglerna om tidsbegränsade bygglov ska gälla utan tidsbegränsning och tillkännager detta för regeringen.

11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att reglerna som i dag gäller för attefallshus ska gälla för komplementbyggnader upp till 32 kvadratmeter och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att generellt strandskydd bör avskaffas och att strandskydd om 50 meter respektive utvidgat strandskydd om 100 meter endast ska gälla för av kommunerna utpekade sjöar och vattendrag och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att öka flexibiliteten i strandskyddet genom fler dispensskäl och större möjlighet till intresseavvägning i dispensbedömningen och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att stärka undantagen inom strandskyddet för areella näringar och även inkludera hästnäringen och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen, eller en expertgrupp under regeringen, ska ansvara för att utpeka riksintressen och tillkännager detta för regeringen.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att antalet riksintressen ska minska och att riksintressen ska vara tydligare definierade och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att endast regeringen, eller den myndighet som regeringen beslutar, ska kunna inrätta naturreservat och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheterna att upphäva naturreservat när det är motiverat för bostadsbyggande och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att höja gränsvärden för utomhusbuller och att alla typer av buller bör jämsställas och tillkännager detta för regeringen.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att möjliggöra för byggnation i bullerutsatta miljöer genom servitut och tillkännager detta för regeringen.
21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att buller ska mätas på insidan av fasaden och tillkännager detta för regeringen.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att genomföra en större översyn av miljöbalken för att utreda möjligheter att främja ökat byggande och tillkännager detta för regeringen.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att stärka möjligheten till undantag för utformningskrav vid ombyggnation till bostad och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att Boverket bör ges större möjligheter att tillåta undantag från gällande regelverk utifrån att bostadsbyggande borde ses som ett nationellt allmänintresse och tillkännager detta för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att uppdra åt Konkurrensverket att utreda bostadsbyggandet och bostadsmarknaden och tillkännager detta för regeringen.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att uppdra åt Konkurrensverket att utreda försättningarna att implementera en nordisk

- byggstandard för ökat bostadsbyggande där kommunala särkrav fortfarande tillåts i pilotprojekt med syftet att framtida nya innovativa lösningar ur klimat- och hållbarhetssynpunkt och tillkännager detta för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att i högre utsträckning koordinera krav, exempelvis på gestaltning, mellan kommuner och tillkännager detta för regeringen.
 28. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att möjliggöra och stimulera till fler undantag från plan- och bygglagen för nytt innovativt byggande och tillkännager detta för regeringen.
 29. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att uppdraga åt Vinnova att genomföra innovationstävlingar i syfte att utveckla och införa nya tekniska lösningar som förbättrar boendekvaliteten och tillkännager detta för regeringen.
 30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ändra lagstiftningen så att det blir möjligt att ombilda från hyresrätter till äganderätter och bostadsrätter i befintligt bestånd och tillkännager detta för regeringen.
 31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att pröva ett system med friare hyressättning vid nyproduktion och tillkännager detta för regeringen.
 32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förbättra möjligheterna att göra till- och frånval för hyresgäster i hyresrätter vid renoveringar och tillkännager detta för regeringen.
 33. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ändra reglerna om presumtionshyra så att ett hus med presumtionshyra stannar i systemet under sin livslängd och tillkännager detta för regeringen.
 34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över exempelvis reavinstskatten och taket och räntan som gäller för uppskov för att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden och tillkännager detta för regeringen.
 35. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att begränsa möjligheten som dagens lagstiftning ger styrelsen i en bostadsrättsförening att förhindra andrahandsuthyrning av bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.
 36. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att fler åtgärder förknippade med inredningen av uthyrningsdelar ska bygglovsbefrias och tillkännager detta för regeringen.
 37. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ändra i plan- och bygglagstiftningen i syfte att underlätta möjligheterna till ombyggnation från lokaler till bostäder och tillkännager detta för regeringen.
 38. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tillsätta en utredning om hur man kan främja mer hyrköpsystem så att fler på lång sikt ska få möjlighet att äga sitt boende och tillkännager detta för regeringen.
 39. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda bostadsföretagens användning av inkomstdiskriminerande uthyrningspolicyer och tillkännager detta för regeringen.
 40. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att stärka arbetet för att motverka diskriminering på bostadsmarknaden och tillkännager detta för regeringen.
 41. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att slopa ersättningskravet för andrahandsuthyrning och tillkännager detta för regeringen.

42. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att bostadsbidragens konstruktion behöver ses över för att minska margineffekterna för den som erbjuds arbete, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
43. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förenkla reglerna för byggnation av studentbostäder och tillkännager detta för regeringen.
44. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra en översyn av marktillgången nära universiteten och högskolorna för att kunna bygga fler bostäder och tillkännager detta för regeringen.
45. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ge tydliga uppdrag till Akademiska Hus i form av volymmål i bostadsbyggandet för att öka byggande av studentbostäder och tillkännager detta för regeringen.
46. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att följa upp amorteringskravets effekter på hushållens övriga sparande och tillkännager detta för regeringen.
47. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att överväga om behov finns av stödåtgärder såsom informationsinsatser och rekommendationer för att uppnå ett ökat bosparande bland unga och tillkännager detta för regeringen.
48. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över och utvärdera systemet med förvärvsgaranti och tillkännager detta för regeringen.
49. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda de sociala effekterna av den byggda miljön och tillkännager detta för regeringen.
50. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra en översyn av den antagna infrastrukturplanen med omprioriteringar till projekt som möjliggör avtal med kommuner för bostadsbyggande och tillkännager detta för regeringen.
51. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda incitamentsstrukturen för energieffektiviserande åtgärder och tillkännager detta för regeringen.
52. 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.
53. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om kortare väntetider hos Lantmäteriet och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

Bostadspolitiken och vikten av fler bostäder är en av Sveriges absolut största samhällsutmaningar. Migrationskrisen, storstädernas befolkningsökning, landsbygdens befolkningsminskning, studier, arbetsmarknad, tillväxt, skattekraft. Allt detta påverkas av tillgången på bostäder. Moderaternas utgångspunkter är att vi måste ta ett helhetsgrepp kring det som idag försvårar och fördröjer byggprocessen. Det är tydligt att det aldrig har varit mer akut att presentera reformer som skapar förutsättningar och ändamålsenliga spelregler för ett ökat bostadsbyggande.

Vi har idag en till stora delar dysfunktionell bostadsmarknad där politiska regleringar av olika slag under en allt för lång tid försvårat för människor att både äga sitt boende och få tillgång till en hyresrätt. I synnerhet har hyresrätten marginaliserats under en lång tid i Sverige. En gång i tiden var det hyrda boendet ett alternativ för den

som snabbt och enkelt behövde få tag på en bostad. Den möjliggör boende för den som inte kan eller vill avsätta kapital. Detta är viktigt för att människor ska kunna flytta till jobb och studier, och för att företag ska kunna rekrytera personal. Idag ser vi att det är tvärtom, att det är det hyrda boendet som ofta är svårtillgängligt genom decennielånga köer och tröga system. Sveriges bostadsmarknad behöver därför bli mer flexibel för att möjliggöra ökad rörlighet och för att öka lönsamheten i byggnation av hyresrätter och därmed öka utbudet av bostäder. Friare hyressättning vid nybyggnation skulle möjliggöra fler byggstarter utan att det påverkar villkoren för befintliga hyresrätter. Samtidigt bör nuvarande hyresreglering ses över för att öka flexibiliteten. Moderaterna ska verka för att uppnå en blocköverskridande överenskommelse för en ansvarsfull infasning av ett nytt och mindre reglerat hyressättningssystem för hela beståndet.

En reformerad plan- och bygglovsprocess

Dagens lagar och regler för bostadsbyggande orsakar förseningar och dyrare byggande. För att lösa den stora bostadsbristen måste detta åtgärdas. Problematiken med detaljplanerna har lyfts åtskilliga gånger av forskare, utredningar och olika bedömare. Till exempel lyfte Plangenomförandeutredningen att det vore önskvärt att stärka översiktsplaneringen på detaljplaneringens bekostnad.

Vidare lyfter Världsbanken flera fundamentala brister i hur hela systemet är uppbyggt. Särskilt problematiskt finner man avsaknaden av bindande regional- och översiktsplaner. Dessa menar man leder till att de detaljplaner som produceras görs på en allt för detaljerad nivå och genom ett ineffektivt förhandlingsspel mellan kommun, byggherrar och berörda.

Flera utredningar har genom åren pekat på att det huvudsakliga problemet med utdragna plan- och byggprocesser inte är bestämmelserna i PBL i sig utan tillämpningen av dessa bestämmelser. Dock menar Moderaterna att mer genomgripande förändringar i planprocessen är nödvändiga för att minska risk för negativ eller oönskad tillämpning av lagstiftningen. För att Sverige ska komma ur den krisartade bristen på bostäder måste myndigheterna aktivt verka för att bidra till att fler bostäder kommer på plats. Regeringen bör därför genom regleringsbrev och instruktioner verka för att myndigheterna ska bidra till att fler bostäder byggs.

Förstärkning av översiktsplanerna och borttagande av detaljplanerna

Planering av markanvändning är nödvändig för att skapa förutsättningar för ett långsiktigt hållbart samhälle. Samhällets tillväxt, välfärden och jobben är beroende av att planeringen fungerar väl. När det råder osäkerhet om hur mark får användas eller vad som får byggas ökar risken för investerare och priserna går upp samtidigt som investeringsviljan går ner. Den rättsosäkerhet som följer av dagens regler för planering och byggande är till nackdel för både stora byggherrar och enskilda fastighetsägare.

I jämförelse med många andra länder tar planprocesserna också mycket lång tid i Sverige. En orsak är att detaljplaner blir mer detaljerade än vad som varit avsikten med plan- och bygglagen. Mycket som skulle kunna regleras övergripande i översiktsplan och i detalj i bygglov har en tendens att hamna även i detaljplaneprocessen. Det behövs förändringar i planprocessen för att både möjliggöra snabbare byggnation och för att

minska risken att lagstiftningen används på ett sätt som bromsar byggandet. En förstärkt översiktsplanering och ett begränsande av detaljplanekravet skulle kunna korta den totala tidsåtgången avsevärt. När det finns en gällande detaljplan ska bygglov i normalfallet kunna beviljas utan att en ny detaljplan upprättas, under förutsättning att en byggnad inte skiljer sig påtagligt från omkringliggande bebyggelse. Detsamma ska gälla om detaljplan saknas. Åtgärder behöver vidtas för att begränsa tidsåtgången för överklaganden av plan- och byggärenden.

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 produceras fler detaljplaner och att processen går fortare. När privata initiativ tas för att ta fram detaljplaner råder sannolikt också högre genomförbarhet. Riksdagen beslutade redan 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.

Enklare bygga utanför detaljplan

Jordbruket är enligt miljöbalken av nationellt intresse och jordbruksmark ska hushållas med. Samtidigt finns det ett stort intresse för byggande i områden med brukningsvärde.

Mark- och miljööverdomstolen har nyligen avlagt en dom som tydliggör lagstiftningens restriktivitet vad gäller byggande på jordbruksmark. Lagstiftningen får stora konsekvenser för de fall byggande på jordbruksmark ändå är nödvändigt eller prioriterat. Det är inte rimligt att småskaligt byggande på landsbygden försvåras avsevärt och att lämpliga lägen för bostäder förbjuds från att nyttjas när det framstår som mindre betydelsefullt ur livsmedelsproduktionshänseende. Den som exempelvis vill bygga ett hus åt sina barn i nära anslutning till sitt eget bör i regel kunna göra det. Byggande utanför detaljplanelagd mark och på jordbruksmark berör också hästnäringen. Utanför detaljplanelagt område krävs inget bygglov för att bygga ekonomibygnader för lantbruket. Däremot krävs bygglov för ridhus.

Lagstiftningen kring vattentjänster och avlopp lyfts också ofta fram som både komplicerad och ingripande. Befintliga fastighetsägare drabbas när reglerna inte tillåter att icke godkända avlopp åtgärdas och ny bebyggelse stoppas av långtgående krav. Samtidigt förekommer att kommuner blir skyldiga att ordna kommunalt vatten och avlopp trots att många fastigheter redan har godkända anläggningar.

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 och 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.

Samtidigt försvårar och fördyrar överklaganden byggandet. Trots att möjligheten att överklaga ett byggprojekt är en viktig del i en demokratisk process så bör möjligheten begränsas till den eller de som direkt berörs. Kretsen som har rätt att överklaga bör därför påtagligt begränsas, överklaganden avgiftsbeläggas och möjligheten att överklaga ett bygglov bör begränsas när inga nya omständigheter tillkommit sedan detaljplanen vunnit laga kraft.

Från och med den 1 juni 2016 är mark- och miljödomstolen första instans när det gäller överklagande av antagande-, ändrings- och upphävandebeslut avseende detaljplaner och områdesbestämmelser. Länsstyrelsen ska tas bort som överprövande instans även för bygglovsärenden.

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.

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

Borttaget startbesked och ändrade regler för tillfälliga bygglov

Idag krävs, utöver lagakraftvunnet bygglov, startbesked för att ett bygge ska kunna påbörjas. För att effektivisera byggprocessen bör det steget tas bort och integreras i bygglovet. Det skulle i normalfallet innebära att ett byggprojekt per automatik får startbesked i samband med att bygglovet vinner laga kraft. I bygglovsbeskedet bör, om det är nödvändigt, fördröjd byggstart eller andra förutsättningar kunna ställas upp som villkor.

Bostadsbristen påverkar majoriteten av de svenska kommunerna. Det innebär att många som står utanför den lokala bostadsmarknaden riskerar att stå utan bostad. För studenter kan det innebära att man blir tvungen att tacka nej till en eftertraktad utbildningsplats. För kommunerna, som har ansvar för att tillgodose att nyanlända har husrum, innebär bostadsbristen att det kan vara svårt att uppfylla sitt ansvar. På flera platser i landet kan tillfälliga bostäder vara en möjlighet för att tillgodose att ingen står utan bostad. Mellan 1 maj 2017 och 1 maj 2023 har lättnader i reglerna om

tidsbegränsade bygglov införts. Moderaterna anser att reglerna ska gälla utan tidsbegränsning. 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 byggnmälan och att byggnaden uppfyller regler i PBL. Attefallshus kan fungera som bostad, exempelvis för uthyrning.

Ett bättre strandskydd

Grundläggande för bostadstillgången är att det finns tillgång till byggbar och byggklar mark. Det finns mycket tillgänglig mark för bebyggelse i hela landet, men en alltför stor andel av den mest attraktiva marken är av flera olika skäl inte tillgänglig. Det rör sig om olika typer av områdesskydd och andra hinder, som inte nödvändigtvis är motiverade.

Strandskyddet har, trots goda syften, varit föremål för omfattande kritik. Markägare upplever sig hindrade att bygga på och använda sin mark. Kommuner hindras att tillåta exploatering av områden som skulle kunna bli lönsamma genom närheten till vatten. Även i områden med stor tillgång till stränder är skyddet mycket starkt. Reglerna upplevs som oförutsägbara och trots ambitionen att öka flexibiliteten utgör strandskyddet en betydande markrestriktion som hindrar byggande av fler bostäder.

En större reform av det generella strandskyddet behövs. Inte minst bör landsbygdskommuner kunna skapa boendemiljöer i attraktiva naturområden för att locka till sig nya invånare. Det är ofta svårt att få byggprojekt att löna sig i glest befolkade delar av landet eftersom byggkostnaderna ofta överskrider marknadsvärdena. För att klara ett marknadsmässigt byggande behövs attraktiva boendemiljöer i vackra miljöer. Sådant byggande hindras ofta av strandskyddet. Ett mer flexibelt strandskydd kan även möjliggöra byggande av dyrare bostäder i områden som i dag saknar blandad bebyggelse.

Strandskyddet behöver reformeras i grunden, för att uppnå en mer balanserad och flexibel lagstiftning som skyddar stränder och natur där det är som viktigast samtidigt som de generella markrestriktionerna lättar.

Länsstyrelsens rätt att ompröva kommuners beslut om dispens bör också tas bort. Detta då det är rättsosäkert. Det blir dessutom en naturlig följd av att kommunerna tar över beslutanderätten avseende strandskyddet. Naturvårdsverkets och miljö- och friluftorganisationernas överklagandemöjligheter bör begränsas. Det bör övervägas om och i sådant fall hur det statliga intresset av strandskyddet ska bevakas när länsstyrelsernas rätt att ompröva dispenser tas bort.

I samband med att strandskyddet reformeras bör också otydligheter i lagstiftningen i möjlig mån redas ut så att det blir så enkelt som möjligt för den enskilde markägaren och kommunen att bedöma vad som är tillåtet och inte. Ett sådant exempel är kriterierna för hemfridszonen och tomtplatsavgränsningen.

Ett reformerat riksintressesystem

Riksintressen är ett skydd för nationellt viktiga värden och kvaliteter. Det finns ett antal olika kategorier av nationella intressen som kan få denna typ av områdesskydd, med allt från korridorer för planerad infrastruktur till kulturmiljöer. Nationella intressen behöver värnas både för en effektiv markhushållning och för att strategiskt viktiga intressen ska kunna uppfylla sitt syfte på ett bra sätt samt för att skydda känsliga miljöer. För att ett

sådant system ska fungera krävs dock att det är effektivt och att områdesskyddet är relevant.

Antalet riksintressen har ökat kraftigt de senaste decennierna. Många riksintressen är i sin nuvarande form inaktuella eller saknar tydligt beskrivna värden, vilket gör att de inte fungerar som underlag för samhällsplanering. Ett riksintresse har i dag inget förfalldatum. Områden som skyddas av riksintresse kan ha fått en helt annan karaktär tjugo år efter det pekades ut. Begreppet riksintresse har urholkats. Antalet riksintressen har även ökat dramatiskt de senaste decennierna. Den omfattande mängden riksintressen som nu finns över hela landet försvårar för enskilda kommuner att hitta mark som det är tillåtet att bygga på. Flera av dessa är därtill, i sin nuvarande form, inaktuella eller saknar tydligt beskrivna värden, vilket gör att de inte fungerar som underlag för god samhällsplanering.

Bostadsbyggandet är ett nationellt intresse och bör därför i fler fall än i dag få en tydligare prioritet när föreslagen byggnation prövas i förhållande till riksintressen. Riksintressen bör omprövas av staten i samband med att en kommun antar en ny översiktsplan. Om ansvarig myndighet inte aktivt pekar ut området med en aktuell motivering bör riksintresset upphävas. Riksintressena kulturmiljö och friluftsliv bör begränsas för att undvika att samma intresse skyddas av flera nivåer. Riksintressen som pekas ut bör dessutom förtydligas och förklaras bättre än i dag.

När städer växer behöver mer mark kunna bebyggas och osäkerheten som många riksintressen orsakar för bostadsbyggandet behöver därför åtgärdas. Det behövs en översyn över vilka riksintressen som uppfyller sitt syfte och vilka som inte gör det.

Ändrade regler kring kommunala naturreservat

Att säkerställa tillgången till parker, skog och andra grönområden samt att bevara skyddsvärda miljöer är viktigt för både hälsa och natur. Samtidigt måste det alltid finnas en balans mellan olika intressen.

Tyvänn finns indikationer på att inrättandet av naturreservat används som ett verktyg för att hindra bostadsbyggande. 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. För att undvika att naturreservat bildas på felaktiga grunder bör kommuner bara få inrätta naturreservat med godkännande från regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Dessutom bör tidigare inrättade naturreservat lättare kunna upphävas.

Ändrade bullerregler

Med tätare bebyggelse och krav på närhet till goda kommunikationer följer också ökat buller. Tack vare modern byggteknik är det möjligt att nå goda ljudnivåer inomhus även i lägenheter nära källor till omfattande buller, exempelvis tågstationer. Bullerreglerna behöver därför förändras och luckras upp.

Tack vare modern byggteknik är det möjligt att nå goda ljudnivåer inomhus även i lägenheter nära källor till omfattande buller, exempelvis tågstationer. Dagens riktvärden för utomhusbuller utgör dock ett betydande hinder för bostadsbyggande och orsakar att attraktiv mark lämnas obebyggd. SKL gjorde en undersökning 2013 där 72 procent av kommunerna ansåg att bullerreglerna hindrar bostadsbyggande. Även om regeringen i

maj 2018 höjde nivåerna för tillåtet utomhusbuller från trafik, kan vi konstatera att de förändringar som gjorts är otillräckliga.

Gränsvärdena för buller bör till exempel ytterligare kunna höjas, och källan till bullret bör spela mindre roll genom att alla typer av buller jämsställs. Bullernivåer ska mätas på insida av fasad, istället för utanpå som idag.

Boverket bör få det samlade ansvaret för regelverken kring buller och olika modeller bör utredas för hur byggnation i bullerutsatta miljöer kan möjliggöras, såsom så kallade servitut. Syftet med servitut är att främja byggande i närheten av t.ex. flygplatser eller idrottsanläggningar. Lagstiftningen kring buller bör i större utsträckning utgå ifrån genomsnittliga ljudnivåer istället för maximala värden vid begränsade tidpunkter.

Väldigt sällan nämns att det mått som debatteras är tillåten bullernivå utanför byggnaden, mätt på utsidan av fasad. Dagens krav, nyligen något lindrade, medför begränsningar i hur lägenheter kan placeras i förhållande till gata och "tyst sida". Självklart behövs bullerskyddad inomhusmiljö och den fallstudie som genomförts i detta projekt tummar inte på detta krav. Det behövs även bättre och mer bullerskyddade utemiljöer. Därför bör man sätta in krafttag på mer bullerbekämpning vid källan och på hur man utformar den utvändiga miljön.

Översyn av miljöbalken

Förutom strandskyddsreglerna innehåller miljöbalken starka skyddsinstrument och en detaljeringsnivå som fördröjer många planerings- och tillståndsprocesser. En större översyn av miljöbalken bör genomföras för att utreda möjligheter att främja ökat byggande. I samband med att strandskyddet reformeras bör också otydligheter i lagstiftningen i möjlig mån redas ut så att det blir så enkelt som möjligt för den enskilda markägaren och kommunen att bedöma vad som är tillåtet och inte. Ett sådant exempel är kriterierna för hemfridszonen och tomtplatsavgränsningen.

Dämpa kostnaderna i nyproduktion

Byggkostnaderna i Sverige ligger långt över EU-snittet, vilket bidrar till att det inte byggs tillräckligt med bostäder. En viktig faktor är att stordriftsfördelar inte tas tillvara. Sverige behöver en mer industrialiserad byggprocess, och därtill möjligen även en gemensam nordisk byggstandard. Krav på bostäders utformning, tillgänglighet och energihushållning är grundläggande för att säkerställa en god standard på svensk bostadsmarknad. Men dessa regler är ofta både föråldrade och högt satta vilket gör det svårare att bygga prisvärt för till exempel ungdomar och nyanlända. Regelverket bör därför ses över och moderniseras.

Moderaterna vill att serietillverkade bostäder, med snabb planprocess, ska kunna byggas i större utsträckning i syfte att underlätta industriellt byggande. Byggreglerna behöver ses över i syfte att främja byggande och prisvärt boende.

Produktionskostnaderna för bostäder har gått upp med 50 procent senaste tolv åren, och priset på mark har i vissa fall gått upp med över 100 procent bara de senaste fem åren. Att genomföra reformer för billigare byggande och boende är därför helt nödvändigt.

Om bostadsbyggandet ska kunna industrialiseras och bli mer kostnadseffektivt behövs regelförenklningar och sänkta trösklar. För att främja ett mer industrialiserat

effektivt byggande vill vi genomföra betydande lättnader av tekniska egenskapskrav och utformningskrav.

Kommunala särkrav och sär tolkningar, alltså krav som avviker från det som vanligen gäller, riskerar att driva upp produktionskostnaderna. Byggaktörer, arkitekter och andra aktörer behöver också kunna lita på att den lösning som utarbetats i en kommun även kan tillämpas i en annan kommun. Ett stort problem är att det byggs fel typ av bostäder: för få enklare lägenheter och småhus, och för många dyrare objekt. Genom att sänka minimikraven på t ex studentbostäder och andra typer av enklare bostäder bör fler billiga typer av bostäder kunna byggas. Boverket bör ges i uppdrag att se över reglerna för bostädernas utformning för att möjliggöra bostäder av enklare, men ändå god, standard.

Samtidigt har Konkurrensverket i sina rapporter pekat på att just kommunala särkrav vid marktilldelning kan leda till snedvriden konkurrens och till kostnadsökningar vid nybyggnation, vilket är ett hinder för ökat bostadsbyggande. Det gäller framför allt ineffektiva och osäkra plan- och byggprocesser, komplicerade byggregler, brist på byggbar mark och otydliga principer för kommunal marktilldelning och att kommunerna ställer olika särkrav på byggprojekt. Sedan januari 2015 är det förbjudet för kommunerna att ställa särkrav. Förbudet gäller dock inte när kommunen är byggaktör eller fastighetsägare. Samtidigt är det viktigt att kommuner och byggsektorn hjälps åt att driva på för bättre klimat- och hållbarhetslösningar i byggprojekt. Detta bekräftas i Konkurrensverkets rapport Bättre konkurrens i bostadsbyggandet (2018:7) där inte minst utmaningar kring konkurrensen på marknader för byggmaterial samt de allmännyttiga bostadsbolagens anbuds-förfarande lyfts fram.

Harmoniserade byggregler och fler regelförenklningar

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.

Serietillverkade bostäder och innovativt byggande

Sverige behöver en mer industrialiserad byggprocess än i dag. Fler hus än i dag ska kunna byggas med standardiserade komponenter och fler serietillverkade hus måste kunna byggas i hela landet. Inte minst flerbostadshus. Serietillverkade 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 byggentreprenörer 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. 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 som främjar ett innovativt byggande.

Reformer för bättre nyttjande av bostadsbeståndet

Rörligheten på bostadsmarknaden måste öka. Det nuvarande fastighetsbeståndet nyttjas inte effektivt och flyttkedjorna är tröga på grund av inlåsnings effekter. Låg rörlighet skapar svårigheter för de som står utanför bostadsmarknaden att ta sig in och verkar fördröjande på planeringsprocesser.

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 som orsak till att 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. Enligt regeringens skrivelse 75 (2016/17:75) är frågan ännu inte slutbehandlad. Det är angeläget att regeringen nu återkommer med förslag.

Moderaterna ser behov av fler hyresbostäder, men dagens rigida reglering av hyresrättsmarknaden gör det allt mindre lönsamt att bygga, förvalta och äga hyresrättsfastigheter. En mer marknadsmässig hyressättning skulle kunna möjliggöra fler lägenheter utan att det påverkar villkoren för befintliga hyresrätter.

Därtill ser vi behov av 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 hyressättnings-system. Regelverket bör göras om så att större valfrihet och tydligare incitament förs in i hyressättning och renoveringarna.

Hyressättningen bör i högre grad än i dag återspegla läge och standard på bostaden. System med friare 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. Friare hyressättning ökar också möjligheterna att få igenom hyresskillnader inom samma fastighet.

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.

Dagens många regleringar skapar inlåsnings effekter och motverkar rörligheten på bostadsmarknaden. Vi behöver först och främst se över den beskattning som hindrar rörligheten på bostadsmarknaden, där reavinstbeskattningen utgör i dag en tröskel för människor att flytta från sin bostad. Vi vill därför se över reavinstskatten för att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden. Ett ytterligare steg skulle kunna vara att reformera taket och räntan som gäller för uppskov. Däremot ser vi inte att reavinstskatten kraftigt ska minskas. Skatt på kapitalvinster är en viktig del av det svenska skattesystemet.

Lättare att hyra ut privatbostad

Trots att byggtakten har ökat på senare år kommer bostadsmarknaden att fortsätta att präglas av stor bostadsbrist under mycket lång tid. Det är därför mycket viktigt att det befintliga bostadsbeståndet används så effektivt som möjligt. Genom att öka uthyrning av tomma lägenheter i andra hand och underlätta för fler uthyrningsdelar i bostäder kan fler få en chans till ett tillfälligt boende.

För att öka privatuthyrningen bör de bostadsrättshavare som önskar hyra ut sin bostad i så stor utsträckning som möjligt ha rätt att göra det. I dag är reglerna begränsade framför allt vad gäller tiden som det är möjligt att hyra ut bostadsrätten. Vid längre tider för uthyrningen väger bostadsrättshavarens skäl för uthyrningen lätt, vilket innebär att den som exempelvis vill behålla en mindre bostad inför pension eller ålderdom ofta är förhindrad att hyra ut den i andra hand. Detsamma gäller om en person under längre perioder avser att arbeta utomlands eller på annan ort i Sverige. De restriktiva reglerna leder till att bostäder står tomma i onödan.

Den möjlighet som dagens lagstiftning ger styrelsen i en bostadsrättsförening att förhindra andrahandsuthyrning av bostadsrätter ska begränsas. Det bör till exempel inte som i dag krävas skäl av samma dignitet för att uthyrningen ska godtas. Exempelvis bör det i regel vara möjligt att hyra ut en bostadsrätt under längre tid när bostadsrättshavaren önskar behålla boendet till äldre dagar eller under en längre tids utlandsarbete. Att möjliggöra för fler privatpersoner att tillgängliggöra en del av sin bostad på bostadsmarknaden är också ett sätt att bredda utbudet av bostäder. För att uthyrningsdelen ska fungera bra som ett separat boende kan dock vissa förändringar av den ursprungliga bostaden behövas. Den som i dag vill göra förändringar i en bostad för att inreda en uthyrningsdel möter tyvärr både snåriga regelverk och dyra bygglovsavgifter. Exempelvis krävs ofta bygglov för att ta upp en ny ytterdörr i fasaden på ett småhus.

När människor upplever sig hindrade att hyra ut rum som står tomma går bostadsmöjligheter förlorade.

Fler åtgärder förknippade med inredningen av uthyrningsdelar bör därför bygglovsbefrias. Exempelvis bör det i regel vara tillåtet att ta upp en ny ytterdörr till uthyrningsdelar eller förändra fasaden för att möjliggöra ljusinsläpp i uthyrningsrum. Byggreglerna bör även ses över för att underlätta inredning av uthyrningsdelar, som typiskt sett används för kortare tids boende. För att ytterligare öka incitamenten för hushåll att hyra ut hela eller delar av bostaden i andra hand föreslås ytterligare höjningar i schablonavdraget vid beskattning av uthyrning av bostad. Schablonavdraget har successivt höjts mellan 2008 och 2013 med viss effekt. 25 procent av dem som inte hyr ut i nuläget uppger att de skulle göra det om det blev mer lönsamt.

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.

Främja hyrköp

Hyrköp innebär att den boende från början hyr huset men att denne efter en 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 eller köper.

Hyrköp är en mycket utbredd och vanligt förekommande affärsuppörelse när det gäller köp eller 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. Våren 2016 tillkännagav riksdagen till regeringen att tillsätta en utredning om hur man kan främja mer hyrköpsystem så att fler på lång sikt ska få möjlighet att äga sitt boende.

Uthyrningspolicy

I dag finns möjligheter för bostadsföretag att ha en särskild uthyrningspolicy. Uthyrningspolicyer 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. Uthyrningspolicyer som anger inkomstkrav kan innebära problem då många med små ekonomiska marginaler inte kan få bostad i det befintliga beståndet.

Grundkraven i olika uthyrningspolicyer 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.

Tillåt privat förmedling av hyresbostäder

Förmedling av hyresbostäder sköts till största del genom kommunernas bostadsköer. Det innebär att upprättande av kontrakt och olika typer av kontroller av hyresgästen fungerar smidigt och säkert. För den som ska hyra ut sin bostadsrätt i andra hand och för den som ska hyra bostaden finns dock ingen sådan förmedling. Till stor del beror det på att regelverket för yrkesmässig bostadsförmedling omfattar ett tak för ersättning: för förmedling av hyresrätt får uttag av avgift högst vara 3 000 kr för en lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus och 1 000 kr för ett rum. Det innebär att enskilda som vill hyra ut eller hyra en bostad i andra hand i princip är utlämnade till att upprätta avtal privat, vilket kan omfatta vissa risker och dessutom tar tid. En följd av detta är att bostäder som hade kunnat hyras ut står tomma under långa perioder. Mäklartjänster för hyresrätter skulle kunna erbjuda förmedling av kontakt, men även ge möjlighet till upprättandet av säkra hyreskontrakt, hantering av deposition, kreditupplysning av tilltänkt hyresgäst, ansvar för kontakten med bostadsrättsföreningen för att få hyresgästen godkänd, professionella visningar samt städtjänster i samband med flytt. Genom att slopa ersättningskravet skulle fler trygga andrahandskontrakt kunna upprättas. Moderaterna anser att det bör genomföras, så att privat förmedling av hyresbostäder möjliggörs.

Förändrade bostadsbidrag

Bostadskrisen innebär att det är mycket svårt för många att hitta en bostad. Många ekonomiskt utsatta hushåll har svårt att efterfråga en bostad när priserna på bostadsrätter ökar kraftigt och bristen på hyresrätter är stor. Därför behövs reformer för att möjliggöra fler bostäder som är ekonomiskt åtkomliga för personer med låga inkomster, reformer för att stötta fler till att komma i egen försörjning samt åtgärder för att stärka den sociala bostadspolitiken i syfte att hantera bristerna i dagens system.

De senaste åren har såväl bostadsbrist som antalet resurssvaga hushåll på bostadsmarknaden ökat. Bristen på bostäder spiller över på i stort sett samtliga samhällsområden och bidrar till trångboddhet och sociala problem. Den slår också direkt mot arbetsmarknadens funktionssätt genom att försvåra för människor att flytta dit jobben finns. En ytterligare omständighet är den snabba befolkningsökningen till följd av de senaste årens stora migration vilken får följd effekter i hela bostadsförsörjningen.

Bostadsbidragens konstruktion behöver ses över för att minska marginaleffekterna för den som erbjuds arbete. Inkomst- och hyresnivåer behöver ses över, inte minst i ljuset av en reformerad hyresreglering. I samband med detta bör även prövas vilka grupper som ska kvalificera sig för bostadsbidrag.

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 kvadratmeter. Förändringarna har gjort det enklare och billigare att bygga mindre lägenheter. Ytterligare anpassningar av tillgänglighetskrav och lättnader i byggregler för studentbostäder bör prövas. Riksdagen tillkännagav våren 2017 för regeringen att en förkortad plan- och bygglovsprocess behövs samt att förenklade tekniska egenskapskrav för studentbostäder ska införas, vilket är en bit på vägen. Dock krävs det att regeringen fullföljer riksdagens tillkännagivanden.

Studentbostadsbranschens årliga kartläggning Studboguiden visar att läget på den svenska studentbostadsmarknaden för närvarande går åt rätt håll. Över landet är situationen bättre än 2017, men bristen är fortfarande stor på flera av landets studieorter. Moderaterna har därför satt ett mål om 20 000 nya studentbostäder till 2022.

Stabila regelverk för finansiering av nyproduktion

Bostadsbyggandet är mycket konjunkturkänsligt. För att på sikt minska bostadsbristen, vore det bra med åtgärder som minskar den stora fluktuationen av nyproduktionen och att branschen blir mindre konjunkturkänslig. För detta krävs flera åtgärder inom det finansiella området. Även om hushållen bedöms klara sina bolånekostnader vid en lågkonjunktur eller högre räntor så utgör hushållens skuldsättning fortfarande en risk för den makroekonomiska utvecklingen.

För att klara sina lånekostnader efter en prisnedgång på bostadsmarknaden kan hushållen behöva minska sin konsumtion. Därmed kan hushållens agerande skapa eller fördjupa en lågkonjunktur. Lånetak och amorteringskrav kan begränsa hushållens belåning och framtida risker för att lågkonjunkturer ska fördjupas. Samtidigt riskerar de att skapa ytterligare trösklar för personer som står långt ifrån bostadsmarknaden och att kunna få ett eget boende. Moderaterna ser behovet av denna typ av åtgärder men också baksidan av åtgärderna.

Det är därför viktigt att understryka att regleringen inte är ett självändamål utan en nödvändig konsekvens av en dysfunktionell bostadsmarknad. När marknaden mår bättre bör därför varje reglering prövas utifrån huruvida ett fortsatt behov föreligger. Eventuella ytterligare förstärkningar av amorteringskrav eller andra kompletterande åtgärder bör noggrant övervägas utifrån såväl behov som effekt på människors möjlighet att efterfråga boende samt behovet av kapital för finansiering av nybyggnation. I andra änden av ett bolån som inte beviljas kan mycket väl finnas en bostad som inte byggs, vilket paradoxalt nog riskerar att förvärra bostadsbristen, höja bostadspriserna och ytterligare öka behovet av åtgärder för att minska människors belåning.

Det egna sparandet är av stor betydelse. Den som blir av med jobbet har sällan möjlighet att öka sin belåning för att komma åt det kapital som finns i bostaden. Det är inte heller troligt att människor säljer sin bostad vid behov av tillfälliga resursförstärkningar under sjukdom eller arbetslöshet. Det är därför viktigt att följa amorteringskravets effekter på hushållens övriga sparande. Dagens sparformer ger

också goda förutsättningar för ungdomssparande, till exempel inom ramarna för investeringssparkonto. Det är dock i första hand unga som får med sig ett sparande från föräldrahemmet som har förutsättningar att få med sig ett sparande som till exempel gör det möjligt att komma in på bostadsmarknaden. Därför har åtgärder som gör det mer lönsamt att arbeta och som innebär ökade möjligheter för fler att få ett eget arbete stor betydelse även för möjligheterna till en första bostad. Det bör samtidigt övervägas om behov finns av stödåtgärder såsom informationsinsatser och rekommendationer för att uppnå ett ökat bosparande bland unga.

Systemet för förvärvsgaranti ska hjälpa den som ska köpa sin första bostad att komma in på bostadsmarknaden. Problemet är att det bara har använts vid ett enda tillfälle, vilket innebär att reglerna gör det omöjligt att nyttja de medel som avsätts i statsbudgeten. Systemet bör utvärderas och ses över för moderniseringar.

Se över den byggda miljöns sociala effekter

Moderaterna anser att en fungerande bostadsmarknad skapar stora möjligheter för hela samhället, med goda förutsättningar för social mobilitet. På motsvarande sätt blir också problem i boendet, boendestrukturen och bostadspolitiken en stor samhällsutmaning. Dåliga skolor, utanförskap, misslyckad integration, kriminalitet och andra sociala problem förstärks i områden med dålig boendestruktur. Då boendestrukturen är en av de grundläggande orsakerna till samhällsproblem, är det ett politiskt ansvar att ta itu med den. Många av våra förslag syftar till att göra upp med den misslyckade boendestruktur som påverkar alltför många svenskar negativt.

Ett större inslag av ägande och delaktighet i sitt bostadsområde, liksom att dra nytta av vattennära och på andra sätt attraktiva miljöer i nära anslutning till miljonprogramsområden, kan bidra till att lyfta dessa områden och dem som bor där.

Stärkt koppling mellan infrastruktursatsningar 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. Regelverket bör göras om så att större valfrihet och tydligare incitament förs in i hyressättning och renoveringar. Ett mer flexibelt system främjar renoveringar i enlighet med människors önskan. Det leder även till ett mer flexibelt hyressättningssystem. 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 över 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 att 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.

Väntetider hos Lantmäteriet

Lantmäteriet är en egen myndighet som sedan 2008 är ansvarig för de uppgifter som tidigare utfördes av Lantmäteriverket och 21 regionala myndigheter. Dessvärre rapporteras det att ärenden om fastighetsbildning tar mycket lång tid; ett år är inte ovanligt. Detta medför att starten för nyproduktion starkt försenas, vilket är orimligt med dagens bostadsbrist. Lantmäteriet måste klara denna grundläggande fråga. Med anledning av detta bör det göras en översyn av fastighetsbildningslagen i syfte att korta ned väntetiderna till 10 veckor som huvudprincip.

Mats Green (M)

Cecilie Tenfjord Tofby (M)

Lars Beckman (M)

Jörgen Warborn (M)

Maria Stockhaus (M)