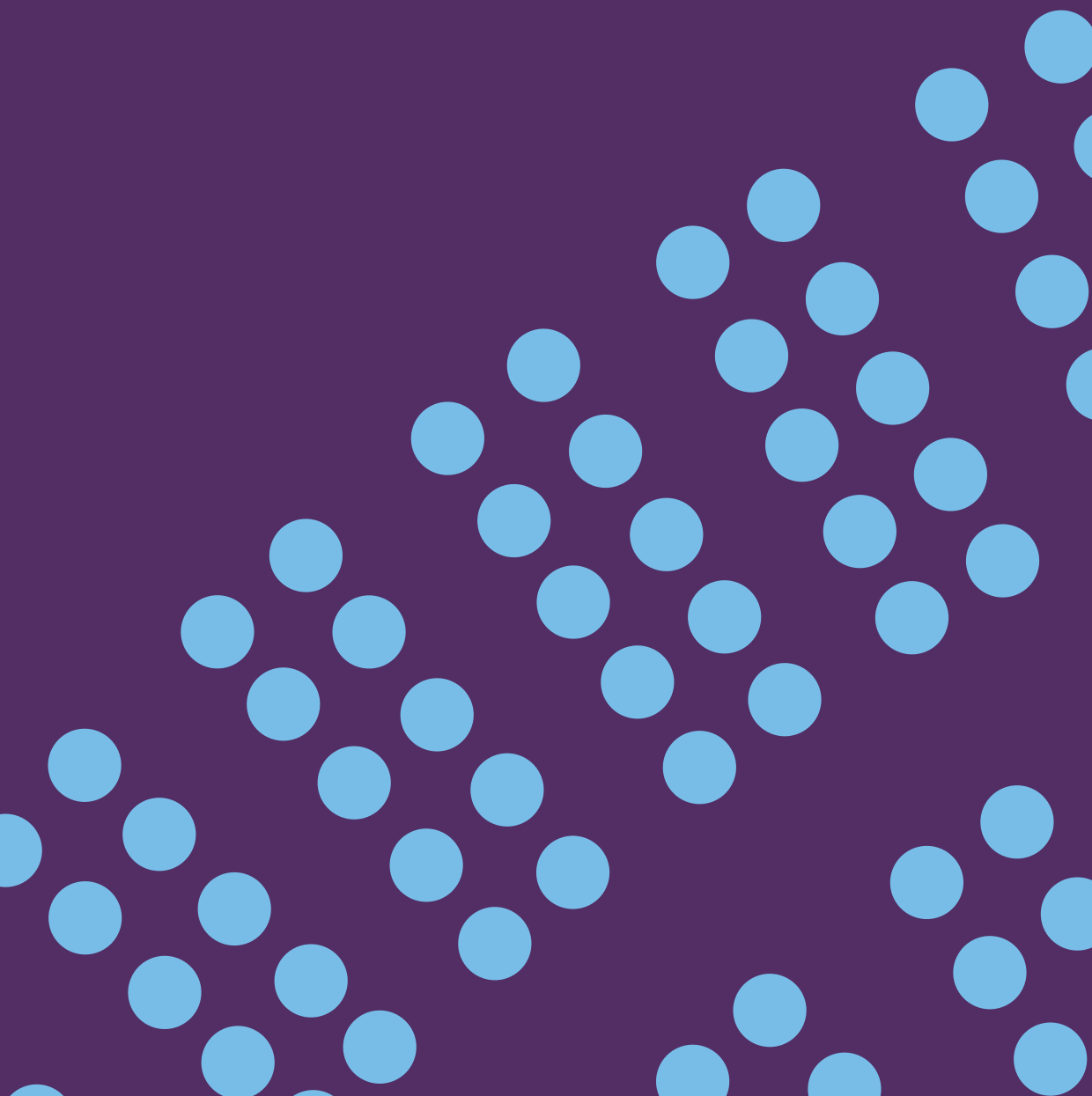


## Offentligt sammanträde – Hur säkerställer vi ett bostadsbyggande som möter behov och efterfrågan i hela landet?



Offentligt sammanträde – Hur säkerställer vi  
ett bostadsbyggande som möter behov och  
efterfrågan i hela landet?

ISSN 1653-0942  
ISBN 978-91-7915-084-6 (tryck)  
ISBN 978-91-7915-085-3 (pdf)  
Riksdagstryckeriet, Stockholm 2024

# Förord

Civilutskottet anordnade den 19 oktober 2023 ett offentligt sammanträde i riksdagen om bostadspolitiska frågor med temat Hur säkerställer vi ett bostadsbyggande som möter behov och efterfrågan i hela landet? I det följande redovisas programmet, en förteckning över deltagarna och en utskrift av de uppteckningar som gjordes vid sammanträdet. De bilder som föredragshållarna visade under sina presentationer finns med som en bilaga i rapporten.

# Program

## Offentligt sammanträde – Hur säkerställer vi ett bostadsbyggande som möter behov och efterfrågan i hela landet?

Läget på bostadsmarknaden är ansträngt. Enligt Boverket behöver det byggas ca 63 400 nya bostäder årligen t.o.m. 2030. Samtidigt ser Boverket en risk för en kraftig inbromsning av bostadsbyggandet. Hur ska bostadspolitiken möta behoven på bostadsmarknaden på ett långsiktigt sätt? Vad krävs för att det ska gå snabbare och bli enklare att planera och bygga bostäder? Vilka utmaningar finns i olika delar av landet och hur ska dessa hanteras? Det offentliga sammanträdet syftar till att få dessa frågor belysta och utgör en del av utskottets löpande arbete med uppföljning och kunskapsinhämtning.

**Tid:** Torsdagen den 19 oktober 2023 kl. 9.00–12.00

**Plats:** Riksdagens förstakammarsal (ingång från Riksplan)

### Program

9.00–9.05 Inledning – civilutskottets ordförande Malcolm Momodou Jallow (V)

9.05–10.15 Anföranden av

- Anders Sjelvgren, generaldirektör, Boverket (10–15 min.)
- Ann-Sofie Eriksson, sektionschef, Sveriges Kommuner och Regioner (10 min.)
- Martin Lindvall, samhällspolitisk chef, Fastighetsägarna Sverige (8 min.)
- Anders Nordstrand, vd, och Jörgen Mark-Nielsen, samhällspolitisk chef, Sveriges Allmännyttan (8 min.)
- Tommy Lenberg, vd, Byggherrarna (8 min.)
- Jesper Blomberg, specialistrådgivare och universitetsadjunkt, särskild utredare i Bygglovsutredningen (10 min.)
- Anita Aspegren, vd, och Emma Hult, projektledare, IQ Samhällsbyggnad (8 min.)

10.15–10.35 Paus med kaffe och smörgås

10.35–ca 11.55 Frågor från utskottets ledamöter

Ca 11.55–12.00 Avslutning – civilutskottets vice ordförande Mikael Eskilander (SD)

# Deltagare

## Inbjudna deltagare att hålla muntliga inledningar

### **Boverket**

Anders Sjelvgren, generaldirektör  
Christina Johannesson, strategisk rådgivare  
Hans Jonsson, expert

### **Sveriges Kommuner och Regioner**

Gunilla Glasare, avdelningschef  
Ann-Sofie Eriksson, sektionschef

### **Fastighetsägarna Sverige**

Anders Holmestig, vd  
Martin Lindvall, samhällspolitisk chef

### **Sveriges Allmännyttan**

Anders Nordstrand, vd  
Jörgen Mark-Nielsen, samhällspolitisk chef  
Hanna Larsson, bostadspolitisk expert

### **Byggherrarna**

Tommy Lenberg, vd  
Danielle Zachrisson, näringspolitisk expert

### **Bygglovsutredningen**

Jesper Blomberg, specialistrådgivare och universitetsadjunkt, särskild utredare

### **IQ Samhällsbyggnad**

Anita Aspegren, vd  
Emma Hult, projektledare

## Inbjudna deltagare att närvara i Förstakammarsalen och svara på frågor

### **Landsbygds- och infrastrukturdepartementet**

Johan Davidson, statssekreterare  
Erik Elverö, politiskt sakkunnig  
Sara Benjamin, ämnesråd  
Lars Arell, ämnesråd

### **Länsstyrelsen i Norrbottens län**

Annica Lidström, enhetschef  
Anna-Karin Abrahamsson, expert  
Nelli Flores Nilsson, länsarkitekt

### **Malmö kommun**

Gunnar Blomé, chef för samhällsplanering och etablering

### **Mjölby kommun**

Andreas Capilla, kommundirektör

### **Lantmäteriet**

Susanne Ås Sivborg, generaldirektör  
Catharina Hökby, enhetschef  
Arwid Dahlberg, verksamhetsområdeschef  
Marika Ström, verksamhetsområdeschef  
Anders Lundquist, ställföreträdande generaldirektör  
Agnieszka Drewniak, strategisk rådgivare

### **Studentbostadsföretagen**

Stina Olén, vd  
Jenny Wikström, ordförande  
Mattias Carrass, ledamot

### **AB Svensk Byggtjänst**

Kajsa Hessel, vd  
Christian Sterner, AMA-chef

### **Villaägarnas Riksförbund**

Håkan Larsson, samhällspolitisk chef  
Karolina Skog, strategisk rådgivare, särskild utredare för En socialt hållbar bostadsförsörjning (frånvarande)

# Uppteckningar från det offentliga sammanträdet

*Ordföranden:* Jag vill hälsa er hjärtligt välkomna till civilutskottets offentliga sammanträde. Dagens tema handlar om hur vi säkerställer ett bostadsbyggande som möter behov och efterfrågan i hela landet. Jag heter Malcolm Momodou Jallow och är ordförande i civilutskottet. På min högra sida sitter Mikael Eskilandersson, vice ordförande i utskottet, och på min vänstra sida sitter Lisa Gunnfors, som är kanslichef för civilutskottet.

När jag blev vald som ordförande för civilutskottet efter det senaste valet hade jag en vision. Jag hade ett önskemål om att samla alla aktörer inom bostadssektorn för att på något sätt gemensamt identifiera de gemensamma utmaningar vi har – för att hjälpa oss som riksdagsledamöter, politiker och förtroendevalda att fatta kloka, hållbara, långsiktiga, välavvägda och förankrade beslut. Det är detta dagens sammanträde handlar om.

Dagens sammanträde utgör en del av utskottets arbete med uppföljning och kunskapsinhämtning. Läget på bostadsmarknaden är ansträngt. Boverket publicerade nyligen nya beräkningar av det nationella behovet av bostäder för perioden 2023–2030. Enligt Boverket behöver det byggas 67 300 nya bostäder årligen till och med 2030. Det är 3 900 fler bostäder än i den prognos Boverket tog fram 2022. Samtidigt säger Boverket att bostadsbyggandet faller mycket snabbt och att byggtakten blir låg under lång tid.

Hur ska bostadspolitiken möta behoven på bostadsmarknaden på ett långsiktigt sätt? Vad krävs för att det ska gå snabbare och bli enklare att planera och bygga bostäder? Vilka utmaningar finns i olika delar av landet, och hur ska dessa hanteras? Dagens offentliga sammanträde syftar till att få dessa frågor belysta.

Vi har bjudit in yrkesverksamma och representanter från berörda myndigheter och organisationer för att låta dem redovisa sina synpunkter och erfarenheter på området. Vi är mycket glada över att ni har kommit hit i dag för att lämna information och diskutera dessa angelägna frågor med oss. Sammanträdet inleds med att sju talare ger sin syn på dagens tema, och sedan blir det en paus. Efter pausen kommer utskottets ledamöter att få tillfälle att ställa frågor till samtliga inbjudna deltagare.

De första två timmarna av sammanträdet fram till klockan elva sänds direkt i SVT Forum. Hela sammanträdet kommer även att sändas i SVT Forum vid ett senare tillfälle. Det som sägs under sammanträdet tas upp stenografiskt och kommer att publiceras i en rapport från riksdagen. Jag ber därför de deltagare som använder sig av Powerpoint att tydligt referera till de bilder ni talar om så att det blir rätt i de stenografiska uppteckningarna. Eftersom vi har en begränsad tid till vårt förfogande vill jag uppmärksamma de deltagande på att det är viktigt att tiden för anföranden inte överskrids.



*Anders Sjelvgren, Boverket:* Jag tänker ge en bild av hur Boverket ser att det ser ut på bostadsmarknaden och även en del funderingar kring vad man kan göra åt det hela.

Jag tänker börja med den bild jag nu visar. Vi har kommit med två prognoser nyligen. Den ena gäller behovet av bostäder och den andra hur vi ser på byggtakten. Hur ser det ut just nu? Den mörka stapeln på bilden visar förändringen i antalet hushåll och den blå stapeln hur många nya bostäder vi får till. Här kan ni se utvecklingen sedan 2008, då vi räknade med att vi hade en balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder. Sedan följde en lång tid då antalet nya bostäder understeg befolkningstillväxten och vi skapade en skuld. Den röda kurvan på bilden visar den skuld vi byggde upp under denna period.

De senaste åren har vi nu kapat den skuld vi har. Vi har alltså byggt på en nivå som överstiger befolkningstillväxten. Men den streckade linjen visar att vi nu är på väg att vända uppåt igen. Vi ser att vi ligger på ett bostadsbyggande på ungefär 20 000 nya bostäder medan befolkningstillväxten är ungefär 40 000 nya hushåll. Det innebär att vi för varje år som vi ligger på denna låga takt alltså kommer att få ett underskott igen.

Jag tror att det när vi ser denna bild är viktigt att tänka på hur lång tid detta tog. Vi började 2008, men det tog ända fram till 2018 innan vi lyckades förändra det faktum att vi inte byggde i takt med befolkningstillväxten. Så lång tid tar det att förändra dessa saker, och detta var ändå under en tid när vi hade rätt goda förutsättningar; jag kommer att komma till det. Det vi ser nu är att den här kurvan vänder uppåt, och risken är alltså att det som började hända 2008 händer även nu. Och då kan ni se hur den kurvan kommer att förändras innan vi kan bryta den, om allt annat skulle vara lika.

Detta är den stora och viktiga frågan. Risken är stor att vi kommer att bygga upp stora underskott när det gäller antalet bostäder om vi inte vidtar åtgärder. Det tar lång tid att förändra detta; det är inga snabba förändringar. Det tar lång tid att gå från en idé till ett färdigt byggprojekt och fixad finansiering.

Av den bild jag nu visar framgår våra reallöner – det är Handelsbanken som har tagit fram siffrorna. Jag tänker komma tillbaka till den andra bilden sedan. Här kan man se att vi i dag är nere på samma reallöner som 2013 eller 2014 och att man bedömer att det kommer att ta till omkring 2030 innan vi är tillbaka på de reallöner som vi hade före krisen.

Under denna period hade vi alltså reallöneökningar. Vi hade räntenedgångar, och vi hade även skattesänkningar för inkomsttagarna. Trots att alla dessa tre gick i positiv riktning tog det alltså så här lång tid. Nu ser vi inte framför oss några snabba räntesänkningar, och vi ser framför oss att det kommer att ta ända till 2030 innan vi återkommer till den situation som vi var i tidigare när det gäller reallönerna.

Detta innebär att vi befinner oss i ett mycket värre läge. Det kommer att vara svårt att komma upp i den takt som vi hade innan. Det finns egentligen inget som tyder på att vi skulle kunna få samma fart som vi hade då. Det betyder att det är ännu svårare för oss att komma till rätta med detta. Förutsättning-

arna för att få igång ett bostadsbyggande är alltså mycket sämre, och det tror jag att man måste ha med sig.

På den bild jag nu visar ser vi kapitalutgifterna om man köper ett småhus någonstans i närheten av Stockholm. Man kan se att kapitalutgifterna fram till 2022 var ungefär 60 000. I dag är de uppe i nästan 180 000. Detta är alltså förutsättningen för den som vill bygga och köpa ett hus i en storstadsregion; kostnaden har ökat så här mycket. När det ser ut på det här viset är det klart att det kommer att ta tid innan det finns förutsättningar för att det kan se anorlunda ut och det kommer igång ett intresse för att köpa. Det är alltså ränteutgifterna som har denna stora påverkan.

Detta gäller alltså det ägda boendet, kan man säga. Det är komplicerat att få fart på småhusproduktionen eller småhusägandet när man har fått så pass mycket sämre förutsättningar.

Om vi sedan tittar på småhusproduktionen ser vi att den faller väldigt kraftigt. Den hade en all-time-high under pandemin, och sedan har det gått nedåt. Det är samma sak här – att få fart på detta igen är inte så enkelt med tanke på de förutsättningar som finns. Man behöver alltså fundera på hur vi kan förbättra förutsättningarna för att fler ska kunna köpa småhus.

Om vi sedan tittar på bostadsrätterna är bakgrundssituationen ungefär densamma. Eftersom räntorna har gått upp har situationen blivit mycket svårare när det gäller att köpa bostadsrätter. Av den bild jag nu visar framgår antalet bokade bostadsrätter. Det har minskat med över 90 procent; det har alltså tvärstannat. Och det är samma sak här. Ända från 2006 fram till 2022 har det gått upp och ned, men nu har vi haft ett väldigt kraftigt fall.

Dessa kraftiga fall tar tid att vända igen. Det handlar om finansieringsmöjligheterna och om förutsättningarna att faktiskt få igång ett bostadsrättsprojekt. Banken kräver i princip alltid väldigt hög täckningsgrad. Man kan se att människor nu har insett att det inte alltid går uppåt på bostadsmarknaden. Att teckna sig för en bostad två år i förväg är inte lika intressant som det var en gång i tiden. Denna affärsmodell förändras alltså väldigt mycket, och det får effekter innan vi kan få igång detta igen.

Vi har tagit fram något som kallas platsdata. Jag visar nu en bild över Karlskrona. Den kan vara bra att visa eftersom Boverket finns i Karlskrona. Det är en grafisk bild som visar segregationen uttryckt i de socioekonomiska förutsättningarna, kan man säga, i Karlskrona. Är det mörkgrönt finns det stora utmaningar, och är det ljusgrönt är det åt det andra hållet. Det kan vara segregerat fast åt andra hållet, kan man säga.

Om man tittar på andelen trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi – när vi tog fram bostadsbristrapporten för ett antal år sedan tog vi fram ett sådant mått – kan man se att andelen har gått ned lite. På bilden ser ni de senaste siffrorna, för 2021. De blå och de röda staplarna avser de två områdestyper som är utsatta områden, kan man säga. Det är de som är mörkgröna på platskartan. De finns inte överallt i vårt samhälle utan väldigt tydligt i de utsatta områdena. Andelen har fallit, men siffrorna är från 2021, före inflationen och den situation som vi befinner oss i nu.

Man kan med oro se framför sig vad som kommer att hända när det gäller den här gruppen. Än har nämligen inte hyrorna stigit i samma omfattning som andra kostnader. Fastighetsägarna har fått ökade kostnader, och de kommer till slut att tas ut av hyresgästerna. Då kommer det att bli ännu svårare för den här svagaste gruppen. Risken är att denna grupp kommer att öka betydligt under de närmaste åren.

Man kan säga att detta är generella frågor som egentligen gäller över hela landet. Sedan är förutsättningarna väldigt olika. I storstadsregionerna är markfrågan och markkostnaden en väldigt stor bit. Men för stora delar av Sverige är det inte markfrågan utan byggkostnaden som har väldigt stor betydelse för förutsättningarna för att bygga.

Även där är förutsättningarna svåra. Vi kan till exempel se att det kan vara svårt att få igång småhusproduktion i vissa delar av Sverige därför att marknadsvärdet blir lägre än produktionskostnaden. Därmed skapas inte förutsättningar. Trots att det finns ekonomiska förutsättningar kan det ändå inte genomföras. Det kan alltså i vissa delar av Sverige vara så att man skulle vilja, men det går inte på grund av att det råder andra förutsättningar än i storstadsregionerna.

I hela Sverige blir befolkningen äldre och äldre. Bilden ni nu ser visar andelen av befolkningen som är över 80 år. I dag, 2023, är det strax under 6 procent som är över 80 år. Går vi fram till 2030 är vi uppe i nästan 7 ½ procent. Vi blir alltså fler och fler som är äldre än 80 år. Detta sker över hela Sverige.

Det här är en grupp som kan behöva nya bostäder fast det inte finns ett generellt behov av fler bostäder på marknaderna. Det är alltså också en grupp som man behöver fundera på. Hur ska vi möta det behov som kommer att finnas? Dessa personer sitter också ofta i stora bostäder, och i många delar av Sverige är marknadsvärdena för deras bostäder inte sådana att de kan flytta in i ett nyproducerat trygghetsboende eller liknande för äldre. Marknadsvärdet för det som de äger är betydligt lägre. I storstäderna kan det handla om andra frågor, men detta är en grupp som gör att det kan behöva byggas på marknader där det inte finns något annat behov än det som härrör från att vi har en åldrande befolkning.

Det finns alltså flera saker som gör att vi står inför en väldigt svår situation. Vi behöver få fram fler bostäder, och risken är att det kommer att ta alldeles för lång tid innan vi lyckas med detta. Jag tror att man behöver titta på olika lösningar och snabba lösningar för vissa grupper.

Det kan vara intressant att titta på unga. Jag vet att det togs fram en SOU kring startlån för unga – en viktig fråga, tror jag. Nu är det intressant att få in den gruppen på marknaden, för nu finns det ett behov av att få igång produktionen. Här finns en grupp som har ekonomiska förutsättningar men kanske inte det kapital som behövs. Det kan finnas intressanta lösningar för att möta detta.

Det kan handla om hur vi ska hantera risk på svaga marknader, mellan stat, kommun och den enskilde. Kan vi fördela risken så att det kan vara möjligt att bygga småhus på en svag marknad? Man kanske har ekonomiska

förutsättningar, men vem ska ta risken? Hur ska vi fördela den risken mellan oss? Detta tror jag också att man behöver titta på. Det kan finnas lösningar som kan komma åt vissa saker.

Jag tror att man behöver titta på de allra svagaste. Risken är stor att den gruppen kommer att växa under de här åren. När det blir färre bostäder slår det först hårdast mot de svagaste grupperna, och man behöver fundera på hur vi kan möta detta. Vi måste hitta speciella lösningar för dessa grupper. Generella lösningar tror jag är alldeles för kostsamma – vi behöver hitta riktade insatser så att man inte får för stora kostnader, helt enkelt. Vi har svårt att ta kostnader i samhället. Då måste vi göra riktade insatser som är pricksäkra. Jag tror att vi måste ändra vårt synsätt för att lyckas med detta.

Jag tror också att man behöver titta på frågor som gäller förutsättningarna för hyresproduktion – det har kommit upp några gånger. Vad kan man göra, och hur ser det ut? Jag vet att Fastighetsägarna har lyft detta ett antal gånger. Råder samma förutsättningar för att hyra och äga sin bostad? Jag tror att man även behöver titta på frågor som handlar om detta. Hur ser vi till att vi skapar goda förutsättningar för alla upplåtelseformer? Jag tror att det är viktigt att tänka på att vi inte bara behöver en sorts upplåtelseform, utan vi behöver alla. De bidrar till olika delar av det här systemet.

Jag tror därför att det är viktigt att titta brett på detta. Vissa frågor kan vi hantera snabbare, och vissa saker tar längre tid att genomföra.

*Ann-Sofie Eriksson, Sveriges Kommuner och Regioner:* Jag tänkte börja med att säga att vi från SKR instämmer i den bild som Boverket här har visat av hur allvarligt läget är på marknaden. Vi ser i bostadsenkäten 2023 att 180 kommuner av 290, det vill säga en stor del av kommunerna, anger att de har bostadsbrist. Därtill kommer den utveckling som Anders på Boverket har visat på här.

Vi ser att det råder en utbredd bostadsbrist i nästan hela landet. Det finns en stor efterfrågan från olika grupper, men det gäller att det finns ekonomi för detta – och här sker stora förändringar just nu. Matchningen mellan utbud och efterfrågan på de olika delmarknaderna och vad man kan göra när det gäller detta kommer alltså att vara viktiga frågor. Vi ser också den snabba prisutvecklingen och hur man kan jobba med konkurrens och delmarknader i det sammanhanget. Hushåll med en svag ställning på bostadsmarknaden, socialt utsatta hushåll, har det givetvis svårast. Vi ser också att det är stor risk för att den gruppen ökar i det skede som vi är i nu.

Det är många som konkurrerar om samma utbud, och efterfrågan och utbud stämmer inte överens. Det är ofta få aktörer som vill och kommer att investera, och bostadsbyggandet går nu ned drastiskt, inte minst på grund av att kostnadsutvecklingen och betalningsförmågan inte går hand i hand. Det finns alltså stora utmaningar, och man behöver verkligen titta på vad vi kan göra för att åtgärda allt detta.

När det gäller åtgärder ser vi att staten kan ta ett större ansvar för den gröna omställningen, till exempel i norra Sverige, där många kommuner tar en stor risk och gör stora satsningar på den gröna och hållbara omställning som man nu gör. Det innebär också att det behövs infrastruktur och förutsättningar att få fram bostäder för att möta detta. Där ser vi att problemen är extra stora. Det är främst i norra Sverige, där man gör den här förflyttningen och stora industriableringar, som man försöker verka för att få arbetskraft och boende att hänga ihop.

Vi ser också att det behövs åtgärder för att undvika kompetensflykt från bostadsmarknaden, om det nu inte byggs. Det gäller själva branschen, och vi ser också inom kommunerna vad som händer med dem som jobbar med bostadsfrågorna när det inte ansöks om lika många bygglov och så vidare. Där försöker även vi göra vad vi kan; det handlar om kompetenta medarbetare. Men vi har sett tidigare att det, precis som Boverket sa, är svårt att växla upp även när det gäller dessa delar. Och det tar tid.

Vad ser vi då i den offentliga delen, som man ju kan jobba med i det här skedet? Hur kan vi i utredningsskedet, när kommunerna ska ta fram planer, göra så att de kostnaderna minskar för branschen? Tar det lång tid och blir omfattande utredningar blir kostnaderna större, och det uppstår en osäkerhet. Vad är det som behövs för att en detaljplan ska godkännas och man sedan ska få bygglov?

Från SKR:s sida ser vi när vi pratar med våra medlemmar att utredningskraven, vad länsstyrelsen anser ska ingå i en detaljplan, har ökat de senaste åren. Det innebär att man i kommunen får information under hand under planprocessen och att det kan behövas fler utredningar – framför allt på miljö- och naturområdet, men även när det gäller andra delar. Detta förlänger den tid det tar att ta fram detaljplaner.

Vi ser också att just detta kanske inte är knäckfrågorna. Hur kan staten vara mer samlad och ha en bra dialog med kommunen? Hur kan vi jobba med de delarna och titta på vad det kan vara för viktig fråga som är avgörande för om planen kommer att kunna antas eller inte, innan det ställs en stor mängd utredningskrav? Detta är en fråga som vi från SKR gärna vill jobba med och lyfter, inte minst med länsstyrelsen, som är statens samlade företrädare som kommunen har kontakt med i planprocessen.

Vi ser också att man behöver stärka hushållens betalningsförmåga i olika grupper. Detta är något som vi har pratat om förut, och det förstärks i det skede som vi nu är i. Det handlar om bostadsbidrag, bostadstillägg och bosparande samt om unga och äldre och vad man kan göra i det avseendet.

Detta är vad vi vill lyfta från SKR. Vi är i ett allvarligt läge. Hur kan vi tillsammans med det offentliga och med branschen agera för att hitta långsiktiga lösningar, eftersom detta är en fråga där det är svårt att hitta snabba lösningar? Vad kan man göra för att det inte ska gå ned så mycket som det gör? Och vad kan man göra när det gäller underhåll så att arbetet i branschen fortsätter?

*Martin Lindvall, Fastighetsägarna Sverige:* Vi tänkte lyfta ett perspektiv som vi känner ibland försvinner lite i diskussionen men som är oerhört nödvändigt, nämligen det så kallade investerarperspektivet. Det är hands-on-arbete som ofta diskuteras och som man jobbar med i civilutskottet.

Boverket jobbar mycket med planfrågor och byggregler. Detta är oerhört centralt för att korta ledtider, pressa byggkostnader och liknande. Men innan man kommer dit måste någon vilja investera. För att nå de mål och tillgodose de behov som Anders redogjorde för inledningsvis är det i runda slängar 200 miljarder som måste in varje år, i eget kapital och lånat kapital.

Den som gör detta övervägande ställer sig en del centrala frågor: Vad? Är det bostäder man vill investera i, vill man köpa mark eller vill man köpa amerikanska statsobligationer? Vad bedömer man ger bäst avkastning? Vilken sorts bostäder handlar det i så fall om? Är det hyresbostäder eller bostadsrätter? Var? Ska jag köpa dem i Sverige, eller ska jag göra investeringen i något annat land? Ska jag göra investeringen i Eskilstuna, eller ska jag göra den i en närförort till Stockholm? När? Är det rätt tid att göra det nu, eller bör jag invänta någon ny lagstiftning eller en konjunkturförändring? Detta är frågor som hela tiden förekommer.

Hur länge? Det är också en fråga som är aktuell. Vill jag ha en snabb avkastning i ett bostadsrättsprojekt, eller vill jag ha ett långt åtagande med hyresrätter? Mycket av kapitalet är institutionellt, och vi vet att det finns exitregler som också kan spela roll. Efter hur många decennier ska man ur investeringen, till exempel?

När man då kommer så långt att man vill göra en projektkalkyl infinner sig nya frågor. Hur ser intäkterna ut över tid? Här vet vi att det just nu finns några frågetecken som belyses till exempel efter hovrättsdomarna kring presumtionshyran. Jag tror att det är väldigt viktigt att den utredningen fokuserar på möjligheten att över huvud taget nå en överenskommelse och att parterna kan komma överens. Det finns naturligtvis vägar för att nå dit.

Man måste också titta på riskhanteringen. Hur ser förutsägbarheten ut för både boende och den som har gjort investeringen? Här har det funnits förslag från tidigare utredningar, både Hyresbostadsutredningen och Utredningen om fri hyressättning i nyproduktion, som har tittat på olika indexlösningar, till exempel, för att skapa en sådan förutsägbarhet.

Anders har föredömligt visat att man inte bygger i dag, men när man har försökt den senaste tiden har man haft lite svårt att komma överens med motparten. Det ideala och det som erbjuder störst trygghet är att genomföra en bruksvärdesförhandling redan inledningsvis. Detta är svårt med de produktionskostnader och de förutsättningar som finns i dag.

Då är nästa steg en presumtionshyresöverenskommelse. Här vet vi att det redan före hovrättsdomarna fanns en problematik för att nivåerna ligger ganska högt; motparten tycker att det är en för hög nivå att försöka få in i systemet efter 15 år. Då når man inte den överenskommelsen, vilket är särskilt vanligt på den privata sidan, utan väljer det som kallas en individuell förhandling eller,

lite slarvigt uttryck, egensatt hyra. Då är osäkerheten som störst för investeringen.

Där behöver man hitta en lösning och också en långsiktig lösning för investeraren. Vi vet att tidigare utredningar också har pekat på att prismekanismen på hyresbostadsmarknaden i stor utsträckning är satt ur spel. När marknaden signalerat att det finns en ökad efterfrågan ges ingen signal till prismekanismen, som riktar investeringar dit där efterfrågan är som störst på en viss sorts bostäder, när efterfrågan är som störst på en viss sorts bostäder. Allt detta behöver hanteras, och alla dessa frågor adresserades av Utredningen om fri hyressättning i nyproduktion.

Men någon måste vilja köpa eller hyra det vi investerar i. Då är det oerhört viktigt att ha med sig vad som händer när det gäller de 99 procent, eller i dag 99,7 procent, av bostäderna som redan finns. Hur fungerar den marknaden? Vad är det som lockar folk att flytta? I det som byggs är det nämligen väldigt sällan debutanter på bostadsmarknaden. Det är folk som flyttar från sin bostad till en nyproduktion.

Hur ser villkoren ut för hyressättning, för hushållens finansiering, för beskattning, för transaktionskostnader i samband med flytt med mera? Detta är viktigt att adressera från politikens sida när man tittar på nyproduktion – det vill säga hur skapar man den rörlighet som möjliggör de nödvändiga flyttkedjorna?

Här finns många saker att jobba med från politikens sida. Många av dem handlar om långsiktiga och en del större reformer, men det finns också en del omedelbara åtgärder som kan vidtas om man ser på de kortsiktiga reformbehoven.

Nu är vi inne på de problem som finns vid hyressättning vid nyproduktion här och nu – med hovrättsdomarna. Där har vi förhoppningar på den utredning – som har sitt första sammanträde as we speak – som ska titta på den frågan.

Vi behöver fortsätta att se över de regelverk som förlänger ledtider och därmed driver upp produktionskostnader. Anders nämnde hushållens möjligheter att finansiera sina bostadsköp. Det är en oerhört central fråga, och det finns förslag inom detta område att gå vidare med. Skatteregler behöver gynna och främja investeringar. Här tittar vi också på hur vi kan omvandla det befintliga bostadsbeståndet – eller rättare sagt fastighetsbeståndet. Det finns lokaler som kan omvandlas till bostäder, men här finns betydande regelverk som står i vägen, inte minst momsregler. I dag är det på de flesta orter inte lönsamt att göra en sådan konvertering.

Sedan finns det ytterligare en fråga som har lyfts upp av föregående talare, nämligen att titta på bostadsbidragen. Mitt intryck efter att ha talat med många av er här inne är att det finns en bred enighet om att systemet för bostadsbidrag, för de konsumtionsstöd som används i dag, släpar efter i utvecklingen både vad gäller prisbildningen på bostadsmarknaden och vad gäller förhållandet till utvecklingen av andra transfereringssystem. Då är det dags att ta nästa steg och göra förändringarna. Även här finns förslag på hur man kan gå vidare. Vi välkomnar att man börjar titta åtminstone på de regelverk som har skapat risker i

fråga om återbetalning, vilket har varit ett hinder och problem för många hushåll.

*Anders Nordstrand, Sveriges Allmännyttan:* Jag tackar för inbjudan. Det är ett bra initiativ. Jag har suttit på min post sju år, och jag har inte fått en inbjudan tidigare. Därför känns det bra.

Vi representerar nästan en miljon lägenheter, och alla kommunala bolag finns med i vår organisation. Det är ytterst få av våra medlemsbolag som bygger i dag. Det sker på några orter. Jag vill också säga att det är viktigt att vi pratar om hela Sverige. Man pratar ofta inom bostadspolitiken om storstadsområdena och inte om hela landet, och vi representerar hela landet där det råder olika förutsättningar.

De flesta av våra bolag bygger inte alls, men det är inte bara bostadsproduktionen som är en utmaning just nu för våra medlemsföretag. Fjärrvärmekostnaderna ökar med 9–10 procent nästa år. Nästan alla företag har pausat planerat underhåll eftersom pengarna inte finns. Sedan finns EU:s kommande krav på energieffektivisering. Vi har räknat ut att det fram till 2050 kommer att kosta 550 miljarder. Det är en astronomisk summa. I många bolag har räntorna ökat från 1 ½ procent till 3 procent på ett och ett halvt år. Att täcka de kostnaderna med bara hyrorna är en omöjlighet, vilket naturligtvis kommer att gå ut över underhåll, skötsel och service. Dessutom finns nedskrivningarna.

Vi kommer inte att lyfta fram alla våra förslag, men vi kommer att ta upp fyra som vi tycker är de bästa för våra medlemmar. Det är förslag som en enig organisation, över alla partigränser, har fattat beslut om.

Vi har jobbat mycket med att skapa förutsättningar för ett industrialiserat byggande. Vi har jobbat med våra kombohus sedan 2011, och vi har byggt över 11 000 lägenheter. De ser inte likadana ut. Det är inte fråga om ett hus utan om en byggprocess, ett byggsystem, vilket innebär ett lägre pris, ungefär 20–25 procent lägre pris än för traditionellt byggande. Det blir högre kvalitet med färre fel. Våra medlemsföretag konstaterar att de har nöjda hyresgäster och få fel. Och våra kombohus är ett bra exempel på detta. Men detta kräver att det finns gemensamma byggregler i Sverige, att inte kommunerna ställer olika krav. Det ska inte vara 290 olika krav utan ett krav. Därför är ett nationellt typgodkännande framför allt av tekniska krav nödvändigt. Det förslag som nu finns om certifierade byggprojekteringsföretag anser vi inte är tillräckligt för att klara av industrialiserat byggande.

Ett riktat typgodkännande är viktigt, det vill säga att kommunerna minskar sitt detaljstyrande. Hur man ska bygga och att man förbjuder kommunala särkrav i alla led är viktigt för oss.

*Jörgen Mark-Nielsen, Sveriges Allmännyttan:* I Sverige tas moms ut på i stort sett alla varor och tjänster men inte på bostadshyror. Det har blivit så för att tanken är att hålla ned hyrorna, men i själva verket påverkar momsen hyrorna. Den ligger dold i hyran genom att hyresvärdarna betalar moms på tjänster och



varor men inte har någon avdragsmöjlighet. Därför föreslår vi att den utgående hyran beläggs med en låg moms, den lägsta tillåtna momssatsen, vilket är 6 procent. Det skapar möjlighet att dra av den ingående momsen på 25 procent. Det förbättrar radikalt nyproduktionskalkylen, och det skapar utrymme att bygga fler bostäder med hyror som fler har råd att efterfråga. Det var tidigare inte tillåtet enligt EU:s momsdirektiv, men det är tillåtet sedan ett och ett halvt år tillbaka.

Vi tror att detta är en viktig åtgärd som underlättar bostadsbyggandet, även renovering, och vi tror att en sådan reform har förutsättningen att vara långsiktigt hållbart jämfört med en del andra förslag.

*Anders Nordstrand, Sveriges Allmännytt:* En fråga som är viktig för våra kommunalt ägda bolag är att vi får upphandla utan LOU. Sedan 2011 ska vi jobba under affärsmässiga principer, vi ska jobba jämställt och under samma konkurrensförutsättningar som de privata fastighetsägarna. Vi finns på samma marknader, och vi konkurrerar på samma områden i samma kommuner, men vi har inte samma förutsättningar att göra de goda affärer som man skulle kunna göra.

Därför tycker vi att man har överimplementerat LOU i Sverige, det vill säga att vi förhindras att göra de affärsmässiga upphandlingar som vi skulle kunna göra. Det har lett till färre anbud, många överklaganden och att vi enligt den statliga utredning som Karolina Skog ledde har 8–10 procent högre priser än vad många andra har. Det innebär också att projekten försenas och fördyras för våra kommunala företag jämfört med de privata. Upphandlingsreglerna i LOU syftar till att det ska vara ekonomisk effektivitet. Vår utgångspunkt är att bostadsföretagen konkurrerar på samma marknad, med samma hyreslagstiftning, samma förhandlingslagstiftning, allt annat lika, men det finns en sak som skiljer privata och kommunala bolag åt, nämligen att de kommunala bolagen lyder under LOU, vilket försämrar våra möjligheter att bygga på ett effektivare sätt.

*Jörgen Mark-Nielsen, Sveriges Allmännytt:* Nu står vi här i riksdagen, men en annan viktig aktör är kommunerna. Vi tycker att det är viktigt att de klagör sina bostadspolitiska mål och ambitioner och ser till att det finns byggbar mark såväl för flerbostadshus som för småhus. Man ska jobba strategiskt med mark- och planfrågorna samt inte detaljstyra alltför mycket hur husen ska byggas utan ha flexibla detaljplaner. Vi uppskattar att Boverket har fått ett uppdrag att se över hur detaljplaner kan ändras. Vidare ska man avstå från tekniska egenskapskrav även i exploateringsavtal och titta över avgifter och markpriser. Vi ser att markpriserna de senaste 20 åren har ökat med ungefär 300 procent. Om det är lågkonjunktur borde priserna på mark sjunka något. Kraven ska även begränsas på dem som bygger bostadshus att finansiera anläggningar och annat runt omkring, till exempel parker, daghem, gång- och cykelbanor.

*Tommy Lenberg, Byggherrarna:* Jag tackar för inbjudan. Jag är vd för branschorganisationen Byggherrarna. Byggherrarna representerar – jag ser på mina föregående talare – när man som fastighetsägare blir byggherre. När man ska göra investeringar och bygga nytt blir man i lagens mening byggherre.

Våra medlemmar är ett hundratal till antalet – inte särskilt många. Men årligen de senaste åren har man investerat mellan 100 och 130 miljarder. En ansevärd mängd av det som över huvud taget byggs sker på uppdrag av medlemmarna i Byggherrarna. Ungefär hälften är offentliga aktörer och hälften privata aktörer, alltifrån stat, region och kommun till kommersiella fastighetsföretag. Det är också fråga om lokaler, bostäder och infrastruktur. Hela bredden på byggandet i Sverige är representerad.

Man ska komma ihåg att man kan bygga bostäder, men med bostäder följer också infrastruktursatsningar, det vill säga skolor, arbetsplatser med mera. Det är inte bara fråga om bostäder. Ska det vara en bra livsmiljö krävs också det övriga.

Byggherrarna är en organisation som egentligen är till för att utveckla och stärka byggherrrollen. Det är vad vi jobbar för, i syfte att skapa goda livsmiljöer för medborgarna och ett konkurrenskraftigt svenskt näringsliv. Det var ursprungligen det vi bildades för för 60 år sedan, och det var LKAB som tog initiativet. Man tyckte att det var dyrt att bygga, och det påverkade deras konkurrenskraft.

Även bostäder påverkar arbetskraften. Om Sverige ska bli attraktivt måste även frågan om att bygga Sverige attraktivt vara med.

Vad är en byggherre? Enligt PBL är det den som för egen räkning låter uppföra ett byggnadsverk, eller riva, projektera eller utföra markarbeten.

Vi är också kunder till byggbranschen. Det är byggbranschen som utför arbetet. Vi utför inte. Vi är inte entreprenörer utan vi är beställare och kunder till byggbranschen. Det innebär naturligtvis ett ansvar för att vi gör det som ankommer på oss i de viktiga tidiga skedena. Där har byggherren en central roll, och det är också där som vi kan göra störst påverkan och förändring eftersom vi står inför en förändring inte bara i branschen utan även en samhällsförändring om vi ska möta de utmaningar som finns. Nu har vi en lågkonjunktur som har utvecklats till en kris. Det är många som har det mycket besvärligt i branschen, men vi ska också se möjligheterna i en kris, det vill säga få ett momentum i ett förändringsarbete. Där har byggherren, beställaren, en central roll att tänka på för vem och varför man bygger. Sedan måste detta göras mer resurseffektivt, cirkulärt, klimatanpassat och med större omsorg och man måste se potentialen i det befintliga beståndet.

Frågan för dagens seminarium, hur vi säkerställer bostadsbyggandet i hela landet, är en ny fråga. Men nu har vi en ny spelplan, ett nytt marknadsläge. Det råder höga byggkostnader och stigande räntor. På ett år har byggherrekostnaderna ökat med nästan 30 procent. Dessutom råder det osäkerhet inför framtiden för enskilda bostadsspekulanter som inte vare sig vill eller har råd att bära hela risken. Och där är det mycket som sätter käppar i hjulet för

bostadsinvesteringar. Det är ett bekymmersamt läge med en tvärnit för branschen.

När jag köpte lägenhet på 90-talet var räntan 14 procent. Vad är det som gör att en bransch tvärnitar när pengar plötsligt inte är gratis? Då måste vi i branschen ställa oss frågan vad vi kan göra för att effektivisera våra processer. Vad kan vi göra för att få ned kostnaderna? Det är framför allt det som sätter stopp för att det inte finns efterfrågan på nyproduktion. Jag brukar ibland säga att vi behöver ett miljonprogram, men vi har haft ett miljonärsprogram de senaste åren. Precis som Anders sa är det de svagare grupperna som har behoven, de som ska flytta hemifrån, studenter och trångbodda hushåll. Det är för dem vi måste göra något så att byggproduktionskostnaderna sänks. Just nu är det ingen som har råd att bygga. Därför tar det stopp.

I det här konjunkturläget är det läge att ta sig tid för eftertanke. Vi måste ta vara på krisen och se vad vi kan lära oss, hur vi kan gå vidare, hur vi ställer om. Det kommer att kräva mycket av hela samhället, från politiken, från aktörerna och från de institutioner som är ansvariga för att tänka nytt. Där finns bland annat de konjunkturrella skälen. Förhoppningsvis är de inte eviga. Där emot är klimatet en betydligt större utmaning. Vi kan inte fortsätta att bygga som vi har gjort hitintills. Vi måste tänka annorlunda. Därför är det så viktigt inför varje investeringsbeslut att fundera över hur behovet ser ut, på kort och på lång sikt. Kan behovet tillgodoses på annat sätt? Kan vi lösa behovet inom ramen för det bestånd vi redan har i dag? Om det inte fungerar, kan vi lösa det genom varsamma ombyggnationer eller tillbyggnad av det befintliga beståndet? Krävs nyproduktion? Då ska det göras på ett klimatsmartare sätt.

På flera håll i landet är svaret nyproduktion. Då gäller det att tänka resurseffektivt, cirkulärt, robust och flexibelt.

Vi kommer att fokusera mycket på arbete i de tidiga skedena. När inte efterfrågan finns, behovet finns säkert, men när pengarna inte finns, har vi inte längre råd med de byggfel och annat som Boverket har bedömt uppgår till 100 miljarder per år. Det läggs på toppen på hyreskalkylen.

Det är dessutom låg produktivitet. Produktivitetsutvecklingen duger inte, och det är resursslöseri. Det finns mycket att göra i branschen. Där hoppas jag att vi kan hjälpas åt. Vi behöver stöd från politik, myndigheter och så vidare. Lösningen på detta är samverkan, och vi måste titta på vad vi menar med samverkan. För mig är samverkan att man bygger kunskap, delar kunskap, bygger upp förtroendefulla relationer. I samverkan är det en relation över tid, inte ett tillfälligt beteende eller en tjänst som köps. Vi ska dela kunskap och hjälpas åt.

Nu är min talartid slut. Jag hade lite mer att säga, men det kan komma frågor senare. Jag tackar för att ni har lyssnat.

Jag har med några böcker, Att vara byggherre. De räcker till ett exemplar per parti.

*Ordföranden:* Jag skriver under på vad du avslutade ditt anförande med, nämligen att vi träffas, bygger relationer och hämtar kunskap. Det är därför vi är här i dag.

*Jesper Blomberg, Bygglövsutredningen:* Tack så mycket för att jag har fått komma hit. Jag ska nämna några ord om Bygglövsutredningen, som jobbade 2020–2021. Den 14 juni 2021 lämnade vi vårt betänkande till Märta Stenevi.

Jag själv var särskild utredare. Jag hade tre sekreterare i utredningen: Camilla Adolfsson, som nu är utredare i den nya miljöstillsättningsutredningen, Ann-Kristin Kaplan Wikström, som är arkitekt och precis har gått till Sveriges Arkitekter, och Göran Sundberg, som nu sitter som sekreterare i Regeringsprövningsutredningen, annars är han jurist på Länsstyrelsen Skåne.

Vi hade fem sakkunniga från olika departement, och vi hade 13 experter, bland annat Boverket, SKR och Försvarmakten. Dessutom hade vi, inte minst, en politisk referensgrupp. Jag tror att flera av er sitter här nu. Vi hade två möten med den politiska referensgruppen.

Vi satte igång arbetet på allvar i februari 2020, och de direktiv vi fick handlade om att se över lov- och anmälningsplikten för olika åtgärder i plan- och bygglagen, men det var också att titta på de materiella förutsättningarna för att få lov eller få igenom en anmälan. Sedan var det behovet av ändrade handläggningsregler. Det var egentligen ett gigantiskt uppdrag, vilket jag kanske inte riktigt insåg i början men det klarnade under tiden. Det slutade med att vi skrev en bok på över tusen sidor, med 150 sidor lagförslag. När jag kommer till sista bilden framgår det att detta ännu inte lett till så jättemycket, men det hoppas jag fortfarande på.

De utmaningar som fanns, och som naturligtvis fortfarande finns eftersom inga ändringar har gjorts och som framgick av våra direktiv, var att PBL inte minst när det gäller bygglövsplikten är jättekomplicerad och dessutom inkonsekvent på sina håll. Den är svår att tillämpa. Det är svårt att avgöra om något är tillståndspliktigt eller inte, eller anmälningspliktigt eller inte. Det finns jättemånga gamla detaljplaner. En siffra i vårt betänkande är att det finns 140 000 gamla detaljplaner, stadsplaner och byggnadsplaner som är svåra att tillämpa och som lägger en våt filt över utbyggnaden, i förekommande fall. Det är svårt med de processuella bestämmelserna, alltså att byggnadsnämnderna och även överprövningsinstanserna har bekymmer med att handlägga ärenden och mål på ett vettigt sätt.

Vi hade ett antal utgångspunkter, till exempel ett enklare, effektivare och ändamålsenligt regelverk. Det var det som stod i direktiven. Problemet med dem är att de ofta står emot varandra. Det kan vara jätteenkelt och jätteeffektivt, men inte speciellt ändamålsenligt. Vi försökte hitta något slags balans mellan punkterna. Vidare handlade det om att lagen ska vara hållbar över tid. PBL har ändrats exakt 60 gånger sedan den 2 maj 2011. En dröm för en PBL-rättare som jag är att man får till stånd en lagstiftning som inte behöver ändras lika ofta. Men det är också tiderna som ändras, så att det får vara balans även

där. Vidare försökte vi samordna med annan lagstiftning, inte minst miljöbalken. Naturligtvis måste man titta på svensk grundlag och Europarätten så att de hänger ihop. Vi skulle respektera det kommunala planmonopolet. Dessutom skulle vi säkerställa totalförsvarets intressen.

Våra förslag bygger på ett helt nytt kapitel i plan- och bygglagen. Då görs genomgripande förändringar i vad som kräver lov och vad som kräver anmälan, inte minst vad som ska prövas när man väl har sökt lov eller gjort en anmälan. Sedan föreslår vi många ändringar när det gäller själva processen, förfarandet, som kommunerna eller byggnadsnämnderna har att följa.

Ni ser några axplock. Det är för övrigt Ann-Kristin som har ritat de fina bilder som det finns gott om i betänkandet.

Vi vill ha bygglovsplikt, marklovsplikt och rivningslovsplikt bara i lag, i plan- och bygglagen, inte i plan- och byggförfordningen och framför allt inte i detaljplaner och områdesbestämmelser. Vi tyckte inte att de hörde hemma där. Vi eftersträvar att få en lovplikt som jobbar mer med absoluta tal och mått så att man slipper bedöma om något avsevärt försvårar eller synnerligen medför eller ändrar yttre utseende. Alla bedömningskriterierna är svåra att tillämpa i praktiken och öppnar för ett stort skönsmässigt utrymme.

Vi försökte, men kom inte hela vägen fram; ambitionen var att vi skulle omdefiniera en mängd termer och uttryck, men vi kom en liten bit. Vi hade också idéer om att försöka peka ut områden som är kulturmiljömässigt intressanta på ett tydligare sätt i översiktsplanen. Det kan göras i detaljplaner redan i dag, men vi tycker att man kan göra det redan i ÖP:n.

Våra förslag innebär en generellt otroligt minskad lovplikt. Men vi tänkte att på tre områden bör man ha kvar en strikt lovplikt, ungefär som i dag. Det skulle vara nära gräns, tänk nära grannar, och vidare nära totalförsvaret eller i områden som är av intresse för totalförsvaret. Vidare skulle det vara i kulturmiljömässigt intressanta områden.

Vi hade också krav på lov för ny bostad. Det var ett av våra förslag som inte föll i god jord. Under den presskonferens som jag och Märta Stenevi deltog i tillsammans gällde nio av tio frågor att vi föreslog lovplikt på attefallshus. Det har jag nu insett inte var en höjdare, inte en kioskvältare. Men det var tråkigt att behöva prata om det i 50 minuter eftersom våra förslag var så mycket mer omfattande än så. Nåja!

Kombinerat med minskade krav på lov- och anmälningsplikt ville vi ge större möjligheter att frånga detaljplan, ungefär som attefallarna eller friggebodarna att man inte behöver följa detaljplan i vissa fall, förutom när det gäller risk för skredras, erosion och så vidare – på förekommen anledning.

Den 14 juni 2021 överlämnade vi betänkandet. Det remitterades omgående. Tyvärr var det en jättekort remisstid. Svaren skulle vara inne i oktober, och det var en sommar emellan. Många remissinstanser skrev i sina remissvar att de helt enkelt inte hade haft tid att gå igenom de 1 100 sidorna. Det får man ha respekt för. Men det var lik förbaskat tråkigt!

Vi fick både ris och ros. De delar som vi fick ros för var framför allt handläggningsreglerna för byggnadsnämnderna för att förenkla förfarandet till ett

effektivare sätt. Vi fick också mycket ros för att minska lovplikten generellt. Hela vår tanke var att tillståndsplikt är samma sak som förprovning. Då är det jätte viktigt att ha förprovning på de åtgärder som normalt sett vållar bekymmer. Man ska naturligtvis inte ha tillståndsplikt på åtgärder som inte vållar så mycket bekymmer. I de få fall då de vållar bekymmer kan vi ta dem med tillsynen i efterhand. I dag finns jättemycket förprovning på sådant som i stort sett aldrig leder till några problem, och det vill vi komma ifrån. Om vi sedan träffade rätt med vår analys av vad som skulle vara tillståndspliktigt eller inte kan man diskutera, men generellt lyfter vi bort mycket från lovplikten och tänker att det kan hanteras tillsynsmässigt om problem uppstår.

Vi fick också ros för att vi både inom och utom detaljplanelagt område vill ha ett slags pott med kvadratmeter som man får bygga komplementbyggnader och tillbyggnader på. Den var frikostig. Inom detaljplanelagt område föreslog vi 30 plus 15, det vill säga ett attefallshus och en friggebod. Det är samma som i dag, det vill säga 45 kvadratmeter. Men utom plan skulle man ha 50 kvadratmeter plus 15, det vill säga 65 kvadratmeter. Dessutom hade vi en motsvarande pott för tillbyggnader.

Då studsade SKR till och sa att det blir en sådan otrolig skillnad inom och utom detaljplanelagt område. Utom detaljplanelagt område kan man plötsligt bygga 65 kvadratmeter plus 30 kvadratmeter tillbyggnad utan att söka lov.

Då var vårt svar: Jamen gör en detaljplan, då! Då hamnade vi i det här att det är jobbigt att göra detaljplaner. Det sa också SKR här tidigare i dag, och det köper jag. Men vi gjorde ett stort nummer av det här med inom och utom detaljplanen.

Jag tror att det räcker så. Tack för bygglovsutredningen, inte bara från mig utan också från mina kollegor!

*Ordföranden:* Tusen tack för det, verkligen!

Nästa och sista talare i den första delen är Anita Aspegren, vd på IQ Samhällsbyggnad. Hon är här tillsammans med en väldigt speciell person för oss: Emma Hult, som var ordförande för civilutskottet fram till valet för ett år sedan. Välkommen till er och särskilt till Emma!

*Emma Hult, IQ Samhällsbyggnad:* Ärade ledamöter, utskottspresidium och utskottskansli, övriga inbjudna och åhörare!

För IQ Samhällsbyggnads del är vi oerhört tacksamma för att vi har blivit inbjudna men också väldigt glada att det här initiativet har tagits i den tid som vi befinner oss i nu. Låt oss se styrkan i det, för det är tillsammans som vi kan ta oss ur den här situationen.

Vi behöver regler som främjar en hållbar utveckling, såväl social och ekonomisk som ekologisk. Vi har fått redogjort på ett förtjänstfullt sätt bland annat Bygglovsutredningens många och långa förslag. Jag minns hur jag låg där i hängmattan när utredningen hade kommit och läste samtliga 1 100 sidor. Titta på de förslagen och ta dem vidare!

Det ni också ska bära med er är att regelverket inte är allt. Det har byggts mycket med nuvarande regelverk. Det byggs lite med nuvarande regelverk. Det är betydligt mycket mer som behövs för att få fart på byggandet igen.

Vi jobbar mycket med de nya byggreglerna, Möjligheternas byggregler, som just nu ligger på Boverkets bord. Vi skulle vilja göra några medskick till utskottets ledamöter.

Glöm inte bort digitaliseringen som möjliggörare! Vi gör det så lätt, men den är så viktig.

Glöm inte bort vägledningen och hur viktig den är samt kommunernas försättningar! Inte nog med att det finns utmaningar hos kommunerna med att få rätt kompetens; det är också väldigt tufft ekonomiskt just nu. Glöm inte bort det!

Det nya regelverket föreslår funktionskrav. Det ställer väldigt stora krav på sektorn när man går från detalj till funktion. Vi behöver jobba vidare, tillsammans och med Boverket och övriga berörda, med hur vi ska verifiera och ta fram godtagbara lösningar. Sveriges Allmännytta var inne på ett förslag, att också bygga standardiserat, men det är inte det enda.

Glöm inte heller bort det man var inne på från Fastighetsägarnas sida – att det mesta vi har redan är byggt! 99,7 procent av de byggnader som vi pratar om finns redan i dag. Det befintliga beståndet behöver vi också ha ett regelverk för, kanske särskilt i tider som dessa.

Glöm då inte bort att återbruk är något som börjar bli i ropet! Vi behöver också regelverk och lagstiftning som främjar återbruk och cirkularitet.

*Anita Aspegren, IQ Samhällsbyggnad:* En annan viktig byggsten utöver regelverken för att vi ska få det här att hända är vi som är aktörer i samhällsbyggnadssektorn. Kraft får vi av att göra det här tillsammans.

Det är vår erfarenhet på IQ Samhällsbyggnad att när branschorganisationer, företag, universitet, myndigheter, kommuner och organisationer samlas på plattformen och vår kunskapsnod får vi också ett framåtutdrivande driv och ett väldigt stort engagemang. Det finns i samhällsbyggnadssektorn, för vi behöver gemensamma lösningar för att driva det här framåt.

Ett exempel är digitaliseringen. Var och en kan vi digitalisera i vår egen organisation, men ska vi få till att utnyttja potentialen i digitalisering, skapa effektivitet och öka på snabbheten i processerna behöver vi nationella gemensamma system. Det måste vi göra tillsammans. Det är ett sådant arbete som pågår och som alla aktörer är djupt involverade i, vilket är väldigt bra.

Ett annat sådant område är det som Emma precis nämnde: det bebyggda beståndet. Här är vi aktörer överens om att vi behöver titta på de befintliga byggnaderna. Finns det ytor som kan få andra funktioner över tid? Då behöver regelverken hänga med, men det behövs också helt andra sätt att jobba med ombyggnation och förnyande i de processerna.

Vi ser som sagt att engagemanget finns och att vi när vi samlas får kraft framåt. Det finns motsvarande sådana här samarbetsformer som är långsiktiga.

Det är inte så att vi enbart kan titta på här och nu, utan vi måste också se att det vi skapar nu kommer att vara förutsättningarna framöver.

Vi har till exempel en miljövårdsberedning och försvarsberedning för att tänka långsiktigt mellan aktörsgrupper och mellan olika sakområden, för det är det som också behövs. Här kanske det är av intresse att också ha en beredning för samhällsbyggnadsområdet, för det är många frågor som inte kan lösas bara i stuprören utan också måste läggas ihop. Så ska vi framtidssäkra samhällsbyggandet.

*Emma Hult, IQ Samhällsbyggnad:* Vi befinner oss i en orolig tid. Det är också därför ni har bjudit in till dagens offentliga sammanträde.

Vi har en oerhörd utmaning när det gäller kompetens – kompetens ute i kommunerna, som jag nämnde tidigare, där det är oerhört svårt att rekrytera personal men också att behålla den personal man rekryterar. Jag har själv varit bygglovshandläggare. Det var också mitt första jobb. Jag tror inte att jag kommer att vara det igen. Det här behöver vi fundera över hur vi ska lösa. Vi tror att digitaliseringen kan vara en möjlig väg.

Det vi också befinner oss i just nu är en situation där vi riskerar att tappa en hel generation nyexaminerade, och det är vi på riktigt oroade för. I dag ser vi konsekvenserna av det som hände i början av 90-talet. Vi vill inte hamna i det igen.

Då vill vi skicka med att det offentliga – politiken, riksdagen, regeringen och kommunerna – har ett jättestort ansvar för att inge hopp. Det finns projekt som är långsiktiga. Vi jobbar en del med infrastruktur också. Där ser man stabilitet på ett helt annat sätt än vad vi gör i vår sektor.

Fundera över hur vi kan bygga hållbart långsiktigt, hur vi kan se att det vi bygger i dag ska finnas om både 50 och 100 år och hur vi i dag kanske behöver se att vi ska ta hand om det befintliga beståndet, för det måste göras i alla fall. Fundera på mer än bara nyproduktionssiffror! Vi måste hålla uppe antalet arbetstillfällen i vår sektor.

*Anita Aspegren, IQ Samhällsbyggnad:* Ja, för det vi vill skapa är förstås hållbara, attraktiva och tillgängliga livsmiljöer för oss alla. Det är ju så att det byggda beståndet utöver bostäder också är där vi lever och verkar, så det här är att ta ett helhetsgrepp om frågorna.

När vi står här i dag har vi givetvis fokus på bostäder, men vi ser också att många av lösningarna finns även för andra delar av samhällsbyggnadssektorn. Vi kan hjälpas åt att driva det här framåt.

Vi jobbar mycket med innovationer. Det är hopp, och vi vill avsluta med att inge hopp. Här finns det många möjligheter. Vi jobbar med dessa innovationer tillsammans mellan aktörsroller och grupper.

Här ligger fronten ofta i forsknings- och innovationspolitiken. Ni i riksdagen kommer att få chansen att tycka till om en kommande forsknings- och innovationsproposition 2024. Det är en möjliggörare även för nybyggnatio-



nen. Det är där nya idéer kläcks och kan testas i testbäddar och i projekt. Men för att det inte ska stanna där behöver vi få det till praktisk användning. Vi behöver implementera, skala upp och sprida, för det är då vi skapar effektivitet. Vi ökar möjligheterna att hitta nya sätt att göra bra lösningar för oss som individer som ska bo i de här bostäderna men också för aktörerna att hitta processer och arbetssätt som leder till billigare, bättre och långsiktigt hållbara byggnader.

Här skulle vi gärna se att det satsades betydligt mer på implementering. Smörjmedel behöver vi för att det här ska hända. I er värld heter det styrmedel, men här skulle vi verkligen behöva det för att kunna skala upp det. Det är sällan en som har ansvaret, utan det är vi som gör det tillsammans mellan aktörernas roller. Då behöver vi också statligt deltagande i det arbetet.

*Emma Hult, IQ Samhällsbyggnad:* Sammanfattningsvis är regelverk och lagar jätteviktiga, men kom ihåg att det är betydligt fler byggstenar som behövs för att få igång bostadsbyggandet igen. Och glöm inte bort att det är ett samhälle vi bygger och inte bara bostäder!

Vi tror att det behövs någon form av samling, en beredning eller annan form, för att på riktigt ta ett bättre grepp om de här frågorna ur ett bredare perspektiv. Och ja, det behövs styrmedel också från politiken denna mandatperiod.

*Ordföranden:* Tack så jättemycket! ”Glöm inte bort att det är ett samhälle vi bygger och inte bara bostäder!”

I min inledning ställde jag några frågor. Hur ska bostadspolitiken möta behoven på bostadsmarknaden på ett långsiktigt sätt? Vad krävs för att det ska gå snabbare och bli enklare att planera och bygga bostäder? Vilka utmaningar finns det i olika delar av landet, och hur ska dessa hanteras?

Vi har kommit en bit nu. Vi har hört en del aktörer här i dag. Vi kommer snart att ta paus, men det kommer att finnas möjlighet för fler aktörer att komma in i samtalet. När vi kommer tillbaka kommer ledamöterna att ha möjlighet att ställa frågor, och då har ni möjlighet att svara.

Som nämnts här befinner vi oss i svåra tider när det gäller vår samhällsbyggnad. Det är en viktig anledning till att vi måste samlas och reflektera, tänka och samtala och samla kunskap och information. Gör vi det kommer det att underlätta för oss som politiker att fatta kloka beslut, och jag hoppas att vi får förutsättningar att göra det efter den här dagen.

Nu ska vi ta en liten paus. Jag ajournerar sammanträdet till klockan 10.35.

*Ordföranden:* Klockan är 10.36 och civilutskottets offentliga sammanträde fortsätter.

Vi ska nu gå över till frågestunden. Ledamöterna kommer att få ställa sina frågor i partistorleksordning. Ledamöterna ställer sina frågor från bänken de

sitter i. Svaren ges också från bänkarna. För att ge utrymme för så många frågor och svar som möjligt vill jag påminna alla om att försöka formulera frågorna och svaren kort och koncist.

I den första frågerundan får frågan inte överstiga en och en halv minut. En kompletterande följdfråga på högst en halv minut får ställas. Om det finns tid för ytterligare frågor får varje fråga i nästa runda ta högst en minut. Ingen följdfråga får ställas.

*Jennie Nilsson (S):* Jag vill börja med att tacka alla föredragshållare för att ni har ramat in det som vi ska tala om. Jag tycker att det är väldigt uppenbart att det finns en bred samstämmighet kring allvaret i situationen när det gäller hur lite som byggs och hur prognoserna ser ut.

Jag skulle vilja ställa två frågor. Den första är till Boverket och kopplad till just prognos. Har man någon bedömning redan nu gällande 2024? Kurvan visade ändå på en ganska rejäl nedgång över tid. Jag uppfattade det som att det här riskerar att bli långvarigt, och det stämmer också med vad många andra bedömare säger. Det betyder att man hela tiden ackumulerar ett underskott. Givet detta faktum och att vi ofta pratar om 2030 i de här sammanhangen – hur bedömer ni att läget är 2030, givet en låg byggtakt över tid och ett ackumulerat underskott som ska hanteras? Kan du säga något utvecklande om det?

Min andra fråga vill jag ställa till SKR. Det är givetvis ett bekymmer för individer att man kanske inte kan hitta en bostad att flytta till. Det är ett stort bekymmer. Men jag tänker att det också är ett stort bekymmer för kommuner och regioner kopplat till jobb och tillväxt. Med den utveckling vi nu ser och är bekymrade över – har ni gjort någon bedömning eller analys av vilken effekt den får för jobb och tillväxt i kommuner och regioner?

*Anders Sjelvgren, Boverket:* Det ni såg var ett försök att estimerar när byggnaderna är färdiga. Vi har prognoser för 2024 som säger att 20 000 bostäder kommer att påbörjas. Det är skillnad på vad som färdigställs och vad som påbörjas. Jag tror att den exakta prognosen för 2024 är 19 500. Det innebär att ungefär ett och ett halvt år senare finns de ute som färdiga byggnader.

Perioden från 2008 och framåt låg bostadsbyggandet på ungefär 20 000. Det gällde under en lång period och skapade ett underskott. I princip kan man ta den kurvan och i stället lägga den på 2023 och framåt. Det innebär att vi kommer att få ett rätt stort underskott, allt annat lika. Vi har ingen annan prognos än att det är oroväckande.

*Ann-Sofie Eriksson, Sveriges Kommuner och Regioner:* Frågan till SKR gällde om vi hade gjort någon analys rörande jobb och tillväxt. Det har vi inte gjort, men vi ser att det är angeläget att det finns bostäder för att få personer till de nyetableringar som görs, speciellt i norra Sverige där man behöver bygga

bostäder. Men det kan gälla andra orter också. Det finns alltså en koppling mellan jobb och tillväxt och bostäder.

*Jennie Nilsson (S):* Min följdfråga givet båda svaren blir om ni kan se några åtgärder som ni skulle efterfråga i det korta perspektivet för att dämpa fallet och kanske få igång en högre nivå än det som prognosen nu visar. Finns det något som ni ser skulle kunna ha effekt i det här läget, och i så fall vad?

*Anders Sjelvgren, Boverket:* Ett stort problem är att ingenting går snabbt inom den här sektorn. Fallet tar ett tag, och det tar ett tag att komma igång igen. Det är väldigt svårt att göra någonting åt det. Men på något vis behöver man försöka att möta efterfrågan där den finns genom att undanröja hinder. Det kan göra det lättare att åtminstone få igång efterfrågan igen. Om det finns en efterfrågan kommer det någon som vill möta den. Det jag tog upp var vilka åtgärder som möjligtvis kan sätta igång detta. Kan man minska riskerna? Vem tar risken? Där finns det några saker man kan göra, kanske i det korta perspektivet.

Man måste nog vara medveten om att vi kommer att lida av en dipp framöver. Inga åtgärder är jättesnabba, men jag tror att man får försöka att rikta in sig på det som direkt ökar efterfrågan.

*Ann-Sofie Eriksson, Sveriges Kommuner och Regioner:* För att hålla produktionen uppe även inom det befintliga beståndet handlar det om reparationer och underhåll, så att de delarna blir kvar i branschen. Annars anser vi också att det är viktigt med långsiktiga lösningar – inte snabba lösningar – och att titta på vad vi kan göra i olika delar av processerna.

*Roger Hedlund (SD):* Tack så mycket för intressanta dragningar under dagen! Det vi kan konstatera är att vi behöver kunna bygga bostäder som kan efterfrågas. Det är huvudskälet – att möjliggöra för medborgare att ha någonstans att bo. I framtiden är det också dessa bostäder som blir billigare efter många år.

Det finns i dag pålagor som kommer att införas, till exempel klimatdeklarationen som skulle kunna driva upp kostnaderna för en villa med 1½ procent. Den klimatdeklarationen behöver såklart bromsas, men jag tänker fokusera min fråga på det som Anders Nordstrand från Sveriges Allmännyttan tog upp. Det är lagen om offentlig upphandling, som också är pådrivande i kostnaderna. Man menar på att den skulle öka kostnaderna med 8–10 procent för nyproduktion. Det omöjliggör på många sätt att man ska kunna leverera bostäder som fler människor kan efterfråga.

Min fråga är helt enkelt vilka effekter man skulle se om vi tar bort lagen om offentlig upphandling och vad vi behöver tänka på om vi tar bort den lagen.

*Anders Nordstrand, Sveriges Allmännyttan:* När det gäller lagen om offentlig upphandling har vi sett i statliga utredningar tidigare att det är ungefär 8–10 procent dyrare att bygga för de kommunalt ägda företagen jämfört med för den privata sektorn. Vi kan också konstatera att det är ganska långa handläggnings-tider och ibland överklaganden. Det tar lång tid, och vi kan inte göra de affärer som andra kan göra.

Man kan säga att det finns två delar av LOU. Den ena är själva lagstiftningen, och där kan man konstatera att det finns möjlighet att titta på den utifrån hur Sverige har implementerat den utifrån EU:s utgångspunkt och EU:s lagstiftning. Det är den ena delen. Sedan är det inte så i det förslag vi utgår från att alla bolag plötsligt slipper LOU. Det är en anpassning till olika marknader, och olika bolag har olika förutsättningar. Man kan alltså välja att använda LOU eller inte använda LOU.

För vår del har det mest varit en fråga om att sedan Allbolagen tillkom 2011, för att vi skulle ha samma förutsättningar, är vi på en gemensam marknad och ska jobba utifrån samma konkurrens och också ha samma förutsättningar. Här har man haft stora möjligheter att minska kostnaderna för nyproduktion, inom förvaltningssektorn och för underhåll. Det ska göra oss konkurrensneutrala gentemot den privata sektorn.

Våra medlemsföretag måste naturligtvis också fortsätta att vara affärs-mässiga och handla upp enligt de principer som finns i dag, alltså öppenhet, transparens, konkurrensneutralitet och så vidare. Vi från Sveriges Allmännyttas sida kommer att vara noga med att se till att komma med någon typ av vägledning om hur man ska jobba. Våra medlemsföretag har ju jobbat affärsmässigt i många, många år och kommer att fortsätta att jobba så.

En fråga som dyker upp ibland handlar om kriminalitet och brottslighet. LOU kom inte till för den delen. Där finns det annan lagstiftning. För våra kommunala bolag är offentlighetsprincipen väsentlig för att undanröja den typen av kriminalitet, och det är frågor som vi jobbar med långsiktigt. Dem har vi jobbat med länge, och vi kommer att fortsätta att arbeta med dem på olika sätt. Jag hoppas att det var ett hyggligt svar på frågan.

*Roger Hedlund (SD):* Tack för det ingående svaret! Jag ser väldigt positivt på att vi ska titta närmare på möjligheten att ta bort LOU för att få till de effekter som beskrivs i förslaget. Jag har ingen följdfråga, men om det är fler inbjudna gäster här i dag som har inspel utifrån de kunskaper som de besitter på området får de gärna kommentera frågan.

*David Josefsson (M):* Herr ordförande! Jag vill tacka för väldigt intressanta dragningar. Jag tror att vi alla är överens om att det är ett allvarligt läge, inte bara för att vi går in i en lågkonjunktur utan också för att det ju finns många strukturella problem på bostadsmarknaden, såväl under högkonjunktur som under lågkonjunktur.

Många av talarna har lyft fram att det finns väldigt många faktorer som påverkar. Att man inte kan bygga nu beror ju på att man inte får ihop kalkylen. Många lyfte fram att kostnaderna har ökat ganska dramatiskt – såväl byggherrekostnader som kostnader för utredningar – och att ledtiderna är långa. Man nämner att en kostnadsfaktor framför andra är att kommunerna gör olika tolkningar. Jag har också hört i andra sammanhang att länsstyrelserna gör olika tolkningar.

Jag skulle gärna vilja höra lite mer specifikt dels vad det är som fördyrar, dels vad det är som man gör olika tolkningar av. Det vore också intressant att höra hur företrädare från kommuner och länsstyrelser ser på den här frågan och vad man skulle kunna göra åt problemen.

*Ann-Sofie Eriksson, Sveriges Kommuner och Regioner:* Vi tycker att det finns mycket att göra i planprocessen så att man kan fokusera på de väsentliga delarna och utredningarna, för det fördröjer och fördyrar processerna om man ska göra väldigt många utredningar. Vi hör också att det vid vissa tillfällen krävs konsultutredningar och att man ifrågasätter om kommunerna kan göra arbetet själva. Kommunerna har rätt bra kompetens själva. Vi jobbar gärna tillsammans kring processtegen för att se vad man kan göra för att hitta effektiva sätt och självklart utreda det som verkligen behövs. Men här har det accelererat, och då har kostnaderna också ökat.

*Anders Nordstrand, Sveriges Allmännytt:* Apropå din fråga är industrialiserat byggande en del som skulle underlätta, om man inte hade de krav som finns. Jag har själv varit vd i medlemsföretag och sett att man har flyttat många krav från plan- till markanvisningsavtal. Ställer man inte upp på markanvisningsavtalet – som kan innehålla att man ska bygga såväl cykelvägar som gångvägar och broar, vilket jag har varit med om – får man inte markanvisningen. Det blir hyresgästen som får ta de kostnader som jag tycker att kommunen ska stå för. Det kan vi se.

Det finns också olika tekniska krav kring energifrågor och så vidare som gör att vi inte kan bygga industrialiserade hus. I de över 100 kommuner där vi har byggt kombohus är det samma typ av hus som vi bygger. Det är samma leverantör – Lindbäcks eller JSP – och samma byggsystem, men ändå ska det godkännas i varje kommun. Det skulle underlätta för oss om vi kunde säga att husen redan är godkända och att man inte kan ha synpunkter på dem. Det kan handla om fönsterinfogningar och alla möjliga andra krav, och det är klart att det gör det svårt att ha en rationell produktion. Här finns det en hel del att göra. Industrialiserat byggande är faktiskt 20–25 procent billigare. Det har vi räknat ut via KTH.

Jag vill lägga till en sak apropå det som Jennie var inne på om bostadsbyggandet långsiktigt. Man ska också veta att det i dag finns lägenheter som står tomma. Det tror man inte, men det gör det. Det finns tomma lägenheter på olika marknader och hos olika bolag, och antalet ökar. Jag vet att hos ett bolag

hade det på ett år ökat från 2½ procent tomma lägenheter till 10 procent. Det går ganska fort, och det måste man ha med sig även när man tittar framåt och gör prognoser. Det finns faktiskt tomma lägenheter. På vissa orter kan man få flytta in på en dag.

*Andreas Capilla, Mjölby kommun:* Apropå frågan om kommunerna är det en utmaning för oss att hantera alla olika särintressen som finns utifrån ett myndighetsperspektiv.

Vi ska hantera frågor om jordbruksmark, miljö, strandskydd och arkeologi. Utmaningen kanske inte skulle vara att hantera dessa olika intressen om det vore så att det avspeglades i hur vi ska förhålla oss till dem. Men utmaningen kommer när de olika myndigheterna förhåller sig till det här på olika sätt.

Man bedömer frågorna på olika sätt beroende på var i geografin man är, vilket gör det väldigt svårt och också kostsamt för oss att hantera dem i planprocesserna. Det är ytterst osäkert hur ett överklagande kommer att hanteras och vad det kommer att resultera i, vilket gör att vi ofta gör alldeles för omfattande utredningar. Det efterfrågas alldeles för omfattande utredningar utifrån vilket värde vi skapar. Det är åtminstone ett delsvar.

*Anders Sjelvgren, Boverket:* Det är ju många blandade frågor här, men om vi börjar med dem från kommunerna har vi också hört att det finns ett behov. Till viss del kanske vi genom att vägleda bättre kan hjälpa till, men ibland behöver man nog ta större tag. Lena Erixons utredning handlar lite om en del av de här frågorna, och jag tror att man behöver göra mer – men jag tror även att myndigheterna behöver göra mer tillsammans. Vi jobbar väldigt stuprörmässigt ibland i olika myndigheter och träffar då kommunerna på ett sätt som är svårt för dem att hantera. Det finns alltså en del att göra när det gäller våra processer och hur vi arbetar.

Det gäller att hålla tungan rätt i mun kring vissa av frågorna. När det handlar om markanvisning agerar kommunerna som fastighetsägare. Det är således inte plan- och bygglagen som gäller. Därför finns det en tydlig skillnad.

Vi hör också att särkrav oftast kommer in i markanvisningssituationen. Då är det inte kommunen i sin myndighetsroll utifrån PBL utan i sin roll som fastighetsägare som äger mark och ställer krav för att sälja marken. Vad jag har förstått är det en mer komplicerad fråga att försöka göra någonting åt. Det är alltså ingen PBL-process när man kommer in i det läget, men det får den effekten.

En annan sak att hålla reda på är vad det egentligen är som kommunen godkänner. Kommunen godkänner ju bygglovet. Vad gäller de tekniska egen-skapskraven, som inte ligger i bygglovet, ska byggnadsnämnden bedöma byggherrens förmåga att uppfylla samhällskraven – det vill säga inte godkänna lösningarna. Här ser vi tydligt att det nog inte tillämpas riktigt på det sättet ute i kommunerna. Vi ser ett stort behov av att vägleda. Detta ändrades redan

1995, men vi har fortfarande inte lyckats få det att fungera så som tanken var när man genomförde förändringarna i lagstiftningen.

Vi ser alltså ett stort behov av att vägleda när det gäller vad det egentligen är som ska ske i den kommunala processen, vad gäller de tekniska egenskapskraven.

*David Josefsson (M):* Min följdfråga är lite på en annan bog. Många har varit inne på att utnyttja befintligt bestånd bättre. Vi vet ju att det å ena sidan finns trångboddhet, å andra sidan många människor som bor ganska stort och har stora utrymmen.

Jag har en specifik fråga till Villaägarna kring privatuthyrning, det vill säga att man hyr ut en del av sin bostad – kanske till och med bygger om en del av sin bostad till en lägenhet och hyr ut. Det är stort i många andra länder i Europa. Vilka åtgärder eller reformer ser ni som skulle kunna öka det här, så att fler människor hyr ut de delar av sin bostad som de i dag inte använder?

*Håkan Larsson, Villaägarnas Riksförbund:* Tack för frågan, och tack för inbjudan! Precis som Emma från IQ Samhällsbyggnad tog upp är det så att vi har en byggkris, och utbudet av bostäder minskar samtidigt som efterfrågan ökar.

Vi har tittat på en modell som man har i Norge. En stor del av normmännen – 4½ procent – bor i den här typen av boende. Man har alltså möjlighet att hyra ut halva bostaden skattefritt. I Norge har man ofta inrett källarplanet och redan satt in va, spis och så vidare. För svenska förhållanden skulle man kunna tänka sig att när barnen flyttat ut kanske man hyr ut till exempel ovanvåningen. Vi ser det som en möjlighet givet det dystra tillståndet nu. Det skulle kunna vara en reform som gör att man ökar utbudet av bostäder.

*Ordföranden:* Jag representerar Vänsterpartiet och tänker ställa en fråga riktad till alla men särskilt till Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna, Sveriges Kommuner och Regioner och de kommuner som är representerade här.

Vi befinner oss i en byggkris. Det är en kris som pågår, och den handlar inte bara om bostadsbyggande utan även – som jag tror att Emma också nämnde – om samhällsbyggnad.

Vi ser att byggandet av småhus, bostadsrätter och flerfamiljshus faller som en sten. Det byggs ingenting, och det är ett stort problem eftersom det skapar bostadsbrist, trångboddhet och hemlöshet och gör att unga inte kan flytta hemifrån. Studenter kan inte börja på sina utbildningar på grund av bostadsbrist. Människor som faktiskt vill jobba kan inte göra det. Vi vet att satsningen på grön omställning och industri i norra Sverige gör att de fortfarande behöver bostäder. Det finns inga bostäder.

I dag har ni möjligheten att ge oss tips på saker som vi kan göra. Går det att välja ut tre saker i det här krisläget som ni tycker att man måste göra? Nu

pratar jag inte om regelverk, för regeringen jobbar med att förenkla regelverk, utan om finansiering och om att produktionskostnaderna har ökat väldigt mycket. Vad kan vi göra för att förändra läget? Det är bra om ni kan välja ut tre saker att säga.

*Anders Nordstrand, Sveriges Allmännyttan:* Du efterfrågade tre saker som förändrar bostadsbyggandet nu. Det är ju inte så enkelt att svara på den frågan, men jag skulle säga moms på hyra. Det kan man göra ganska fort, och det skulle enligt våra beräkningar ändå innebära en tioprocentig sänkning av nyproduktionshyran.

Det skulle också innebära en ordentlig sänkning av ombyggnadshyror, vilket är ett problem vi har överlag när vi pratar om renoveringar och annat. Vi skulle kunna göra en ganska stor satsning på det. Det är också ett mer långsiktigt sätt att göra momsen jämlik mellan olika sektorer. Det är klart att det påverkar statsbudgeten – det förstår vi också – men det skulle ändå vara mer långsiktigt än olika typer av investeringsstöd eller annat.

Det blir ju så att bostadspolitik handlar mycket om skattefrågor, och vi har påpekat skillnaden – vilket även Anders Sjelvgren var inne på – mellan det ägda boendet och det hyrda boendet. Väldigt många förslag som kommer upp nu gäller bara det ägda boendet, och jag tycker att det finns ett behov av att titta även på det hyrda boendet. Här finns det också andra delar som man skulle kunna göra. Jag kan återkomma till det.

Vi har också fört fram att man skulle kunna höja och bredda bostadsbidraget så att fler kan komma i nivå med de hyror som finns i dag.

Sedan finns det något som jag alltid säger, som inte kostar staten någonting och som skulle gå snabbt att göra, nämligen att ta bort LOU för de kommunala företagen. Det skulle gå ganska fort, och det skulle påverka byggmarknaden och bostadsbyggandet ganska snabbt.

*Gunnar Blomé, Malmö kommun:* Jag skulle vilja vända lite på det. Det finns många saker som har kommit fram i tidigare SOU:er gällande att underlätta trösklarna in på bostadsmarknaden för vissa grupper.

I Malmö stad har vi en energikris och en infrastrukturkris. Vi har en kris i många av de frågor som staten har ett särskilt ansvar för. Vi har klimatanpassningsbehov som staten måste ta ett större ansvar för, alltså kommunernas olika och unika situationer. Där måste staten stiga fram mycket mer för att vi ska kunna bygga ett samhälle.

I Malmö har vi ett riksintresse kopplat till den jordbruksmark som omger oss; det är tio plus-jordar, och vi kan inte bygga ut för mycket där. Vi måste i stället förtäta staden. Vi åker på alla olika krav i byggnationen som gör det svårt för oss. Vi kan inte trolla med knäna. Vi behöver utveckla staden i de kustnära delarna, med utfyllnader, och vi får vattendomar och allting på oss – vi kämpar mot alla myndigheter och olika sektorer i princip vad vi än gör i staden.



Vi har nu en ny ÖP som precis har antagits och som visar riktningen för Malmö. Vi har en stark arbetsmarknad som skulle kunna utvecklas betydligt mer om vi också hade kunnat etablera företag. Vi kan inte ens koppla upp oss mot nätet – i vissa av våra bostadsprojekt kan man inte koppla upp sig därför att vi har en bristande nätutbyggnad för energin. Detta måste vi ta tag i för att kunna skapa de bästa förutsättningarna för att bygga ett samhälle i Malmö. Och då gäller det allting, inte bara bostäder.

*Nelli Flores Nilsson, Länsstyrelsen i Norrbottens län:* Jag vill ta avstamp i det som har sagts tidigare angående att det vi bygger är ett samhälle, inte bostäder. Länsstyrelsens roll är att säkerställa att samhället utvecklas så hållbart som möjligt för framtida generationer – men även för oss som redan bor där.

Det som händer i Norrbotten är en accelererad utveckling där mycket ska hända på jättekort tid. Utmaningen är att klara att bygga med sådan kvalitet att de som redan bor i Norrbotten trivs och känner igen sig och att man attraherar kompetens utifrån. Det har vi nämligen jättestora behov av och vi kommer att ha stora behov av det de närmaste åren.

När det kommer till lagstiftning och industriell produktion av bostäder kan det naturligtvis vara en lösning, men ni måste alltid tänka på att alla lösningar inte passar överallt. Det handlar om att ta hänsyn till platsens förutsättningar och den identitet som finns i området. Att stärka platsens identitet skapar ju stolthet och bidrar långsiktigt till ett socialt hållbart samhälle.

Jag har bara två punkter att ta upp. När det gäller frågan om att förkorta handläggningstiderna i samhällsbyggnadsprocessen har vi alla ett ansvar för det. Det finns ett jättestort behov av att avsätta medel för kompetenshöjande insatser inom kommuner, hos oss på länsstyrelsen och bland alla som är inblandade i samhällsbyggnadsprocessen, från strategisk planering fram till förvaltning.

Det handlar också om att ha en gemensam målbild för statens intressen och de nationella intressena. När exempelvis byggande av bostäder krockar med andra nationella intressen –rennäring, infrastruktur, strandskydd med flera – kan en tydligare målbild underlätta senare avvägningar.

*Ordföranden:* Jag ser att många vill ha ordet. Det är bra om man försöker vara kortfattad när man svarar, så att fler får möjligheten att ställa frågor. Jag skippar min följdfråga för att fler ska ha möjlighet att svara, men jag förtydligar vad jag frågade: Vad behöver vi göra för att börja bygga bostäder som människor har råd med i det läge vi befinner oss i? Återigen: Försök att vara kortfattade i era svar, så att fler kan få möjlighet att säga något.

*Stina Olén, Studentbostadsföretagen:* Jag tackar för inbjudan, och jag ska verkligen vara kortfattad. Jag har egentligen ett tillägg till det som har sagts.

Jag tror att det är superviktigt att våga se att det finns olika behov att möta här nu. Jag tycker att Boverket visade tydligt att det finns vissa grupper som är särskilt utsatta i det läge vi befinner oss i och som har varit det en längre tid. Studenter är en grupp som behöver specifika lösningar. De har en begränsad plånbok, och vi vet redan i dag att en av fyra unga väljer bort studieorter på grund av bostadsbristen. Det slår direkt mot den breddade rekryteringen till högskolan.

Jag tror att lösningar för studentbostäder handlar om regelverken, som vi har varit inne på tidigare. Du vill egentligen inte att vi ska lyfta det nu, men jag tror att det är en jätteviktig fråga och att det finns stor potential där när det gäller att bygga billigare studentbostäder. Andra viktiga frågor är exempelvis förmånliga lån, och jag tror också att momsens på hyran, som lyftes tidigare, är en viktig fråga. Jag kan även konstatera att vi är det enda landet i Norden som inte har någon stimulans för studentbostadsbyggande. Här tror jag att man behöver komma överens om ett riktat stöd just för att göra det möjligt.

*Emma Hult, IQ Samhällsbyggnad:* Frågan är ytterst relevant. Karolina Skog hade tyvärr inte möjlighet att närvara, men jag skulle vilja säga det jag tror att hon hade sagt. Det är nämligen ganska centralt.

Ni behöver stärka individens förutsättningar att efterfråga en bostad, och ni behöver inse att de traditionella insatserna inte kommer att hjälpa alla. Ni behöver i stället hitta en annan lösning för att även de som står längst ifrån bostadsmarknaden ska kunna få ett tryggt hem. I Karolina Skogs utredning har hon presenterat en rad åtgärder, och dem skulle jag vilja att ni genomförde. Där kan ni nämligen ta steg framåt. Och tänk då flexibelt: Hjälp individen ur situationen tillfälligt, så att individen kan bli en stark hyresgäst eller bostadsägare på marknaden längre fram!

*Jan-Ove Östbrink, Sveriges Kommuner och Regioner:* Som ett komplement till det som har sagts tidigare vill jag säga att Boverket pekade på en av de stora utmaningarna, nämligen den åldrande befolkningen.

En del har gjorts från riksdagens sida, men mer skulle kunna göras när det gäller att stötta byggande för de äldre, till exempel trygghetsbostäder. Man skulle kunna utöka den ramen ordentligt. Använd också de statliga företag som finns och som i dag hjälper till på svaga bostadsmarknader, som Statens Bostadsomvandling! Tillskjut helt enkelt mer stål till det företaget. Det skulle ge möjlighet till större rörlighet i väldigt många kommuner om man underlättade för äldre att hitta ett lämpligt boende, och det skulle underlätta för andra grupper att i sin tur få tag i de bostäder som lämnas. Det är därför en viktig del.

Till detta skulle kunna läggas ett antal andra förslag som har beretts och som ligger i Regeringskansliet. De handlar om att se över kreditgarantierna, som i dag är dyrast där det är som svårast att bygga. De handlar om att titta på frågan om toplån på dessa marknader och om det vi har hört här i dag, alltså

ett startlånspaket för dem som ändå har möjlighet att ta sig in på den ägda marknaden men som i dag inte tar sig över tröskeln. Man kan se det som en del i frågan om hur amorteringsvillkoren i dag ser ut för dessa grupper.

Det finns alltså en rad frågor av ekonomisk art som skulle kunna hanteras.

*Jesper Blomberg, Bygglovsutredningen:* Vi har ett förslag som innebär att inredning av vindar till bostäder ska vara en automatiskt godtagbar avvikelse från detaljplaner. Det betyder inte att vi ska inreda vindar i vartenda flerbostadshus i hela Sverige, men det betyder att man kan ta den frågan i bygglovet i stället för att ändra planen. Det låter futtigt, men det handlar om många, många tusen bostäder.

*Martin Lindvall, Fastighetsägarna Sverige:* Jag vill bara understryka vad Stina och Emma har varit inne på: Här och nu behöver ni satsa på de mest utsatta. Det är en grupp som kommer att växa, vilket Anders varit inne på. Se över åtgärder för dem, både vad gäller att använda det befintliga beståndet och vad gäller om det finns något nytt som kan göras för den gruppen!

*Ordföranden:* Tack för dessa föredömligt korta svar! Då är det dags för nästa parti att ställa en fråga, och det är Centerpartiet.

*Alireza Akhondi (C):* Ett stort tack för alla föredragningar! Jag satt och funderade i några dagar på vilken fråga jag skulle kunna tänkas ställa som skulle tillföra ett nytt perspektiv. Som vi vet finns det ungefär 60 offentliga utredningar som berör bostadspolitiken sedan 2006, så i princip varenda centimeter av detta politikområde är ju utredd.

Som ett brev på posten fick jag dock ett sms från min bror för en kvart sedan. Han är civilingenjör och jobbar på ett stort byggbolag, och hans fru är arkitekt. Han ställde en fråga om de avtalsrättsliga frågor som berör varsel. Det som har signalerats är nämligen att både han och hans fru, som är verk samma i den här sektorn, nu är varslade. Den bostadskris som vi har pratat om och som var anledningen till att vi i civilutskottet i våras föreslog en kriskommission för bostadsmarknaden är alltså en realitet.

Jag har två korta frågor, och den ena går till Fastighetsägarna. Jag är ekonom och älskar siffror, men när vi debatterar här pratar man från regeringssidan mycket om regelförenklingar. Jag vill med en dåres envishet hävda att vi behöver prata mer ekonomi för att få fart på detta. Hur ser er bedömning av investeringsperspektivet ut när det gäller regelförenklingar kontra makroekonomiska satsningar?

Den andra frågan jag har går till den som känner sig manad, och den handlar om bostadspolitikens roll för att ta itu med det som dominerar samhällsdebatten, det vill säga gängkriminaliteten och utanförskapet. Vad har ni i denna kloka församling för perspektiv när det gäller att adressera en av vår samtids

absolut viktigaste frågor, det vill säga hur vi stoppar nyrekryteringen till dessa kriminella gäng? Hur använder vi de verktyg vi faktiskt har till vårt förfogande?

*Martin Lindvall, Fastighetsägarna Sverige:* Som jag inledde min dragning med att säga är det ungefär som du antyder, Alireza – frågorna om regler och regelförenklningar, som precis som du beskriver diskuteras mycket i politiken, är oerhört viktiga när man kommer längre fram i processen. Men om man värderar dem är det så att man för att komma fram i processen först måste titta på ekonomin: Är detta något vi är villiga att investera i?

Om du avkräver mig ett svar gällande vad som är viktigast är mitt svar att ekonomin är viktigare än just de enskilda reglerna, men med det sagt är de centrala om du ska vidare i kalkylen. I goda tider, när pengar är billiga, märker vi att man kan ha ett större fokus på regler. Just nu är det väldigt lite fokus på enskilda regler från våra medlemsföretag; nu är det fokus på förutsättningar av typen hur hyror sätts, hur hyror förändras och så vidare – hur är villkoren kring finansieringen? Det är mycket viktigare frågor i svåra tider.

*Mattias Carrass, Studentbostadsföretagen:* Jag är även vd för Stockholms studentbostäder här i Stockholm, och vi har 8 300 bostäder. Vi vill bygga nytt, men det är dyrt. Vi får inte ihop kalkylerna.

För oss är byggreglerna en viktig faktor. Om vi kunde få ned arean i bostäderna skulle vi kunna minska hyrorna och få pengar till andra satsningar, typ sociala satsningar. Allt detta hänger ihop: Nu går alla medel till att bygga nytt, och man har egentligen inte råd att investera i områdena.

*Anders Nordstrand, Sveriges Allmännyttan:* Nu börjar jag bli tjugit, men ändå: När det gäller frågan om gängkriminalitet, brottslighet och så vidare har våra medlemsbolag jobbat med den i hur många år som helst.

Vi känner ju ibland att vi alltid är där – 24:7. Våra vaktmästare och vår övriga personal jobbar intensivt med detta, och vi har ett stort samarbete med polisen, det civila samhället, föreningslivet och så vidare. Bostadsföretagen har varit och är en väldigt viktig aktör för att minska kriminaliteten, tror jag, men då behöver alla vara med. Jag saknar ibland staten, den offentliga sektorn och kommunerna. De har liksom lämnat dessa områden, och vi blir ensamma – det är polisen och vi som är där.

Jag känner lite maktlöshet inför att vi inte får det stöd och den hjälp vi skulle behöva. Nu händer det saker och ting, men vi är en viktig aktör och skulle kunna användas på ett annat sätt, om ni förstår vad jag menar. Vi träffar föräldrarna, vi träffar barnen och vi träffar de arbetslösa föräldrarna. Vi jobbar med läxhjälp, kulturföreningar och fritidsaktiviteter, och vi sponsrar saker och ting. Vi håller på med arbetsförmedling, det vill säga vi anställer människor.

Jag tror till exempel att Victoriahem aktivt jobbar med att få dem som är hyresgäster anställda.

Vi gör alltså en massa saker, men jag skulle vilja att det var fler som kom till oss och sa: "Vi kan hjälpas åt. Vi finns också där." Vi skulle behöva nya skolor, förskolor, Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan – de som liksom ska vara nära. Vi är där och gör mycket redan, och vi skulle kunna göra mycket mer om vi var fler som gjorde något.

*Larry Söder (KD):* Jag tackar för en bra utfrågning så här långt. Det har fungerat alldeles utmärkt.

Jag skulle vilja ta min utgångspunkt i det SKR sa om bristande matchning mellan utbud och efterfrågan, det vill säga att vi kanske bygger bostäder som inte efterfrågas och att vi inte bygger de bostäder som efterfrågas. Utifrån undersökningar vet vi att sju av tio vill bo i ett egenägt boende, och på så sätt har vi en bristande matchning eftersom vi bygger alltför få egenägda boenden. Jag skulle därför vilja ställa två frågor till två organisationer.

Den första frågan går till SKR. Hur jobbar man med att få kommunerna att inse att de måste jobba mot den matchning som finns i den egna kommunen, så att de bygger de bostäder som medborgarna faktiskt vill ha?

Sedan har jag en fråga till Villaägarnas Riksförbund. Med tanke på redovisningen av att kapitalutgiften har ökat från 60 000 till 180 000, vad ser ni att det finns för åtgärder att vidta på kort sikt så att man faktiskt lyckas bygga nya villor eller småhus i Sverige? Kan man få ned den dyra kostnaden på något sätt?

*Ann-Sofie Eriksson, Sveriges Kommuner och Regioner:* Vi jobbar med dessa frågor på seminariekonferenser, gällande hur man gör analyserna. Sedan finns det också ett glapp i matchningen mellan det som finns i dag och vad som skulle behöva finnas, och där gäller det att få en rörlighet på bostadsmarknaden.

*Håkan Larsson, Villaägarnas Riksförbund:* Jag tackar för frågan. Som Anders från Boverket var inne på tidigare får man dela upp det lite grann, alltså i starka marknader och svaga marknader.

På en stark marknad där utbudet av mark är litet och priset är högt får man kanske jobba med planeringsstimulanser riktat mot detta. På svaga marknader är det snarare så att de som bygger helt enkelt inte får lån när byggpriset överstiger marknadsvärdet, och då byggs det ingenting. Som tidigare talare har varit inne på gäller det då kanske att fördela risken mellan den som bygger och stat och kommun, så att den som bygger ändå kan få lånen.

Vi har varit inne på startlån för unga, men om vi tänker lite större: I ett ränteläge som det vi har nu är den stora risken förstås de höga räntorna, som gör att kalkylen inte går ihop. Det är inte någonting som vi har pratat om

tidigare, men det är klart att man skulle kunna tänka sig att jobba med räntevavrdraget – i alla fall under en viss period när ränteläget är som det är – och då kanske rikta det mot nyproduktion. Så ser i alla fall jag det.

*Andreas Capilla, Mjölby kommun:* Jag känner mig lite manad att svara när frågan ställs till kommunerna om vår förmåga att göra analyser kring bostadsförsörjningen. Jag vill nog påstå att kommunerna generellt sett har ganska bra koll på hur behovet av bostäder ser ut. Den stora utmaningen är det vi är inne på, nämligen rörligheten på bostadsmarknaden.

Nu har det blivit mycket fokus på den äldre målgruppen, men hur ger vi den målgruppen tillräckligt starka incitament att lämna sina hus och flytta in i trygghetsboenden? Det är nämligen marknaden som avgör om det finns en möjlighet, och då handlar det både om de ekonomiska förutsättningarna att flytta ut ur det hus man äger och om de ekonomiska förutsättningarna att flytta in i ett nyproducerat trygghetsboende. Det där är väl en knut, tänker jag, men analysen av hur behoven ser ut tror jag dock att vi generellt sett har ganska bra koll på i kommunerna.

*Gunnar Blomé, Malmö kommun:* Jag har ett litet tips från Malmö stad. Vi har två målgrupper som ökar väldigt mycket i befolkningsutvecklingen. Den ena är gruppen 16–19-åringar, som snart ska ut på bostadsmarknaden. Det är en jätteutmaning för oss; vi är till exempel rödlistade när det gäller studentbostäder därför att vi har 2 000 studentbostäder och 25 000 studenter i staden.

Det jag dock skulle vilja säga är att vi när det gäller den äldre målgruppen jobbar med något som vi kallar flyttlots. Vi håller på att utreda detta och se om vi kan implementera det i Malmö för att hjälpa den äldre målgruppen att anpassa sin bostad. Det är någonting vi kommer att testa för att se om det kan ge goda effekter när det gäller att öka rörligheten och människors benägenhet att anpassa bostaden efter var i livsskedet de befinner sig. Det ska vi alltså följa med intresse, och vi sprider gärna kunskap från det exemplet.

*Larry Söder (KD):* En grupp som vi som nation särskilt värnar är ju studenterna, eftersom vi är en kunskapsnation. Vi har egentligen alla här sagt att vi behöver kompetenser när det väl vänder. Jag skulle därför vilja ställa frågan till Studentbostadsföretagen hur prognosen framåt ser ut. Är det någon del ni ser att man skulle kunna göra utöver de åtgärder som regeringen faktiskt redan har i dessa delar? Man försöker ju få till möjligheten att bygga lite mer yteffektivt än vad som går att göra just nu, men om det finns några åtgärder som ni vill skicka med vore det önskvärt.

*Stina Olén, Studentbostadsföretagen:* Tack för frågan! Jag tänker att konverteringar är en väldigt viktig fråga för oss, och jag ser positiva exempel på detta i exempelvis Göteborg, där jag själv är bosatt. Man har en dialog och invente-

rar helt enkelt lämpliga lokaler som kan tänkas bli studentbostäder i kommunen. Kombinerat med att regelverket ses över finns det en väldigt stor potential i att ta sig an konverteringar till just studentbostäder, eftersom det är en kombination av delade bostäder med delade funktioner och även mindre bostäder. Det är alltså en viktig sak.

När det gäller prognosen för byggandet är den dystur, precis som den är för resten av marknaden just nu. Det var svårt att få ihop kalkylerna för studentbostadsbyggandet redan innan krisen kom. Glädjande nog invigde vi studentbostäder i förra veckan, men det lär inte bli så många invigningar de närmaste åren. Vi har några spadtag det här året, men de räknas på ena handens fingrar.

*Katarina Luhr (MP):* Herr ordförande! Jag tackar alla som är här – detta är väldigt intressant.

Jag skulle vilja ta avstamp i den fråga som SKR lyfte fram i början, nämligen den gröna industriomställningen i norr. I förra veckan besökte jag Skellefteå, vilket är en kommun med 75 000 invånare som ska växa med 25 000–30 000 invånare under en tioårsperiod. Det är en väldigt stor utmaning. I dag bor över 2 000 personer i så kallade containerområden, och jag vet att cirka 700 bostäder har stoppats bara i år på grund av byggläget.

Detta är en ganska utmanande situation inte bara för Skellefteå utan för flera av Norrlandskommunerna. Nelli Flores Nilsson lyfte också fram en del av den utmaningen. Jag vill därför ställa frågan: Om man nu inte tycker att det är kommunens ansvar att ta den här stora risken utan tycker att vi faktiskt ska dela ansvaret, vad behöver vi göra för att byggnationen av dessa samhällen ska kunna komma igång ordentligt? Det är nämligen ganska avgörande för omställningen.

*Ann-Sofie Eriksson, Sveriges Kommuner och Regioner:* Skellefteå är ju en av de större kommunerna; det finns mindre kommuner – som Boden och andra – som gör en jätteinsats dels med att få fram snabba planer, dels med att samordna processer. Där har man klivit fram mer än vad staten har lyckats göra. Jag vet att statliga myndigheter också är på bollen och försöker samordna, men det är infrastruktur man pratar om och som det behövs mer av. För att få ekonomi i att bygga dessa bostäder kommer det att vara viktiga delar.

Det handlar om att det ska finnas någonstans där det är attraktivt att bo för dem som vill jobba på de här nya ställena, så att man får dit dem. Detta är en viktig del i omställningen, och man tar en väldigt stor ekonomisk risk. Vi har gjort en analys av detta som vi kan bidra med, och den finns på SKR:s hemsida. Den handlar just om omställningen – om vad kommunerna gör i den och om hur resten kan bidra, så att vi verkligen lyckas göra denna stora omställning.

*Martin Lindvall, Fastighetsägarna Sverige:* Jag vill egentligen kasta tillbaka om inte en fråga så åtminstone en fundering. Diskuterar ni möjligheten till frizoner? Många av de förslag vi har diskuterat är ju av långsiktig karaktär och tar väldigt lång tid. Man behöver utreda och pröva dem. Vi har dock medlemsföretag som vill bygga i Skellefteå men inte riktigt får ihop kalkylerna för det. Titta alltså på möjligheten att låta vissa orter eller regioner testa! Kör en del av de förslag som kommer fram som pilotprojekt!

*Anders Sjelvgren, Boverket:* Jag vill egentligen bara tillägga något snabbt, nämligen att jag tror att vi ska akta oss för att bara prata om Norrland. Det sker en nyindustrialisering på många småorter i Sverige, och när vi tittar på lösningarna tror jag att vi ser att det är väldigt utmanande för de kommuner där detta sker – oavsett var i Sverige de finns.

*Gunnar Blomé, Malmö kommun:* Det är precis som du säger: Vi har en stark arbetsmarknad i Malmö, och ändå har vi hög arbetslöshet. Vi har en missmatchning på arbetsmarknaden. I Malmö har vi ganska låga löner jämfört med resten av Sverige, och vi har en urholkning av reallönerna. Jag skulle vilja säga att vi i Malmö har väldigt god planberedskap. Många av kommunerna i Sverige har ganska god planberedskap. Det är inte där problemet ligger, skulle jag vilja säga, utan det handlar om att det inte går att efterfråga det som byggs. Där finns den höga tröskeln.

*Anders Nordstrand, Sveriges Allmännytt:* Jag vet att vårt medlemsföretag i Skellefteå, Skebo, gärna vill bygga och att ägaren gärna vill att man ska bygga. Men då ställer finansieringen till det.

Något som vi har pratat om i många år är K3-regelverket. K3 gör att man måste skriva ned en stor del, och det kan vara nedskrivningar som är ganska kraftiga. Det gör det omöjligt att bygga och omöjligt att få in hyresnivån. K3-regelverket är alltså en fråga som vi har pratat om länge och försökt hitta någon lösning på, men det är svårt. Det är dock ett av de problem som vi har identifierat.

*Katarina Luhr (MP):* Detta är jätteintressant. Det finns många förslag. Min följdfråga går till Byggherrarna och IQ Samhällsbyggnad. Det är svårt att få ekonomi i de här projekten, och det är svårt att få igång det storskaliga byggandet. Hur ska man då knyta det hållbara byggandet till de här projekten? Hur ska vi bygga samhällsmiljöer som folk faktiskt vill bo i? Man kan tänka sig att de som i dag bor i till exempel en containerpark inte känner att det är en plats dit de vill flytta med sin familj. Men det är avgörande för alla de här kommunerna att få dit människor som vill stanna, bo där, fortsätta att betala skatt och vara kvar. Hur gör man för att det här ska bli bra livsmiljöer på så kort tid?



*Tommy Lenberg, Byggherrarna:* Jag kan försöka ge ett svar på det. Det handlar om själva utformningen, gestaltningen och byggandet. Man kan ha idéer, och man kan naturligtvis också från byggherre- och fastighetsägarhåll ha någon form av planberedskap och förbereda. Men om pengarna inte finns och det inte finns finansärer som är beredda att gå in långsiktigt är det svårt att bygga någonting.

Som andra varit inne på, och som jag också tog upp i mitt anförande, är den stora risken nu när det går ned att välutbildade personer blir permitterade. Det kommer att komma mer och mer. I stället för att staten ger subventioner för att sänka kostnader i byggandet tror jag att det skulle behövas ett generellt kunskapslyft. Redan i det vi gör i dag kan vi se hur kunskapen brister. Enklare regelverk är ett sätt, men högre kompetens och kunskap om regelverken är kanske det som jag kan tycka är det viktigaste.

Sedan har vi naturligtvis det andra, som ligger lite runt hörnet: Hur bygger vi med andra material? Hur bygger vi med andra processer? Hur utformar vi våra byggnadsverk och annat så att de ger så lågt klimatavtryck som möjligt och har långt fram till sitt bästföredatum? Man ska kunna anpassa beståndet utan att behöva riva eller göra alltför stora investeringar. Men saknas det pengar kommer det inte igång. Det blir en ond cirkel på något vis.

*Anita Aspegren, IQ Samhällsbyggnad:* Jag fyller på där Tommy Lenberg slutade. Det är ju samhällen som ska byggas, och det måste bli attraktivt för dem som ska bo där, även med familjer, så att de också blir kvar. Då krävs det att man gör det här ihop och att vi inte enbart tittar på själva byggnaderna utan också på infrastrukturen. Det som byggs nu ska vi ju ha under 50–150 år. Då behöver man få in det senaste i teknik, arbetssätt och processer för att kunna effektivisera. Det här skulle det kunna vara motiverat att göra särskilda satsningar på. Smörjmedel för att få det här samarbetet att ske är förstås inte lösningen på alla frågor. Men det är en del i att inte få samhällen dit folk kommer inflygande för att bo där en kort tid och sedan flytta vidare, vilket inte är bra för svensk långsiktig utveckling. De här personerna kommer och bygger kompetens som också är bra på andra områden.

*Jakob Olofsgård (L):* Min fråga går till Boverket och Anders Sjelvren. Du berörde lite hastigt den sociala bostadssituationen i det krisläge som vi befinner oss i. Vi hade en strukturell hemlöshet redan under högkonjunkturen. Nu i kristider ser vi hur den ökar. Till exempel publicerade Stadsmissionen denna vecka en fattighedsrapport som visar att de här grupperna ökar.

Våra grannländer har andra sätt att hantera den sociala bostadssituationen på. Det är allt från social housing till affordable housing och liknande.

De sociala bostadskontrakten har varit väldigt populära under lång tid, men de är kostsamma för kommunerna. I bra tider gick det bra, men nu ser vi att det är tuffa tider för kommunerna att hantera dem, vilket gör att fler faller

mellan stolarna. Det kan vara fråga om våld i nära relationer och strukturell hemlöshet.

Hur ser du på Sveriges möjligheter att ta ett nytt grepp och tänka nytt på området sociala bostäder? Behövs det till exempel en ny bostadsform? Är det möjligt att göra så?

*Anders Sjelygren, Boverket:* Jag har länge pekat på att vi behöver göra detta, och det finns flera skäl till det. Vi behöver rikta det. Det är lätt att prata om det generella, men det är väldigt kostsamt. Jag tror att vi behöver fundera på hur vi möter där det är som svårast och där det är störst problem. Då behöver man rikta det.

Då kommer man genast in på de system som finns i olika europeiska länder. På den punkten tycker jag att det förs en konstig diskussion. Det finns nog olika uppfattningar om vad det här innebär, men egentligen handlar det om att man subventionerar mot en enskild snarare än generellt. Jag tror att vi behöver hitta sådana lösningar för olika grupper. Det kan vara olika för olika platser beroende på vad det är för problem som man behöver lösa.

De flesta måste bo på marknadens villkor. Allt annat är orimligt. Men det finns också de som faller utanför detta, och man behöver fundera på hur man hittar åtgärder som riktas mot dem. Det tror jag absolut. Vi kan inte ta något från något annat europeiskt land, men vi kan lära oss. Jag tror att detta är jätteviktigt utifrån ett segregationsperspektiv. Med de här verktygen kommer också möjligheten att jobba med segregationen. Det har vi inte gjort. Om vi bara låter det ske generellt får vi ändå en svag grupp som ska ut i samhället och lätt hamnar i de utsatta områdena. Vill vi bryta det måste vi skjuta till fler verktyg till den verktygslådan. Det har man gjort ute i Europa – egentligen som en effekt av andra världskriget och dess resultat.

Jag tror att vi behöver fundera över verktyg i Sverige för att möta detta. Då behöver vi kunna ha en vettig dialog och diskussion och titta nyfiket på vår omvärld och hur andra gör för att se vad det skulle kunna motsvara i en svensk kontext. Vissa saker som vi har är mycket bättre. Anders Nordstrand och jag brukar ha diskussioner om det här. Vi har ju allmännyttan, som inte finns i andra länder, och det är väldigt bra för våra förutsättningar. Men den kan inte lösa allt.

*Martin Lindvall, Fastighetsägarna Sverige:* Jag tycker att det är jätteviktigt att ha fokus på den här frågan. Jag tror också att det är viktigt att vi förstår, när vi talar om andra länder, att skillnaden inte är så enormt radikal som vi gärna gör gällande. Det är mångfalden av lösningar som det handlar om. Det är väl också det som är aktuellt i en svensk kontext. Det finns ingen anledning att kasta en generell bostadspolitik över bord för att man ökar de selektiva inslag som den generella bostadspolitiken alltid har byggt på.

Här används begrepp som egentligen tydliggör att det är en mångfald i andra länder också. Affordable housing och social housing används i Sverige

nästan som synonymer, men det är ju olika saker. Social housing är behovsprövat. Affordable housing är bara en subvention för att sänka priser och vända sig till hela marknaden. Det ska alltså vara tillgängligt för fler. Så har ju även vi jobbat. Investeringsstödet har i någon mening varit en del i en affordable housing-tanke i Sverige. Vi skulle kunna jobba mer med den mångfalden och titta på vad vi har för bas och vad vi behöver komplettera med för att nå alla dem som behöver särskilda lösningar.

*Anders Nordstrand, Sveriges Allmännyttan:* Vi ska inte dra igång någon lång diskussion om det här. Vi har lite olika åsikter kring det här med social housing och den sektorn. Man kan bara konstatera att det kostar de här länderna ganska mycket pengar att subventionera detta. Vi på Sveriges Allmännyttan tror att det är en bättre lösning att vi har en fortsatt förstärkning av den generella bostadspolitikerna och gör vissa insatser. Vi behöver självklart hjälpa dem som står längst ifrån bostadsmarknaden.

Jag var i Bryssel häromveckan. En av deras social housing-organisationer har 10 års kö, och det är 20 års kö till de bostäder som är mest attraktiva. Det är ganska stora subventioner. Man betalar 20 procent av sin inkomst i hyra, vilket skapar mycket av inlåsnings effekter när det handlar om att få folk ut för att jobba. De har också ett behov av att förstärka ytterligare för dem som står allra längst ifrån bostadsmarknaden, vilket motsvarar dem som i dag i Sverige har sociala kontrakt. Det är inte så enkelt som att man bara kan säga att man ska titta på Europa och göra någonting, utan det finns många olika bilder. Jag tror att detta kräver en helt annan diskussion – en längre diskussion än vad vi har just nu.

*Jakob Olofsgård (L):* Tack för bra svar från alla tre! De riktade insatserna är ju det man ser i de här kristiderna när man behöver hitta rätt och inte får hamna fel. Det är kostsamma saker.

Jag vänder mig till Fastighetsägarna Sverige och Martin Lindvall. Hur skulle branschen se på att få sådana riktade insatser? Man skulle kunna trycka på och säga: Ska ni bygga det här nya bostadsområdet så ska det finnas sociala bostäder insprängda. Hur skulle branschen reagera på sådana riktade insatser?

*Martin Lindvall, Fastighetsägarna Sverige:* Så funkar det redan i flera kommuner. Vid en markanvisning får man sådana kopplade krav, och dem anpassar man sig till. Det kan vara så att man gör det i det området, men på vissa håll funkar det också att erbjuda motsvarande antal bostäder. Vi hade motsvarande villkor kopplade till investeringsstödet. Det var ett sätt att få det mer träffsäkert. Vi har snarare varit kritiska mot att det inte fanns fler sådana villkor kopplade till investeringsstödet, eftersom vi menar att det var dålig social träffsäkerhet i investeringsstödet. I den mån man funderar på något nytt investeringsstöd bör man beakta att det måste träffa rätt kategori på bostadsmarkna-

den, så att det inte blir en utsmetning som gör att vissa som inte behöver någon form av stöd får ett subventionerat boende.

*Ordföranden:* Jag tänker ge departementet en möjlighet att kommentera några av de saker som har sagts här, för vi har inte hört någonting från statssekreteraren. Jag ger statssekreterare Johan Davidson några minuter för att säga något.

*Johan Davidson, Landsbygds- och infrastrukturdepartementet:* Ordförande! Detta är en viktig och bra debatt. Det är roligt att höra de många infallsvinklarna och synpunkterna från olika organisationer.

Det är klart att det inte finns en åtgärd som förbättrar bostadsmarknaden på kort sikt. Det finns inte heller en åtgärd på längre sikt, utan det är en uppsjö av saker som behöver rättas till. En rad strukturella reformer är mer långsiktigt verkande. Det finns ett antal saker som går att göra på kort sikt också.

Jag tycker att man kan gå tillbaka till frågan om den väldigt speciella situation eller kris som råder på bygg- och bostadsmarknaden just nu. Lågkonjunkturen är väldigt ovanlig, får man ändå säga. Den inleddes med en internationellt driven inflation som höjde våra kostnader i Sverige. Det var inte primärt vår egen förskyllan, utan det skedde i kölvattnet av pandemin. Sedan förstärktes den ytterligare i spåren av Rysslands invasion av Ukraina.

Den kraftigt ökade inflationen, den högsta vi haft på över 30 år, har gjort att räntan gått upp. Det är det här som är det ovanliga i vår lågkonjunktur nu. I vanliga fall går räntan ned när utsikterna blir sämre och efterfrågan faller. När Riksbanken sänker räntan förbättras investeringskalkylerna och fler bostadsinvesteringar blir möjliga. Räntebanan, Riksbankens svar på lågkonjunkturen, ger normalt sett det första svaret när det gäller möjligheten till vändning av lågkonjunkturen.

Nu är vi inte där, utan vi har i stället situationen att räntorna har gått upp. Samtidigt går förstas byggkostnaderna upp, och ränte- och inflationsutvecklingen i sig sänker hushållens köpkraft. Det är alltså en ovanligt dålig mix som vi har just nu. Regeringen kan naturligtvis rå på vissa saker, men räntan är svår att rå på, liksom det internationellt drivna inflationstrycket. Men det kommer naturligtvis att vända så småningom.

Vad gör då regeringen? Jag vill rekapitulera lite grann, med risk för att jag upprepar sådant som nämnts tidigare.

Naturligtvis börjar ökat bostadsbyggande alltid med mark. Mer mark behövs, i alla fall på sina håll. Därför har regeringen nu på gång en stimulans för ökat småhusbyggande. Det ska finnas en stimulans för kommunerna att anta detaljplaner där det kommer in mer småhus. Vi har också gett i uppdrag till länsstyrelserna att bland annat följa upp hur kommunerna jobbar med tillgången till mark för småhus. Boverket har fått uppdrag på samma tema. Här behövs det en kraftsamling, är regeringens samlade besked. Småhus har prioriterats för lågt genom åren i Sverige jämfört med andra länder. Småhusen är viktiga för att uppnå en blandad bebyggelse med alla upplåtelseformer. Här

finns det ett paket som regeringen jobbar med, där bland annat markfrågan är väldigt viktig.

Sedan behövs det enklare regler. Det är förstås lätt att säga, men där är det en hel del på gång. Bygglovsutredningen har nämnts här, och den bereds i Regeringskansliet. Vi har redan lämnat ett uppdrag till Boverket om hur reglerna för studentbostadsbyggande kan förenklas, så att kostnaderna kan minimeras och det kan bli fler studentbostäder.

Mycket som är kopplat till regler handlar om hur nuvarande regler ska tillämpas och tolkas. Där har initiativet Bygg i tid varit viktigt, och regeringen jobbar även med det. Att förtydliga gällande regler kan man faktiskt komma väldigt långt med. Det var någon som tidigare här var inne på att det finns en oförutsägbarhet i regelsystemen som gör att det utreds mer och mer. Sedan är man ändå fortfarande osäker på om man har utrett tillräckligt och på vad länsstyrelsen ska säga. I slutändan avgörs orimligt många ärenden i domstol. Så är det ingen som har tänkt att det ska vara.

När det gäller regelförenkling i ett ännu bredare och längre perspektiv har vi nu också på regeringens bord Lena Erixons förstudie om hur till exempel riksintressen ska kunna vägas av på ett förhoppningsvis bättre sätt, där bostäder också kommer in och ska kunna vara med i det som vägs av, så att man får ett bättre helhetstänkande om vad som är samhällsekonomiskt nyttigt. Det är på gång också, och vi kan koppla det till det långsiktiga regelförenklingsarbetet.

Sedan vill vi att fler ska kunna äga sitt boende. Det tangerar frågan som väcktes tidigare här om hur tryggheten ska kunna öka i olika områden. Om man kan spränga in ett ökat ägande i områden där det historiskt inte har varit så vet vi av erfarenhet att det kan ge en annan utveckling till området. Förutom satsningen på ökat småhusbyggande, som kan ge ett ökat ägande, har vi nu under utredning hyrköp av lägenheter samt hur systemet med ägarlägenheter ska kunna utvidgas.

Sedan var många inne på investeringskalkylerna. De är jätteviktiga. Som jag nämnde inledningsvis är det svårt att rå på räntan och den kostnadsutveckling som följer av den jättehöga inflationen. Men en del när det gäller hyresrättsproduktionen är presumtionshyressystemet. Spelplanen har rubbats lite grann i och med tidigare domstolsutslag och så vidare. Vi har tillsatt en utredning om detta, och Justitiedepartementet jobbar med den. Där har vi varit måna om att just presumtionshyresdelen ska behandlas i en delrapport – med förtur skulle man kanske kunna säga. Vi vill försöka få de förändringarna på plats så snabbt som det bara går. När det gäller investeringskalkyler för specifika bostäder kan man nämna att det finns kvar ett investeringsstöd för äldre bostäder med 500 miljoner kronor i budgeten.

Vissa saker kan göras på kort sikt. Att det ska bli enklare att hyra ut privatbostäder är något som vi utreder nu. Där kommer det att kunna gå att göra saker relativt snabbt. Vi vill stimulera ombildning av lokaler till bostäder. Där är det ett stimulansbidrag på gång kopplat till kommunernas arbete. Hushållens köpkraft var jag inne på, och regeringen har sänkt skatten med tyngdpunkt

på låg- och medelinkomsttagare. Vi har höjt bostadsbidraget för att gynna de mer utsatta grupperna kopplat till möjligheten att betala för bostäder. Finansinspektionen har fått i uppdrag att se över amorteringskravets tillämpning i olika lägen. Vi har även en utredning om både amorteringskrav och bolånetak.

Någon nämnde Karolina Skogs utredning. Den bereds i Regeringskansliet. Där nämns bland annat kommunernas bostadsförsörjningsansvar, som jag också tror kan vara viktigt att tydliggöra. Vi tittar i alla fall på det som Karolina Skog har föreslagit i bland annat den delen. Att rädda byggjobb är jätteviktigt även på kort sikt, som också nämndes här tidigare. Det handlar om kompetensförsörjningsfrågan. Det gäller att vi inte hamnar i samma läge som delvis uppstått under tidigare lågkonjunkturer, nämligen att det försvinner väldigt många viktiga människor från byggbranschen, utan vi vill naturligtvis ha kvar så många som möjligt. Förstärkt rot är en åtgärd som kommer att gälla under 2024 och ge hushållen chans att efterfråga fler och större rotprojekt än annars.

Mycket är alltså på gång. Tack för att vi fick delta här och lyssna! Det är viktigt med den här breda debatten med inspel från olika organisationer.

*Ordföranden:* Om jag inte missförstått är det två organisationer som inte har fått säga något: Lantmäteriet och AB Svensk Byggtjänst. Vi har fyra minuter kvar innan vi måste avsluta. Ni får nu möjlighet att säga något.

*Susanne Ås Sivborg, Lantmäteriet:* Den här debatten kanske inte anknyter direkt till vår normala verksamhet. Ur vårt perspektiv vill vi knyta an till att det finns möjlighet här att utnyttja digitaliseringens möjligheter. Detta har nämnts vid några tillfällen. Genom att man arbetar vidare med digitaliseringen av samhällsbyggnadsprocessen och skapar smarta data och smart information kan man utveckla delprocesser och effektivisera. Man kan också göra hela samhällsbyggnadsprocessen både snabbare och enklare. Man kommer att kunna automatisera processer och så vidare.

Vi tror att digital information i processerna underlättar för beslutsfattare, till exempel inom kommuner, men också för alla andra aktörer i samhällsbyggnadsprocessen. Vi tror att det finns en stor potential där, till exempel genom att man gör fortsatta satsningar på att använda sig av data och information. Här vill jag speciellt nämna det arbete som vi och många andra aktörer har gjort med geodataplattformen, som med utveckling skulle kunna vara ett otroligt bra sätt att effektivisera processerna.

*Christian Sterner, AB Svensk Byggtjänst:* Vi tackar så mycket för att vi fick vara här och lyssna. Det har kommit otroligt många goda inspel. Det jag ser generellt är att vi behöver titta på kort sikt och på lång sikt och dela upp det. Lite grann som Anders var inne på: Det som vi gör på kort sikt kommer vi att få leva med på lång sikt. Gör vi insatser på kort sikt kommer vi alltså troligtvis

att ha en bättre resa framåt. Gör vi inga insatser kommer det att få stora effekter under många år framöver.

Jag vill referera till Alirezas fråga om den sociala utsattheten. Finns det inte bostäder att tillgå ökar den här typen av kriminalitet och andra saker inom socialt utsatta områden. Här ser vi att det finns ett väldigt stort behov av att gå in och investera. Jag fastnade lite grann på investeringskalkylen som man pratade om. Som land kan vi investera i att få en bättre framtid. Om vi minskar antalet varsel, eller egentligen minskar antalet bygglösa människor, det vill säga arbetslösa inom byggbranschen, kommer vi att kunna angripa det här. Byggbranschen står för ungefär 10 procent av bnp och 10 procent av arbetskraften. Det är en väldigt stor del av vår välfärd. Allt det här hänger ihop.

Det medskick jag vill göra är att man ska se det här som en helhet och titta på både kort och lång sikt. Jag tycker att vi ska jobba väldigt hårt tillsammans för att det här ska bli klokt och bra.

*Ordföranden:* Jättebra, verkligen! Vanligtvis brukar det vara vi politiker som sköter snacket och andra som lyssnar. Den här gången är det på motsatt sätt. Vi har fått sitta och lyssna när ni kommit med era inspel och kloka synpunkter. Jag kan försäkra er om att vi hör vad ni säger och kommer att ta med oss allt som ni har sagt här. Jag hoppas att departementet och statssekreteraren också tar med sig det som sagts här; det är väldigt viktigt att vi förankrar de beslut som vi fattar, framför allt när det gäller de aktörer som jobbar inom det område som vi är ansvariga för. Tusen tack för det här! Jag ger nu ordet till civilutskottets vice ordförande Mikael Eskilandersson för några avslutande ord.

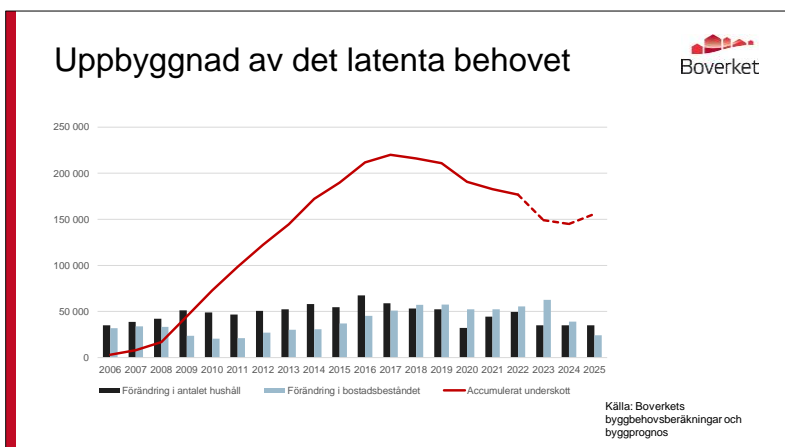
*Vice ordföranden:* Jag vill avsluta mötet med att tacka alla som medverkat, kanske särskilt er som är inbjudna gäster. Jag vet att en del av er har fått resa långt för att kunna delta. Det har varit väldigt uppskattat att ni alla kommit hit. Jag vill också rikta ett särskilt tack till civilutskottets kanslipersonal, som har lagt ned väldigt mycket jobb på det här och gjort det möjligt. Det har varit en mycket intressant förmiddag, tycker jag. Jag hoppas att de som har följt detta offentliga sammanträde från läktaren, på tv eller via webben samtycker.

För oss som politiker är det väldigt värdefullt att ta del av era synpunkter och erfarenheter när det gäller de bostadspolitiska frågor som vi har diskuterat här i dag, och de utmaningar som vi ser att vi står inför framöver. I det fortsatta arbetet tar vi med oss det som har sagts.

Avslutningsvis vill jag påminna om att det som har sagts under dagens offentliga sammanträde har tagits upp stenografiskt och kommer att publiceras i en rapport från riksdagen. Sammanträdet har också spelats in och kan ses i efterhand på riksdagens webbplats. Det kommer även att sändas i SVT Forum. Med detta avslutar vi dagens sammanträde.

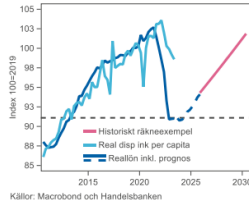
# Bildpresentationer från sammanträdet

## Boverket

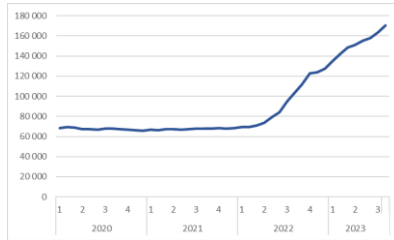




### Det kan dröja till 2030 innan reallönerna är återställda



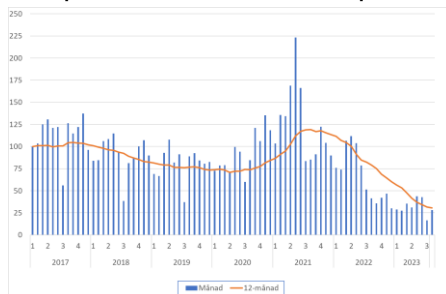
### Exempel: Kapitalutgifter netto för nytt småhus vid färdigställandet. Kronor/år. (35 % eget kapital, 1 % amortering).



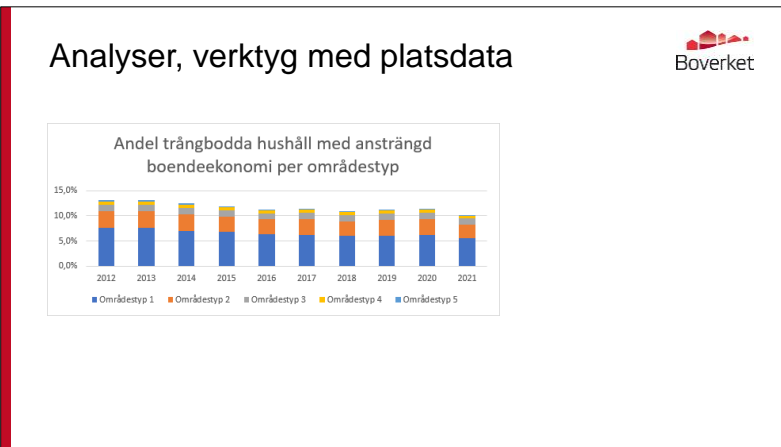
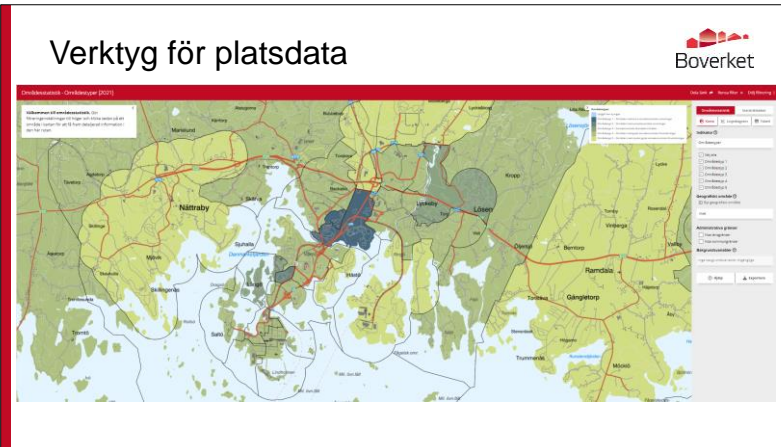
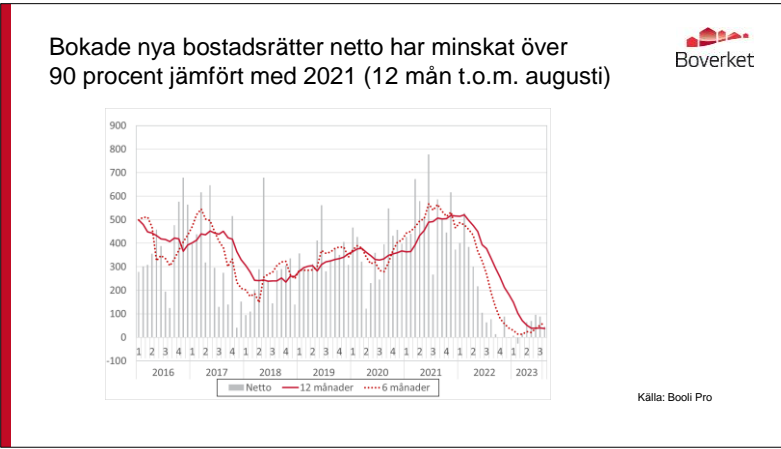
Kraftigt stigande byggkostnader och räntekostnader

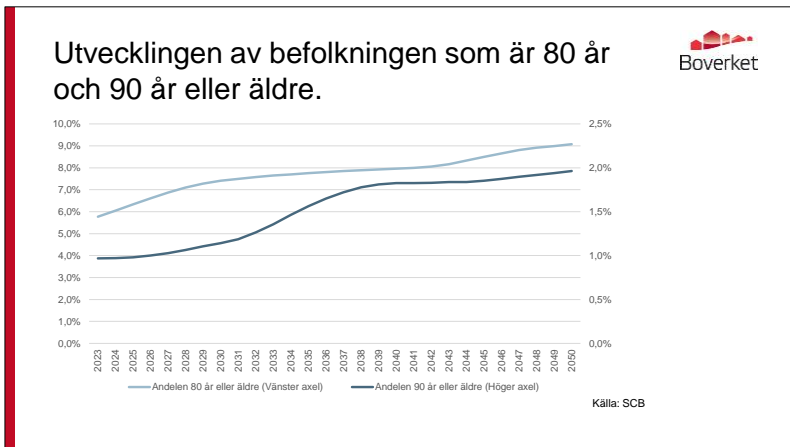
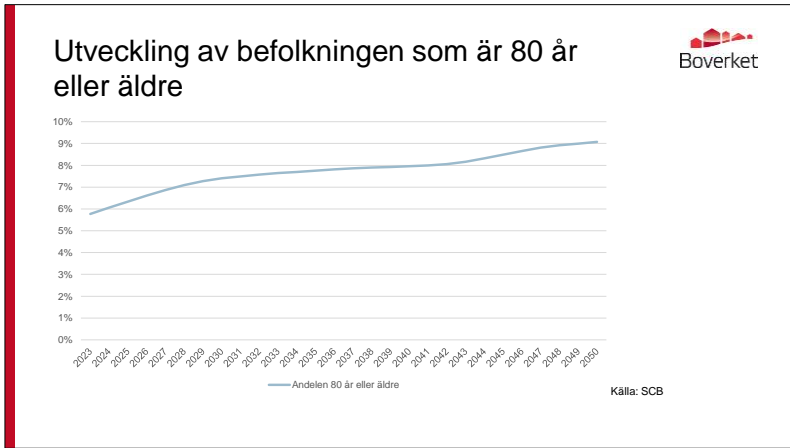
Källa: egna beräkningar

### Sålda nya styckebyggda småhus minskade cirka 60 procent under samma period




Källa: TMF






## Sveriges Kommuner och Regioner




# Hur ...ett bostadsbyggande som möter behov och efterfrågan

Ann-Sofie Eriksson SKR



## Utgångspunkt

- Utbredd bostadsbrist i nästan hela landet
- Stor efterfrågan från olika grupper
- Bristande matchning mellan utbud och efterfrågan på många delmarknader
- Snabb prisutveckling och bristande konkurrens på många delmarknader
- Hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden och socialt utsatta hushåll har det svårast



## Vilka är utmaningarna ?


- Bostadsbrist
- Många konkurrerar om samma utbud
- Efterfrågan och utbud misstämmer
- Ofta få aktörer som vill bygga och investera
- Kostnadsutveckling och betalningsförmåga går inte hand i hand



## Behov av åtgärder

- Ta ett större ansvar för den gröna omställningen Genom nödvändig infrastruktur o förutsättningar att möta efterfrågade bostäder
- Åtgärder för att undvika kompetensflykt pga låga bostadsbyggandet
- Minska utredningskraven till det som har avgörande betydelse och prioritera bostadsbyggande
- Stärk hushållens betalningsförmåga och bostadsefterfrågan så som bostadsbidrag, bostadstillägg samt bosparande


# Fastighetsägarna Sverige

STOCKHOLM 19 OKTOBER 2023



## Förutsättningar för ökat bostadsbyggande



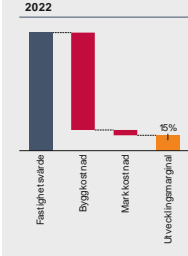

## INVESTERARPERSPEKTIVET



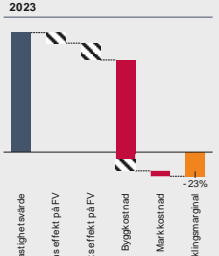
## Tvärniten



**2022**



**2023**





**Vilken hyra bygger kalkylen på?**

- Presumtionssystemet tillfälligt (?) nedstängt
- Kvarstående osäkerhet kring om framtida hyresintäkter är tillräckliga i relation till kostnadsutveckling, men också om de kan rivas upp
- Hur återskapa marknadsmekanismen som genererar investeringar när och där efterfrågan växer och på en utveckling av nya och befintliga bostäder i enlighet med vad hushåll önskar?



**En fungerande marknad**

- 99 % av bostäderna finns redan
- Hur befintliga bostäder används och hur marknaden fungerar för att matcha utbud med hushållens skiftande behov och önskemål över tid spelar roll för efterfrågan på nya bostäder
- Politiken kan påverka genom regler för bl.a. beskattning, hyressättning, hushållens finansieringsvillkor, konsumtionsstöd och planering för bostäder som svarar mot hushållens önskemål



**Reformbehov här och nu**

- Undanröj effekter av hovrättsdomarna. Säkerställ fungerande regelverk för hyressättning i nyproduktion. Utredningsförslag finns.
- Fortsätt se över regelverk som förlänger ledtider och håller upp produktionskostnader
- Ge hushållen bättre möjligheter att finansiera bostadsköp
- Skatteregler som gynnar investeringar i nya och ombyggda bostäder
- Anpassa bostadsbidrag/ -tillägg till 2020-talet

## Sveriges Allmännytta



# Hur ska bostadspolitiken möta behoven på bostadsmarknaden på ett långsiktigt sätt?

Anders Nordstrand & Jörgen Mark-Nielsen  
Sveriges Allmännytta




## Industrialiserat byggande

- Prispress, högre kvalitet, färre fel och lägre klimatpåverkan
- Allmännyttans Kombohus bra exempel
- Entydiga byggregler nödvändigt
- Nationellt typgodkännande av tekniska egenskapskrav




## Låg moms på bostadshyra

- Utgående hyra beläggs med låg moms (6 %)
- Den ingående momsen (25 %) blir då avdragsgill
- Förbättrar nyproduktionskalkylen
- Skapar utrymme att bygga mer bostäder som fler kan efterfråga
- Numera tillåtet enligt EU:s momsdirektiv





## Upphandling utan LOU för allmännyttan

- Affärsmässiga principer har ersatt självkostnadsprincipen
- Svensk rättspraxis har hamnat snett
- Affärsmässiga förhandlingar förhindras
- Få anbud - många överklaganden
- Projekten försenas och fördyras



## Aktiv kommunal bostadspolitik

- Strategiskt arbete med mark- och planfrågor
- Flexibla detalplaner
- Avstå från särkrav på tekniska egenskaper
- Lägre kommunala avgifter och rimligare markpriser
- Begränsa krav på att byggherren ska finansiera åtgärder i området



**Tack!**



## Bygglövsutredningen

# Ett nytt regelverk för bygglov

Betänkande SOU 2021:47



## Presentation av utredningen

- Jesper Blomberg, särskild utredare
  - Camilla Adolfsson, huvudsekreterare
  - Ann-Kristin Kaplan Wikström, sekreterare
  - Göran Sundberg, sekreterare
- 
- 5 st. sakkunniga
  - 13 st. experter (bl.a. Boverket, SKR och Försvarsmakten)



## Politisk referensgrupp

- Carl-Oskar Bohlin resp. Josefin Malmqvist (M)
- Malin Danielsson (L)
- Roger Hedlund (SD)
- Emma Hult (MP)
- Momodou Malcolm Jallow (V)
- Ola Johansson (C)
- Leif Nysmed (S)
- Larry Söder (KD)



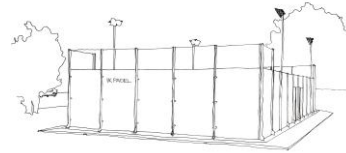
## Direktiv - Systematisk översyn av hela regelverket för bygglov

1. Behovet av lov- och anmälningsplikt för olika åtgärder
2. Vilka förutsättningar som bör vara uppfyllda för att lov ska ges
3. Behovet av ändrade handläggningsregler



## Några identifierade utmaningar

- Komplicerat och inkonsekvent regelverk
- Svårtillämpade definitioner och bedömningar avgör lovplikt
- Gamla planer och krav på planenligt utgångsläge styr förutsättningarna
- Oklarheter i de processuella bestämmelserna



## Övergripande utgångspunkter

- Ett enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk
- Ett regelverk som är hållbart över tid
- Ett regelverk som är samordnat med annan lagstiftning så att dubbelreglering undviks
- Ett regelverk som är förenligt med svensk grundlag, europarätten och annan internationell rätt
- Ett regelverk som tar hänsyn till det kommunala självbestämmandet och planmonopolet
- Ett regelverk som säkerställer totalförsvarets intressen

## Förslagen avser

- Helt ny reglering av bygglovs- och anmälningsplikten
- Reviderad reglering avseende
  - tidsbegränsade lov
  - förhandsbesked
  - rivningslov
  - marklov
  - förutsättningar för lov och anmälan
  - handläggning av ärenden om lov och anmälan
  - genomförandet av lov- och anmälningsärenden
  - överklagande av vissa PBL-beslut



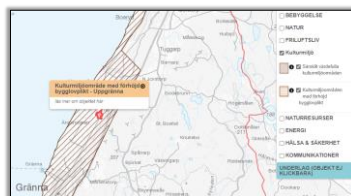
## Några av förslagen som gör regelverket **enkla**

- Bestämmelserna om lovplikt samlas i ett nytt 9 kap. PBL
- Bestämmelserna om anmälningsplikt samlas i ett nytt 6 kap. PBF
- Lov- och anmälningsplikt bör inte regleras i detaljplan eller områdesbestämmelser
- Direkt reglering av vilka åtgärder som omfattas krav på lov eller anmälan och färre undantag
- Mindre bygglovs- eller anmälningsplikt (vissa undantag nära gräns eller i värdefullt område)



## Förslag som gör regelverket **tydliga**

- Nya respektive förtydligade legaldefinitioner
- Vilka områden som är kulturmiljöområden tydliggörs och därmed indirekt också vilka områden som omfattas av den utökade lovplikten



## Förslag som gör regelverket mer ändamålsenligt

- Utökade krav (motsvarande dagens krav) på bygglov endast nära gräns och i skyddat respektive värdefullt område
- Utanför dessa områden är friheten att bygga utan lov eller anmälan utökade jämfört med idag
- Alltid krav på bygglov vid ny bostad för att säkerställa samhällets krav och närboendes intressen



## Förslag som gör regelverket mer rättssäkert

- Krav på lov nära gräns
- Krav på lov för ny bostad
- Möjlighet att överklaga sådana beslut



## Några konsekvenser av förslagen

- Minskat krav på lov- och anmälningsplikt
- Krav på bygglov för alla bostäder
- Krav på utpekande av kulturmiljö och krav på lov för flertalet åtgärder i sådan miljö
- Hänsynstagande till planbestämmelser avseende risk för skred/ras/erosion även vid byggande av mindre åtgärder
- Möjlighet att få göra lovfri tillbyggnad ihop med nybyggnad



## Remissvar – några xplock

- Boverket
- MÖD
- Mark- och miljödomstolarna
- SKR

# Tack!



## IQ Samhällsbyggnad

### Regler som främjar hållbar utveckling



- Digitalisering
- Boverkets vägledning och de kommunala handläggarnas förutsättningar
- Funktionskrav, verifiering och godtagbara lösningar
- Befintliga beståndet, återbruk och cirkulärt.



### Många aktörer involverade – samhällsbyggnadssektorns gemensamma röst



### Framtidssäkra samhällsbyggandet



**Tack för oss!**



Anita Aspegren, VD  
IQ Samhällsbyggnad  
anita.aspegren@iqs.se



Emma Hult  
Projektledare  
IQ Samhällsbyggnad  
emma.hult@iqs.se



IQ Samhällsbyggnad

The slide features two portraits of women. The woman on the left is Anita Aspegren, wearing a dark blue blazer over a light-colored top. The woman on the right is Emma Hult, wearing a patterned green and blue jacket. The background is white with a decorative graphic of overlapping pink circles on the right side. The IQ Samhällsbyggnad logo is located in the bottom right corner of the slide.



2021/22:RFR1	FINANSUTSKOTTET Öppen utfrågning om den aktuella penningpolitiken den 19 oktober 2021
2021/22:RFR2	SOCIALUTSKOTTET Socialutskottets offentliga utfrågning om precisionsmedicin
2021/22:RFR3	FINANSUTSKOTTET Öppen utfrågning om finansiell stabilitet – Sårbarheter och motståndskraft i ekonomin i ljuset av ökande skulder hos hushåll och kommersiella fastighetsföretag
2021/22:RFR4	FINANSUTSKOTTET Utvärdering av Riksbankens penningpolitik 2015–2020
2021/22:RFR5	FINANSUTSKOTTET Evaluation of the Riksbank's Monetary Policy 2015–2020
2021/22:RFR6	FINANSUTSKOTTET Öppen utfrågning om den aktuella penningpolitiken den 3 mars 2022
2021/22:RFR7	ARBETSMARKNADSUTSKOTTET Uppföljning av nyanländas etablering – arbetsmarknadsstatus med särskilt fokus på kvinnorna
2021/22:RFR8	KONSTITUTIONSUTSKOTTET Uppföljning och utvärdering av tillämpningen av utskottsinitiativ
2021/22:RFR9	KULTURUTSKOTTET Uppföljning av delar av den svenska friluftslivspolitikerna
2021/22:RFR10	NÄRINGSUTSKOTTET Innovationskritiska metaller och mineral – en forskningsöversikt
2021/22:RFR11	SOCIALUTSKOTTET Hälsa- och sjukvård för barn och unga i samhällets vård – en utvärdering
2021/22:RFR12	FINANSUTSKOTTET Öppen utfrågning om AP-fondernas placeringar av buffertkapitalet i pensionssystemet den 26 april 2022
2021/22:RFR13	FÖRSVARsutskottet Sveriges deltagande i fem internationella militära insatser – en uppföljning av konsekvenserna för den nationella försvarsförmågan
2021/22:RFR14	FINANSUTSKOTTET Öppen utfrågning om Finanspolitiska rådets rapport Svensk finanspolitik 2022
2021/22:RFR15	FINANSUTSKOTTET Öppen utfrågning om Riksbankens redogörelse för penningpolitiken 2021 den 10 maj 2022
2021/22:RFR16	SOCIALUTSKOTTET Offentlig utfrågning om svensk och europeisk cancerstrategi
2021/22:RFR17	TRAFIKUTSKOTTET Transportsektorns klimatmål

2021/22:RFR18

KULTURUTSKOTTET

Kulturutskottets öppna seminarium om uppföljning av delar av den svenska friluftslivspolitik

2022/23:RFR1	FINANSUTSKOTTET Öppen utfrågning om den aktuella penningpolitiken den 20 oktober 2022
2022/23:RFR2	FINANSUTSKOTTET Översikt med internationella exempel på uppföljning och utvärdering av centralbanker
2022/23:RFR3	FINANSUTSKOTTET Öppen utfrågning om finansiell stabilitet i svensk ekonomi i ljuset av hög inflation och högre räntor
2022/23:RFR4	FINANSUTSKOTTET Öppen utfrågning om Riksbankens årsredovisning 2022 och det senaste penningpolitiska beslutet från februari 2023
2022/23:RFR5	FINANSUTSKOTTET Utvärdering av penningpolitiken 2022
2022/23:RFR6	FINANSUTSKOTTET Öppen utfrågning om Finanspolitiska rådets rapport, Svensk finanspolitik 2023
2022/23:RFR7	FINANSUTSKOTTET Öppen utfrågning om penningpolitiken 2022

2023/24:RFR1	FINANSUTSKOTTET Öppen utfrågning om den aktuella penningpolitiken den 17 oktober 2023
2023/24:RFR2	SOCIALUTSKOTTET Offentlig utfrågning om nationell högspecialiserad vård
2023/24:RFR3	CIVILUTSKOTTET Utskrift från det offentliga sammanträdet om Vårdnad, boende och umgänge vid våld i familjen
2023/24:RFR4	NÄRINGSUTSKOTTET Näringsutskottets offentliga sammanträde om energilagring
2023/24:RFR5	TRAFIKUTSKOTTET Offentligt sammanträde om artificiell intelligens (AI)
2023/24:RFR6	SOCIALUTSKOTTET Offentligt sammanträde om reformen av EU:s läkemedelslagstiftning
2023/24:RFR7	TRAFIKUTSKOTTET Planera laddinfrastruktur för vägtrafik – en kunskapsöversikt
2023/24:RFR8	FINANSUTSKOTTET Den demokratiska granskningen av centralbanker - En forskningsöversikt

SVERIGES    
RIKSDAG 

---

Beställningar: Riksdagens tryckeriexpedition, 100 12 Stockholm  
telefon: 08-786 58 10, e-post: [order.riksdagstryck@riksdagen.se](mailto:order.riksdagstryck@riksdagen.se)  
Tidigare utgivna rapporter: [www.riksdagen.se](http://www.riksdagen.se) under Dokument & lagar

