



Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse

Sammanfattning av uppdraget

En bokstavsutredare, som i det följande benämns egnahemskommissionär, ska dels analysera och klargöra orsakerna till småhusens låga andel av nyproduktionen av bostäder, dels aktivt arbeta för att de parter som bedöms ha möjlighet att bidra till ett ökat småhusbyggande ska göra det. Utredaren ska också verka för anläggandet av nya trädgårdsstäder. Syftet är att verka för en ny egnahemsrörelse och att långsiktigt öka småhusens andel av nyproduktionen av bostäder.

Egnahemskommissionären ska senast den 15 november 2024 lämna en skriftlig delredovisning av uppdraget. Delredovisningen ska innehålla kommissionärens bedömning av förutsättningarna för att kunna bidra till att avtal om småhusbyggande sluts och för att nya trädgårdsstäder kommer att planeras. Egnahemskommissionären får i samband med detta även lämna eventuella förslag till hur syftet med uppdraget kan nås genom förändringar av detta uppdrag.

Uppdraget ska slutredovisas skriftligt senast den 15 januari 2027.

Bakgrund och skälen för uppdraget

Sveriges befolkning växer och därmed behovet av nya bostäder. I dag bor drygt hälften av befolkningen i småhus, som utgör drygt 40 procent av bostadsbeståndet. Sedan 1990, då bostadsbyggandet skett i huvudsak utan statlig finansiering, har småhus utgjort ungefär 25 procent av de nyproducerade bostäderna. Småhusens andel av bostadsbeståndet minskar,

trots att en övervägande majoritet av befolkningen i opinionsundersökningar anger att de vill bo i småhus.

Möjliga orsaker

Orsakerna till att andelen småhus i nyproduktionen inte är högre är sannolikt flera och varierar rimligen med förutsättningarna i olika delar av landet. En grundläggande förutsättning för att lån ska beviljas för nyproduktion är att produktionskostnaden inte kan överstiga marknadsvärdet för den färdiga byggnaden. Det gör att det bara är inom begränsade områden i landet som det går att bygga nya småhus på marknadsmässiga villkor. I vilken utsträckning kommunerna planerar för småhusbebyggelse sätter också en ram för hur stort småhusbyggandet kan bli. Boverkets huvudslutsats i rapporten Förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna (Boverkets rapport 2014:24) var att kommunerna prioriterar planering för flerbostadshus. Genomförandet av en detaljplan förutsätter att någon byggherre vill acceptera de villkor som följer med planen. Hur dessa beslutsprocesser ser ut, hur värden och risker fördelas genom avtal, om det som byggs verkligen maximerar värdet på den tillgängliga marken eller om det finns andra skäl till att flerbostadshusen dominerar, framgår inte av Boverkets rapport.

En annan möjlig orsak som berörs av Boverket i rapporten är att varken kommuner eller byggföretag tycktes vara inriktade på en typ av tätare småhusbebyggelse som skulle ge en exploateringsgrad mera likvärdig med flerbostadshus.

Vad är småhus?

Begreppet småhus används av Statistiska centralbyrån för en- och tvåbostadshus, bostadshus på jordbruksfastigheter, kedjehus och radhus. De allra flesta småhus ägs av den som bebor det, men småhus kan också upplåtas med bostadsrätt eller hyresrätt. Inriktningen på uppdraget är bostäder som erbjuder ett boende med direkt tillgång till en egen mindre eller större trädgård oberoende av byggnadens utformning eller bostadens upplåtelseform.

En ny egnahemsrörelse

I början av förra seklet växte befolkningen snabbt samtidigt som bostadsstandarden var mycket låg. För att höja bostadsstandarden togs initiativ av enskilda personer, företag och särskilt bildade föreningar till

byggande av egnahem för att förse den jordlösa landsbygdsbefolkningen men senare också trångbodda arbetare i städerna med egnahem. Utformningen av husen varierade – det byggdes hus för en och två familjer liksom radhus – liksom egeninsatsen i form av pengar eller eget arbete. Möjligheten till egen odling av frukt och trädgårdsväxter var ett stående inslag. Många egnahemsområden från 1900-talets första decennier finns kvar och är fortsatt uppskattade.

Egnahemsrörelsens målbild att förse hushåll med litet eget kapital med en god bostad i form av ett småhus är giltig även i dag, och de historiska erfarenheterna bör gå att inspireras av för framtiden.

Trädgårdsstad

Trädgårdsstad är en stadsbyggnadstyp som präglas av trädgårdsförsedd småhusbebyggelse och låga flerbostadshus samt traditionella – ofta trädplanterade och omsorgsfullt utformade – gator och torg. Bakom trädgårdsstäderna fanns en socialpolitisk tanke om ett drägligare boendialternativ för arbetarna i de genom industrialiseringen överfyllda städerna. Dessa områden karakteriseras av en blandad bebyggelse uppförd i den naturliga terrängen och med varierad växtlighet omkring. Under perioden 1905–30 byggdes flera trädgårdsstäder i Sverige, bl.a. i Enskede och Bromma utanför Stockholm samt i Landala i Göteborg.

Egenskaperna hos förra seklets trädgårdsstäder ger förutsättningar för att bygga hållbara samhällen även i vår tid. Trädgårdsstaden ger goda förutsättningar för ett tryggt grannskap och ett byggande med tillräcklig täthet så de kan integreras med t.ex. befintlig kollektivtrafik och annan infrastruktur samt med omkringliggande miljöer. Trädgårdsstaden ger även förutsättningar för att bevara både biologiska och kulturhistoriska värden.

Uppdraget

Egnahemskommissionären ska genom kontakter med kommuner, byggaktörer, mäklare och banker fördjupa kunskaperna om vad som är gränssättande för byggandet av småhus i Sverige idag och hur förutsättningarna skiljer sig åt mellan olika delar av landet. Boverkets rapporter Förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna, (Boverkets rapporter 2014:24 och 2015:24) liksom Boverkets rapport Uppdrag att ta fram underlag för ökat småhusbyggande (rapport 2024:3) bör användas vid dessa kontakter. De institutionella och finansiella

förutsättningar som gäller vid planering av ny bostadsbebyggelse och eventuella skillnader i de avtal som reglerar genomförande för flerbostadshus respektive småhus ska särskilt granskas.

Egnahemskommissionären ska sammanföra relevanta aktörer – kommuner, markägare, byggherrar och finansiärer – och bidra till att finna avtalslösningar som gör att ett byggande av småhus kommer till stånd, oaktat ett fortsatt behov av övriga boendeformer. I det fall genomförandet kräver tillstånd eller samspelar med investeringar av statliga myndigheter eller bolag ska utredaren bidra till att klarlägga förutsättningarna för att sådana tillstånd ska kunna ges eller att sådana investeringar ska kunna komma till stånd.

Egnahemskommissionären ska belysa betydelsen av befintliga statliga stöd och skattevillkor för beslut om att bygga och förvärva småhus. I uppdraget ingår inte att föreslå något nytt ekonomiskt stöd till småhusbyggande och inte heller att lämna förslag på skatteområdet. I det fall egnahemskommissionären under arbetets gång identifierar bestämmelser och tillämpningar av bestämmelser som utgör ett hinder för småhusbyggande ska sådana redovisas löpande.

Egnahemskommissionären ska när uppdraget utförs, i dialog med kommuner och byggaktörer om ny stadsbebyggelse, verka för anläggandet av nya trädgårdsstäder utifrån miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Arbetet ska bedrivas utifrån det riksdagsbundna nationella målet för arkitektur-, form- och design (prop.2017/18:110, bet.2017/18:CkrU1, rskr. 2017/18:316) i syfte att utveckla omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer.

Egnahemskommissionären ska när uppdraget utförs arbeta med referensgrupper och förväntas med utgångspunkt från sina iakttagelser vid behov delta i och arrangera seminarier och konferenser som behandlar småhusbyggande.

Egnahemskommissionären ska med utgångspunkt i sina iakttagelser och slutsatser delta i den offentliga debatten.

Egnahemskommissionären ska redovisa relevanta konsekvenser av sitt arbete i enlighet med kommittéförordningen (1998:1474).

Egnahemskommissionären ska senast den 15 november 2024 lämna en skriftlig delredovisning av uppdraget. Delredovisningen ska innehålla

kommissionärens bedömning av förutsättningarna för att kunna bidra till att avtal om småhusbyggande sluts och för att nya trädgårdsstäder kommer att planeras. Egnahemskommissionären får i samband med detta även lämna eventuella förslag till hur syftet med uppdraget kan nås genom förändringar av detta uppdrag.

Uppdraget ska slutredovisas skriftligt senast den 15 januari 2027.