



MÖJLIGHETER, UTMANINGAR OCH REALITETER

FÖRORD

Fastighetsmarknaden regleras och påverkas både direkt och indirekt av politiska beslut, framförallt på bostadsområdet. Fastighetsägare som bygger, äger och förvaltar bostäder, lokaler eller köpcentrum agerar långsiktigt. De kapitalintensiva investeringsbeslut som fastighetsägare tar gäller ofta tidshorisonter på 50 år eller mer. Därför förespråkas långsiktiga beslut och blocköverskridande överenskommelser som sträcker sig över flera mandatperioder. Skiften inom politiken ger ibland snabba kast och stora förändringar vilket skapar osäkerhet och påverkar fastighetsägares investeringsvilja.

Nu står vi inför ett sådant skifte i politiken. Efter två mandatperioder med alliansregeringen övergick regeringsmakten hösten 2014 till en samlingsregering med socialdemokrater och miljöpartister, som i riksdagen söker parlamentariskt stöd hos Vänsterpartiet. Vad innebär det för bostadspolitiken? Var går de egentliga skiljelinjerna inom bostadspolitiken? Vad är politiken överens om? Är skiljelinjerna alltid politiska mellan det blå och det röda/gröna laget eller lika tydliga mellan statens och kommunernas ansvar eller mellan olika starka särintressen?

Under åren 2010–2014 var Stefan Attefall (KD) bostadsminister, och efter valet lämnade han rikspolitiken. Fastighetsägarna Stockholm gav honom därför under våren 2015 uppdraget att sammanfatta bostadspolitikens prioriteringar under de åtta alliansåren samt att ge sin bild av vad regeringsskiftet kan få för bostadspolitiska effekter. Men också att redovisa de förslag som redan har utretts och remissbehandlats, och som nu alltså ligger på den nye bostadsministerns bord och därför inom kort skulle kunna bli propositioner.

Stockholm april 2015

Billy McCormac
VD Fastighetsägarna Stockholm



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förord	2
Sammanfattning.....	4
Fokus på planprocessen	6
Mandatperioden 2006–10.....	8
Mandatperioden 2010–14.....	8
Bostadspolitikens nuläge (mars 2015).....	12
Bostadspolitikens inriktning framöver	14
Konkreta åtgärder att vidta omedelbart	15
Personliga reflektioner om bostadspolitiska konfliktfrågor	20
Referenser.....	24
Bilaga	26
Åtgärder i budgetpropositioner.....	26
Propositioner.....	26
Utredningsdirektiv, SOU	27
Viktiga regeringsuppdrag till myndigheter som rör bostadsbyggande.....	28

SAMMANFATTNING

Syftet med denna rapport är att beskriva var bostadspolitiken befinner sig i nuläget. De åtgärder som genomförts under de gångna åren redovisas. De utredningar/uppdrag som ännu är pågående eller som är under beredning i regeringskansliet beskrivs, liksom hur beredningsläget är i dessa frågor när denna rapport skrivs i mars 2015.

Mot bakgrund av det parlamentariska läge som nu råder efter valet 2014 och Decemberöverenskommelsen analyseras vilken politisk inriktning som kan förväntas av den nya S/MP-regeringen, bland annat utifrån vad som har angetts i budgetpropositionen för 2015 och i olika officiella uttalanden sedan valet. Likaså beskrivs och analyseras vad alliansen sagt efter valet och vilka gemensamma motioner som lagts i riksdagen och vad som framgår av den budget för 2015 som vunnit riksdagens bifall.

Rapporten avslutas med en personlig analys av bostadspolitiken och de frågor som kommer att bli föremål för diskussion framöver. I bilageform finns en unik sammanställning över alla de åtgärder som vidtagits under förra mandatperioden.

De åsikter och uppgifter som återges i rapporten är underbyggda ansvarigt för och ska inte belasta någon annan.

► LÄGRE BYGGANDE I SVERIGE ÄN I GRANNLÄNDERNA

Sedan början av 1990-talet har Sverige per capita byggt ungefär hälften av vad våra nordiska grannländer gjort. Sveriges snabbt stigande bostadspriser är till stor del ett utbudproblem. I rapporten konstateras att själva planprocessen – vägen från idé till att spaden sätts i jorden – är en starkt bidragande orsak till det låga byggandet, och en faktor som inte tidigare har uppmärksammats i tillräcklig hög grad. Men också regelverket kring byggandet driver kostnader och gör det svårt att bygga exempelvis små lägenheter. Långa planprocesser innebär att bostadsprojekten fördröjas, att konkurrensen försämras och att de försenas i tid. Fokus under den gångna mandatperioden har därför varit att göra förenklingar, förtydliganden och förbättringar av lagstiftningen.

Många kommuner har under senare år höjt sina planeringsambitioner vilket nu börjar märkas på allvar i nya bostadsprojekt. Räntorna är låga, hushållens ekonomiska situation

har varit god trots den ekonomiska krisen i omvärlden. Befolkningen växer och urbaniseringen är stark. De politiska reformer som gjorts främjar ett ökat byggande. Lägg därtill rådande bostadsbrist så talar mycket för en fortsatt stark utveckling av bostadsbyggandet de närmaste åren. Hotet mot denna utveckling är om den ekonomiska oron i omvärlden drabbar Sverige hårdare eller om åtgärder som vidtas mot hushållens skuldsättning stryker nyproduktionen.

Mycket talar för att det regelförenklaringsarbete som den förra regeringen initierade kommer att skjutas i bakgrunden, även om en del åtgärder utifrån de utredningar som tillsatts tidigare kan komma att fullföljas. Ett exempel på det senare är att slopa länsstyrelserna som en överklagandeinstans för detaljplaneärenden. Oklart är dock vad som händer med bullerfrågan där ett regeringsbeslut med generösare riktvärden än dagens behövs för att underlätta byggande i tätorter, särskilt små lägenheter.

Mycket tyder på att nuvarande regering kommer att förlita sig på den positiva byggtrend som nu råder kryddat med att i samband med budgetpropositionen i höst införa subventioner för renoveringar och nyproduktion.

Riksdagens sammansättning kan göra att de frågor som inte är budgetrelaterade kan komma att bli ett problem för regeringen. Bland annat ligger alliansmotioner i riksdagen som kan komma att få stöd av Sverigedemokraterna. Det gäller exempelvis en del planförenklande åtgärder som de rödgröna partierna röstade nej till i våras.

När det gäller hyressättningsystemet talar lite för några förändringar med nuvarande regering. Det borde dock vara möjligt att genomföra några reformer för att få nuvarande system att fungera bättre. Medlingsmekanism, indexering av presumtionshyrorna och en möjlighet för fastighetsägare att teckna individuella hyresavtal vid nyproduktion är sådana exempel.

► KOMPLEX BOSTADSPOLITIK

I en personlig betraktelse av bostadspolitiken konstateras att bostadspolitiken är komplex och att skiljelinjerna skär på många led, vänster-höger, stat-kommun, politikens roll och kampen mellan alla de olika intressen som präglar bostads-

frågorna. Ska man som statsråd lyckas förändra under en mandatperiod krävs målmedvetenhet och en tydlig agenda, men också stöd från de ledande krafterna i en regering. Den informella allians med finansdepartementet som etablerades under förra mandatperioden var ytterst viktig för att få igenom många lagförslag.

För att öka möjligheterna att få igenom förslagen i riksdagen fördes en hel del informella samtal med oppositionen. Inför varje större proposition bjöds Socialdemokraterna in till information på departementet.

Av regeringens i mars månad aviserade bostadspolitiska paket är det mest intressanta förslaget att stimulera kommunerna att öka sin plankapacitet. Det föreslagna investeringsstödet kommer dock att bara marginellt bidra till ökad bostadsbyggande till en mycket hög kostnad för skattebetalarna. Risken är uppenbar att det hämmar byggbranschens innovationskraft då fokus kommer att riktas på att söka bidrag istället för att utveckla företagets produktion. Allt tyder också på att mycket av den bostadspolitiska debatten framöver kommer att handla om investeringsbidragets vara eller icke vara. Det är en tydlig symbolfråga. Övriga bostadspolitiska frågor sjunker undan, frågor som på lång sikt betyder mer.

Även om bostadspolitiken idag är en hetare fråga i den politiska debatten jämfört med för tio år sedan verkar det vara svårt att få den att bli den högprioriterade fråga som den borde vara.

► SKILDA INTRESSEN

Socialdemokraterna har ett dilemma. På vänsterkanten ropas det på radikala tag, och med det menas mer subventioner och statlig styrning. Budgetutrymmet och det parlamentariska läget gör en sådan politik svår. Det stöd som nu aviserats sker

på bekostnad av neddragning av ROT, svikna vallöften och ökade risker för svartjobb som följd. Miljöpartiet värnar miljö, biologisk mångfald och söker efter symbolfrågor som ger denna profil, och blir därför en bromskloss mot förenklingar av regelverken. Rädslan för att röra hyressättnings-systemet och den kommunala självstyrelsen är stor i båda politiska lägren.

Om en ny möjlighet skulle uppstå att få vara bostadsminister skulle jag vara än mer drivande för att tidigt under mandatperioden få igång de utredningar som är nödvändiga för att kunna genomföra reformer under mandatperioden. Även hyreslagstiftningen och liknande frågor som idag ligger på justitiedepartementet bör ingå i bostadsministerns portfölj.

Förutom att fortsätta med regelförenklingar måste reformarbetet kommande år inriktas på en mer aktiv social bostadspolitik och förbättrad rörlighet på bostadsmarknaden.



Stefan Attefall

Bostadsminister
2010-2014

FOKUS PÅ PLANPROCESSEN¹

Den växande bostadsbristen, inte minst i våra större städer och tillväxtorter, har sin grund i att Sverige under lång tid byggt ungefär hälften av vad jämbördiga länder gjort. Detta faktum har mest av allt präglat både den bostadspolitiska debatten och den förra mandatperiodens bostadspolitiska inriktning.

► LÅG BYGGTAKT HAR MEDFÖRT HÖGA PRISER

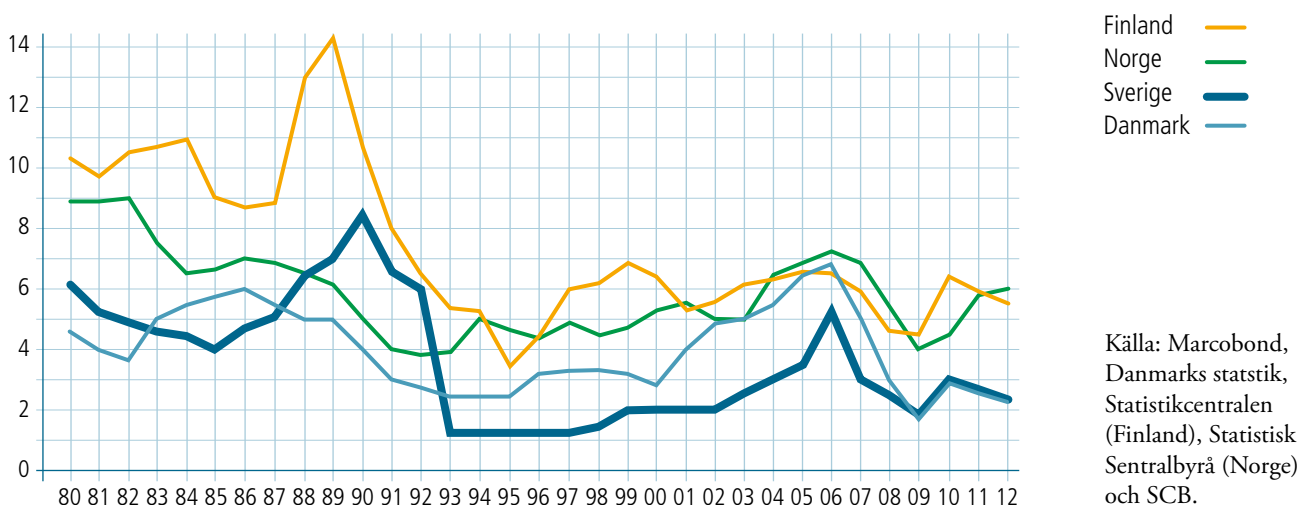
Sedan 1990-talets början har Sverige per capita byggt ungefär hälften av vad våra nordiska grannländer gjort. Jämfört med genomsnittet inom OECD har Sverige investerat ungefär hälften så mycket, som andel av BNP, i bostadsbyggande under en lång följd av år. Länder som drabbats av bostadsbubblor med efterföljande krascher på bostadsmarknaden, som Spanien, Irland med flera, har det gemensamt att de under många år har investerat i bostadsbyggande långt mer än genomsnittet av OECD-länderna, samtidigt som bostadspriserna stigit kraftigt. Det har skapat en bubbla och ett överutbudsproblem. Sverige har däremot haft en hög prisökningstakt men under lång tid ett lågt byggande. Vi har utbudsunderskott. Det i sig är prisdrivande.

Den rådande bostadsbristen förstärks också av en stark urbaniseringstendens i Sverige, det ökande antalet invånare och de stora ungdomskullarna som nu råder. Men bostadsbristen är också en frukt av goda reallöneinkomstökningar under många år samt ett exceptionellt lågt ränteläge.

Frågan vän av ordning ställer sig är varför marknaden inte bygger mer i attraktiva lägen som i storstäderna och i de större tillväxtorterna, trots att det är lätt att få köpare och hyresgäster till nya bostäder. Skälen är givetvis många, men en nyckelfaktor är bristen på färdigplanerad och byggklar mark i dessa områden. När det gäller andra varor och tjänster svarar marknaden snabbt upp med ökat utbud om efterfrågan stiger. På bostadsområdet är den stora skillnaden att det krävs en omfattande kedja av kommunala, och ibland statliga, beslut för att kunna börja bygga. Lägg därtill att det handlar om kapitalintensiva investeringar, varför finansieringsvillkor och långsiktiga spelregler är oerhört viktiga.

I debatten talas mycket om hinder såsom skillnader i skatte regler mellan hyresrätt och eget ägt boende, hyressättnings-

DIAGRAM 1. ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER I DE NORDISKA LÄNDERNA 1980–2012
PER TUSEN INVÅNARE



¹Som bakgrund till detta kapitel har bland annat följande använts: SCB "Bostadsbyggandet lågt under lång tid" (http://www.scb.se/sv/_/Hitta-statistik/Artiklar/Bostadsbyggandet-lagt-under-lang-tid/), "Enklare och tydligare regler ska ge Sverige fler bostäder" - www.dn.se/debatt/enklare-och-tydligare-regler-ska-ge-sverige-fler-bostader/ samt budgetpropositioner, utgiftsområde 18, för åren 2011–2015.



system, dålig konkurrens och en rad olika enskilda faktorer. Allt detta har sitt berättigande, men om inte planlagd mark finns med rimliga villkor spelar de mindre roll. Exempelvis skulle bättre villkor för hyresrätter gentemot eget ägt boende i stort sett bara påverka fördelningen mellan de olika upplåtelseformerna, men den totala mängden nybyggande skulle inte påverkas nämnvärt, om inte byggklar mark fanns tillgänglig i högre grad.

► LÅNGA PLANPROCESSER

Planprocessen – vägen från idé till att spaden sätts i jorden – har tidigare inte uppmärksammats i tillräcklig hög grad. Långa planprocesser innebär att bostadsprojekten fördröjas, att konkurrensen försämras och att de försenas i tid. Investerare måste vänta i flera år på intäkter som finansierar nedlagda projekteringskostnader och markköp. Detta måste självklart investerarna ta höjd för i sina kalkyler, liksom för den risk det innebär att inte veta hur marknadsförutsättningarna ser ut många år framöver.

Långa segdragna planprocesser försämrar också konkurrensen eftersom många mindre aktörer inte har de muskler som krävs för att ligga ute med sina investeringar i fem, ja ibland uppemot 14 år. Dessutom försenar de långa planprocesserna tidpunkten då människor kan flytta in i de nya husen.

Sammantaget har detta gjort att planfrågorna stått i fokus under den gångna mandatperioden. En rad åtgärder har vidtagits och utredningar tillsatts. Flera propositioner har lagts till riksdagen.

Även i vissa delar av tillväxtorterna, men främst i övriga delar av Sverige, är kostnaderna för att bygga så höga att även om

detaljplanlagd mark finns så sker inte den nyproduktion som vore önskvärd. Människor med normala inkomster får också svårt att klara kostnaderna i ett nyproducerat hus på grund av byggkostnaderna. Även här är skälen många till de höga byggkostnaderna. Planprocessen som nämnts ovan är en del av det som driver kostnaderna. Markkostnaderna och kommunala anslutningsavgifter har stigit kraftigt under senare år. Bristen på industrialisering i byggprocessen, bland annat beroende på olika tekniska regler mellan kommunerna, liksom otillräcklig konkurrens i byggbranschen och högt skattetryck är några andra faktorer som bidrar till detta, och där politiken har en roll att spela för att minska kostnaderna.

Mot den här bakgrunden har politiken under gångna år även omfattat skattevillkor, byggregler, konkurrensfrågor samt hyresfrågor. För att öka utbudet av lättillgängliga lägenheter har också andrahandsuthyrningen reformerats. För att göra livet enklare för vanliga människor som vill anpassa sitt boende har dessutom förenklingar genomförts för bygglov.

Investerare måste vänta i flera år på intäkter som finansierar nedlagda projekteringskostnader och markköp.

MANDATPERIODEN 2006–10

Under alliansregeringens första mandatperiod låg bostadsfrågor som bostadsförsörjning och finansiering på finansdepartementet och kommun- och finansmarknadsminister Mats Odell. Planfrågorna låg på miljödepartementet och miljöminister Andreas Carlgren. Boverket sorterade exempelvis under miljöministern. Detta var ett arv från tidigare regeringar. Nackdelen var att en samlad bild av bostadsfrågorna försvårades.

► NY PLAN- OCH BYGGLAG

När det gäller planfrågorna var fokus på att lotsa en ny plan- och bygglag från utredning till riksdagsbeslut. Den nya PBL hade föregåtts av en utredning som tillsattes 2002 samt två kompletterande utredningar. Riksdagen fattade beslut om nya PBL våren 2010 och lagen trädde i kraft den 1 maj 2011. Fokus i direktiven till utredningen var hållbar utveckling. Byggkvalitet liksom hållbarhetsfrågor stod i fokus. Att underlätta byggande var en andrahandsfråga². Den nya lagen innebar modernisering av språket, förtydliganden av regler och vissa regelförenklingar. En del uppfattades också som ökat krångel. Tidigare lagstiftning kunde leda till att beviljade bygglov överklagades långt senare när byggnation redan påbörjats eller byggnader stod klara. Därför skapades en ny ordning som ökade den administrativa bördan för kommunerna, men å andra sidan undanröjde den tidigare rättsosäkerheten.

Det blev en tydlig politisk konflikt när regeringen i budgetpropositionen för 2007 föreslog att avveckla den statliga subventionen för ny- och ombyggnad av bostäder med hyres- eller bostadsrätt, det så kallade räntebidraget³.

Övriga bostadsfrågor som fick stor uppmärksamhet var framförhandlade av en ny hyressättningsmodell samt en ny lagstiftning om allmännyttan, den nya allbo-lagen⁴. Propositionen fick i dess väsentliga delar ett brett stöd i riksdagen⁵.

Dessutom hanterades en djup finanskris där bland annat stor kraft lades på att skapa mekanismer för att inte planerade och pågående bostadsprojekt skulle stanna av helt på grund av den finansiella oron. Kreditgarantier under byggtiden infördes exempelvis⁶.

► FASTIGHETSSKATT BLEV FASTIGHETSAVGIFT

Kritiken mot fastighetsskatten var enorm varför en stor reform skedde som en följd av valresultatet 2006. Omedelbart efter valet gjordes justeringar av boendebeskattningen i avvaktan på en större reform. Den statliga fastighetsskatten slopades och en låg fastighetsavgift infördes från och med 2008. Den kommunala fastighetsavgift som infördes blev 6 000 kronor per småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet. För flerbostadshus utgör avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet. Huvuddelen av reformen finansierades genom en minskning av statsbidragen till kommunerna motsvarande intäkterna från den kommunala fastighetsavgiften. Dessutom höjdes reavinsten vid försäljning av privatbostad från 20 till 22 procent, ett tak för uppskov av reavinsten sattes och en avgift för dessa uppskov infördes. Sammantaget innebar dock reformeringen av boendebeskattningen att det totala skattetrycket på boende sänktes med ca åtta miljarder kronor⁷.

MANDATPERIODEN 2010–14

Fokus under den gångna mandatperioden har varit att göra förenklingar, förtydliganden och förbättringar av lagstiftningen för att underlätta bostadsbyggandet. Dessutom har förutsättningarna på bostadsmarknaden förbättrats genom att undantaget från fastighetsavgift vid nyproduktion har förlängts från fem till femton år och fastighetsavgiften för flerfamiljshus sänkts från 0,4 till 0,3 procent av taxeringsvärdet. Tiden för att använda så kallad presumtionshyra förlängdes från 10 till 15 år⁸. Takbeloppet för statliga kreditgarantier för att bygga bostäder höjdes våren 2012 till 16 000

²Dir 2002:97 Översyn av plan- och bygglagstiftningen

³Budgetpropositionen för 2007, utgiftsområde 18: www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Propositioner-och-skrivelser/GU031d21/?text=true samt Civilutskottets betänkande 2006/07:CU1: www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Utskottens-dokument/Betankanden/200607Utgiftsomrade-18-Samhal_GU01CU1/

⁴Prop 2009/10:185 "Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler"

⁵Civilutskottets betänkande 2009/10:CU24

⁶www.byggvarlden.se/regeringen-infor-kreditgarantier-62237/nyhet.html

⁷Prop 2007/08:27: Avskaffad statlig fastighetsskatt, med mera.

⁸Nyproduktionshyror kan bestämmas i en särskild överenskommelse så kallad presumtionshyra, ett system som funnits sedan 1 juli 2006.

Det innebär att hyresvärden kan avtala om en hyra vid nyproduktion som avviker från bruksvärdet. Förutsättningen är att överenskommelsen träffas med en etablerad hyresgästorganisation på orten, att förhandlingsöverenskommelsen skall omfatta alla bostadslägenheter i huset och att överenskommelsen träffas innan det har ingåtts hyresavtal för någon av lägenheterna. Presumtionen gäller under 15 års tid, därefter skall hyran bestämmas enligt de vanliga bruksvärdesreglerna.

⁹www.regeringen.se/sb/d/15506/a/191699

kronor per kvadratmeter och den övre beloppsgränsen på 2 miljoner kronor per lägenhet togs bort. Syftet var att medverka till lån för bostadsbyggande även i delar av landet där marknadsvärdet av bostaden är lägre än byggkostnaderna⁹.

Länsstyrelserna har fått resursförstärkningar för att korta handläggningstiderna för överklagandeärenden, likaså mark- och miljödomstolarna. Samtidigt har regeringen satt mål för handläggningstiderna. Åtgärderna har gjort nytta, många länsstyrelser har avsevärt kapat sina handläggningstider.

► ÄNDRAT REGELVERK FÖR UTHYRNING AV PRIVATBOSTAD

Väl medvetna om att bostadsbristen inte kan byggas bort över en natt har det gjorts lättare för dem som vill hyra ut sin privatbostad. Den skattefria gränsen för privatuthyrning har höjts i olika steg, från 4 000 kr per år 2006 till 40 000 kr per år from 2014. Reglerna för vilken hyra som får tas ut har gjorts generösare och regelverket för andrahandsuthyrning har tydliggjorts. Bostadsrättsföreningarna får numera ta ut en avgift från dem som hyr ut i andra hand och skälen för att få hyra ut sin bostadslägenhet har vidgats. Resultatet har inte låtit vänta på sig. Utbudet av lägenheter på andrahandsmarknaden har ökat kraftigt i Stockholm, i Göteborg och i Malmö. På grund av bostadsbristen har de nya reglerna också bidragit till högre andrahandshyror. En del av effekten beror nog på att många som tidigare hyrde ut också ville ha täckning för sina kapitalkostnader men annonserade inte ut detta officiellt eftersom det inte var förenligt med lagstiftningen.

Våren 2014 behandlade riksdagen flera tunga propositioner vars lagförslag trädde i kraft 1 juli 2014 och vid årsskiftet 2014/2015. Från och med första juli 2014 gäller förenklade byggregler för små lägenheter mindre än 35 kvm, och särskilt för studentbostäder, vilket gör det lättare, billigare och mer flexibelt att bygga små lägenheter. Något som är särskilt angeläget på den hört ansträngda svenska bostadsmarknaden. Det blev också tillåtet att göra avsteg från kravet på tillgänglighet och användbarhet för vindsinredning av bostäder på max 35 kvm. Tidsbegränsade bygglov förlängdes från 10 till 15 år och nya regler för flyttning av byggnad (inget tekniskt samråd) infördes. Samtidigt infördes lättnader i Boverkets BBR för mindre lägenheter och i synnerhet för studentbostäder, vilket gör att flexibiliteten ökar och ytorna kan krympas och därmed kan kostnaderna sänkas.

► FÖRÄNDRINGAR I PLAN- OCH BYGGLAGEN

Plan- och bygglagen ändrades på flera sätt från och med årsskiftet 2014 – 15 i syfte att göra plan- och bygglovsprocessen enklare och effektivare. Ändringarna innebär bland annat att det nuvarande enkla förfarandet för framtagande av detalj-



Stefan Attefall (mitten) tar tillsammans med representanter för kommun och byggbolag ett första spadtag inför byggandet av studentlägenheter i Huddinge, där de förenklade byggreglerna tillämpas.

plan blir standard. Standardförfarandet, som det nu kallas, består av: samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan vinna laga kraft. Vid utökat förfarande utökas processen med dels kungörelse som ett första steg, dels en samrådsredogörelse efter samrådet. Om förslaget godkänns i samrådet under standardförfarandet kan ett så kallat "begränsat förfarande" tillämpas där underrättelse, granskning inte behövs.

Från och med 2015 införs vidare vissa förfaranderegler i syfte att öka transparensen kring genomförandet av detaljplaner. Möjligheten att ge bygglov för åtgärder som innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser utökas. Rätten till bygglov för åtgärder på sådan mark som enligt en detaljplan utgör kvartermark för allmänt ändamål ska även gälla om sökanden inte är ett offentligt organ.

I PBL införs ett förbud för kommuner att ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning, andra ärenden enligt PBL eller i samband med genomförande av detaljplaner. Begreppet exploateringsavtal definieras och stramas upp i PBL och kommuner ska anta riktlinjer för exploateringsavtal. I en planbeskrivning ska det inför samråd framgå om kommunen tänker teckna exploateringsavtal. Där ska man också kunna läsa om exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och vilka konsekvenser avtalet kan ha för detaljplanen. Kommunerna kommer fortsatt att ha möjlighet att kräva relevanta och nödvändiga kostnader för anläggning av allmän platsmark (gator, parker med mera) och för utbyggnad av vatten och avlopp. Begränsningar införs när det handlar om krav på så kallad social infrastruktur (till exempel skolor).

Att bostadsbyggandet nu ökar kraftigt är mycket välkommet men det räcker inte.

En kommun som avser att markanvisa ska även anta riktlinjer för markanvisningar enligt en helt ny lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Vidare ska en kommuns översiktsplan numera ange hur det långsiktiga bostadsbehovet ska tillgodoses.

► SAMORDNING AV BULLERREGLER

Samordnade bullerregler gäller från och med den 2 januari 2015. Ändringar i både PBL och miljöbalken införs för samordning av bullerregler vid prövning och tillsyn. Nya krav på redovisning av bullervärden vid planläggning införs och bullervärden som accepteras vid planläggning/bygglov ska även gälla vid efterkommande tillsyn enligt miljöbalken. Riktvärden för trafikbuller är tänkt att återfinnas i egen för



ordning som, när detta skrivs (mars 2015), fortfarande bereds inom Regeringskansliet.

Riktvärden för planläggning och prövning av industri- och verksamhetsbuller återfinns i förslag till koordinerade vägledningar från Boverket respektive Naturvårdsverket. Förslagen var ute på remiss till den 30 januari 2015, och bereds nu i Regeringskansliet.

► ATTEFALLSHUS 25 KVM

Den 2 juli 2014 bygglovsbefriades fyra olika åtgärder. Uppförande av ett så kallat attefallshus på max 25 kvm, en tillbyggnad på max 15 kvm, inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus samt inrättande av två enklare takkupor. Åtgärderna, utom takkuporna, kräver dock en anmälan till byggnadsnämnden.

För att öka flexibiliteten i strandskyddsbestämmelserna har under mandatperioden två initiativ tagits. Först tillsattes en Strandskyddsdelegation med uppdrag att sprida kunskap om tillämpningen av strandskyddsreglerna och utgöra en arena för erfarenhetsutbyte och dialog. Dessutom lades en proposition våren 2014 om att lättare kunna göra avsteg från strandskyddet vid små sjöar och mindre vattendrag där strandskyddet har liten betydelse. Propositionen antogs och lagen trädde i kraft 1 september 2014.

► 112 LAGFÖRSLAG

Resultatet av de 90-tal utredningar och uppdrag som har initierats har mynnat ut i 112 lagförslag på riksdagens bord. Förslag som gör tiden från idé till färdigt hus kortare, enklare och enhetligare byggregler samt förenklingar för vanliga människor. Flera utredningar pågår fortfarande, bland annat för att se över hur den regionala planeringsnivån kan stärkas samt modernisera riksintressesystemet.

Att bostadsbyggandet nu ökar kraftigt är mycket välkommet, men det räcker inte. Alliansregeringens bedömning var att bostadsbyggandet behöver ligga på omkring 45 000 – 50 000 bostäder de närmaste åren för att landa på omkring 40 000 på sikt. Detta krävs för att möta befolkningsökningen och ta igen tidigare försummelser¹⁰. Troligen är den siffran i underkant på grund av den kraftiga invandring som pågår och som inte fullt ut beaktats i dessa beräkningar.

¹⁰Prop. 2013/14:126 En enklare planprocess, sid 50.



BOSTADSPOLITIKENS NULÄGE – MARS 2015

Utifrån budgetpropositionen för 2015¹¹ och officiella uttalanden som den nya S/MP-regeringen gjort¹² sedan valet kan några viljeinriktningar utkristalliseras:

- Regeringen har satt upp som mål att bygga 250 000 nya bostäder till år 2020.
- De annonserade först att de ville avskaffa stödet till byggande av äldreboende (utgår idag med ca 2 600 kr/kvm), men har nu aviserat att det blir kvar i någon form.
- De vill införa stöd till energieffektivisering vid renovering av miljonprogramsområden. Förslaget i 2015 års budget var totalt 1,7 mdr kr 2015–2018.
- De hade inte med något i sitt budgetförslag för 2015 om investeringsbidrag till byggande av hyresrätt. Men de har nu aviserat ett sådant system från och med 2016. Notera att V och S lovat detta i valrörelsen, medan MP alltid varit mer skeptiska till dylikt stöd.
- De utlovar statlig förhandlare för kommuner som vill bygga bostäder på flygplatser.
- De säger sig ha stort fokus på miljö, klimatanpassning och sociala aspekter på miljonprogramsområdena, men inga konkreta besked om hur har aviserats.
- De aviserar ett stimulansstöd till kommuner för ökad planläggning av bostäder.
- De hänvisar i positiva ordalag till de utredningar som initierades under förra mandatperioden men som ännu inte är färdiga.

Det kan noteras att i och med att Alliansens budget antogs för 2015 så är för närvarande investeringsstödet för äldreboende kvar och inga pengar finns avsatta för renovering av miljonprogramsområdena.

Allianspartierna skriver i sin gemensamma budgetmotion¹³ följande:

- Målet ska vara 300 000 nya bostäder till 2020. Möjliggörs bland annat genom det så kallade SverigeBygget.
- Bibehållet stöd till byggande av äldreboende.
- De tror inte på subventioner till energieffektivisering vid renovering av miljonprogramsområden, eller nyproduktionsstöd.
- De sätter fokus på enklare regler och effektivare planprocess – en målsättning som anges är att ”korta processen byggstart med upp till ett år”.
- De talar om vikten av fler bygglovsbefriade åtgärder.

I och med Decemberöverenskommelsen kommer av allt att döma kommande budgetpropositioner, till att börja med vårpropositionen i april, att röstas igenom i riksdagen. Decemberöverenskommelsen stadfäster blockpolitiken och därför kommer Vänsterpartiet ha ett relativt stort inflytande över budgeten, även om inte minst Socialdemokraterna nog vill undvika att politiken uppfattas allt för vänstervriden.

På bostadsområdet kommer troligen regelförenklaringsarbetet att skjutas i bakgrunden. Orsaken är att det inte verkar finnas något större engagemang hos de rödgröna partierna på detta område, även om de självklart kan komma att leverera en del utifrån de utredningar som är pågående eller nyligen avslutats. Inget tyder heller idag på att den rödgröna regeringen försöker riva upp några beslut från förra mandatperioden. Det närmaste som regeringen hittills kommit att ifrågasätta redan befintliga beslut är uppdraget till Boverket att utvärdera andrahandshyresmarknaden utifrån en uppblussad debatt om hyresnivåer och effekter av de förändringar som nyligen gjorts¹⁴. Att döma av uttalanden från bostadsminister Kaplan sätts stor tilltro till den utredning om bättre konkurrens för ett ökat bostadsbyggande som alliansregeringen tillsatte, och som ska lämna sina förslag 1 oktober 2015¹⁵.

¹¹Budgetpropositionen för 2015:

www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Propositioner-och-skrivelser/Budgetproposition-for-2015_H2031/?text=true

¹²Bostadspaket presenterat av regeringen 25 mars 2015: www.regeringen.se/sb/d/1932

¹³Allianspartiernas gemensamma budgetmotion:

www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Motioner/Ett-starkare-Sverige_H2023002/?text=true

¹⁴www.regeringen.se/sb/d/18994/a/254509

¹⁵Tal på Göteborgsmarknaden 2015, Göteborg 5 mars 2015, av Mehmet Kaplan, Bostads-, stadsutvecklings- och it-minister www.regeringen.se/sb/d/19907/a/255184

Mycket tyder på att regeringen kommer att förlita sig på den positiva byggtrend som nu råder kryddat med att i samband med budgetpropositionen i höst införa en del subventioner för renoveringar och nyproduktion. Men det statsfinansiella läget gör det svårt med några större investeringsbidrag så att de får någon avgörande betydelse. Det är också omständligt att införa investeringsbidrag då sådana måste notifieras i EU, vilket tar 3–9 månader.

Det område som främst engagerar den nye miljöpartistiske bostadsministern och regeringen är miljöfrågor och situationen i miljonprogramsområdena. De konkreta förslagen lyser dock med sin frånvaro. Exempelvis finns ingen genomtänkt idé om hur stödet till renoveringar av miljonprogramsområdena kan utformas. Det skulle Boverket hitta en lösning på. Problemet är att dels att klara EUs statsstödsregler, dels att hitta ett system som gör att pengarna ger avsedd effekt. Om ambitionen är att öka energieffektiviseringen måste bidrag som utbetalas innebära att den som renoverar ett hus gör något som de annars inte anser vara företagsekonomiskt lönsamt. Att rikta ett bidrag med den precisionen är inte enkelt, särskilt när förhållandena är så olika i de fastigheter som renoveras.

*På bostadsområdet kommer troligen regel-
förenklingsarbetet att
skjutas i bakgrunden.*



BOSTADSPOLITIKENS INRIKTNING FRAMÖVER

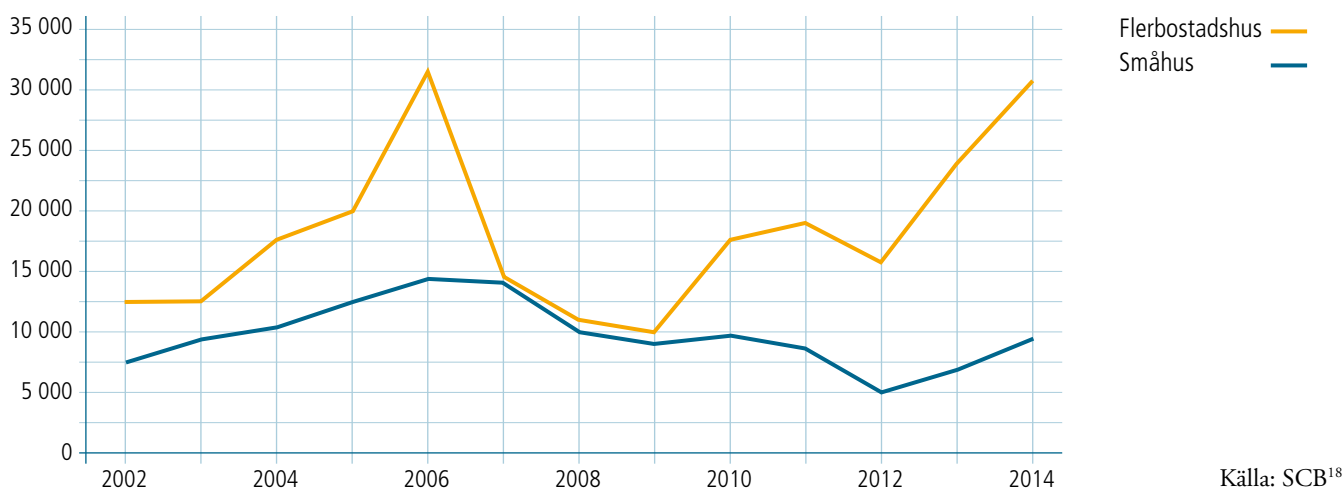
Bostadsbyggandet är ganska högt för närvarande. Under 2014 påbörjades 38 000 nya bostäder¹⁶. Enligt Boverkets prognos beräknas 42 500 lägenheter påbörjas under 2015¹⁷. Byggtakten är således på en ganska hög nivå för närvarande, särskilt utifrån hur utvecklingen varit de senaste 20 åren. Flerfamiljshusbyggandet går mycket bra, och det byggs faktiskt ungefär lika många hyres- som bostadsrätter. Småhusindustrin har det lite trögare även om orderingsångarna även där är på uppåtgående.

Många kommuner har under senare år höjt sina planeringsambitioner vilket nu börjar märkas på allvar i nya bostadsprojekt. Räntorna är låga, hushållens ekonomiska situation har varit god trots den ekonomiska krisen i omvärlden. Befolkningen växer och urbaniseringen är stark. De politiska reformer som gjorts främjar ett ökat byggande. Lägg därtill rådande bostadsbrist så talar mycket för en fortsatt stark utveckling på bostadsbyggandets område de närmaste åren.

► ÅTGÄRDER HOTAR EN POSITIV TREND

Det som allvarligt hotar denna trend är åtgärder som vidtas mot hushållens allt större skuldsättning eller om den ekonomiska oron internationellt slår än hårdare mot Sverige. Amorteringskrav¹⁹, bolånetak, bankernas egna restriktioner och eventuella åtgärder i form av minskade ränteavdrag är sådant som kan stoppa den positiva trenden. Oroande är att Finansinspektionens åtgärder mot stegrande bostadspriser och ökande skuldsättning hos hushållen inte tar ett vidare samhällsekonomiskt perspektiv. Lån till reala investeringar (nyproduktion) behandlas på samma sätt som lån till köp av befintliga bostäder. Ska fler bostäder byggas måste per definition skuldsättningen öka. Det är därför av största vikt att lån till nyproduktion ges rimliga villkor medan lån som driver upp priserna på befintliga bostäder behandlas mer restriktivt. Även tillgången till riskvilligt kapital för byggande av flerfamiljshus kan bli en trång sektor²⁰.

DIAGRAM 2. BOSTADSBYGGANDET I SVERIGE 2002–2014
PÅBÖRJADE LÄGENHETER



¹⁶scb.se/sv/_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Bostadsbyggande-och-ombyggnad/Nybyggnad-av-bostader/5595/5602/Behallare-for-Press/385534/

¹⁷www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/boverkets-indikatorer-nr3-november-2014.pdf

¹⁸www.scb.se/sv/_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Bostadsbyggande-och-ombyggnad/Nybyggnad-av-bostader/5595/5602/Behallare-for-Press/385534/

¹⁹finansinspektionen.se/Press/Pressmeddelanden/Listan/Amorteringskrav-pa-nya-bolan/

²⁰Sveriges Byggindustrier/Evidens: "Utän fungerande finansiering stannar bostadsbyggandet – En djupanalys av bostadsbyggandets grundläggande villkor", rapport, 2015.

²¹Boverket: Nyanländas boendesituation – delrapport 2015:10

Utmaningen ligger i att nuvarande nybyggnadstakt inte är tillräckligt hög, särskilt inte med den starka invandring som råder för närvarande²¹. Dessutom är kostnadsläget för nyproducerade lägenheter högt. Regelverk och planprocesser bidrar till detta, och till att försämra konkurrensen. Eftersom en mycket stor del av dagens byggande sker för människor med välfyllda plånböcker blir det allt svårare för låginkomsttagare att få tag på en bostad. Situationen försvåras också av att de billiga lägenheterna i miljonprogramsområdena blir allt färre i takt med att de renoveras. Reformarbetet måste därför fortsätta. Men på ett sådant sätt att långsiktighet främjas.

KONKRETA ÅTGÄRDER ATT VIDTA OMEDELBART

En regering kan bara agera utifrån ett underlag som är färdigberett. Det innebär att någon form av utredning finns som underlag och att detta material har remissbehandlats. De frågor som nu finns på regeringens bord och där beslut kan fattas snarast är följande:

► BULLER

En ny lagstiftning togs av riksdagen i juni 2014 om samordnad prövning av buller enligt miljöbalken och plan- och bygglagen. Bakgrunden är de oförutsägbara planeringsförutsättningar som gäller för utomhusbuller. Staten behöver ge tydligare och mer enhetliga besked om vad som krävs, och dessutom generösare riktvärden än vad som gäller idag för att kunna bygga fler små lägenheter och förtäta staden, bland annat bygga i mer kollektivtrafiknära lägen.

För att fullfölja förra regeringens arbete med dessa frågor återstår att regeringen antar en förordning med riktvärden för buller. Förra regeringen planerade att anta sådana riktvärden innan den nya lagstiftningen om samordnad prövning av buller trädde ikraft 2 januari 2015. Underlaget är remissbehandlat och klart. Det som saknas är att regeringen sätter ned foten och bestämmer de exakta riktvärdena. Förslaget i promemorian som remissbehandlades var att höja dagens gräns för utomhusbuller på 55 dB till 60 dB samt för studentlägenheter där man bor en mer begränsad tid till 65 dB. Om regeringen inte antar riktvärden i en förordning



kommer det vara upp till olika myndigheter att själva tolka lagstiftningen, vilket gör att en stor del av osäkerheten består för dem som ska planera bostadsbebyggelse och vi kommer även i fortsättningen se hur olika myndigheter ger olika besked.

Det är uppenbart att den miljöpartistiske bostadsministern är kliven till hur frågan ska beredas. Inom de rödgröna partierna, inte minst inom Miljöpartiet, vurmar man mycket för förätning av staden och att bygga i bra kollektivtrafiklägen. Å andra sidan är man starkt oroad över bullrets hälsopåverkan där man hyllar försiktighetsprincipen starkt. Remissinstanserna är också splittrade. Många varnar för generösare bullerriktvärden medan andra anser det vara helt avgörande för att kunna bygga bostäder i den omfattning som krävs. En god gissning är att regeringen kommer att anta en förordning men backa på förslaget i remissrundan och sänka gränserna så att skillnaderna gentemot dagens regler blir små. Därmed försvinner många möjligheter att förtäta våra städer, framförallt att kunna bygga små lägenheter.

Många varnar för generösare bullerriktvärden medan andra anser det helt avgörande för att kunna bygga bostäder i den omfattning som krävs.

► KORTARE PLANPROCESS

I propositionen *En enklare planprocess* som riksdagen behandlade våren 2014 antogs fem av åtta viktiga punkter. De åtgärder som antogs av riksdagen var nationella enhetliga tekniska egenskapskrav, krav på markpolicy i alla kommuner, enkelt planförfarande blev huvudregel, begreppet viss ändring av detaljplan fick vidare tolkning och regelverket stramades upp om vad som får ingå i ett exploateringsavtal.

Tre förslag röstades ned av dåvarande oppositionen; det var att kommunerna i högre grad kunde delegera beslutsfattande av detaljplaner till kommunal nämnd eller styrelse, att vissa planbestämmelser i detaljplan inte längre gäller efter genomförandetidens utgång och att detaljplanekravet avskaffades i vissa fall.

Ett skäl till att oppositionen röstade nej var att alla tekniska följdändringar som krävdes inte fanns med i propositionen utan regeringen skulle återkomma med dessa under riks-

mötet 2014/15. Dessa förslag finns nu framme och är remissbehandlade²². Sälunda skulle en proposition om en eller flera av de återstående frågorna kunna läggas till riksdagen i vår för avgörande i riksdagen innan sommaren, om den politiska viljan finns. Allianspartierna har lagt tre konkreta motioner²³ med denna innebörd som riksdagen har att ta ställning till under våren 2015. Möjlighet finns att något av dessa krav vinner riksdagens bifall. Om inte annat för att Sverigedemokraterna söker efter lämpliga tillfällen att smälla sittande regering på fingrarna.

► INSTANSORDNING FÖR ÖVERKLAGANDEN AV DETALJPLANER

Sedan några månader ligger också på regeringens bord ett remissbehandlat betänkande från PBL-överklagandeutredningen, som har haft i uppdrag att förkorta processen för beslut som har överklagats enligt plan- och bygglagen. Förslaget innebär att länsstyrelsen inte längre ska vara en instans för överklagade detaljplaner, utan att första instans blir mark- och miljödomstolen. Genom att länsstyrelserna inte längre behandlar överklagande detaljplaner räknar utredningen med att processen i genomsnitt kan kortas med 4,5 månader. Alternativet att avskaffa mark- och miljödomstolen och låta mark- och miljööverdomstolen bli första domstolsprövning efter länsstyrelsen anses strida mot internationella konventioner som föreskriver att alla ska kunna få sin sak prövad i en domstol. Detta eftersom överdomstolar bara prövar principiella fall efter att ha gett prövningstillstånd. Utredaren har inte lagt något förslag om en administrativ avgift på överklaganden.

Det finns för- och nackdelar med utredningens förslag, men helt klart är att överklagandeprocessen innehåller för många steg. Det finns i huvudsak två invändningar mot utredningsförslaget. Dels risken för ökade handläggningstider totalt sett. Dels att PBL som är en lagstiftning där olika intressen ska vägas mot varandra passar bättre att i första hand prövas av länsstyrelserna som kan göra mer sammanvägda bedömningar jämfört med en domstol. Även inom detta område har regeringen möjlighet att agera skyndsamt om viljan finns. En proposition är också aviserad till våren 2015. Mycket tyder på att denna proposition går i utredningens riktning.

► FLER TILLVAL FÖR HYRESGÄSTER

Lagrådsremissen om fler tillval för hyresgäster som förra regeringen lade, och där Lagrådet inte haft någon erinran, är färdig för att läggas till riksdagen. Därmed skulle valfriheten för hyresgäster kunna öka och hyresrättens attraktivitet förbättras. Borde inte vara politiskt kontroversiellt. Ingen sådan proposition har hittills aviserats från regeringens sida.



► REGIONAL DIMENSION OCH RIKSINTRESSE

Juni 2015 presenterar den parlamentariskt sammansatta Bostadsplaneringskommittén sitt betänkande om en förstärkt regional bostadsplanering. Mycket tyder på att den inte blir särskilt radikal utan nöjer sig med att förstärka det regionala ansvaret, utan att inskränka den kommunala självstyrelsen i detta avseende. Det innebär också att någon regional planeringsnivå som enskilda kommuner måste följa inte blir av.

Inte heller mycket tyder på att Riksintresseutredningen, som presenterar sina slutsatser den 1 december, kommer att föreslå några radikala åtgärder. I delbetänkandet²⁴ som kom efter sommaren 2014 landade utredaren på att riksintressesystemet inte var något stort hinder för bostadsbyggandet, istället konstaterade utredningen att det var ekonomiska skäl som gjorde att byggande inte skedde på all den mark som redan är planlagd.

De förväntade slutsatserna av dessa båda utredningar illustrerar bostadspolitikens dilemma. Alla som värnar olika intressen kan peka på att just deras område inte är ett avgörande hinder för bostadsbyggande, och de hävdar att en radikal reform på deras område inte kommer att i grunden förändra villkoren för ökat bostadsbyggande. Och det är sant. Och samtidigt så fel! Det är nämligen de sammantagna effekterna av en lång rad byråkratiska trögheter, svårförut-

sägbara bedömningar, tidsödande processer och kostnadsdrivande lagar och myndighetstillämpningar som starkt bidrar till att planprocessen tar lång tid, driver kostnader och försenar angelägna projekt.

En trolig bedömning är att om Bostadsplaneringskommittén enas om några förslag så kommer de att bli proposition till riksdagen. Att riksintressesystemet skulle reformeras på något avgörande sätt med en S/MP-regering är av liten sannolikhet.

► OMBILDNING AV HYRESRÄTTER TILL ÄGARLÄGENHETER

Införande av möjligheten att ombilda hyresrätter till ägarlägenheter har nu utretts och remissbehandlats. Här vet vi att de rödgröna partierna är emot att denna möjlighet ska finnas i lagstiftningen, varför vi inte kan förvänta oss någon proposition i ärendet. Inte heller kommer några initiativ tas för att främja ägarlägenheter som boendeform. Vänstersidan i svensk politik är och kommer alltid vara emot allt sådant.

► BOSTÄDER OCH INFRASTRUKTUR

Det är angeläget att bättre knyta samman investeringar i bostadsbyggande med kollektivtrafik, väg- och järnväg. Att flytta bostadsfrågorna till näringsdepartementet kan underlätta en sådan process. I alliansregeringen växte också en sådan insikt fram allt starkare och tog sig bland annat ut-

²²Ds 2014:31 Nya steg för en effektivare plan- och bygglag. Utsändes på remiss 11 sept 2014 och remisstiden utgick 1 dec 2014.

²³Allianspartiernas gemensamma motioner:

www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Motioner/Utformningsbestammelser-i-deta_H2021707/?text=true

www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Motioner/Byggnadsnamndernas-mojlighet-a_H2021710/?text=true

www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Motioner/En-enklare-planprocess_H2021709/?text=true

²⁴SOU 2014:59

²⁵<http://www.alliansen.se/wp-content/uploads/2014/07/Sverigebygget.pdf>



tryck i det så kallade SverigeBygget²⁵. Det handlar om att skapa bättre förutsättningar att jobba, bygga och bo i hela Sverige genom utbyggd infrastruktur. I satsningen ryms stambanor för höghastighetståg som binder ihop Stockholm med Göteborg och Malmö, initiativ till samtal med Danmark om ytterligare en fast förbindelse mellan Sverige och Danmark, förhandlingar om fler bostäder och satsningar på infrastruktur och kollektivtrafik i Stockholm, Göteborg och i Skåne. Prövning av förutsättningarna för en fortsatt utbyggnad av järnvägen i norra Sverige med ett betydande inslag av medfinansiering från näringsliv, kommuner och regioner ingår också. Uppskattningsvis innebär SverigeBygget 100 000 nya bostäder, offentliga och privata investeringar på över 400 miljarder kronor fram till 2035, varav 140 miljarder kronor på stambanorna, 70 miljarder kronor på infrastruktur och kollektivtrafik i storstäder, 200 miljarder kronor på bostäder, 13 000 nya byggnadsjobb per år fram till 2035. Långsiktigt stärkta förutsättningar för tillväxt, företagande och jobb. En förutsättning för dessa satsningar är att de ska finansieras ansvarsfullt. Finansieringen ska komma från såväl staten samt berörda kommuner och landsting, som brukaravgifter och privata investerare. Förhandlingspersoner har tillsatts för att skapa samordningsvinster och för att säkerställa en ansvarsfull finansiering. Processen går nu under beteckningen Sverigeförhandlingen²⁶.

► UTVECKLING AV HYRESSÄTTNINGSSYSTEMET

Det nya hyressättningsystemet som trädde i kraft 2011 bygger på principen att bruksvärdet ska styra hyressättningen, men att det är parterna på hyresmarknaden – de privata och kommunala fastighetsägarna och hyresgästerna²⁷ – som i förhandlingar ska tolka bruksvärdet. Det nya sättet att fastställa hyran innebär att allmännyttans hyresledande roll avskaffades, som i sin tur styrde hyressättningen utifrån bolagens självkostnad. Detta ledde till att hyrorna mer styrdes av när huset byggdes än av lägenheternas faktiska kvalitet. Det nya systemet ska ge möjlighet till att tolka bruksvärdet så att lägenheter med bättre kvalitet, service och läge ska kunna ha högre hyra jämfört med lägenheter som i olika avseenden är av sämre kvalitet.

Denna modell har nu prövats i några år och Boverket har haft ett årligt uppföljningsansvar. Eftersom det var en trepartsuppgörelse, med bred parlamentarisk uppbackning, och kort tid förflutit sedan systemet introducerades, har det politiska intresset för att röra i systemet varit lågt.

Det kan också konstateras att det nya systemet fungerar olika runt om i landet, anpassningen till att vikta lägenheternas hyror gentemot varandra utifrån det faktiska bruksvärdet har gått olika snabbt framåt. Konfliktnivån är hög på vissa håll (läs främst Stockholm stad) och mindre på många andra håll. En presumtionshyresmöjlighet har införts som gör att nyproduktionshyror under de första femton åren kan frikopplas

²⁶sverigeforhandlingen.se

²⁷I praktiken de kommunala bostadsföretagens samarbetsorganisation (SABO), Fastighetsägarföreningen och Hyresgästföreningen.

²⁸Boverket: "Bostadsbristen och hyressättningsystemet - ett kunskapsunderlag", Marknadsrapport, november 2013.

²⁹Bokriskommittén: "En fungerande bostadsmarknad – en reformagenda", 2014.

från det övriga beståndet. Därmed kan nyproduktionshyror som avviker från hyresmarknaden i övrigt på orten accepteras av Hyresgästföreningen, men det kräver deras godkännande. En övergång till marknadshyror innebär självklart att befintligt bestånd skulle nyttjas bättre och incitamenten att investera i hyresrätter öka. Hur stark den effekten blir är svårt att exakt avgöra. Nyproduktion av hyresrätter avgörs också av tillgången till byggklar mark till rimliga priser. De teoretiska effekterna av marknadshyror diskuteras i en rapport från Boverket²⁸. Hyror skulle stiga i attraktiva områden och omflyttningen skulle öka så att den som värderar exempelvis en lägenhet i innerstaden och är beredd/kan betala den hyra som sätts flyttar dit. Andra söker sig ut till mindre attraktiva områden. Med rådande bostadsbrist skulle de sociala konsekvenserna bli stora och människors oro för om de kan bo kvar i sina hem skulle öka kraftigt.

Olika sätt att göra en övergång mot marknadshyror mer socialt acceptabla har diskuterats, bland annat av Bokris-kommittén²⁹. Ju längre övergångstider som föreslås, desto svagare i närtid blir också de positiva effekter man vill uppnå. Olika kompensatoriska insatser blir svåra att arrangera så att de träffar dem som behöver hjälp. Dessutom innebär förslag i denna riktning att stora ekonomiska värden förs över till fastighetsägare i attraktiva lägen genom ett riksdagsbeslut. Den fördelningspolitiska debatten blir därmed svår att föra från politiskt håll. Samtidigt har vårt nuvarande system uppenbara brister. Kötiderna för en hyreslägenhet i Stockholm är absurda och de fördelningspolitiska effekterna är tveksamma. Här uppstår det politiska dilemma!

Inget parti pläderar idag för rena marknadshyror. Centerpartiet ligger närmast. Inom alliansregeringen har främst Kristdemokraterna och Centerpartiet varit öppna för att pröva friare nyproduktionshyror. Därmed skulle fastighetsägaren själv få bestämma om man vill förhandla hyror i nyproducerade bostäder direkt med enskilda hyresgäster eller med Hyresgästföreningen. Det är ett sätt att skapa ökade incitament att bygga fler hyresrätter där alternativet är att bygga bostadsrätter. Det kan också bidra till ett ökat antal bostäder byggs i och med att fler möjligheter skapas för investerare i bostadssektorn. Hyresgästföreningen är bestämda motståndare, liksom de rödgröna partierna.

Det är ett sätt att skapa ökade incitament att bygga fler hyresrätter där alternativet är att bygga bostadsrätter.

Andra åtgärder som kan vidtas i det korta perspektivet är indexering av presumtionshyror så att mer förutsägbarhet skapas. Den som tecknar ett presumtionsavtal vet då i förväg att hyror kan justeras i takt med prisutvecklingen. En annan åtgärd som bör kunna vidtas är att införa en lagstadgad konfliktlösningsmekanism (jämför Medlingsinstitutet på arbetsmarknaden) mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen när man inte kommer överens i hyresförhandlingarna. Allt för att få nuvarande system att flyta bättre och öka flexibiliteten och därmed attraktionskraften att investera i hyresrätter. Även här är motståndet stort på vänstersidan i politiken. Att någon förändring av hyressättningsystemet skulle ske med nuvarande regering får nog betraktas som en riktig högoddsare.

Uppenbart är dock att om inte hyressättningsystemet i nuvarande form fungerar bättre kommande år uppstår ett politiskt tryck att reformera systemet i grunden, vilket gör att utvecklingen kommer att röra sig i riktning mot mer inslag av marknadsmekanismer. Ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter, som skett i stor omfattning under senare år, kommer att fortsätta, och därmed hotas långsiktigt hyresrättens existens i attraktiva lägen som Stockholms innerstad.

PERSONLIGA REFLEKTIONER OM BOSTADSPOLITISKA KONFLIKTFRÅGOR

En vanlig uppfattning är att bostadspolitik är svårt. Det är svårt att se tydliga politiska konfliktlinjer mellan partier. Det är ett delat ansvar mellan stat och kommun. Det är en komplex blandning av marknadsmekanismer, byråkrati, lagstiftning, företagsekonomi och skatter. Det är en fråga som ligger splittrad på många aktörer, även inom regeringen. Och frågorna berör många olika samhällsintressen.

Den politiska skiljelinjen i bostadspolitiken brukar alltför ofta reduceras till vem som har makten och därmed är skyldig till bostadsbristen. Eftersom bostadspolitik handlar om långa processer, lagar och regler som styr ageranden många år framöver samt stora kapitalintensiva investeringar, så inser alla som tänker efter att det är en fördummande debatt som ofta förs.

►OLIKA SYNSÄTT

I sak finns självklart olika synsätt. Dels handlar det om synen på privat kontra offentligt ägande. Här finns en tydlig högervänsterdimension, som bland annat tar sig uttryck i strider om människors rätt att köpa loss sin hyresrätt, eller om kommunala bostadsbolag kan sälja delar av sitt bestånd. Här finns också synen på privat fastighetsägande och eget ägande i form av småhus kontra offentligt ägande i form av kommunala bostadsbolag.

Konfliktlinjen mellan kommun och stat är tydlig i flera avseenden då mycket av den praktiska tillämpningen av lagar och regler ska göras ute i kommunerna med vitt skilda ambitioner, traditioner och viljor. Tendensen att strama upp styrningen från statens sida har varit tydlig under alliansregeringens tid. För detta tycks finnas stöd hos socialdemokraterna i riksdagen. Men samtliga partier har en intern kamp att föra mellan den nationella och lokala nivån. Synen på nationella enhetliga tekniska egenskapskrav på byggnader illustrerar detta. Bostadsplaneringskommittén där en starkare regional dimension i bostadsplaneringen diskuteras är ett lackmустest på detta.

En annan skiljelinje ligger i synen på hur bostadsmarknaden ska fungera samt subventioner och skatters betydelse. Och vilken roll politiken ska ha. Här finns både det planekonomiska synsättet, främst företrätt av vänsterpartiet, där central planering ska lösa bostadspolitikens utmaningar. Inte minst budgetrestriktioner gör denna linje omöjlig eftersom den för-

utsätter stora subventioner. Motsatsen är den mycket liberala linjen som förespråkar marknadshyror, försäljning av kommunala bostadsbolag och avregleringar. Inte heller detta förhållningssätt är fruktbart eftersom bostaden inte är vilken vara som helst, en oerhört kapitalintensiv verksamhet som kräver långsiktiga stabila spelregler och att bostadsplanering är så beroende av politiska och byråkratiska beslut. Hela plan- och bygglagen är ett uttryck för detta.

Politiken måste därför finna sin roll som regelförenklare genom att skapa sunda spelregler för bostadsmarknadens aktörer och sedan fokusera på sociala insatser för att se till att alla människor får en bra bostad. Den sociala bostadspolitiken måste få en ny skepnad. Tyvärr är kompetensen och intresset bland politiker för att föra en ingående sådan debatt begränsad.

Konflikten mellan olika intressen märks mellan myndigheter och ända in i regeringskansliet. Det kan handla om strandskydd, riksintressen, buller, miljöaspekter, ekonomi, försvarshänsyn, energiförsörjning med mera. Alla värnar sin dimension. Få orkar och vill se helheten. Lagstiftningen, särskilt PBL, är ofta skriven så att stort utrymme skapas för tolkning. Men varje intresseområde driver på för att stärka sitt perspektiv och flytta fram sina positioner. En myndighet som har att bevaka ett riksintresse vill gärna att deras intresse ska svälla i betydelse och tolkas mer och mer extensivt. Länsstyrelsetjänstemän som ges möjlighet att tolka strandskyddsbestämmelser mer vittgående vill visa sig duktiga och söker argument för en mer restriktiv tolkning. Myndigheter som värnar miljö och folkhälsa använder gärna försiktighetsprincipen i sin argumentation för att stoppa byggande i bullerutsatta miljöer. De som ska väga alla dessa aspekter mot behovet av att bygga mycket och till rimliga kostnader för att möta människors bostadsbehov har en svår uppgift. Är det en fritidspolitiker i en kommun så är ofta uppgiften övermäktig.

►ATT DRIVA IGENOM FÖRÄNDRINGAR

Att förenkla en lagstiftning eller slopa en införd regel har i vårt system alltid bevisbördan på sig. Innan en lag kan avskaffas måste frågan utredas, konsekvenserna analyseras och lagförslag tas fram. Dessa ska sedan remissbehandlas och synpunkter vägas in, för att sedan beredas i hela regeringskansliet. Där är alla olika intressen som framkommit i remissomgången ofta väl representerade genom "sina" departement.

Juridisk-tekniska invändningar förs ofta fram, men också rent motstånd i sak kläs ofta i juridiska termer och ifrågasättande om beredningskrav är uppfyllda i alla delar. Krav på mer utredningar är legio. Regeringskansliet är i sina bästa stunder en förhandlings- och förädlingsmaskin som tvättar och manglar lagförslagen så att de blir rena och snygga. I sina sämre stunder en förhållnings- och intressebevakarorganisation som tar kål på nödvändiga reformer. Det krävs därför en genomtänkt idé med starkt politiskt stöd hos de ledande krafterna i en regering för att kunna driva igenom de många ofta komplicerade förändringar som krävs för att reformera bostadspolitikerna.

De förändringar som jag var med om förverkligades genom en kombination av eget målmedvetet arbete och flera andra viktiga faktorer. Jag hade ett bra stöd hos min partiledare i de slutliga förhandlingarna mellan allianspartierna, men också en i många stycken väl fungerande allians med finansdepartementet gentemot många andra departement. Till detta kom ett yttre tryck i form av bostadsbrist som fick regeringen som helhet att inse att dessa frågor måste prioriteras. Att detta inte hade fungerat utan ytterst kompetenta medarbetare, både i min politiska stab och i tjänstemannaorganisationen, är självklart.

Självklart önskar jag att jag hade hunnit med mer under regeringsåren. En del processer startade alltför sent för att kunna slutföras under mandatperioden. Ofta på grund av trögheter att få gehör hos andra departement. Det gäller skattevillkoren för hyresrätten, riksintressesystemets reformering och överklagandeutredningen. Det är också uppenbart att bostadsfrågorna fick en växande betydelse inom alliansregeringen över tiden.

► ATT FÅ MAJORITET I RIKSDAGEN

För en minoritetsregering gäller det att också få igenom sina förslag i riksdagen. Ett problem under förra mandatperioden var att veta vad partierna i riksdagen egentligen tyckte i en rad bostadspolitiska frågor. Vi lusläste deras motioner och rapporter och förundrades över hur tunna de var på konkreta förslag. Inte minst Socialdemokraterna var en besvikelse eftersom de uppfattas som en seriös aktör med betydande erfarenhet på området. Sverigedemokraterna, som var och är vågmästare, var ett oskrivet blad med obefintlig bostadspolitik varför deras beteende på området var mycket svåröversägbart.

För att öka möjligheterna att få igenom förslagen i riksdagen fördes en hel del informella samtal med oppositionen. Inför varje större proposition bjöd vi in Socialdemokraterna till information på departementet. Flera sådana informationer genomfördes också. Vi frågade också efter synpunkter som vi kunde beakta i vårt arbete med propositionerna men fick sällan några inspel. I vissa lägen kunde anas en taktisk bedömning att inte ge besked, men ofta var intrycket att man inte hade några konkreta förslag för att exempelvis förenkla planprocessen. Endast i frågan om enklare regler för andrahandsuthyrning, då samtal fördes med både S och MP, var det på ett tidigt stadium tydliga åsiktsskillnader när det gällde de mer liberala hyressättningsreglerna och möjligheten att hyra ut sin bostadsrätt upp till tre år utan att bostadsrättsföreningen skulle kunna hindra det.

Politiken måste därför finna sin roll som regelförenklare genom att skapa sunda spelregler för bostadsmarknadens aktörer.

Med min riksdagserfarenhet insåg jag vikten av att hålla goda relationer med riksdagens civilutskott där bostadsfrågorna ligger, och inte minst med alliansens företrädare i utskottet. Även inom utskottets ram fördes diskussioner över blockgränserna när det var problem att få igenom förslag i riksdagen, men de ledde sällan till resultat eftersom Socialdemokraterna i de lägena redan bestämt sig för att försöka fälla regeringens förslag. Inte alltid av sakliga skäl utan för att det fanns möjlighet att knäppa regeringen på näsan. Någon vilja att driva aktiv bostadspolitik i syfte att få igenom egna förslag var tydligen aldrig något som föresvävade Socialdemokraterna. Istället var deras konstruktiva inspel och alternativa förslag obefintliga.

I vissa lägen visste vi att det skulle vara svårt att få med sig en riksdagsmajoritet, eller att osäkerheten var stor, men vi valde ändå att ta strid i frågan. Tre sådana propositioner var andrahandsuthyrning, förenklningar av planprocessen och bygglovs-

befriade åtgärder. I allt väsentligt lyckades vi få igenom förslagen, även om det blev någon extra vända med ett modifierat förslag (reglerna om skälen till andrahandsuthyrning). Några förhandlingar eller samtal skedde aldrig med V eller SD.

► NYA BOSTADSPAKETET – SUBVENTIONERNA ÅTERKOMMER

Regeringen har i mars 2015 aviserat ett bostadspolitiskt paket som består av följande delar: Investeringsstimulans, stöd till kommuner för ökat byggande, energieffektivisering av miljonprogrammet, stöd till byggande av äldreboenden samt tidigare presenterad satsning på stadsmiljöavtal. Totalt 6,7 miljarder kronor.

Möjligen kan en del projekt som låg på gränsen att bli företags-ekonomiskt lönsamma nu bli möjliga att bygga

När det gäller äldreboendena så ville samma regering vid senaste budgetförslaget avskaffa stödet som alliansregeringen införde. I och med att alliansbudgeten vann riksdagens gehör behölls investeringsbidraget. Nu ser S/MP-regeringen ut att vilja behålla det stödet. Regeringen tänker av allt döma också återkomma med sitt förslag om stöd till energieffektivisering, som diskuteras på annan plats i denna rapport. Stödet till kommunerna är intressant. Troligen ges de kommuner som ökar plankapaciteten någon form av ekonomisk stimulans. En idé som jag arbetade med under förra mandatperioden, men inte hann få fram före valet. Ointresset var tyvärr stort från finansdepartementets sida. Mycket bra om den promemoria vi arbetade fram upptäckts och nu används. Det är ett stöd som långsiktigt skulle ge verklig effekt på bostadsbyggandet utan marknadssnedvridande effekter. Problemet ligger snarare på att få fram kompetenta planhandläggare i tillräcklig mängd, vilket redan nu är en bristvara.

Att återinföra de subventioner av bostadsbyggande som avskaffades av alliansregeringen från och med 2007 är ett sätt för regeringen att både visa handlingskraft och tillfredsställa vänsterkrafterna i riksdagen och inom de egna partierna.

Miljöpartiet har aldrig vurmat för subventioner, tvärtom, men nu argumenterar de med kraft för denna åtgärd. Förslaget i skrivande stund är ett investeringsbidrag för främst små hyresrätter som håller en relativt låg hyresnivå i femton år. Stödet förutsätter riksdagens och EUs godkännande, och gäller alla bostäder som påbörjas efter den 25 mars. Enligt förslaget ska det ge 15 000 fler små hyresrätter³⁰.

Invändningarna mot subventionerna är att de är ineffektiva, styr produktutvecklingen och hämmar innovationskraften i byggbranschen.

Ineffektivt: Stödet gäller alla bostäder igångsatta efter den 25 mars. Det innebär att investeringsbidraget kortsiktigt inte kommer att leda till ökad nyproduktion eftersom allt som nu byggs är planerat sedan något/några år tillbaka. Möjligen kan en del projekt som låg på gränsen att bli företagsekonomiskt lönsamma nu bli möjliga att bygga, men det är på marginalen. Några projekt som annars hade blivit bostadsrätter kan bli hyresrätt. Men allt tyder på att de projekt som ändå skulle ha byggts får ekonomiskt stöd. Möjligen kan hyrorna påverkas i dämpande riktning. Men främst kommer lönsamheten att öka för den som ändå tänkt bygga. Och risken är stor att entreprenadpriserna stiger snabbare när det finns större marginaler.

De 3,2 miljarder kronor som är avsatta för hyresrätter beräknas räcka till 15 000 lägenheter, det innebär cirka 210 000 kronor per lägenhet. Med de produktionskostnader som gäller i Sverige räcker subventionerna till att reducera produktionskostnaden med cirka 10 procent per lägenhet. Effekten blir alltså liten till en statsfinansiell hög kostnad.

På sikt kan det totala byggandet möjligen påverkas, men sannolikt i liten utsträckning eftersom det påverkas av många faktorer såsom planprocessen, marknadsförutsättningarna och inte minst alla de regler som omgärdar investeringsbidraget. Om man antar att bostadsbyggandet av hyresrätter netto ökar med 10 procent jämfört med nuläget, utan subvention, kommer varje nytillskott kosta skattebetalarna 2,1 miljarder kronor³¹.

Ett alternativt sätt att använda dessa miljarder är att höja stödet till grupper på bostadsmarknaden som behöver stöd i form av bostadsbidrag, kreditgarantier etcetera. Den fördelningspolitiska träffsäkerheten skulle vara högre, och till en för skattebetalarna, mindre kostnad.

³⁰www.regeringen.se/sb/d/19078/fromdepartment/107/page/2
www.regeringen.se/content/1/c6/25/63/52/ba471520.pdf
www.regeringen.se/sb/d/20099/a/256369

³¹För närvarande byggs ca 15 000 hyresrätter per år. En tioprocentig ökning innebär ytterligare ca 1500 lägenheter. 3,2 mdr kr delat på 1500 är ca 2,1 miljarder kronor per lägenhet.

³²www.sabo.se/kunskapsomraden/nyproduktion/SABOs%20Kombohus/Sidor/default.aspx



Driver kostnaderna: Subventioner driver kostnaderna eftersom byggbranschen kommer att snabbt anpassa entreprenadpriserna utifrån de ökade marginaler som investeringsstödet skapar. Dessutom avtar byggföretagens lust att vara innovativa när fokus mer flyttar mot att anpassa sig till att maximera bidragsintäkter istället för att utveckla sin produkt. Exempelvis pekar mycket på att SABOs Kombohus³² aldrig kommit till stånd om subventionspolitiken rätt under de gångna åren. Likaså hade den industrialisering av byggprocessen som pågår bromsats upp.

Allt tyder på att mycket av den bostadspolitiska debatten framöver kommer att handla om investeringsbidragets vara eller icke vara. Det är en tydlig symbolfråga som engagerar på både vänster- och högersidan, liksom enkel för journalister att förhålla sig till. Och alliansen kommer att lova att avskaffa stödet om de kommer till makten. Övriga bostadspolitiska frågor sjunker undan, frågor som på lång sikt betyder mer.

► BOSTADSFRÅGORNA EJ HÖGPRIORITERADE

Även om bostadspolitiken idag är en hetare fråga i den politiska debatten jämfört med för tio år sedan verkar det vara svårt att få den att bli den högprioriterade fråga som den borde vara. Inget av partierna har ännu lyft fram den som sin högst prioriterade fråga. Den tar inget stort utrymme i partiledartal eller lyfts som huvudfrågor i valrörelsen.

Socialdemokraterna har ett dilemma. På vänsterkanten – både från vänsterpartiet och inifrån det egna partiet – ropas det på radikala tag, och med det menas mer subventioner och statlig styrning. Budgetutrymmet och det parlamentariska läget gör en sådan politik svår. Det stöd som nu aviserats sker på bekostnad av neddragning av ROT, svikna vallöften och ökade risker för svartjobb som följd. Miljöpartiet värnar miljö, biologisk mångfald och söker efter symbolfrågor som ger denna profil, och blir därför en bromskloss mot förenk-

lingar av regelverken. Rädslan för att röra hyressättnings-systemet och den kommunala självstyrelsen är stor i båda politiska lägren.

► OM JAG FICK CHANSEN IGEN...

Om en ny möjlighet skulle uppstå att få vara bostadsminister skulle jag vara än mer drivande för att tidigt under mandatperioden få igång de utredningar som är nödvändiga för att kunna genomföra reformer under mandatperioden. Ledtiderna är långa. Så utan tydlig agenda under det första året är det svårt att lämna några avtryck som statsråd.

Alliansregeringen samlade bostadsförsörjningsfrågorna och planfrågorna under samma minister. Även hyreslagstiftningen och liknande frågor som idag ligger på justitiedepartementet bör ingå i bostadsministerns portfölj. En permanent statssekreterargrupp bör också skapas kring bostadsfrågor där finans-, miljö-, infrastruktur- och justitieministrarna finns representerade för att lösa alla de frågor som skär över departementsgränserna.

Förutom att fortsätta med regelförenklingar finns några områden som måste reformeras:

- **En mer aktiv social bostadspolitik.** Även om bostadsbyggandet skulle nå en hygglig nivå kommer stora grupper ha svårt att efterfråga bostäder som passar deras plånböcker. I takt med att miljonprogramsområdena renoveras stiger också hyrorna. Det inflöde vi har av människor som kommer till Sverige förstärker denna problematik. Särskilt svårt är det för grupper som har sociala problem, betalningsanmärkningar etcetera.
- **Rörligheten på bostadsmarknaden.** Uppskovsregler och reavinstskatter hör hit, men också hur vi på ett socialt acceptabelt får ett bättre fungerande hyressättningsystem.

REFERENSER

- Bokriskommittén: "En fungerande bostadsmarknad – en reformagenda", 2014.
- Boverket: "Analys av bostadsbyggandet i Norden – huvudrapport", rapport 2011:19, 2011.
- Boverket: "Bostadsbristen och hyressättningssystemet - ett kunskapsunderlag", Marknadsrapport, november 2013.
- Boverket: "Bostadsmarknaden i Norden och regionalt", 2010.
- Boverket: "Bostadsmarknaden 2012-2013 – med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2012", rapport 2014:33, 2014.
- Boverket: "Etableringshinder på bostadsmarknaden", rapport 2014:33
- Boverket: "EU och Bostadspolitiken 2013 – Rättsutveckling och samarbete inom EU av betydelse för svensk bostadspolitik", 2014.
- Boverket: "Boverkets indikatorer – analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos", nr 3, november 2014.
- Boverket: "Nyanländas boendesituation – delrapport", nr 2015:10, 2015.
- Boverket: "Markpriser, markbrist och byggande", Marknadsrapport, mars 2015.
- Boverket: "Många mål - få medel", Boverkets utredning av statliga stöd till bostadsbyggandet, 1993 – 2004, 2005.
- Boverket: "Regionala bostadsmarknadsanalyser 2014", Rapport till regeringen 2014:35.
- Boverket: "Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt", 2010.
- Boverket: "Ungdomars boende – lägesrapport 2012", rapport 2012:7, 2012.
- Boverket: "Uppföljning av den sekundära bostadsmarknaden 2013 – De sociala hyreskontraktens kvantitativa utveckling åren 2008 – 2013, Rapport 2014:36, 2014.
- Centerpartiet: Fakta om bostadspolitik, www.centerpartiet.se/var-politik/alla-fragor/bostad/, 2014.
- Dagens Industri: Rose-Marie Frebran med flera debattartikel "Samhällsplanering som måste förändras", www.di.se/artiklar/2015/3/18/debatt-samhallsplanering-som-maste-forandras/, 2015-03-19
- Dagens Nyheter: "Särskilda boenden kan lösa bostadsbrist för flyktingar", 2014-07-01.
- Europeiska Parlamentet: "Social Housing in the EU". Friedman, D. (2010). "Social impact of poor housing", Ecotec, 2013.
- Fastighetsägarna: "En ny svensk modell är möjlig", rapport, dec 2013.
- Folkpartiet: Fakta om bostadspolitik, www.folkpartiet.se/politik/politik-a-o/bostader/, 2014.
- Hyresgästföreningen: "Presumtionshyror – Enkät om bostadsbyggande & hyressättning", rapport 2013-10-16.
- Häggroth, Sören: "Bostadsförsörjningen i Stockholms län - analys och åtgärder", Rapport till regeringskansliet, 2011.
- Kungl Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA): "Klimatpåverkan från byggprocessen – en rapport från IVA och Sveriges Byggindustrier", 2014.

Kristdemokraterna: "Ett hem åt alla - Kristdemokraternas bostadspolitik 2014-2018", rapport, 2014.

Miljöpartiet: "Vem vill bygga? Vem vill bo? – En långsiktigt hållbar politik för att hantera bostadsbristen", rapport, 22 aug 2012.

Nya Moderaterna: "Ett modernt arbetarparti för hela Sverige", Moderaternas handlingsprogram, sid 32 – 33, 2013.

Nybyggarkommissionen: "En bostadspolitisk agenda för Sverige – 63 förslag för ökat byggande", slutrapport, februari 2014.

OECD: "Housing and the Economy: Policies for Renovation", kapitel i "Economic Policy Reforms 2011 – Going for Growth", 2011.

Regeringskansliet: "SverigeBygget", pressmaterial från alliansregeringen, 2014-07-02 samt Allians för Sverige: SverigeBygget www.alliansen.se/wp-content/uploads/2014/07/Sverigebygget.pdf, 2014.

Sanandaji, Nima: En hållbar social bostadspolitik, rapport, Fastighetsägarna, dec 2014.

SCB: "Bostadsbyggandet lågt under lång tid" i SCB-Indikatorer, juni 2012.

Sjögren, Lennart: "Studentbostäder – En lägesrapport", rapport till Regeringskansliet, 2012.

Socialdemokraterna: "Bostadspolitik för jobb och hållbar framtid", arbetsgruppsrapport, oktober 2012.

Sveriges Byggindustrier/Evidens: "Utan fungerande finansiering stannar bostadsbyggandet – En djupanalys av bostadsbyggandets grundläggande villkor", rapport, 2015.

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL): "Ökat bostadsbyggande – delat ansvar", slutrapport av programberedningen för ökat byggande, april 2014.

TMF: "Miljonprogrammet – Förutsättningar och möjligheter", 2013.

Vänsterpartiet: "Bostad är en social rättighet", riksdagsmotion 2013/14:C431, 2013.

BILAGA

Propositioner, budgetbeslut, utredningsdirektiv och myndighetsuppdrag beslutade på bostadsområdet under mandatperioden 2010 – 2014.

ÅTGÄRDER I BUDGETPROPOSITIONER

- **Nedsättning av fastighetsavgiften** för flerfamiljshus från 0,4 till 0,3 % (BP13).
- **Undantag från fastighetsavgift förlängt** från fem till de första femton åren (BP13).
- **Ökade medel till länsstyrelserna och mark- och miljödomstolarna** för kortare handläggningstider vid överklaganden (BP13).
- **Förlängd tid för presumtionshyror** från 10 till 15 år (BP13).
- **Höjd skattefri gräns för privatuthyrning** till 21 000 kr och sedan till 40 000 kr per år (BP11 och BP13).
- **Enklare och tydligare regler för uthyrning av privatbostad** (BP13).
- **50 miljoner kronor till innovativt byggande** 2014 – 2017 (BP13).
- **32 miljoner kronor i stöd** till utveckling av byggande vid strandnära lägen (BP13).
- **Nytt bostadspolitiskt anslag** motsvarande 20 miljoner kronor per år (BP13).
- **Kompetenssatsning inom PBL-området**, totalt 34 miljoner kronor åren 2014 – 2016 (BP14).
- **Boverkets deltagande i standardiseringsarbete**, en miljon kronor per år (BP14).
- **Informationsinsatser om trygghetsbostäder**, två miljoner kronor per år (BP14).
- **Stöd till kommuner för inventering av bostadsbeståndet ur tillgänglighetssynpunkt**, 6,5 miljoner kronor 2014 och 11 miljoner kronor 2015 (BP14).
- **Takbeloppet för de statliga kreditgarantierna för att bygga bostäder höjs** till 16 000 kronor per kvadratmeter. Den övre beloppsgränsen på 2 miljoner kronor per lägenhet tas bort. (Regeringsbeslut 26 april 2012.)

PROPOSITIONER

Komplettering av den nya plan- och bygglagen (prop. 2010/11:63) 27 januari 2011.

Kompletteringar och förbättringar av den nya plan- och bygglagen, bland annat hur ett beslut om lov eller förhandsbesked ska vinna laga kraft och kommuniceras.

Upphävande av lagen om exploateringssamverkan (prop. 2011/12:54) 12 januari 2012. Bestämmelser om exploateringssamverkan togs bort och lagen om exploateringssamverkan upphörde att gälla vid utgången av juni 2012.

Svensk rätt har anpassats till EU-förordning om byggprodukter (prop. 2012/13:93) 7 mars 2013. Anpassning av svensk rätt till EUs förordning om byggprodukter som bland annat rör CE-märkning av dessa. Alla byggprodukter som omfattas av en harmoniserad standard ska från den 1 juli 2013 vara CE-märkta, för att underlätta handeln mellan EU:s medlemsländer.

Nedsättning av en byggsanktionsavgift (prop. 2012/13:104) 21 mars 2013. Innebär lägre byggsanktionsavgifter samt en möjlighet för kommunerna att sätta ned byggsanktionsavgiften om den inte bedöms stå i rimlig proportion till den aktuella överträdelsen. Avgiften kan då få sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (prop. 2012/13:178) 19 juni 2013. Innebär en tydligare bostadsförsörjningslag och att en regional dimension införs i densamma.

Fler bostäder åt unga och studenter (prop. 2013/14:59) 12 dec 2013. Innebär bland annat att om en vind inreds till bostad på högst 35 kvadratmeter behöver hiss inte installeras och att tidsbegränsade bygglov ska kunna ges på tio år istället för fem plus fem som det är idag. Till detta kommer Boverkets regelförändringar för att kunna bygga små lägenheter mer flexibelt.

Avskaffande av den obligatoriska byggförsäkringen och ny lag om färdigställandeskydd (prop. 2013/14:125) 27 feb 2014. Den obligatoriska byggförsäkringen avskaffas från och med 1 juni 2014. De nuvarande bestämmelserna om färdigställandeskydd förs över i en ny lag med i huvudsak oförändrat innehåll. Den obligatoriska byggförsäkringen har varit hårt kritiserad och inte ansetts leva upp till konsumenternas förväntningar.

Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter (prop. 2013/14:142) 20 febr 2014. Två förslag som innebär att en bostadsrättsinnehavares skäl att hyra ut sin lägenhet blir mer generös och att en bostadsrättsförening får möjlighet att ta ut en så kallad upplåtelseavgift av den som hyr ut.

Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster (prop. 2013/14:195) 13 mars 2014. Förslag som stärker besittningsskyddet för hyresgäster och bostadsrättsinnehavare som har utsatts för brott av närstående.

En enklare planprocess (prop. 2013/14:126) 13 mars 2014. En mängd förslag som bland annat innebär en effektivare och enklare planprocess. Det enkla planförandet föreslås bli det ordinarie och det ska bli enklare att genomföra ändringar av detaljplanen. Det föreslås också att kommuner ska ha riktlinjer för markanvisningsprocessen samt att kommuners möjlighet att ställa tekniska egenskapskrav begränsas. Några förslag antas ej av riksdagen, exempelvis att detaljplan ej behöver upprättas i vissa fall.

Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov (prop. 2013/14:127) 20 mars 2014. Flera förenklingar som bland annat innebär att man kan få bygga ett komplementbostadshus på maximalt 25 kvadratmeter utan bygglov och bygga till villan på 15 kvm utan bygglov.

Samordnad prövning av buller enligt miljöbalken och plan- och bygglagen (prop 2013/14:128) 20 mars 2014. Flera lagförändringar som bland annat innebär att vid tillsyn som gäller omgivningsbuller vid en bostadsbyggnad ska tillsynsmyndigheten inte få fatta beslut om förelägganden eller förbud om det i planbeskrivningen till detaljplanen eller

bygglovet har angetts beräknade bullervärden och omgivningsbullret inte överskrider dessa värden. Detta skapar större trygghet i kommunernas bostadsplanering. Tanken är att riktvärden för buller sedan ska fastställas av regeringen.

Strandskyddet vid små sjöar och vattendrag (prop 2013/14:214) 3 april 2014. Ändringar föreslås i miljöbalken samt en följdändring i plan- och bygglagen (2010:900). Med utgångspunkt i ett fortsatt generellt strandskydd i hela landet föreslås att länsstyrelsen ska få möjlighet att upphäva strandskyddet vid små sjöar och vattendrag, om det område som upphävandet avser har liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften.

Fler tillval för hyresgäster³³, Lagrådsremiss som regeringen beslutade om 26 juni 2014 (Proposition har ännu ej lagts till riksdagen). Hyresgäster ska få större valfrihet i fråga om utformningen av den egna bostaden. Utgångspunkten är att parterna ska ha stor frihet att komma överens om en ersättning för att höja eller sänka lägenhetens standard i något avseende. Efter tio år ska den överenskomna ersättningen ingå i den vanliga hyresprövningen. I lagrådsremissen föreslår regeringen också att skyddet för hyresgäster som vill delta i ombildning till bostadsrätt stärks genom ett krav på att en bostadsrättsförening som förvärvar ett hyreshus ska informera samtliga hyresgäster i huset.

UTREDNINGSDIREKTIV, SOU

- Tillsättande av Byggkravutredningen genom kommittédirektiv **Översyn av vissa byggfrågor** (dir 2011:100) Tillsatt 3 november 2011, klar 10 dec 2012 (SOU 2012:86).
- Tillsättande av Plangenomförandeutredningen genom kommittédirektiv **Översyn av bestämmelserna om genomförande av detaljplan** (dir 2011:104) Tillsatt 24 november 2011, samt
- Tilläggsdirektiv till Plangenomförandeutredningen genom kommittédirektiv **Utredningen om översyn av bestämmelserna om genomförande av detaljplan** (dir 2012:114). Beslutad 15 november 2012, klar 7 maj 2013. (SOU 2013:34).

³³Lagrådsremiss: "Fler tillval för hyresgäster", 26 juni 2014: www.regeringen.se/content/1/c6/24/32/04/46dd8858.pdf

- Tillsättande av Hyresbostadsutredningen genom kommittédirektiv **Utveckla hyresrättens förutsättningar** (dir 2011:108). Tillsatt 8 dec 2011, delbetänkande klar 29 mars 2012 (SOU 2012:25), slutbetänkande klart 18 december 2012 (SOU 2012:88).
- Tillsättande av Bostadsbeskattningskommittén genom kommittédirektiv **Översyn av beskattningen av hyresrätter och vissa andra boendeformer** (dir 2012:32). Tillsatt 12 april 2012, klar 13 januari 2014 (SOU 2014:1).
- Tillsättande av 2012 års ägarlägenhetsutredning genom kommittédirektiv **Ägarlägenheter i befintliga hyreshus** (dir 2012:44). Tillsatt 24 maj 2012, klar 4 juni 2014 (SOU 2014:33).
- Tilläggsdirektiv till **Byggkravsutredningen angående byggförsäkringen** (dir 2012:88). Tillsatt 6 september 2012, klar 15 maj 2013 (SOU 2013:10).
- Tillsättande av Bullersamordningsutredningen genom kommittédirektiv **Samordning av planläggning och lovgivning enligt plan- och bygglagen med prövning och tillsyn enligt miljöbalken i fråga om buller** (dir 2013:5). Tillsatt 24 januari 2013, delbetänkande klar 30 augusti 2013 (SOU 2013:57) och slutbetänkande 2 oktober 2013 (SOU 2013:67).
- Tillsättande av Strandskyddsdelegationen genom kommittédirektiv **Delegationen för en långsiktig tillämpning av strandskyddsreglerna** (dir 2013:27). Tillsatt 7 mars 2013, klar 17 december 2015.
- Tillsättande av PBL-överklagandeutredningen genom kommittédirektiv **Effektivare handläggning av beslut som överklagats enligt plan- och bygglagen** (dir 2013:53). Tillsatt 16 maj 2013, klar 14 mars (SOU 2014:14).
- Tillsättande av EU & kommunernas bostadspolitik genom kommittédirektiv **EU-rättsliga förutsättningar för kommunal bostadspolitik** (dir 2013:68) Tillsatt 13 juni 2013, klar 29 maj 2015.
- Tillsättande av Bostadsplaneringskommittén genom kommittédirektiv **Regional planering och bostadsför-sörjning** (dir 2013:78). Tillsatt 8 augusti 2013, klar juni 2015.
- Tillsättande av Riksintresseutredningen genom kommittédirektiv **Hushållning med mark- och vattenområden av riksintresse** (dir 2013:126). Tillsatt 19 december 2013, delbetänkande klart 14 augusti 2014 (SOU 2014:59), slutbetänkande klart 1 december 2015.
- Tillsättande av en utredning genom kommittédirektiv **Förbättrad bostadssituation i storstadsregionerna** (dir 2014:26). Tillsatt 20 februari 2014, klar 1 september 2015.
- Tillsättande av Planprocessutredningen genom kommittédirektiv **Ökad kommunal planläggning för bostadsbyggande och ökat utbud av markanvisningar** (dir 2014:29). Tillsatt 27 februari 2014, klar 1 oktober 2015.
- Tillsättande av Äldreboendebostadsutredningen genom kommittédirektiv **En förbättrad bostadssituation för äldre** (dir 2014:44). Tillsatt 20 mars 2014, klar 1 oktober 2015.
- Tillsättande av utredningen Gestaltad livsmiljö genom kommittédirektiv: **Gestaltad livsmiljö - en ny politik för arkitektur, form och design** (dir 2014:69). Tillsatt 15 maj 2014, klar 1 oktober 2015.
- Tillsättande av Byggkonkurrensutredningen genom kommittédirektiv **Bättre konkurrens för ökat bostadsbyggande** (dir 2014:75) Tillsatt 2 juni 2014, klar 1 oktober 2015.

Därutöver undersökte under 2011 en konsult landets studentbostadssituation och en konsult bostadsförsörjningssituationen i Stockholms län (S2011/9429/PBB)³⁴.

VIKTIGA REGERINGSUPPDRAG TILL MYNDIGHETER SOM RÖR BOSTADSBYGGANDE

- Uppdrag i **Boverkets regleringsbrev för 2011** (förbättrade prognoser, uppdatering av de regionala och nordiska rapporterna i bostadsfinansiering, konkurrens på bostadsmarknaden, de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagens utveckling och roll på arbetsmarknaden, analys av bostadsbyggandet i Norden, mätningar och uppdatering av bostadsföretagens administrativa kostnader inom regelförenklingsarbetet, vision för Sverige 2025 och sammanställning av nationella mål, planer och program, vägledning för skyddsavstånd mellan bostäder och anläggningar för djurhållning, ökad harmonisering av kommunernas planarbete i digital miljö, samverkan om gestaltning av offentliga miljöer, certifiering av installatörer av små anläggningar för förnybar energi, genomföra den nationella strategin för regional konkurrenskraft, entreprenörskap och sysselsättning, samordning och utveckling av samhällsplanering som stimulerar till fysisk aktivitet, sammanställning och spridning av erfarenheter från uppdraget att stärka tryggheten i stads- och tätortsmiljöer).

³⁴Sjögren, Lennart: "Studentbostäder - En lägesrapport", Rapport till Regeringskansliet, 2012 samt Häggröth, Sören: "Bostadsförsörjningen i Stockholms län - analys och åtgärder", Rapport till regeringskansliet, 2011.

- Uppdrag 7 april 2011 till BKN angående **etablering på ägarriktmarknaden** S2011/3877/PBB, uppdraget redovisades mars 2012.
- Uppdrag 26 maj 2011 till Boverket att lämna förslag på **författningsändringar för anpassning till EUs byggproduktförordning** S2011/4930/PBB, uppdraget redovisades januari 2012.
- Uppdrag 27 oktober 2011 till samtliga kommuner i Stockholms län och till Länsstyrelsen i Stockholms län för att **redovisa arbetet med bostadsförsörjning** S2011/9429/PBB, uppdraget redovisades februari 2012.
- Uppdrag 24 november 2011 till Statskontoret att **beskriva och utvärdera den kommunala markanvisningsprocessen** S2011/10454/PBB, uppdraget redovisades juni 2012.
- Uppdrag 24 november 2011 till Boverket att i samverkan med Lantmäteriet **kartlägga och analysera kommunernas planberedskap** S2011/10456/PBB, uppdraget redovisades juni 2012.
- Uppdrag 24 november 2011 till Boverket att, i samverkan med Lantmäteriet, **redovisa planeringsförenklade åtgärder** med mera. S2011/10458/PBB, uppdraget delredovisades mars 2013 och slutredovisades december 2013.
- Uppdrag 24 november 2011 till Boverket att, i samverkan med Konkurrensverket, **utvärdera vissa tillväxt- och konkurrensbestämmelser i PBL** S2011/10460/PBB, uppdraget redovisades april 2013.
- Uppdrag i Boverkets regleringsbrev för 2012 S2011/223/PBB med flera december 2011:
 - **redovisning av dåligt fungerande bostadsmarknader**, rapporten redovisades oktober 2012 bostadsbrist, uppdraget redovisades november 2012,
 - **uppföljning av vissa bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden**, uppdraget redovisades maj 2012,
 - **analys av kommunernas kompetensbehov inom plan- och byggområdet**, uppdraget redovisades oktober 2012,
 - **främjande av hållbar stadsutveckling**, rapporten redovisades mars 2013,
 - **samverkan om gestaltning av offentliga miljöer**, rapporten redovisades februari 2014,
 - **urbant utvecklingsarbete**, uppdraget redovisades februari 2013.
- Uppdrag 12 april 2012 till Boverket att göra en **översyn av bostadsförsörjningslagen** S2012/2989/PBB, uppdraget redovisades juni 2012.
- Uppdrag 7 juni 2012 till Stockholms läns landsting om att **viss utrednings- och samordningsverksamhet ska avse bostadsbyggandet i Stockholms län** S2012/4204/PBB ska redovisas till Regeringskansliet (Socialdepartementet), uppdraget redovisades november 2012.
- Uppdrag 14 juni 2012 till Trafikanalys att analysera **befintliga trafikplaners känslighet för prognoser** S2012/4391/PBB, uppdraget redovisades november 2012.
- Uppdrag 22 november 2012 till Boverket att **föreslå författningsändringar i syfte att stimulera byggande av student- och ungdomsbostäder** S2012/8156/PBB, uppdraget redovisades i juli 2013.
- Uppdrag i Boverkets regleringsbrev för 2013, dec 2012:
 - **regionalisering av nationella mål, planer och program**, uppdraget redovisades februari 2014,
 - **sambandet mellan det regionala tillväxtarbetet och kommunernas översiktsplanering**, uppdraget redovisades mars 2014,
 - **riktvärden för flygbuller**, uppdraget redovisades april 2013,
 - **göra eurokoderna tillgängliga och utreda standarder inom byggsektorn**, uppdraget att göra eurokoderna tillgängliga till en så låg kostnad som möjligt redovisades januari 2013, övriga delar av uppdraget delredovisades juni 2013 och slutredovisades november 2013,
 - **utredning av vissa frågor i plan- och byggförordningen**, uppdraget redovisades oktober 2013,
 - **kartläggning av behovet av kontrollansvariga enligt PBL**, uppdraget redovisades 31 maj 2013,
 - **följa och analysera effekter av förändringar i hyreslagstiftningen med mera**, uppdraget redovisades mars 2013. Analysen av hur hyressättningsystemet i sin helhet fungerar redovisades första gången mars 2014,
 - **undersöka hur förutsättningarna för privatuthyrning av bostäder kan förbättras**, uppdraget redovisades september 2013,
 - **plan för jämställdhetsintegrering**, uppdraget redovisades september 2013,
 - **urbant utvecklingsarbete**, uppdraget redovisades till februari 2014,
 - **analys av hinder för energieffektivisering**, uppdraget rapporterades senast december 2013.

- Uppdrag 24 januari 2013 till Boverket att utarbeta **vägledande underlag vid planering för och byggande av bostäder inom områden som är utsatta för buller från hamnar, industrier och annan liknande verksamhet** S2013/613/PBB, uppdraget redovisades april 2014.
- Uppdrag 14 februari 2013 till SGI att utreda möjliga **former för samordning av klimatanpassningsinsatser avseende skredrisker i Göta Älvdalen** S2012/2921/PBB, uppdraget redovisades november 2013.
- Uppdrag 27 mars 2013 till Statskontoret att utreda och föreslå **med vilka styrmedel regeringen bör påverka utvecklingen mot en sammanhållen digital process** S2013/2536/PBB, uppdraget redovisades februari 2014.
- Uppdrag 13 juni 2013 till SGI att **utveckla ett geokalkylsystem för planering och kostnadsbedömning** S2013/4537/PBB, uppdraget ska redovisas senast den 30 november 2015. En delredovisning av uppdraget såvitt avser framtagande av koncept för geokalkylsystemet lämnades i januari 2014.
- Uppdrag 19 juni 2013 till Boverket om **utredning av vissa frågor i plan- och byggförordningen**, uppdraget redovisades i januari 2014.
- Uppdrag 1 augusti 2013 till Boverket att utreda **förutsättningarna för fördjupad hyresstatistik** S2013/5423/PBB, uppdraget redovisades i december 2013.
- Uppdrag 1 augusti 2013 till Boverket att ta fram **förslag som underlättar etablering på bostadsmarknaden för svaga grupper** S2013/5424/PBB, uppdraget redovisades i december 2014.
- Uppdrag 8 augusti 2013 till Boverket om **utveckling av medborgardialog och boendeinflytande**, uppdraget redovisades i maj 2014.
- Uppdrag 19 september 2013 till Boverket att **se över och skärpa nivåerna för energihushållning**, uppdraget redovisades i juni 2014.
- Uppdrag 3 oktober 2013 till Boverket att undersöka **flyttmönster i samband med omfattande renoveringar**, uppdraget redovisades i december 2014.
- Uppdrag 3 oktober 2013 till Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Uppsala län, Länsstyrelsen i Östergötlands län, Länsstyrelsen i Skåne län och Länsstyrelsen i Västra Götalands län angående **viss icke-ianspråktagen detaljplanlagd mark för bostadsändamål**, uppdraget redovisades i mars 2014.
- Uppdrag 3 oktober 2013 till Lantmäteriet att utarbeta **nationella specifikationer för offentlig användning av geodata samt att påskynda övergången till enhetliga referenssystem**, uppdraget ska redovisas senast den 1 september 2016. En delredovisning kan lämnas senast den 1 oktober 2015.
- Uppdrag 24 oktober 2013 till Boverket om **förberedelser inför kompetenssatsning rörande tillämpningen av plan- och bygglagen**, uppdraget redovisades i januari 2014.
- Uppdrag 7 november 2013 till Boverket om **vägledning för tillsyn med mera enligt plan- och bygglagen**, uppdraget ska redovisades i december 2014.
- Uppdrag 14 november 2013 till Boverket att **föreslå ytterligare åtgärder som kan undantas från kravet på bygglov**, uppdraget redovisades i juli 2014, en del av uppdraget som avser att utreda förutsättningarna för att utöka den tillåtna storleken för sådana komplementbyggnader som avses i 9 kap. 4 § första stycket 3 PBL redovisades i december 2013.
- Uppdrag i Boverkets regleringsbrev för 2014, 19 dec 2013:
 - **regionalisering av nationella mål, planer och program**, uppdraget ska redovisas senast den 27 februari 2015,
 - **informationsinsatser om mellanboendeformer för äldre**, en redovisning av genomförda insatser ska ske i samband med årsredovisningen,
 - **vägledning för barns och ungas utemiljö**, uppdraget ska redovisas senast den 27 februari 2015,
 - **uppdatering och vidareutveckling av vägledningen Handeln i planeringen**, uppdraget ska redovisas senast den 30 november 2015,
 - **följa och analysera effekter av förändringar i hyreslagstiftningen med mera**, uppdraget redovisades i mars 2014. Den del av uppdraget som handlar om uppföljning av boendeinflytande och inflytande i bolagen redovisades i oktober 2014,
 - **utvecklingsarbete för jämställdhetsintegrering**, uppdraget ska redovisas senast den 31 mars 2015,
 - **urbant utvecklingsarbete**, uppdraget ska redovisas senast den 24 februari 2015.
- Uppdrag 9 januari 2014 till Boverket att utreda en **expertfunktion för byggsador**, uppdraget redovisades i juni 2014.

- Uppdrag 9 januari 2014 till Boverket att ta fram en **vägledning till plan- och bygglagens hållbarhetsbestämmelser**, uppdraget ska redovisas senast den 30 juni 2015. En delredovisning av uppdraget avseende en kunskaps-sammanställning och exempelsamling lämnades i november 2014.
- Uppdrag 20 februari 2014 till Boverket, Naturvårdsverket, Statens energimyndighet, Tillväxtverket och Trafikverket att **upprätta och förvalta en plattform för frågor om hållbar stadsutveckling**. Årliga rapporter ska redovisas senast den 31 januari från och med 2015. Rapporten för 2016 bör innehålla analyser av plattformens funktion.
- Uppdrag 13 mars 2014 till Boverket (2010:900) att genomföra **kompetensinsatser kring plan- och bygglagen**. Delrapporter om hur uppdraget fortskrider, vilka resultat som uppnåtts och eventuella förslag till förändringar i tidigare utarbetad plan och program ska lämnas senast den 31 januari 2015 respektive den 31 januari 2016. Uppdraget ska slutredovisas senast den 14 december 2016.
- Uppdrag 28 augusti 2014 till Boverket att utreda **behovet av författningsändringar gällande tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder med tidsbegränsat bygglov**. Uppdraget redovisades i december 2014.
- Uppdrag 4 september 2014 till Boverket att föreslå **ytterligare åtgärder som kan undantas från krav på bygglov**. Uppdraget ska redovisas 31 juli 2015.
- Uppdrag 4 september 2014 till Boverket att **utreda och föreslå åtgärder avseende ovårdade tomter och förfallna byggnader**. Uppdraget ska redovisas 30 september 2015.

Fastighetsägarna Stockholm är branschorganisationen för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i Stockholms län och på Gotland. Våra cirka 4 500 medlemmar spänner från börsnoterade fastighetsföretag och kommunala bostadsbolag till bostadsrättsföreningar och mindre fastighetsägare. Tillsammans har de drygt 10 000 fastigheter där det bor en halv miljon människor.

Våra medlemmar är en viktig del i samhällsbygget och våra investeringar gör Stockholm till en attraktiv storstad – inte bara för alla som bor här idag, utan för våra barn, och alla de som vill komma hit i framtiden.



FASTIGHETSÄGARNA

Fastighetsägarna Stockholm

Utdelningsadress: Box 12871, 112 98 Stockholm

Besöksadress: Alströmergatan 14, Stockholm

Telefon: 08-617 75 00

www.fastighetsagarna.se/stockholm