

Småhusbyggande på landsbygden

Delredovisning 7 i Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse

Oktober 2026



Egnahemskommissionären

Foto: Märta Alsén, Alsike, Knivsta



Regeringskansliet



Egnahemskommissionären

Småhusbyggande på landsbygden

Delredovisning 7 i uppdraget att verka för ett ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse

Sammanfattning

I denna delredovisning lyfter jag särskilt fram behovet av att bygga nya småhus på landsbygden. Det finns en tydlig koppling i att bostadsförsörjningen generellt, och särskilt byggandet av småhus, måste fungera för att klara behovet av kompetensförsörjning och rekrytering, inte minst på orter där industrisatsningar och nyetableringar sker. Bostadsbyggande är en viktig del i att skapa attraktiva miljöer där människor trivs och väljer att både bo kvar och flytta till – och att det som i dag ofta saknas på landsbygden är ett utbud av moderna attraktiva småhus. Det är ett faktiskt bostadsbehov som inte lyfts fram tillräckligt i den politiska debatten.

Då strandskyddet just nu utreds i syfte öka möjligheterna att bygga småhus vid strandnära lägen på landsbygden lägger jag i denna delredovisning inte något eget förslag. Jag vill dock särskilt framhålla vikten av det blir en långsiktig förändring i nuvarande lagstiftning både avseende tydlighet och transparens och att möjligheterna ökar för ett strandnära småhusbyggande på landsbygden.

Egnahemskommissionären lämnar i denna delredovisning sju förslag för att öka möjligheterna att bygga småhus på landsbygden.

1. Boverket behöver bli bättre på att bedöma bostadsbyggnadsbehovet

Boverkets redovisning av byggbehovet visar i dag att en stor majoritet av bostadsmarknaderna på landsbygden saknar ett kvantitativt behov av nybyggda bostäder de kommande 10 åren. För landsbygdens kommuner och företag kan Boverkets behovsberäkningar direkt motverka möjligheten att på lokal nivå attrahera inflyttare och påvisa det faktiska nybyggnadsbehovet.

Ge Boverket i uppdrag att ta fram en ny metod för bedömningar av bostadsbyggnadsbehovet som även redovisar en bedömning av behovet av olika typer av bostäder och som inkluderar informationen som finns i prissignalerna på bostadsmarknaden.

2. Genomför en kulturförändring i kommunernas bostadspolitiska verktygslåda

Kommuner kan i sin aktiva bostadspolitik lika självklart ge stöd till enskilda hushåll som leder till ett boende i ett eget ägt hem som att äga allmännyttiga bostadsbolag som hyr ut bostäder.

Kommunen bör därför stödja enskilda hushåll i syfte att förvärva ett nybyggt småhus eller minska deras boendekostnader. Staten bör dela ekonomisk risk med de kommuner som väljer att dela ekonomisk risk med de hushåll som ges möjlighet att flytta in i ett nybyggt småhus.

3. Ge lätnader i kreditrestriktionerna vid köp av nyproducerade småhus på landsbygden

Att finansiera ett nyproducerat småhus på bostadsmarknader där det bedömda marknadsvärdet är betydligt lägre än produktionskostnaden är mycket svårt. De statliga kreditrestriktionerna med både strikta bolånetak och amorteringskrav begränsar ytterligare finansieringen av småhusbyggandet på landsbygden – trots att utlåningen till dessa nyproducerade småhus rimligen inte kan leda till ökade risker för samhällsekonomisk obalans.

Bostadslån till nyproducerade småhus på landsbygden bör ges ett undantag från kreditrestriktionerna. Det bör endast vara bankernas riskbedömning och kreditprövning av bankkundens betalningsförmåga och kreditvärdighet som begränsar storleken på bostadslånet.

Finansinspektionen bör ges i uppdrag att tydligare följa upp att bankerna erbjuder bankkunderna det lagstiftade undantag från amorteringskravet som gäller de första fem åren vid belåning av nyproducerade bostäder.

4. Ge en statlig stimulans för småhusbyggande även på landsbygden

Den nuvarande planeringsstimulansen för småhus är utformad för att stödja kommuner som antar detaljplaner som möjliggör småhusbebyggelse.

För att stimulera småhusbyggande på landsbygden, där de flesta småhus byggs i områden som inte omfattas av detaljplan, bör regelverket kompletteras med en bygglovsbaserad stimulans för småhusbyggande utanför detaljplanelagt område.

5. Underlätta byggandet av småhus på jordbruksmark

Fler småhus bör få byggas på jordbruksmark som bedöms ha ett lågt produktionsvärde.

Utred hur 3 kap. 4 § miljöbalken kan ändras så att bedömningen av om brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bostadsändamål i större utsträckning beaktar samhällsekonomiska bedömningar. Bedömningen bör beakta markens faktiska produktionsvärde, dess betydelse för det lokala jordbrukssystemet och den landsbygdsutveckling som kan följa av ny bostadsbebyggelse.

6. Gör en tidigare kommunal bedömning av va-förutsättningar

I dag sker handläggningen av va-frågor i samband med småhusbyggande i flera steg och enligt flera olika regelverk. Vid förhandsbesked eller bygglov bedöms förutsättningar att ordna vattenförsörjning och avloppshantering på platsen, men det formella beslutet om tillstånd fattas i den efterföljande miljöbalksprövningen. Detta skapar en osäkerhet för fastighetsägare och byggaktörer om projektets genomförbarhet där bygglov, förhandsbesked och miljöbalksprövning kan ge olika beslut.

Kommunen ska därför redan vid beslut om förhandsbesked eller bygglov, vid ansökningar om ny bostadsbebyggelse utanför verksamhetsområde för allmänna vattentjänster, ta ställning till fastighetens långsiktiga förutsättningar för vattenförsörjning och avloppshantering. Bedömningen bör grundas på underlag från miljönämnden, kommunens vattentjänstplan och övriga relevanta planeringsunderlag.

7. Ta fram en nationell vägledning för enskilda och gemensamma va-lösningar

På landsbygden är det ofta svårt att motivera kommunal utbyggnad av vatten och avlopp samtidigt som enskilda lösningar inte alltid anses vara optimala. För mindre grupper av bostäder kan gemensamma anläggningar för vattenförsörjning och avloppshantering utgöra ett effektivt alternativ.

I dag saknas ofta tydliga bedömningsgrunder för när gemensamma va-anläggningar bör väljas, hur de ska dimensioneras, hur ansvar för drift och underhåll bör organiseras och vilka krav som bör ställas för att säkerställa långsiktig funktion. Detta kan skapa osäkerhet för såväl kommuner som fastighetsägare och försvåra genomförandet av mindre bostadsprojekt.

För att förbättra förutsättningarna för småhusbyggande på landsbygden, utan att kraven på skydd för människors hälsa och miljön sänks, bör Havs- och vattenmyndigheten ges i uppdrag att ta fram en nationell vägledning inom plan- och byggområdet för bedömning av enskilda och gemensamma va-lösningar.

Förord

I maj 2024 tillsatte regeringen en Egnahemskommissionär vars uppdrag är att verka för ökat småhusbyggande. Till Egnahemskommissionär utsågs Stefan Attefall.

Egnahemskommissionären ska dels analysera och klarlägga 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 gör det. I uppdraget ingår också att verka för en ny egnahemsrörelse och att nya trädgårdsstäder anläggs.

I den första delredovisningen som egnahemskommissionären lämnade till regeringen i november 2024 listades ett antal faktorer som kan begränsa småhusbyggandet.¹ Därefter har ett antal delredovisningar presenterats där flera av dessa faktorer analyserats och förslag på åtgärder lämnats:

- Delredovisning 2: Situationen för småhusbyggande i Sverige, juni 2025
- Delredovisning 3: Kostnader som begränsar möjligheterna att bygga småhus, november 2025
- Delredovisning 4: Trädgårdsstaden – formen för framtida småhusbyggande, februari 2026
- Delredovisning 5: En egnahemsrörelse för 2020-talet, maj 2026
- Delredovisning 6: Hinder för småhusbyggande även när förutsättningarna är goda, juni 2026

Detta är den sjunde delredovisningen i serien som har fått namnet ”Småhusbyggande på landsbygden”.

Detta är den sista av delredovisningarna som presenterats löpande under 2025–2026. Senast den 15 januari 2027 ska uppdraget slutredovisas skriftligt.

Egnahemskommissionären, oktober 2026

Stefan Attefall

¹ Delredovisning av Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse (LI2024:C).

Inledning

I den första delredovisningen som lämnades till regeringen i november 2024 uppmärksammade egnahemskommissionären de särskilda utmaningar som följer gällande bostadsproduktion, särskilt mindre hus, på landsbygden.²

I delredovisningen utlovades att egnahemskommissionären skulle genomföra ett fördjupat arbete kring hur småhusbyggande på landsbygd kan underlättas. I denna delredovisning görs denna analys och förslag lämnas.

1. Landsbygden i Sverige

Landsbygd

För att definiera landsbygd kan kategoriseringar i olika typer av stads- och landsbygdsområden i Sverige göras för hela kommuner eller funktionella regioner, något som exempelvis både Tillväxtverket och Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) gör. Fördelen med kategoriseringar är att de kan förenkla analysen av förutsättningen för småhusbyggande med hänsyn tagen till olika geografiers utveckling och därmed öka förståelsen för att det också finns olika typer av landsbygder.

I denna delredovisning följer jag den definition av landsbygd som regeringen gör i landsbygdspropositionen *Hela Sverige ska fungera – politik för starkare landsbygder*.³ Den definitionen följer det som föreslagits av Tillväxtanalys efter ett uppdrag från regeringen 2013⁴ och som uppdaterats av Tillväxtverket 2021. Vid hänvisning till landsbygdskommun avses i grunden tre olika kategorier;

- Mycket glesa landsbygdskommuner: Hela befolkningen bor i rurala områden och har mer än 90 minuters resväg med bil till en tätort med minst 50 000 invånare.
- Glesa landsbygdskommuner: Mer än 50 procent av befolkningen bor i rurala områden. Majoriteten av kommunens befolkning har mer än 45 minuters resväg med bil till en tätort med minst 50 000 invånare.

² Delredovisning av Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse (LI2024:C).

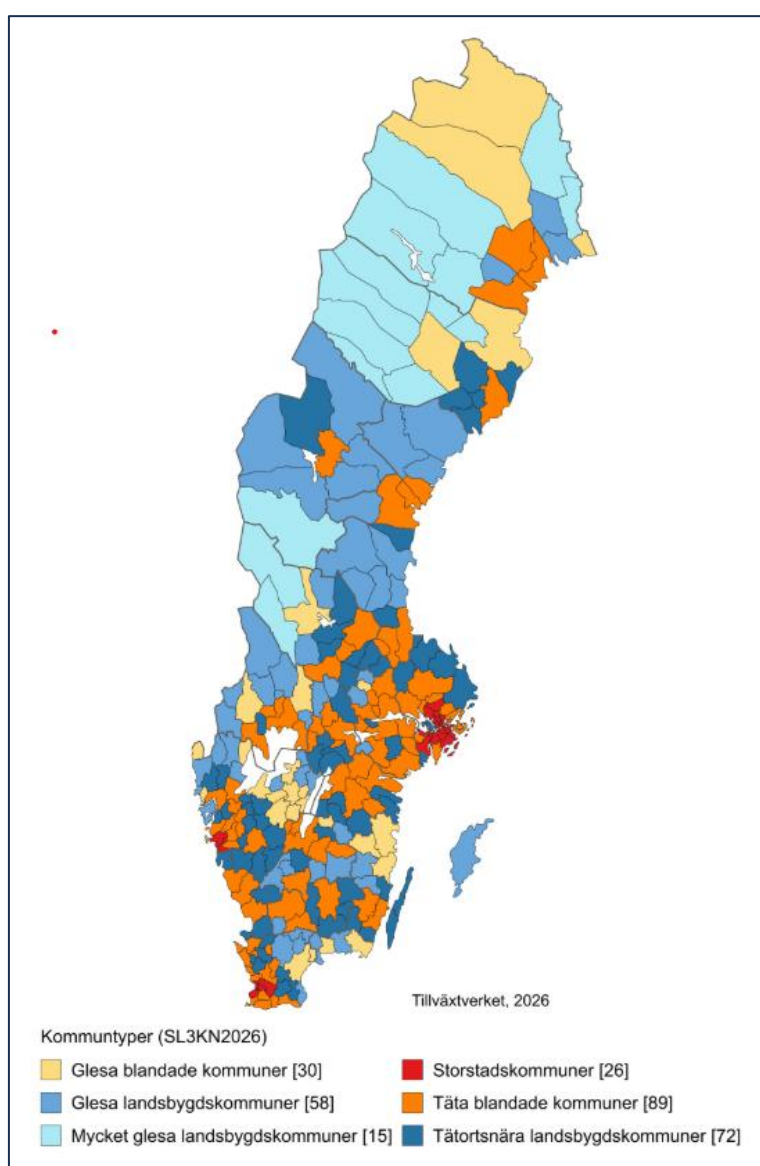
³ Prop. 2025/26:158, Hela Sverige ska fungera – politik för starkare landsbygder.

⁴ Tillväxtanalys 2014:04, Bättre statistik för en bättre regional- och landsbygdspolitik.

- Tätortsnära landsbygdskommuner: Mer än 50 procent av befolkningen bor i rurala områden. Majoriteten av kommunens befolkning har mindre än 45 minuters resväg med bil till en tätort med minst 50 000 invånare.

I denna delredovisning slås dessa tre kategorier samman till begreppet landsbygd, vilket sammantaget är 145 kommuner – hälften av alla 290 kommuner i Sverige. Övriga kommuntyper i Sverige är glesa blandade kommuner, tätblandade kommuner samt storstadskommuner.

Figur 1. Tillväxtverkets indelning av Sverige i kommuntyper.



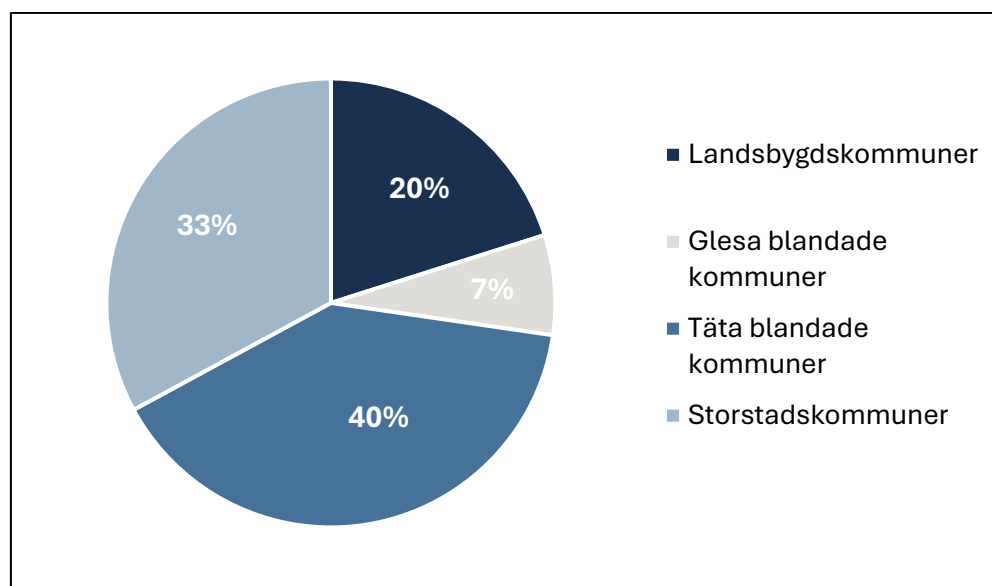
Källa: Tillväxtverket, 2026

I landsbygdspropositionen betonas även att landsbygdsområden kan förekomma i kommuner som inte i övrigt klassificeras som landsbygdskommuner, vilket inte fångas av denna kommuntypindelning. Betydande skillnader kan även gälla inom en och samma landsbygdskommun, mellan centralorterna och övriga småorter och glesare strukturer. Det gäller inte minst även i gruppen *Glesa blandade kommuner*. Hänsyn kan därför också behöva tas till dessa landsbygdsområden när förutsättningarna för ökat småhusbyggande på landsbygden analyseras. Gemensamt för dessa geografiskt definierade landsbygdsområden är att produktionskostnaden för att bygga ett småhus ofta blir högre än marknadsvärdet på det färdiga huset, och att det därför är svårt att få nödvändiga bostadslån på marknadens villkor, se vidare kapitlet Ekonomin för småhusbyggande.

Var femte bor på landsbygden

En femtedel av Sveriges befolkning på 10,6 miljoner människor bodde år 2024 på landsbygden. I Glesa blandade kommuner bodde ytterligare drygt 700 000 människor. Om även boende i lokala landsbygdsområden i andra kommunkategorier räknas in blir andelen landsbygdsbor ännu högre.

Diagram 1. Andel av Sveriges befolkning per kommuntyp 2024



Källa: SCB, Regeringen, prop. 2025/26:158.

Befolkningsutvecklingen har de senaste 50 åren, på aggregerad nivå, varit i stort oförändrad gällande det som här definieras som landsbygden. År 1968 bodde 2,0 miljoner på landsbygden och år 2024 hade denna befolkning ökat

till 2,1 miljoner. I detta kan konstateras att befolkningen minskat i de glesa och mycket glesa landsbygdskommunerna och ökat i de tätortsnära landsbygdskommunerna. Som andel av den totala befolkningen i Sverige har dock de boende på landsbygden minskat från en fjärdedel till en femtedel mellan åren 1968 och 2024.

Landsbygdskommuner kännetecknas av högre andel äldre över 65 år, lägre andel kvinnor (särskilt i åldrarna 20–49 år), högre demografisk försörjningskvot⁵, högre förvärvsgrad⁶ och betydligt lägre arbetslöshet.

Landsbygdsbor bor i småhus

I Sverige som helhet utgör småhusen 40 procent av alla bostäder, med stora variationer mellan storstad och landsbygd. I storstadskommunerna är småhusandelen endast drygt 20 procent medan småhusandelen på landsbygden är 60–70 procent.

Stark vilja till företagstillväxt, men svårt att hitta arbetskraft

Tillväxtverket genomför regelbundet undersökningen *Företagens villkor och verklighet*, som riktar sig till små och medelstora företag i Sverige.⁷ Drygt 6 300 företag besvarar en enkät och resultaten kan brytas ned på bland annat företagets storlek, bransch och län. Rapporten ger en övergripande bild av situationen för små och medelstora företag när det gäller tillväxtvilja, tillväxthinder samt företagens marknader och kunder.

I rapporterna från 2023 och 2026 redovisas att företagens tillväxtvilja – som svar på frågan ”*Skulle du vilja att företaget växte om det fanns möjlighet?*” – är lika hög i landsbygder som i städer. En geografisk skillnad i svaren är att en mycket större andel av företagen på landsbygden än i resten av Sverige anser att tillgång till lämplig arbetskraft och kompetens är ett stort tillväxthinder. Det som lyfts fram är att det främst är matchningen på arbetsmarknaden som utgör hinder vid rekrytering, med arbetssökande som har bristande yrkeserfarenhet eller saknar speciella kompetenser eller behörigheter. Svårast är det för företag i mycket glesa landsbygdskommuner med demografiska utmaningar och konkurrens om arbetskraft med den offentliga sektorn. Särskilt efterfrågas personal med gymnasial yrkesutbildning inom teknik,

⁵ Den demografiska försörjningskvoten beskriver hur många personer en person i arbetsför ålder behöver försörja förutom sig själv. Kvoten beräknas som summan av antalet personer mellan 0–19 år och 65 år eller äldre dividerat med antal personer som är mellan 20 och 64 år.

⁶ Förvärvsgraden är andelen sysselsatta i förhållande till befolkningen.

⁷ Tillväxtverket, *Företagens villkor och verklighet 2023* samt *Företagens villkor och verklighet 2026*.

tillverkning, vård och restaurang.⁸ Ett av de viktigaste verktygen för att hantera kompetensförsörjning är rekrytering och inflyttning av arbetskraft, men då krävs det att det finns attraktiva bostäder att flytta till.

Landsbygdskommunernas kapacitet

Landsbygdskommuners kapacitet handlar om deras förmåga att långsiktigt och permanent utföra sitt uppdrag gentemot medborgarna och att möta samhällsutvecklingen.⁹ Kommunens samlade förmåga styrs av faktorer som befolkningsutveckling, bosättningsmönster, ålderssammansättning, hälsa och sociala förhållanden, näringslivsstruktur, arbetsmarknad, bostadsmarknad, kommersiell och statlig/regional service samt kultur- och föreningsliv. De största utmaningarna för landsbygdskommuner är demografi, ekonomi och kompetensförsörjning. Rekryteringsbehoven i kommunernas egna verksamheter gäller främst kompetensbristen inom vård, omsorg och skola. Till det kan läggas svårigheterna att hitta specialistkompetens till kommunernas egna verksamheter.

Stark arbetsmarknad med kompetensbehov

Många landsbygdskommuner kännetecknas i dag av en mycket stark arbetsmarknad, men med brist på arbetskraft. De relativt få arbetslösa matchar endast i begränsad omfattning kompetenskraven både inom näringslivet och i de kommunala bristyrkena. Geografiska avstånd begränsar möjligheterna till arbetspendling och de demografiska utmaningarna är en hög medelålder och minskat antal invånare i yrkesverksam ålder. Bristen på arbetskraft medför även att det skapas en lokal konkurrenssituation mellan privata och offentliga arbetsgivare.

Som redovisades ovan kännetecknas stora delar av landsbygden av en högre förvärvsgrad och betydligt lägre arbetslöshet än övriga Sverige. I juli 2026 uppgick arbetslösheten till 6,5 procent, enligt Arbetsförmedlingens statistik. På länsnivå var Norrbotten (3,4 procent), Gotland (3,4 procent), Jämtland (4,1 procent) och Västerbotten (4,3 procent) länen med lägst arbetslöshet.¹⁰

Kompetensförsörjningen är en strategisk viktig utmaning för många av kommunerna och företagen på landsbygden. Kommunerna och näringslivet

⁸ SCB, Kortanalys, september 2022.

⁹ Kapacitet i sikte, Rapport om kapacitetsanalys i Region 10, maj 2026.

¹⁰ Ekonomifakta, Arbetsförmedlingen via Makrobond, juli 2026. Avser öppet arbetslösa och personer i program med aktivitetsstöd hos Arbetsförmedlingen. Arbetslösheten redovisas som andel av den registrerade arbetskraften.

arbetar därför i dag mycket aktivt med att behålla sin personal, bedriva ett aktivt rekryteringsarbete, utveckla medarbetarnas kompetens, introducera ny teknik samt förändra befattningar och hitta nya arbetssätt.¹¹

Fungerande bostadsmarknader är avgörande

Regeringen gör i landsbygdspropositionen¹² bedömningen att

”En väl fungerande bostadsmarknad är avgörande för landsbygders utveckling. Det är viktigt med goda förutsättningar att planera, finansiera och bygga olika typer av bostäder i varierande upplåtelseformer och för olika skeden i livet i landsbygderna.”

Egnahemskommissionären delar denna bedömning och vill särskilt lyfta fram behovet att bygga nya småhus med äganderätt även på landsbygden. Möjligheterna att lösa utmaningen med kompetensförsörjningen till landsbygdskommunernas växande näringsliv och bristyrkena inom de kommunala verksamheterna ligger i att bostadsmarknaden fungerar och att bostadsbehoven hos de hushåll som ska bo och verka i dessa kommuner kan tillfredsställas.

2. Behovet av nyproduktion av småhus på landsbygden

Den grundläggande frågan är om det finns ett faktiskt behov av att bygga nya bostäder i småhus på landsbygden. Svaret är att det finns olika uppfattningar beroende på hur behovet definieras.

Boverket redovisar att behovet av nybyggda bostäder saknas på landsbygden

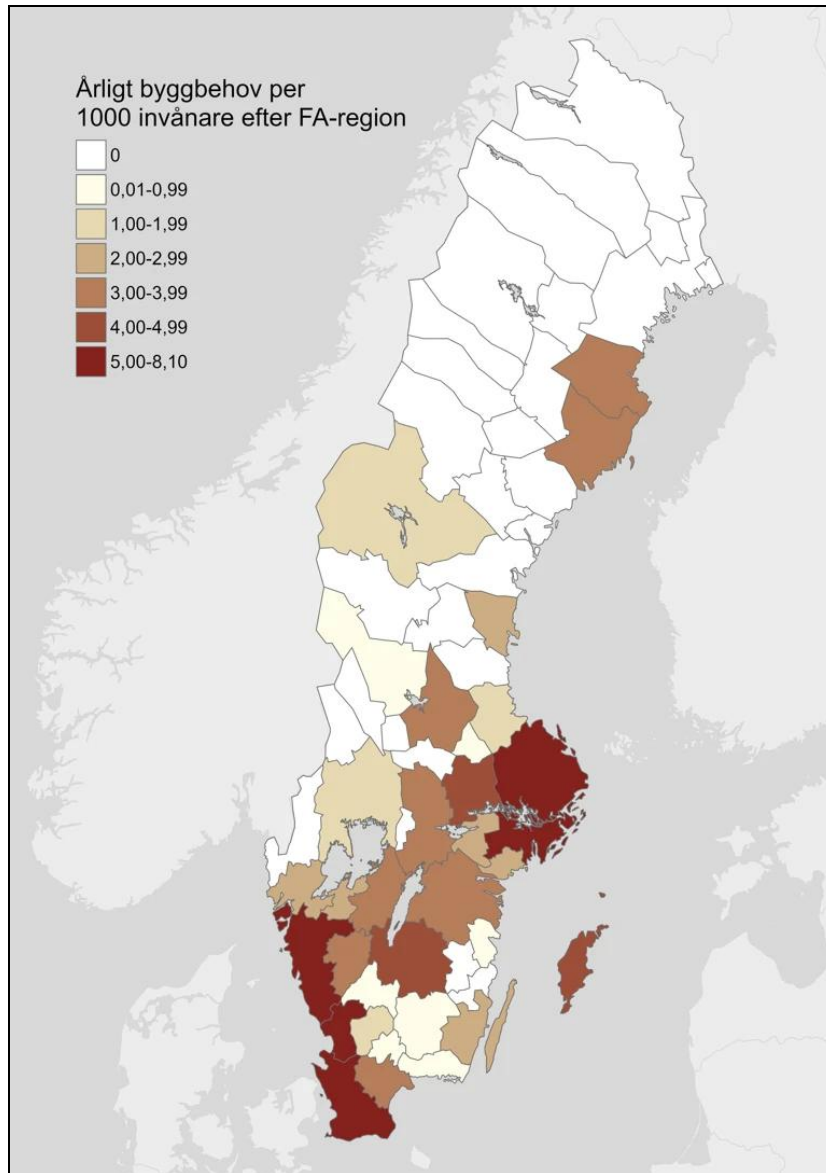
Boverket redovisar löpande det kvantitativa behovet av nybyggda bostäder i Sverige de kommande 10 åren – det så kallade byggbehovet. Fram till 2024 gjordes dessa beräkningar och redovisningar på regional nivå. Boverket gör numera dessa beräkningar av byggbehov på kommunal nivå, som sedan aggregeras till länsnivå och nationell nivå. Den senaste beräkningen gjordes 2025 och gäller för perioden 2025–2034. Figur 2 nedan är från Boverket och

¹¹ Kapacitet i sikte, Rapport om kapacitetsanalys i Region 10, maj 2026.

¹² Prop. 2025/26:158, Hela Sverige ska fungera - politik för starkare landsbygder.

finns redovisad gällande de beräkningar som gjordes 2024, då beräkningarna gjordes för FA-regioner.¹³

Figur 2. Beräknat årligt byggbehov per tusen invånare 2024–2033.



Källa Boverket 2024

I Boverkets redovisning av byggbehovet visar beräkningarna att en stor majoritet av bostadsmarknaderna på landsbygden saknar ett kvantitativt behov av nybyggda bostäder de kommande 10 åren, byggbehovet är satt till noll per tusen invånare. Boverket skriver dock att det är viktigt att vara

¹³ Boverket, Behov av bostadsbyggande 2024–2033, dec 2024.

medveten om att antalet äldre kommer att öka mycket den närmaste tiden och att det kan komma att öka byggbehovet jämfört med dessa kvantitativa beräkningar.

Kritik mot Boverkets bedömning

Byggbehovet i Boverkets prognosmodell baseras till stor del på SCB:s befolkningsframskrivningar och är därmed behäftat med en särskild osäkerhet. Det är i grunden två faktorer som styr prognosen av byggbehovet: utvecklingen av antalet hushåll samt förändringen i det befintliga bostadsbeståndet. Den beräkningsmodell som Boverket använder sig av tar inte hänsyn till kommunala framtidsplaner eller näringslivets satsningar, exempelvis de stora industrisatsningarna som görs i norra Norrland och på andra platser i Sverige. Inte heller Försvarsmaktens framtida återuppbyggnad finns med i Boverkets byggbehovsanalyser.

Egnahemskommissionären har i tidigare delredovisningar¹⁴ kritiserat de onyanserade kvantitativa beräkningar som Boverket tar fram. Kritiken riktas främst mot att de kvalitativa aspekterna inte framgår och att hushållens värderingar om hur de vill bo inte inkluderas. Behovsanalysen redovisar endast antal bostäder, inte om det finns behov av småhus för en familj eller om behovet är en etta med kokvrå åt ett ungt singelhushåll.

Boverkets beräkningar tar inte heller hänsyn till att äldre och omoderna hus inte alltid går att renovera utan att de till del behöver ersättas med nyproduktion för att hålla samma antal bostäder i ett bestånd, även om befolkningen är oförändrad. Beståndet av äldre småhus kan också hanteras genom fortsatta omfattande renoveringar och ombyggnader så att fastigheten får ett nytt värdeår, särskilt gäller detta på attraktiva platser. Men stigande ekonomisk standard och därmed nya önskemål samt nya tekniska krav gällande exempelvis energiprestanda kan även korta livslängden och öka nyproduktionsbehovet.

Det problematiska med Boverkets redovisning blir extra påtagligt när det kommer till att bedöma bostadsbehoven på landsbygden, där detta behov sätts till noll. För landsbygdens kommuner och företag kan Boverkets redovisade behovsberäkningar, som i det närmaste döljer alla former av kvalitativa bostadsbehov, direkt motverka möjligheten att på lokal nivå

¹⁴ Delredovisning 2, Situationen för småhusbyggande i Sverige och delredovisning 6, Hinder för småhusbyggande även när förutsättningarna är goda (LI2024:C).

attrahera inflyttare och påvisa ett bostadsbyggnadsbehov. Boverkets behovsanalys behöver därför ofta lokalt justeras efter den utveckling som faktiskt sker på plats och som kraftigt kan påverka behovet av nybyggda bostäder generellt, och nybyggda småhus i synnerhet.

Enligt kommunerna själva finns det ett betydande byggbehov

Ett varierat utbud av attraktiva bostäder kan vara en förutsättning för att människor ska vilja bo kvar på landsbygden – eller välja att flytta dit. Bostaden i sig betyder mycket för valet av bosättningsort och det är inte för inte som många kommuner lyfter fram tillgången till attraktiva boendemiljöer för att stärka sitt varumärke. Attraktiva bostäder kan också stimulera till inflyttning och i förlängningen utgöra en tillväxtfaktor. Omvänt kan brist på attraktiva bostäder hindra en positiv befolkningsutveckling och försvåra företagens kompetensförsörjning och därmed den ekonomiska tillväxten.¹⁵

I slutbetänkandet av SVESAM – *Utredningen för Sveriges sammanhållande utveckling* redovisas att det finns en tydlig koppling i att bostadsförsörjningen måste fungera för att klara behovet av kompetensförsörjning. Detta gäller generellt på landsbygden och inte minst på orter där det sker större industrisatsningar och nyetableringar. Även försvarets återuppbyggnad har en stor påverkan på efterfrågan av bostäder i Blekinge, Västra Götaland, Västernorrland, Norrbotten och på Gotland. För att inte bostadsbrist ska vara ett hinder för rekrytering behöver ofta nya bostäder byggas. Bostadsbyggande är en viktig del i att skapa attraktiva miljöer där människor trivs och väljer att bosätta sig.¹⁶

Samtidigt som bostadsförsörjningen framstår som en flaskhals i samband med till exempel industrietableringar ökar antalet kommuner i Sverige som har ett överskott av bostäder och med en ökad andel outhyrda hyreslägenheter. Fokus i Boverkets behovsbedömningar samt i debatt och media har varit på beståndet av hyresrätter i landsbygdskommuners centralorter, eller på möjligheten att förvärva ödehus i glesa landsbygder.

¹⁵ SOU 2018:108, Lån och garantier för fler bostäder.

¹⁶ SOU 2026:46, Ett sammanhållet, robust och konkurrenskraftigt Sverige – framtidens politik för utveckling i landsbygder och regioner, Slutbetänkande av SVESAM – Utredningen för Sveriges sammanhållna utveckling, juni 2026.

Men minst lika viktigt är att det ofta saknas ett utbud av moderna attraktiva småhus i dessa landsbygdskommuner.¹⁷

Många landsbygdskommuner arbetar aktivt, ofta tillsammans med de större privata arbetsgivarna i kommunen, för att klara kompetensförsörjningen genom inflyttning och ett ökat bostadsbyggande. Målet är att förbättra mottagarkapaciteten i både kommunen och hos företagen, och arbeta proaktivt med inflyttning av både svenskar och européer, fritidshusägare, studenter med flera. Personer som har intresse både för de arbetstillfällen som kan erbjudas och för den livsstil dessa kommuner kan erbjuda. Det kan exempelvis gälla drömmen att bo på landet, att bo med ett attraktivt läge, god arbetsmarknad och närhet till skola och barnomsorg.

En gemensam utmaning som lyfts fram är att målgruppen bland de inflyttande ofta består av en hel familj som efterfrågar småhus, men att det är svårt att finansiera nyproduktionen av dessa småhus då produktionskostnaden överstiger marknadsvärdet. Landsbygdskommuner har vanligtvis goda möjligheter att hitta småhustomtmark i attraktiva lägen, men möjligheterna till finansiering stoppar byggandet. Kommuner och näringslivet som försöker rekrytera kompetens kan därför i dag endast erbjuda äldre lediga lägenheter i flerbostadshus eller äldre befintliga småhus med stor underhållsskuld och därmed stora renoveringsbehov.

För att öka rörligheten och få till stånd ett bättre utnyttjande av bostadsbeståndet på svagare bostadsmarknader kan det behövas ett tillskott av nya lägenheter i attraktiva lägen, med inriktning på pensionärshushåll som i dag bor i äldre småhus. Tyvärr är det inte säkert att de småhus som frigörs när äldre personer flyttar ligger där efterfrågan finns. Och i attraktiva och natursköna områden där det kanske finns en efterfrågan, är det många som avstår från att sälja ett barndomshem som gått i arv för att i stället använda det som fritidshus. Kostnaden för att behålla huset upplevs som låg i förhållande till det pris man kan få ut.

Ett annat problem är att äldre personer tenderar att bo kvar i småhuset även om de inte längre orkar med underhållet. När huset till sist kommer ut på marknaden är renoveringsbehovet stort, vilket minskar attraktiviteten. Detta bidrar sammantaget till att befintliga småhus inte alltid räcker för att möta

¹⁷ SOU 2026:46, Ett sammanhållet, robust och konkurrenskraftigt Sverige – framtidens politik för utveckling i landsbygder och regioner, Slutbetänkande av SVESAM – Utredningen för Sveriges sammanhållna utveckling, juni 2026.

efterfrågan. Det kan därför finnas en efterfrågan även på nybyggda småhus på svagare bostadsmarknader.¹⁸

Företrädare för 10 mindre kommuner i Norrbottens och Västerbottens inland¹⁹ framför att de svåra ekonomiska förutsättningarna att bygga småhus också ger en motsatt effekt som driver på utflyttningen och urbaniseringen från landsbygd till storstad, tappad kompetens hos företag och i offentlig sektor, avvecklad samhällsservice och tappad framtidstro. Inte för att viljan till kvarboende och tillväxt saknas, utan för att möjligheterna till finansiering sätter stopp.

Dessa företrädare lyfter också särskilt fram att en närmast ”avveckling” av landsbygden också ger konsekvenser nationellt för Sverige när basnäringar som skog, energi, och gruvor påverkas negativt, den gröna omställningen avstannar, det civila försvaret försämras och importberoendet ökar.

Företrädarna framhåller sammanfattningsvis att:

”När husdrömmar inte går att förverkliga i inlandet förlorar vi inte bara familjer – vi förlorar framtidstro, försörjning och beredskap.”

Som egnahemskommissionär stödjer jag företrädarnas syn att staten kan skapa förutsättningar för människor att välja att bo på landsbygden. Att genomföra reformer som ökar byggandet av nya småhus är inte bara en engångsåtgärd utan innebär att bostadsmarknaden får att fungera, varvid bostadsbyggandet ökar, nyinflyttning sker, arbetstillfällen skapas, marknadspriserna stiger och bankernas möjligheter att finansiera kommande nyproduktion ökar.

Nya regler motverkar köp av äldre småhus

Vid köp av äldre småhus med renoveringsbehov har de nya kreditreglerna som gäller från 1 april 2026 försämrat möjligheten att finansiera en renovering, genom sänkningen av bolånetaket för tilläggs lån från 85 till 80 procent av marknadsvärdet. Vid köp av ett småhus med stort renoveringsbehov är lånemöjligheterna dessutom begränsade, då köparen som regel bara får göra en godkänd omvärdering vart femte år. Undantag

¹⁸ SOU 2017:108 Lån och garantier för fler bostäder. Tillväxtanalys 2015-12-03, remissvar på betänkandet EU och kommunernas bostadspolitik.

¹⁹ Region 10 är en samverkansmodell som startade 2012. Region 10 är en sammanslutning av tio inlandskommuner inom Norr- och Västerbottens län och syftar till att stärka kommunernas roll och utveckling. I Region 10 ingår Arjeplog, Arvidsjaur, Sorsele, Malå, Norsjö, Storuman, Lycksele, Vilhelmina, Dorotea och Asele.

medges vid mycket omfattande tillbyggnader eller totalrenoveringar som radikalt förändrar skicket, vanliga köks- eller ytskiktsrenoveringar räcker då inte för en omvärdering.

Att bolånetaket för tilläggs lån sänktes motiverades med att det var en kompensation för det höjda bolånetaket, från 85 till 90 procent, vid lån till köp av bostad. Syftet med sänkningen var att begränsa hushållens totala skuldsättning samt minska risken för överbelåning. Svenska Bankföreningen var i sitt yttrande kritisk till att begränsa tilläggs lån till 80 procent belåningsgrad, då olika bolånetak skapar incitament att maximera lånebeloppet vid köptillfället och kan därför komma att driva upp skuldsättningen. Det lägre taket för tilläggs lån begränsar också möjligheten att göra nödvändiga renoveringar om skador på huset uppstår eller när ägaren ska finansiera energibesparande åtgärder. Bankföreningen skriver avslutningsvis att de inte förstår vilket problem en uppdelning syftar till att lösa.²⁰

Jag anser att den nya begränsningsregeln för tilläggs lån kan utgöra ett exempel på en reglering som i sig skapar nya problem. Eller som Produktivitetskommissionen uttrycker det; att utmaningar på bostadsmarknaden i första hand utgår från en problematik relaterad till regleringsmisslyckanden snarare än betydande marknadsmisslyckanden.²¹

3. Ekonomin för småhusbyggande

De mest uppenbara riskerna med byggande av eget ägda småhus på landsbygden där marknadsvärdet är lägre än produktionskostnaden kan beskrivas i tre olika risker:²²

- En *likviditetsrisk* för småhusägaren som följer av att det kan saknas köpare vid en eventuell avyttring, vilket ger inlåsnings effekter.
- En *kapitalrisk* för såväl långivaren som småhusägaren i egenskap av att vara den som satsat riskkapital – marknadsvärdet på fastigheten kan understiga såväl produktionskostnaden som lånebeloppet.

²⁰ Svenska Bankföreningen, Utveckling av makrotillsynsområdet, yttrande över remiss FI2025/01375, 8 oktober 2025.

²¹ SOU 2024:29 Goda möjligheter till ökat välbefinnande.

²² Boverket, Finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden, Rapport 2019:11.

- En *kreditrisk* kopplat till låntagarens förmåga att betala räntor och amorteringar.

Tobins q styr möjligheten att låna och bygga

Det som nästan är en definition av landsbygd på bostadsmarknaden är den geografi i Sverige där Tobins q är lägre än 1. Där det kostar mer att bygga ett nytt småhus än vad husets marknadsvärde är när det är färdigbyggt.

Tobins q är ett ekonomiskt nyckeltal som utvecklades av nobelpristagaren James Tobin²³ och används för att bedöma om en marknad eller ett företag är över- eller undervärderat, samt för att förutsäga investeringsvilja.

I fastighetssammanhang definieras Tobins q som kvoten mellan en fastighets marknadsvärde och dess produktionskostnad. Tobins q kan påverkas – om exempelvis produktionskostnaden sänks eller om faktorerna som påverkar mikroläget för huset förbättras och därmed höjer marknadsvärdet kan Tobins q påverkas i positiv riktning.²⁴

Det bör noteras att det fastighetsvärde som ska jämföras med produktionskostnaden för ett nytt hus inte är genomsnittspriset för befintliga fastigheter, då detta värde består av bostadsmarknadens alla fastigheter i varierande skick och återstående livslängd. Ett nybyggt hus ska därför jämföras med likvärdiga nya hus ur ett Tobins q perspektiv.

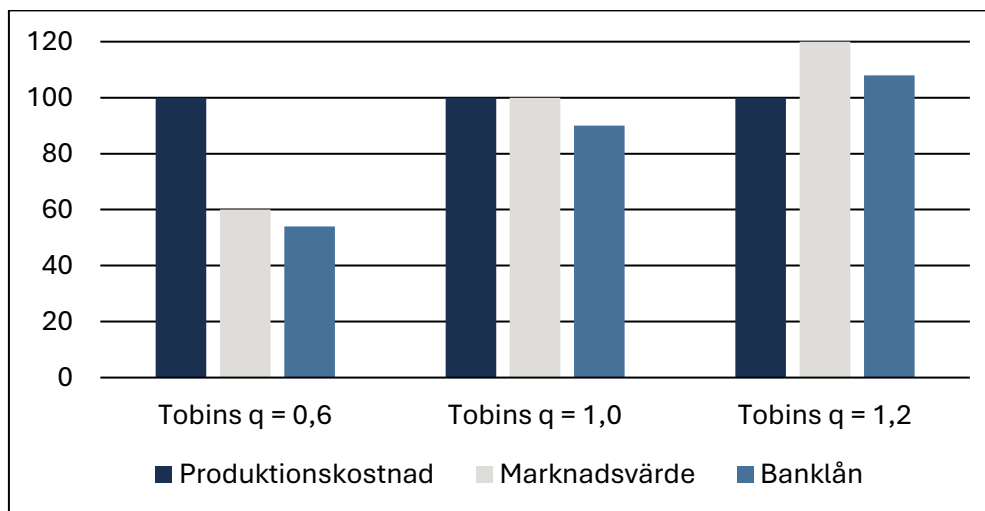
För den kommersiella byggaren av nyckelfärdiga småhus är det naturligtvis sällan möjligt eller lämpligt att bygga där Tobins q är betydligt lägre än 1. När Tobins q är lägre än 1 förhindras även många privatpersoner från att bygga ett eget ägt småhus på landsbygden. Det gäller även för de hushåll som bara bygger för att bo och inte har några förväntningar på avkastning vid kommande försäljning på sitt boende. För dessa hushåll är Tobins q särskilt viktigt när det gäller möjligheten att finansiera produktionskostnaden.

Figur 3 nedan illustrerar den utmaning som uppkommer när ett hushåll vill bygga på landsbygden där Tobins q i de flesta fall är lägre än 1 – möjligheterna till lån i bank sjunker markant och det medför ett mycket större behov av eget kapital.

²³ År 1981 belönades James Tobin med Sveriges Riksbanks pris i ekonomisk vetenskap till Alfred Nobels minne, ofta kallat nobelpriset i ekonomi.

²⁴ Köpa eller bygga nytt? 2.0. Tillgänglighet, bostadsbyggande och Tobins q i Örebro län. WSP okt 2019.

Figur 3: Produktionskostnad, marknadsvärde och banklån för nyproducerade småhus på olika marknader



Källa: Egnahemskommissionären

För att illustrera kreditregleringens effekter för att bygga och finansiera ett småhus på en svag marknad jämfört med på en stark marknad har jag gjort följande beräkningsexempel. Ett ordinärt fabriksbyggt kataloghus på landsbygden kan antas ha en produktionskostnad inklusive tomtmark, kommunala taxor och anslutningsavgifter på 3,3 miljoner kronor^{25,26} men ett marknadsvärde på endast 2,0 miljoner kronor när det står färdigt. Tobins q blir då 0,6 (2,0 milj.kr./3,3 milj.kr.). Bolånetaket är kopplat till bankens säkerhet i huset, och beräknas på husets marknadsvärde. Det innebär att endast 55 procent (1,8 milj.kr) av produktionskostnaden kan lånas i bank och att 45 procent (1,5 milj.kr) behöver finansieras med eget kapital. Amorteringskravet innebär, om inte banken erbjuder det femåriga undantaget för nyproduktion, att även det begränsade bostadslånet behöver amorteras ned till 1,0 milj.kr. (50 procent av marknadsvärdet). Skulle marknadsvärdet motsvara produktionskostnaden stiger Tobins q till 1,0 och andelen eget kapital sjunker till 10 procent av produktionskostnaden.

Ett annat jämförande exempel är ett nybyggt småhus som byggs på en starkare marknad och som genomförs i två steg – först köp av mark (som

²⁵ En nyproducerad standardvilla av typen Linnéa från Älvsbyhus kan köpas nyckelfärdig för 2,423 miljoner kronor, enligt Älvsbyhus, prislista 20260301–20260831: 1-planshuset Linnéa, boyta 129 kvm, 4–5 rum och kök samt tvättstuga, byggyta 152 kvm, priset gäller färdigt hus inklusive standardgrund enligt leveransbeskrivning.

²⁶ Till kostnaden för själva huset kan, enligt Installatörsföretagens rapport, läggas att ca 32 procent av kostnaden för att bygga ett småhus går till avgifter, taxor, mark och myndighetsprocesser. I detta exempel har andelen sänkts något då markpriset på landsbygden bedöms vara lägre än snittet i Sverige. Byråkratin göder byggkostnader – En rapport om de osynliga kostnader för detaljplaner, bygglov, mark, lantmäteriförrättning och anslutning till el och va-nät. Installatörsföretagen november 2025,

finansieras till 90 procent av lån) och sedan köp av en byggentreprenad (som finansieras med byggkreditiv som betalas ut löpande). När huset står färdigt antas i detta exempel att marknadsvärdet är 20 procent högre än den totala produktionskostnaden. Tobins q är då 1,2. När huset är färdigt och byggkreditivet och tomtlånet ska läggas om och slutfinansieras med ett bostadslån kan därmed hela produktionskostnaden inklusive tomten, och mer därtill, belånas utan att det når över 90 procent av småhusets marknadsvärde. Behovet av eget kapital är i detta exempel både kortsiktigt under byggtiden och utgör endast tio procent av tomtpriset. Allt under förutsättning att banken bedömer låntagaren som kreditvärdig.

Finansiering via bostadslån i bank

Vid utlåning till privatpersoner bedömer banken risken för kreditförluster och gör därför både en bedömning av pantsäkerheten (bostadens marknadsvärde) och en bedömning av låntagarens återbetalningsförmåga.

Belåningsgraden beräknas inte på investeringskostnaden för det nybyggda huset utan är begränsat till högst 90 procent av bedömt marknadsvärde.²⁷ När produktionskostnaden av småhus överstiger marknadsvärdet är banker och andra kreditinstitut restriktiva med att bevilja lån. Dessutom kan banken till följd av den högre risken begära en högre andel eget kapital även i förhållande till marknadsvärdet på en svagare än på en starkare marknad. Hushåll som vill bygga sig ett småhus där marknadsvärdena är låga får därför ofta räkna med en hög egen insats, om de kan få något lån över huvud taget. Varje bank har sin egen kreditpolicy och syn på kreditrisker.

Till svårigheterna att finansiera småhusbyggande på landsbygden kan läggas att bankernas lokala närvaro minskat och därmed deras personkännedom och kunskaper om lokala förhållanden, exempelvis om attraktiva mikrolägen eller näringslivssatsningar. Avsaknaden av bankkontor på mindre orter kan inverka negativt på möjligheterna till finansiering, dels genom att bankerna inte har kvalitativ information om potentiella låntagare, dels genom att konkurrensen mellan kreditinstituten försämras.²⁸

²⁷ Marknadsvärdet för småhus definieras som det mest sannolika priset vid försäljning av fastigheten vid en viss angiven tidpunkt under normala förhållanden på en fri och öppen marknad, med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång. Lantmäteriet och Mäklarsamfundet 2010: Fastighetsvärdering, grundläggande teori och praktisk värdering.

²⁸ SOU 2017:108, Lån och garantier för fler bostäder.

Är metoden för bankernas riskbedömning utformad för staden?

Den statliga *Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering*²⁹ beskriver i sitt betänkande en frustration över vad som uppfattas som en bristande förståelse för och hänsyn till lokala förhållanden på landsbygdens bostadsmarknad. Den problematik som tas upp handlar om vilket värde det nybyggda småhuset kan ha för någon annan än låntagaren – det vill säga marknadsvärdet på den planerade bostaden.

När det gäller olika typer av risker som bankerna bedömer skiljer sig landsbygdens bostadsmarknad väsentligt från storstadens. Ett marknadsvärde kanske inte kan bedömas på samma sätt i en landsbygd, där det är ytterst få försäljningar att jämföra med, som i städer, där värderingen kan utgå från ett stort antal transaktioner av objekt, som är jämförbara i fråga om ålder, storlek, standard och läge. Trots detta är de institutionella systemen likartade och ofta tankemässigt utformade för stadens marknadsförhållanden. Det kan vara relevant att lägga till en geografisk dimension. På landsbygden är det oftare så att varje objekt är speciellt, till exempel när det gäller teknisk utformning, kommunikationer, tomtstorlek, läge, ålder, standard, jakt- och fiskemöjligheter samt även känslomässiga bindningar till platsen.

Det här var argument som kom igen i diskussionerna som *Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering* hade med berörda aktörer på svagare bostadsmarknader. De konstaterar att det naturligtvis är svårt för en kreditgivare att väga in aspekter som ”jakt- och fiskemöjligheter” och ”känslomässiga aspekter” i sin värdering, men att sådana faktorer sannolikt kan ha viss betydelse för den ekonomiska bärkraften i ett bostadsprojekt när det rör sig om enskilda egnahem.

Småhusbyggande ger välfärdseffekter och samhällsekonomisk nytta

Som beskrivits ovan finns det på landsbygden ett behov av att bygga småhus dels för att ersätta de äldre hus som inte längre kan renoveras, dels för att möta behovet av nya attraktiva bostäder som kan bidra till kvarboende och inflyttning. Om fokus flyttas från privatekonomi till samhällsekonomi är den viktiga policyslutsatsen här att det finns ett långsiktigt samhällsekonomiskt motiverat behov av att bygga nya bostäder.

²⁹ SOU 2017:108, Lån och garantier för fler bostäder. Tillväxtanalys 2012, Rural Housing – landsbygdsboende i Norge, Sverige och Finland.

Det bör särskilt noteras att bostadens marknadsvärde inte är detsamma som det samhällsekonomiska värdet. Marknadsvärdet är vad andra hushåll är beredda att betala – i praktiken den marginella budgivaren på just den orten. När bostaden endast bedöms efter marknadsvärdet finns det ett finansieringsproblem som måste hanteras.

En ung familj på landsbygden kan anse att en kostnad på drygt 3 milj.kr. för ett nybyggt småhus, där de långsiktigt tänker bo, är rimligt och att kostnaden väl ryms inom deras nuvarande och framtida hushållsbudget, även om marknadsvärdet endast är 2 miljoner kronor. Men som visats ovan förhindrar marknadsvillkoren och de statliga kreditrestriktionerna bankerna från att erbjuda en rimlig finansieringslösning till denna unga familj. Men gapet på drygt en miljon kronor mellan marknadsvärdet och kostnaden för nyproduktion är en förmögenhets- och riskfråga (för familjen och banken) utifrån säkerheten i det nybyggda småhuset, inte i sig en samhällsekonomisk resursförlust som staten bör hantera. I detta fall används resurserna precis så bra som deras alternativanvändning.

Att staten, genom kreditrestriktionerna, försvårar bostadsfinansieringen av småhus kan medföra betydande samhällsekonomiska skador. Det samhällsekonomiska värdet är nuvärdet av det nyttoflöde och den välfärdseffekt huset ger sin faktiska brukare, det vill säga den byggande familjens egen betalningsvilja. Den viktigaste aspekten borde vara den samhällsekonomiska nyttan och den välfärdseffekt som uppstår av att tillgodose ett hushålls intresse av en nybyggd bostad.

4. Det byggs småhus även på landsbygden

Enligt Boverkets rapport från 2024³⁰ byggdes det under perioden 2013–2022 flest småhus i och runt storstadsregionerna Göteborg och Malmö, längs västkusten söder om Göteborg och i några av de större städerna. Noterbart är att kommunerna i Stockholmsregionen inte ingår i denna uppräknings.³¹ Även på Gotland har det under perioden byggts många småhus, men där är mer än hälften av de nybyggda småhusen fritidshus.

³⁰ Boverket rapport 2024:3, Uppdrag att ta fram underlag för ökat småhusbyggande.

³¹ Detta utvecklas i delredovisning 6, Hinder för småhusbyggande även när förutsättningarna är goda (LI2024:C).

Antalet tillkommande småhus på landsbygden var i antal relativt få, trots att småhusbyggandet relativt befolkningen i regel är högre på landsbygden och lägre i storstadsområden. Just i förhållande till folkmängd var det i särklass flest småhus som byggdes i de mycket avlägsna landsbygdskommuner. De som byggde där var vanligen privatpersoner med anknytning till platsen, och det som byggdes var mestadels fritidshus (61 procent). I de övriga två landsbygdsgrupperna utgjorde fritidshusen 41 respektive 19 procent.

I en intervjuundersökning från Sweco³² redovisas exempel på svårigheterna att finansiera småhusbyggandet på landsbygden. Undersökningen avsåg permanentbostäder färdigställda mellan 2015–2018 på ”svaga bostadsmarknader”. Resultaten visar att de flesta av de som byggde ett eget småhus hade någon form av anknytning till den kommun som de valde att bygga i. Personerna som byggt sig ett eget ägt småhus var främst barnfamiljer eller pensionärer. I undersökningen framkom att en av orsakerna till att de valde att bygga ett nytt småhus var svårigheter att hitta ett begagnat boende som motsvarar de behov och önskemål som de hade.

De flesta nybyggare behövde gå in med betydande eget kapital för att klara finansieringen, och en femtedel finansierade hela produktionskostnaden med eget kapital. De som tog bostadslån behövde vanligen en stor egen insats, både i form av sparat kapital och i form av annan fastighet som kunnat pantsättas. Flertalet av de som lånade i bank hade sedan tidigare en etablerad relation till banken.

I undersökningen framgår vidare att merparten av de intervjuade inte uppfattade att kommunen finansiellt stöttade hushållet som byggde ett eget småhus. Dock fanns några undantag där kommunen exempelvis överlät tomten gratis med villkoret om att bebygga tomten inom ett år, reducerade tomtkostnaden med 50 procent, bjöd på kostnaden för bygglov eller gav bidrag för avloppsanläggning.

³² Hur finansieras byggande av egna hem i landsbygd? Sweco, dec 2018, Bilaga 4 i Boverkets rapport 2019:11 Finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden,

5. Statliga åtgärder för bostadsbyggande på landsbygd

För att specifikt främja väl fungerande bostadsmarknader på landsbygden använder staten främst två institutioner; Norrlandsfonden och Statens Bostadsomvandling. Regeringen har även i en promemoria lämnat förslag på ett stöd i form av kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner.

Norrlandsfondens bostadsfinansiering

Norrlandsfonden är en självständig stiftelse som grundades 1961 med uppgift att främja utvecklingen i företag med tillväxtambitioner med verksamhet i Norrbotten, Västerbotten, Västernorrland, Jämtland och Gävleborg. Fondens stiftelsekapital byggdes initialt upp genom årliga tillskott av LKAB åren 1961–1973, och senare av staten åren 1974–1985. Fondens kapital förstärktes sedan i två omgångar under 1990-talet.

Dotterbolaget Norrlandsfondens bostadsfinansiering finansierar genom topplån byggandet av hyresrätter i strategiskt utvalda omställnings- och tillväxtkommuner över hela landet, där behovet är stort men marknaden i dagsläget inte räcker till. Finansieringsmodellen är att Norrlandsfonden går in med ett lån i ungefär intervallet 60–70 procent av produktionskostnaden, och lovar att konvertera lånet till aktiekapital hos låntagaren på vissa villkor. Det gör att banken kan räkna lånet som eget kapital hos låntagaren, och höja belåningen från 50 till 60 procent. Låntagaren får därmed ett minskat behov av eget kapital, från 50 till 30 procent av produktionskostnaden. Räntan till Norrlandsfonden är marknadsmässig och finansieringen klassas inte som ett statsstöd. Fokus i finansieringen ligger på permanenta bostäder där inflyttande människor kan och vill bo – på kort och lång sikt.

I regeringens budgetpropositioner för 2025 och 2026 tillfördes Norrlandsfonden ett kapitaltillskott på totalt 680 miljoner kronor för att fortsätta med marknadskompletterande finansiering vid nybyggnation av hyresbostäder i expansions- och omställningskommuner.³³ Pengarna ska lånas ut, med inriktning på orter där industrin och försvaret växer och behöver nyanställa. Genom detta tillskott är målet att Norrlandsfonden i slutet av 2026 ska ha minst ett bostadsprojekt i samtliga utpekade orter;

³³ Prop. 2024/25:99 Vårändringsbudget för 2025, Prop. 2025/26:1 Budgetpropositionen för 2026 och Prop. 2025/26:158 Hela Sverige ska fungera – politik för starkare landsbygder.

Kiruna, Gällivare, Boden, Luleå, Skellefteå, Örnsköldsvik, Ludvika, Arboga, Kristinehamn, Karlskoga, Mariestad och Karlskrona.³⁴

Statens Bostadsomvandling

Statens Bostadsomvandling AB, SBO, ägs till 100 procent av staten, bildades 2003 och tillfördes då 540 miljoner kronor för att arbeta med tilldelat samhällsuppdrag. SBO:s affärsidé är att bygga om befintliga fastigheter för att skapa fler bostäder för äldre på svaga bostadsmarknader. SBO förvärvar fastigheten, finansierar hela ombyggnationen och bär risken för nedskrivning av fastighetsvärden. Ett långsiktigt samarbete tryggas mellan SBO och den berörda kommunen genom ett blockhyresavtal. I SBO:s affärsmodell ingår även att de efter ombyggnationen kan sälja fastigheten. I december 2020 beslutade Riksdagen att tillskjuta ytterligare 300 miljoner kronor för att möta behovet av bostäder för äldre i hela landet.

Förslag om statliga kreditgarantier

I en delrapport om statliga insatser för ökat byggande i norra Sverige³⁵, som lämnades till regeringen i februari 2024, föreslog regeringens samordnare Peter Larsson en ny statlig kreditgaranti anpassad för förutsättningarna på och konstruerad för att vara tillämpbar i vad utredaren kallar etablerings- och expansionskommuner. I en promemoria från juni 2025 utvecklar Regeringskansliet detta med förslaget om statligt subventionerade kreditgarantier för lån till anordnande av bostäder i etablerings- och omställningskommuner.³⁶

En statlig kreditgaranti fungerar som en statlig försäkring för en del av ett bostadslån som minskar bankens risk, sänker behovet av egen insats för byggaren och kan gälla för upp till 90 procent av fastighetens marknadsvärde under byggtiden eller vid slutfinansiering. Byggaktören eller den som vill bygga ansöker om lånet och ber om en statlig kreditgaranti hos en bank eller kreditgivare som har ett avtal med Boverket. Om låntagaren inte kan betala tillbaka lånet, ersätter staten banken för den del som garantin täcker. Låntagaren eller banken betalar en årlig riskpremie och avgift till staten för att ha garantin.

³⁴ Norrlandsfonden Bostadsfinansiering.

³⁵ Regeringen. Dnr LI2024:00382, Förslag om statliga insatser för ett ökat bostadsbyggande i Norrbottens och Västerbottens län, februari 2024.

³⁶ Regeringen. LI2025/01122. Kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner, juni 2025.

Den i promemorian föreslagna kreditgarantin avser främst lån till byggherrar, bostadsutvecklare och företag (kreditgarantin får endast lämnas om garantigäldenären är registrerad för F-skatt) och för byggande eller annat anordnande av nya bostäder i samma funktionella regionen som en etablerings- eller omställningskommun. Syftet med de föreslagna kreditgarantierna är att främja tillskott av bostäder på orter där det råder osäkerhet om den framtida efterfrågan på bostäder och där denna osäkerhet kan inverka negativt på kommunens möjligheter att tillgodogöra sig nyttor av påbörjade eller planerade företagsetableringar eller företagsexpansioner.

Garantiavgiften ska, i enlighet med budgetlagen och garantiförordningens bestämmelser, sättas enligt risken och därutöver en administrativ avgift. Garantiavgiften för den föreslagna subventionerade kreditgarantin bestäms dock som om bostäderna byggts i kommuner med normala marknadsförutsättningar där den finansiella risken är lägre än i en etablerings- eller omställningskommun. Den statliga subventionen som uppstår motsvarar därmed skillnaden mellan den avgift som skulle ha tagits ut av garantitagaren om det hade tagits hänsyn till den egentliga finansiella risken och den avgift som faktiskt tas ut av garantitagaren. Det medför att det uppstår en statlig subvention till en enskild aktör som bedöms innebära statsstöd enligt EU-fördraget och garantiförordningen och därför behöver anmälas till EU-kommissionen (notifieras) för godkännande innan den kan införas. Promemorian var på remiss under 2025 och förslaget bereds fortsatt inom Regeringskansliet.

I praktiken stöd till byggande av hyresrätter

Norrlandsfondens och SBO:s stöd är starkt efterfrågade och min bedömning är att dessa stöd är bra bostadspolitiska verktyg som både stöttar tillväxt- och omställningskommuner med nya bostäder och ger landsbygdskommuner möjlighet att tillgodose behovet av tillgängliga äldreboende. Men som så många andra offentliga stöd som staten eller kommunerna finansierar är även dessa i dag inriktade på byggande av hyreslägenheter i flerbostadshus.

När det gäller förslaget med subventionerade statliga kreditgarantier gäller de formellt samtliga upplåtelseformer och hustyper. Men i praktiken är detta främst avsett som ett stöd till företag (med F-skatt) som bygger hyresrätter och inte till privatpersoner som behöver ett stöd för att bygga sig ett eget småhus. Så här beskriver promemorian vilken typ av bostäder som de nya statliga garantierna ska omfatta.

”Behovet av och efterfrågan på bostäder gäller alla upplåtelseformer och en garanti bör inte vara onödigt begränsad i förhållande till syftet. Förutsättningarna för att anordna nya hyresbostäder, bostadsrätter, småhus med äganderätt och ägarlägenheter skiljer sig åt på flera sätt, inte minst när det gäller etablerings- och omställningskommuner. En fastighetsägare som låter uppföra nya hyresbostäder i syfte att äga och förvalta dem långsiktigt kan, givet goda långsiktiga ekonomiska förutsättningar, ha möjlighet att ta inledande förluster, även en nedskrivning av fastighetens värde, om man förväntar sig att marknadsvärdet kommer att stiga inom en rimlig tidshorisont för att komma i paritet med och även överstiga produktionskostnaderna. Detta kan vara svårare för en fastighetsutvecklare inriktad på ägda bostäder. Det kan dock inte uteslutas att det kan finnas fall där den som vill bygga med en annan upplåtelseform än hyresrätt gör bedömningen att en investering kan bli lönsam. Det finns därför inte anledning att begränsa möjligheten att få en statlig kreditgaranti för anordnande av nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner till enbart hyresbostäder. Möjligheten att ställa ut en sådan kreditgaranti bör därför stå öppen för alla upplåtelseformer, ägarkategorier och hustyper.”

Det är tydligt i beskrivningen, i utformningen och i konsekvensanalyserna av förslaget om kreditgarantier att syftet främst är inriktat på att underlätta finansieringen för byggande av hyreslägenheter. Att förslaget också skulle kunna vara ett effektivt verktyg för ett ökat enskilt småhusbyggande på landsbygden kan jag inte utläsa av promemorian.

Generellt stöd till kommuner för ökat småhusbyggande

Tillgång till planlagd mark och en god planeringsberedskap hos kommunerna är faktorer som har stor betydelse för byggandet av småhus. För att göra det mer attraktivt för kommuner att ta fram nya detaljplaner som möjliggör småhusbyggande införde regeringen en planeringsstimulans som gäller för alla kommuner i Sverige. Stödet kan sökas fram till den 1 oktober 2026 och stödnivån är 25 000 kr per hus.

I januari 2026 meddelade Boverket att intresset för stödet till kommuner för detaljplaner som möjliggör småhusbebyggelse har varit så stort att det avsatta anslaget för 2026 på totalt 73,7 miljoner kronor redan då var förbrukat.³⁷

Denna planeringsstimulans anser jag vara ett träffsäkert stöd som också uppenbarligen är efterfrågat av kommunerna. En förutsättning för att stödet ska nå sitt syfte om fler detaljplanerade småhustomter är dock att tillräckliga budgetmedel finns och att stödet är långsiktigt. För att stimulera småhusbyggande på landsbygden, där de flesta småhus byggs utanför sammanhållen bebyggelse och i områden som inte omfattas av detaljplan, har dock detta stöd en begränsad nytta.

Undantag från amortering vid köp av nyproduktion

Redan när det första amorteringskravet infördes den 1 juni 2016 skapades en möjlighet för banker att ge den ursprungliga köparen av en nyproducerad bostad undantag från amorteringskravet i upp till fem år. Undantaget kom till för att motverka att amorteringskravet skulle dämpa nyproduktionen av bostäder.

När begränsningarna av bostadskrediter den 1 april 2026 flyttades från förordning till lag följde även undantaget med. Av 10 § i den nya lagen³⁸ framgår att när en bostadskredit lämnas för en bostad som är nyproducerad, får kreditgivaren under högst fem år från det att bostaden tillträdde medge att krediten inte amorteras enligt denna lag, om kredittagaren är den som först förvärvat bostaden.

Genom en ändring av regleringsbrevet för 2023 fick Finansinspektionen (FI) i uppdrag att undersöka hur detta undantag fungerat i praktiken. I uppdraget angav regeringen att det är viktigt att bostadsköpare känner till att möjligheten till undantag vid nyproduktion finns och att det tillämpas på ett ändamålsenligt vis av bankerna.

I rapporten *Bankernas hantering av undantag från amorteringskrav vid nyproduktion*³⁹, som lämnades i februari 2024, konstaterar FI att bankerna har möjlighet att ge låntagare undantag från amorteringskraven om de har ett

³⁷ Boverket, Stöd till kommuner för ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärder, jan 2026.

³⁸ SFS 2026:226 Lag om begränsning av bostadskrediter

³⁹ Finansinspektionen. Bankernas hantering av undantag från amorteringskrav vid nyproduktion. Dnr 23-28530.

bolån med en nyproducerad bostad som säkerhet. Det är dock upp till banken att bedöma hur möjligheten till undantag ska användas.

FI:s analys visar att av de låntagare som köper en nyproducerad bostad – och som egentligen skulle ha amorterat enligt amorteringskraven – var det uppskattningsvis en fjärdedel som fick ett partiellt eller helt undantag från amortering under perioden 2017–2023. De skäl som bankerna anger för att inte medge undantag från amortering är en sund amorteringskultur, konsumentskydd för låntagaren och minskade risker för banken.

FI konstaterar att full amorteringsfrihet i fem år är vanligast bland de låntagare som beviljas undantag, liksom att undantaget också kan medföra att kunden amorterar mindre än kravet. Samtidigt ingår amortering alltid i kreditprövningen i bankernas kvar-att-leva-på kalkyl (KALP) även om låntagaren beviljas ett amorteringsundantag. Detta för att säkerställa att låntagaren börjar amortera när perioden med undantag väl löper ut.

Gällande frågeställningen om låntagare känner till detta undantag konstaterar FI att det oftast är kunden som tar upp möjligheten till undantag i dialogen med banken. En majoritet av bankerna marknadsför inte aktivt möjligheten till amorteringsundantag, varken i kundsamtal eller på sin webbplats. Trots denna brist på marknadsföring av undantaget anger FI i rapporten att bankerna ändå upplever att de flesta som köper en nyproducerad bostad känner till möjligheten. Ett antal banker upplever även att externa parter, som mäklare och byggföretag, upplyser kunderna om att möjligheten finns.

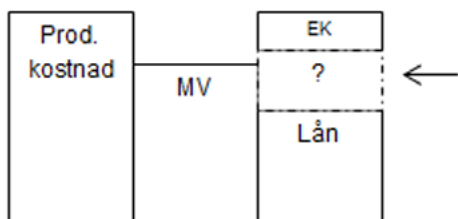
I syfte att motverka ett för lågt byggande öppnade regeringen upp för att undantag från amorteringskraven ska kunna ges. Även om FI konstaterar att sju av åtta banker använder undantaget, att många köpare känner till möjligheten och att undantaget faktiskt används i praktiken anser jag att FI:s analys är nedslående. Trots att riskerna vid utlåning till bostadsköp till privatpersoner som klarar bankernas KALP-kalkyler kan anses mycket små behöver alltså 3 av 4 låntagare som köper ett nyproducerat småhus amortera på sina bostadslån de första fem åren. Vidare är det anmärkningsvärt att bankerna avstår från att marknadsföra detta lagstiftade undantag i sina dialoger med bolånekunderna.

Boverkets förslag till finansiering av egna hem på landsbygden

I slutet av 2017 presenterades i betänkandet *Lån och garantier för fler bostäder*⁴⁰ förslag på att marknadskompletterande topplån ska kunna erbjudas där det inte går att få tillräcklig finansiering på den ordinarie kreditmarknaden. Även betänkandet *För Sveriges landsbygder – en sammanhållen politik för arbete, hållbar tillväxt och välfärd*⁴¹ föreslog att regeringen skulle utreda om långivningen till boende i landsbygderna kan underlättas genom införandet av särskilda landsbygdslån för byggande av olika typer av bostäder.

Boverket fick 2018 i uppdrag att utarbeta förslag på kostnadseffektiva statliga åtgärder som underlättar finansieringen av bostäder på landsbygden. Boverket slutredovisade uppdraget i mars 2019, genom att överlämna rapporten *Finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden*⁴². Boverket redovisar i sin rapport att bakgrunden till uppdraget också torde vara propositionen *En sammanhållen politik för Sveriges landsbygder – för ett Sverige som håller ihop*⁴³ där regeringen ger uttryck för att det bör övervägas hur de finansiella förutsättningarna för om- och nybyggnation av bostäder på landsbygden kan förbättras. I propositionen anges att attraktiva bostäder är en viktig faktor för att bibehålla eller utveckla livskraftiga landsbygder samtidigt som det kan finnas en finansieringsproblematik.

Figur 4. Antaget förhållande mellan produktionskostnad, marknadsvärde och finansiering i områden med Tobins $q < 1$



Källa Boverket, Rapport 2019:11, sid 26

I figur 4 ovan illustreras utgångspunkten i Boverkets rapport. Det krävs åtgärder för att underlätta för hushåll som ska finansiera småhusets produktionskostnad när denna kostnad överstiger marknadsvärdet, när

⁴⁰ SOU 2017:108 Lån och garantier för fler bostäder, betänkande av Utredningen om förbättrad lånefinansiering.

⁴¹ SOU 2017:1 För Sveriges landsbygder - en sammanhållen politik för arbete, hållbar tillväxt och välfärd, Parlamentariska landsbygdskommitténs slutbetänkande.

⁴² Boverket, Rapport 2019:11 Finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden.

⁴³ Prop. 2017/18:179 En sammanhållen politik för Sveriges landsbygder – för ett Sverige som håller ihop.

bankerna endast belånar en del av fastighetens marknadsvärde och behovet av eget kapital därmed blir för stort.

Boverket lämnar i rapporten ett förslag till statligt topplån med delvis kommunalt förlustansvar för uppförande och ombyggnad av egnahem. Förslaget förutsätter ett åtagande från kommunen och en riskfördelning mellan staten (65 procent), kommunen (25 procent) och det låntagande hushållet (10 procent). Topplånet lämnas till privatpersoner och kan avse ett egnahem som hushållet uppför eller låter uppföra för egen räkning, men också egnahem som har uppförts för försäljning och där hushållet köper det av byggherren. För att komma i fråga för statligt topplån krävs att en bank lämnar en bottenfinansiering samt att hushållet går in med en egen insats. Det statliga topplånet kräver att det finns en bankfinansiering som uppgår till minst 50 procent av produktionskostnaden. Sammanfattningsvis innebär förslaget att staten, till fasta villkor, lånar ut pengar till hushåll utöver banklån.

Boverket konstaterar att landsbygd inte är ett relevant begrepp ur ett bostadsfinansieringsperspektiv. Det som betyder något är hur den långsiktiga efterfrågan på bostäder ser ut och därmed också marknadsvärdet på fastigheten. Boverket valde därför i sitt förslag att inte peka ut i vilka kommuner eller geografiska områden det statliga topplånet skulle beviljas. Ett argument för att inte peka ut kommuner var att det ligger i kommunens intresse att hushåll bor kvar/flyttar in i kommunen. Bedömer kommunen att brist på attraktivt boende är ett problem, kan kommunen välja att stödja dessa hushåll genom att ta ett förlustansvar för deras statliga topplån vid byggande av egnahem. Vidare bedömde Boverket att ett kommunalt förlustansvar bör avgöras av den enskilda kommunen och endast torde bli aktuellt i områden där produktionskostnaden överstiger marknadsvärdet.

Både betänkandets och rapportens förslag var under beredning i Regeringskansliet fram till 2025 då det beslutades att skriva av dessa ärenden.

Behov av stöd även till enskilda som bygger småhus

Ska byggandet av småhus öka, behöver det offentliga stödet breddas så att stöd även kan ges till de hushåll som önskar bo i ett nybyggt eget ägt småhus på landsbygden.

I delredovisning 5 lämnade jag flera förslag på sådana offentliga stöd, där det främsta var en uppmaning till kommunerna om en kulturförändring.⁴⁴ I kommunens bostadspolitiska verktygslåda finns i dag goda möjligheter och befogenheter att stödja enskilda hushåll i syfte att förvärva en bostad eller minska deras boendekostnader – det gäller även för boende i eget ägt småhus. Förutsättningen för att ge ett ekonomiskt stöd är att det föregås av ett policybeslut om att alla hushåll i samma situation ska behandlas lika.

Ståndpunkten var att kommuner i sin aktiva bostadspolitik lika självklart bör ge stöd till enskilda hushåll som leder till boende i ett eget ägt hem som att äga allmännyttiga bostadsbolag som hyr ut bostäder. Jag anser att detta egentligen inte kan vara kontroversiellt, det är bara tanken som känns ovan för vissa. Denna ståndpunkt kompletterades med förslaget att staten bör dela ekonomisk risk med de kommuner som väljer att dela ekonomisk risk med de unga hushåll som ges möjlighet att flytta in i ett nybyggt småhus. I samma delredovisning fanns även förslaget att förstagångsköpare av nybyggda småhus bör ges en möjlighet att låna upp till 95 procent av småhusets värde, en höjning av bolånetaket från nuvarande 90 procent.

6. Planeringsbestämmelser för småhusbyggande

När ett småhus ska uppföras ska markens lämplighet för bostadsändamål prövas. Prövningen kan ske antingen genom detaljplanering eller i samband med att förhandsbesked eller bygglov söks för det enskilda huset. De flesta småhus på landsbygden byggs utanför detaljplanelagt område, vilket innebär att bygglovsprövningen blir mer omfattande.

Småhusbyggande inom planlagt område

När ett småhus uppförs inom ett område som omfattas av detaljplan enligt plan- och bygglagen (PBL)⁴⁵ har markens lämplighet för bostadsbebyggelse redan prövats genom den kommunala planprocessen. Detaljplanen reglerar markanvändning samt ramar för bebyggelsens omfattning, placering och utformning. Inom ramen för planprocessen har kommunen också gjort avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen samt bedömt påverkan på en lång rad frågor exempelvis miljö, trafik och teknisk försörjning (PBL

⁴⁴ Delredovisning 5, En egnahemsrörelse för 2020-talet (LI2024:C).

⁴⁵ SFS 2010:900, Plan- och bygglag.

4 kap. 1–2 §§). Därför innebär bygglovsprövningen inom ett detaljplanelagt område huvudsakligen en kontroll av att det planerade småhuset överensstämmer med gällande detaljplan och uppfyller kraven i PBL och plan- och byggförordningen. Kommunen får i bygglovsprövningen inte ompröva frågor som redan avgjorts genom detaljplanen, såsom markens lämplighet för ändamålet (PBL 9 kap. 30 §). Efter beviljat bygglov följer tekniskt samråd, fastställande av kontrollplan samt beslut om startbesked innan byggnadsarbetena får påbörjas (PBL 10 kap. 3–4 §§).

Sammantaget innebär detta att småhusbyggande inom planlagt område kännetecknas av en hög grad av förutsebarhet, där de grundläggande planerings- och lokaliseringsfrågorna är lösta i ett tidigare skede.

Småhusbyggande utanför sammanhållen bebyggelse

Utanför sammanhållen bebyggelse och i områden som inte omfattas av detaljplan ser processen annorlunda ut. Här är markens lämplighet för uppförande av ett småhus inte prövad, vilket innebär att denna bedömning i stället måste göras i det enskilda byggärendet.

I praktiken inleds prövningsprocessen ofta med en ansökan om förhandsbesked. Genom förhandsbeskedet prövar kommunen om den avsedda platsen är lämplig för bostadsändamål, med hänsyn till bland annat landskapsbild, natur- och kulturvärden, tillgång till väg, vatten och avlopp samt risker för människors hälsa och säkerhet (PBL 9 kap. 17–18 §§). Förhandsbeskedet är inte obligatoriskt att söka men ger sökanden en rättsligt bindande bedömning av lokaliseringen inför fortsatt projektering.

Vid bygglovsprövningen utanför planlagt område görs en mer omfattande prövning än inom detaljplan. Kommunen ska då bedöma både byggnadens utformning och dess lokalisering i förhållande till allmänna hänsynsregler samt övrig relevant lagstiftning, exempelvis miljöbalken⁴⁶ (PBL 2 kap.; miljöbalken 3–4 kap.). Ofta krävs även särskilda tillstånd eller dispenser, såsom strandskyddsdispens eller tillstånd för enskilt avlopp, innan bygglov kan beviljas. Efter beviljat bygglov följer, på samma sätt som inom planlagt område, tekniskt samråd och beslut om startbesked innan byggnationen får påbörjas.

⁴⁶ SFS 1998:808, Miljöbalk

7. Avstyckning av mark för uppförande av småhus

När mark ska styckas av från en befintlig fastighet för att möjliggöra uppförande av ett småhus sker detta genom fastighetsbildning i form av avstyckning. Processen regleras huvudsakligen av fastighetsbildningslagen (FBL)⁴⁷ och genomförs av Lantmäteriet i nära samspel med den kommunala prövningen enligt PBL.

Utgångspunkten är att ett småhus normalt ska uppföras på en självständig fastighet. Om den aktuella marken ingår i en större fastighet måste därför en ny fastighet bildas. Avstyckning påbörjas genom att fastighetsägaren, eller någon med ägarens medgivande, ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäteriet. Ansökan anger vilket markområde som avses samt vilket ändamål den nya fastigheten ska ha, exempelvis bostadsändamål.

En central del av lantmäteriförrättningen är den så kallade lämplighetsprövningen. Enligt fastighetsbildningslagen får en ny fastighet endast bildas om den är varaktigt lämpad för sitt ändamål (FBL 3 kap. 1 §). För en bostadsfastighet innebär detta bland annat att fastigheten ska ha tillräcklig storlek och ändamålsenlig utformning samt möjlighet till tillgång till väg, vatten och avlopp. Lantmäteriet ska också beakta om fastigheten kan fungera långsiktigt utan olägenheter för omgivningen.

Vid prövningen ska hänsyn tas till gällande planer och bestämmelser enligt PBL. Om området omfattas av detaljplan måste avstyckningen överensstämma med planens syfte och bestämmelser (FBL 3 kap. 2 §; PBL 4 kap.). Utanför detaljplanelagt område får Lantmäteriet särskilt beakta kommunens bedömning av markens lämplighet för bebyggelse. I dessa fall har ett positivt förhandsbesked enligt PBL ofta stor betydelse, även om det formellt sett inte är ett krav för avstyckning (PBL 9 kap. 17–18 §§).

Under förrättningen samråder Lantmäteriet normalt med kommunen, och vid behov även med andra berörda myndigheter och sakägare. Kommunen yttrar sig framför allt i frågor som rör lokalisering av bostadsbebyggelse, tillgång till teknisk försörjning samt förenlighet med översiktsplan och övriga allmänna intressen. Om avstyckningen förutsätter exempelvis strandskyddsdispens eller godtagbar lösning för enskilt avlopp måste dessa

⁴⁷ SFS 1970:988, Fastighetsbildningslag

frågor som huvudregel vara utredda innan fastighetsbildning kan genomföras.

Om samtliga krav i fastighetsbildningslagen är uppfylla fattar Lantmäteriet beslut om avstyckning. I samband med beslutet kan även servitut eller gemensamhetsanläggningar bildas, exempelvis för utfartsväg eller valedningar. Den nybildade fastigheten registreras därefter i fastighetsregistret och får en egen fastighetsbeteckning.

Avstyckningen i sig ger dock inte någon rätt att uppföra byggnad. När fastigheten har bildats måste fastighetsägaren ansöka om bygglov enligt PBL. Först efter beviljat bygglov, genomfört tekniskt samråd och beslut om startbesked får byggnadsarbetena påbörjas (PBL 10 kap.). I praktiken sker avstyckning och bygglovsprocess ofta parallellt, men bygglovets kan inte utnyttjas slutligt förrän fastigheten är juridiskt bildad.

Avstyckning och småhusbyggande är två separata men nära sammankopplade processer. Fastighetsbildningen säkerställer att marken juridiskt och funktionellt kan bära bostadsändamålet, medan bygglovsprövningen reglerar hur själva bebyggelsen får utformas och uppföras.

Fastighetsbildning krävs för belåning i bank

För att en bank ska kunna bevilja ett bostadslån med fastigheten som säkerhet krävs att fastigheten är tydligt definierad, registrerad och har egna lagfarter. Detta görs vid en fastighetsbildning och krävs för att banken ska kunna få ett pantbrev i fastigheten. Ett pantbrev kan bara registreras på en officiellt bildad fastighet som har en egen fastighetsbeteckning.

Det är också fastighetsbildningen som bestämmer exakt vad som ingår i säkerheten för lånet (markytan och eventuella byggnader). Vid en avstyckning av mark från en större fastighet, för att bygga ett hus på, gäller att den avstyckade biten först måste göras till en egen fastighet innan slutfinansiering kan ske med ett bostadslån. Om fastighetsbildningen inte är helt klar kan banken ibland erbjuda ett tillfälligt byggnadskreditiv, som omvandlas till ett bostadslån när fastighetsbildningen är registrerad och klar hos Lantmäteriet.

8. Strandskydd

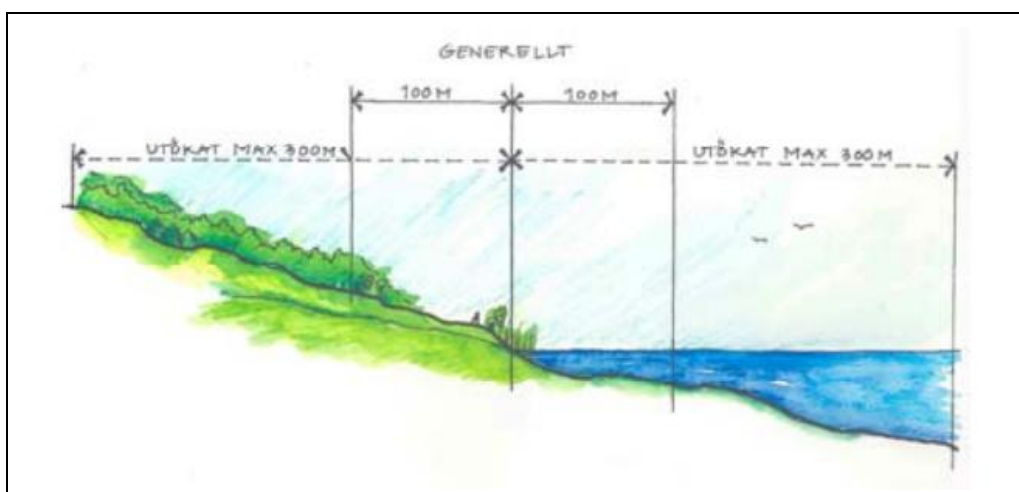
Att bo vattennära med möjlighet till utsikt över vatten och att nyttja vatten för rekreation är ett värde som många är villiga att betala för, och som ofta höjer marknadsvärdet på bostaden. Genom att tillåta byggande vid stränder kan Tobins q bli högre än 1 även på landsbygden, vilket kraftigt förbättrar kalkylen för nybyggande och gör en högre belåningsgrad möjlig.

Stora delar av Sveriges stränder omfattas av strandskydd, som regleras i 7 kap. miljöbalken. Strandskyddet är en strikt förbudslagstiftning som syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden för friluftslivet och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Sedan strandskyddet infördes har regelverket ändrats vid flera tillfällen, vilket successivt har ökat komplexiteten. I dag är det ofta svårt för både allmänheten men ibland också för myndigheter att avgöra var strandskydd råder. Förändringar i lagstiftningen, länsstyrelsernas historiska beslut och variationer i tillämpning samverkar och skapar ett svåröverskådligt regelverk.

Strandskyddet infördes 1953 genom strandlagen. Inledningsvis var syftet endast att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden för friluftslivet. Länsstyrelserna kunde då besluta om strandskydd i enskilda områden. Skyddet kunde omfatta upp till 300 meter från strandlinjen men gällde generellt inte inom planlagda områden.

Figur 5. Det generella och det utökade strandskyddets utbredning.



Källa: Naturvårdsverkets handbok

Kort historia över strandskyddets utveckling

År 1975 infördes ett generellt strandskydd om 100 meter vid landets sjöar och vattendrag, medan undantaget för planlagd mark behölls. Länsstyrelserna fick möjlighet att både utvidga strandskyddet till 300 meter och i vissa fall upphäva eller undanta områden från skyddet, se figur 5 ovan.

År 1994 utvidgades strandskyddets syfte till att även omfatta skydd för växt- och djurliv. I samband med miljöbalkens införande 1999 förändrades strandskyddet på så sätt att strandskydd som var upphävt i plan återinträdde när planbestämmelser upphörde att gälla, samtidigt som äldre generella undantag upphörde om de inte omprövades. Sedan 2009 kan kommunerna upphäva strandskydd i samband med detaljplanering inom vissa områden. Samma år infördes bestämmelser om landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS), vilka ger möjlighet att inom utpekade områden medge dispens från strandskyddet för åtgärder som bidrar till landsbygdens utveckling. Kommunerna fick ett ökat ansvar för dispensprövningen och länsstyrelsernas tillsynsroll stärktes.⁴⁸

År 2014 infördes möjlighet att upphäva strandskydd vid små sjöar och vattendrag där skyddsintresset är begränsat, samtidigt som reglerna för utvidgat strandskydd skärptes.⁴⁹ År 2022 ändrades reglerna för LIS-områden och möjligheterna att medge dispens för eller upphäva strandskydd i områden med lågt exploateringsstryck utökades.⁵⁰ År 2025 trädde nya bestämmelser i kraft som innebär att generellt strandskydd inte längre gäller vid små sjöar och smala vattendrag samt vid vatten som anlagts efter den 30 juni 1975.⁵¹ Samtidigt infördes nya möjligheter till dispens för näringsverksamheter i områden med låg bebyggelsegrad och lågt bebyggelsestryck. Undantaget från strandskyddet för areella näringar utvidgades dessutom till att omfatta vattenbruk.

Trots att grunden är det generella strandskyddet om 100 meter på land och i vatten varierar dess faktiska utbredning betydligt mellan olika delar av landet. En viktig förklaring är länsstyrelsernas historiska möjligheter att besluta om undantag och utvidgningar.

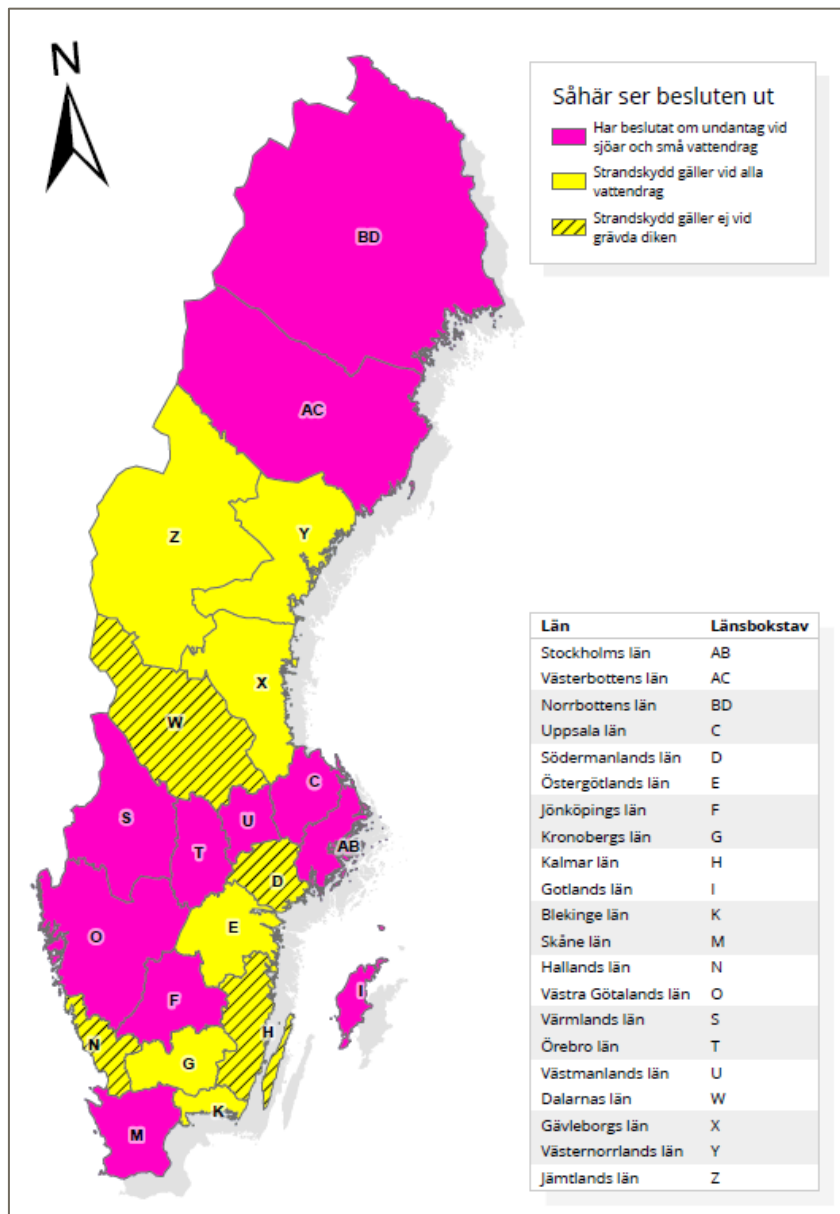
⁴⁸ Prop. 2008/09:119 Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden,

⁴⁹ Länsstyrelsen Uppsala. Digital redovisning av strandskyddade områden. Rapport 2024:12.

⁵⁰ Bet. 2021/22: MJU27. En ökad differentiering av strandskyddet, Sveriges riksdag, Miljö- och jordbruksutskottet.

⁵¹ Prop. 2024/25:102 Lättnader i strandskyddet – ett första steg,

Figur 6. Regionala olikheter i strandskyddets utbredning.



Källa: Länsstyrelsen Uppsala. Digital redovisning av strandskyddade områden. Rapport 2024:12.

Som framgår av figur 6 ovan har de olika länsstyrelserna fattat beslut om undantag vid sjöar och små vattendrag, att strandskydd inte gäller vid grävda diken eller att strandskydd gäller vid alla vattendrag. Flera regeringar⁵² har under det senaste decenniet fattat beslut om att utreda strandskyddet i syfte

⁵² SOU 2020:78 Tillgängliga stränder – ett mer differentierat strandskydd, Prop. 2021/22:168 En ökad differentiering av strandskyddet och Dir. 2025:59 Ett reformerat strandskydd.

att minska dess utbredning och skapa ett mer flexibelt men också mer begripligt strandskydd.

En pågående strandskyddsutredning, under ledning av Fredrik Wersäll, har till uppgift att analysera nuvarande strandskyddsregler och lämna förslag som ökar möjligheterna att bygga och utveckla mark nära vatten. Utredningen ska vara klar den 31 december 2026. Regeringens uttalade ambition är att skapa ett mer ändamålsenligt och förutsägbart strandskydd som bättre beaktar behovet av bostadsbyggande, landsbygdsutveckling och lokal tillväxt, samtidigt som områden med höga natur- och friluftsvärden även fortsättningsvis ska omfattas av ett starkt skydd.

Även om slutbetänkandet ännu inte har presenterats ger promemorian *En inriktning för ett reformerat strandskydd*⁵³, som utredningen publicerade i juni 2026, en bild av inriktningen. Wersäll konstaterar där att dagens strandskyddsregler i många fall uppfattas som omfattande, svåröverskådliga och alltför restriktiva. Utredningen förespråkar därför ett mer flexibelt och proportionerligt system där avvägningen mellan bevarandebeståndet och exploateringsintressen ges större utrymme än i dag. En central del är att dagens dispenssystem ersätts eller kompletteras med ett nytt lovförfarande, benämnt strandlov, som syftar till att göra prövningen mer enhetlig och förutsägbar.

I promemorian föreslås vidare att kommunerna bör få ett betydligt större inflytande över vilka strandområden som ska omfattas av restriktioner och vilka som kan användas för utveckling och bebyggelse.

Strandskyddsutredningens inriktning har särskild betydelse för landsbygdsutvecklingen. I många delar av landet har strandskyddet kommit att begränsa möjligheterna att uppföra nya bostäder i lägen där efterfrågan är som störst. Ett återkommande tema i utredningens direktiv är därför att skapa bättre förutsättningar för inflyttning, företagande och lokal utveckling genom att öka möjligheterna att bygga i attraktiva strandnära miljöer.

Jag delar utredarens bedömning och ser fram emot utredningens förslag.

⁵³ Strandskyddsutredningen. En inriktning för ett reformerat strandskydd, KN 2025:01, juni 2026.

9. Jordbruksmark i samhällsplaneringen

Möjligheten att bygga småhus på landsbygden är en viktig förutsättning för inflyttning, generationsväxling, lokalt företagande och bibehållen service. I många fall sammanfaller de mest attraktiva lägena för bostadsbyggande med jordbruksmark, vilket innebär att behovet av nya bostäder måste vägas mot intresset av att bevara mark för livsmedelsproduktion och ekologiska värden.

Jordbruksmarken utgör en strategisk naturresurs med central betydelse för bland annat Sveriges långsiktiga livsmedelsförsörjning, beredskap, klimatanpassning och biologiska mångfald. Med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som, utifrån dess läge, markegenskaper och övriga förutsättningar, har förmåga att långsiktigt användas för jordbruksproduktion. Begreppet omfattar inte enbart åkermark utan kan även innefatta kultiverad betesmark som genom exempelvis röjning, markförbättringsåtgärder eller tidigare åkerbruk har utvecklats för jordbruksändamål och används för bete. Vid bedömningen av om marken är brukningsvärd ska hänsyn tas till markens produktionsförutsättningar, de lokala förhållandena samt markområdets funktion och läge i landskapet som helhet.⁵⁴

Jordbrukslandskapet bidrar till en rad ekosystemtjänster, såsom vattenreglering, pollinering, kolinlagring och bevarande av kulturhistoriska landskap. Samtidigt utgör jordbruket en grundläggande förutsättning för sysselsättning, företagande och bosättning i många landsbygdsområden. Länsstyrelsernas vägledningar och planeringsunderlag framhåller därför att jordbruksmark bör betraktas som en begränsad men flerdimensionell resurs vars värden behöver vägas mot andra samhällsintressen i den fysiska planeringen.

Prövningen av om jordbruksmark får tas i anspråk sker huvudsakligen inom ramen för den kommunala planeringsprocessen enligt plan- och bygglagen. Kommunerna ansvarar för översiktsplanering, detaljplanering och bygglovsprövning och ska i dessa processer redovisa hur bestämmelserna i miljöbalken har beaktats. När jordbruksmark berörs måste kommunen visa att marken är lämplig för den föreslagna användningen och samtidigt motivera varför alternativa lokaliseringar inte bedömts vara lämpliga. För att

⁵⁴ Jordbruksverket, Väsentligt samhällsintresse? Jordbruksmarken i kommunernas fysiska planering. Rapport 2013:35.

en sådan prövning ska kunna genomföras krävs god kännedom om förutsättningarna på platsen.

Länsstyrelsen har en särskild uppgift att bevaka statliga intressen och ska under planprocessen granska om kommunens avvägningar är förenliga med miljöbalkens hushållningsbestämmelser. Om beslut överklagas kan frågan ytterst komma att avgöras av mark- och miljödomstolarna samt Mark- och miljööverdomstolen.

Hur mark ska användas är och har under lång tid varit föremål för olika viljor med olika intressen, det råder helt enkelt konkurrens om mark i delar av landet. Bostadsförsörjning, verksamhetsområden, transportinfrastruktur och energianläggningar ställer ökade krav på tillgången till mark, samtidigt som stora delar av den mest attraktiva marken för exploatering sammanfaller med områden där jordbruksmarken har hög produktionsförmåga. Detta gäller särskilt i tätortsnära lägen och i de växande landsbygdsområden som omger större städer. Länsstyrelsen Stockholm konstaterar att flera tusen hektar jordbruksmark har exploaterats i Sverige under de senaste årtiondena och att utvecklingen aktualiserar behovet av välgrundade avvägningar mellan olika samhällsintressen.⁵⁵

Samtidigt kan konstateras att Sverige i grunden inte har brist på jordbruksmark i termer av areal för att försörja den svenska befolkningen med livsmedel. Stora sammanhängande ytor finns, och betydande delar av tidigare åkermark används i dag för skogsplantering, har lämnats i träda eller låtits växa igen med blandskog. Samtidigt har jordbrukets produktivitet ökat kraftigt över tid, vilket gör att varje hektar i dag producerar betydligt mer livsmedel än tidigare. Att det i dag inte finns någon differentierad klassificering för jordbruksmark innebär att all prövning om förändrad markanvändning ser likadan ut oavsett markens produktionsvärde eller arrondering.

Faktaunderlaget för vad som bedöms vara jordbruksmark i Sverige utgörs av Jordbruksverkets blockdatabas. Det är en nationell databas vars primära syfte är att administrera EU:s jordbruksstöd. Jordbruksverket vittnar själva i en rapport från 2025 om hur denna databas i dag används på ett sätt som

⁵⁵ Länsstyrelsen Stockholm, Förteckning över vägledande domar om jordbruksmark i planfrågor, 2026.

inte alls är syftet, och att denna blockdatabas dessutom är ett trubbigt instrument i att bedöma vad som är skyddsvärd åkermark.

Jordbruksmarkens skydd återfinns i 3 kap. 4 § miljöbalken. Bestämmelsen anger att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om åtgärden behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Regleringen utgår från principen om långsiktig hushållning med markresurser och syftar till att säkerställa att produktionsförutsättningarna för framtida generationer inte försämras genom kortsiktiga ställningstaganden.

I praxis från Mark- och miljööverdomstolen tolkas begreppet att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse snävt. Framför allt avses infrastruktur som vägar, järnvägar, energi och teknisk försörjning. Bostadsbyggande kan godtas, men det bör ha stöd i översiktsplanen och när alternativa lokaliseringar inte är möjliga. Domstolen gör i detta ingen bedömning av vad som är ekonomiskt och praktiskt möjligt gällande bostadsbyggandet. I praktiken innebär det en högre tröskel för bostäder än för andra samhällsfunktioner, vilket särskilt missgynnar enskilt småhusbyggande på landsbygden – även vid begränsad påverkan på jordbruket.

Trots det värde som ligger i att bevara jordbruksmark finns det flera samhällsekonomiska och regionalpolitiska skäl att möjliggöra viss exploatering. Detta gäller särskilt på landsbygden, där ny bebyggelse ofta behöver lokaliseras i anslutning till befintliga byar, serviceorter och kommunikationsstråk. I sådana situationer utgör jordbruksmark ofta den mest rationella markresursen ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv. Jordbruksmark är i regel plan, tillgänglig och relativt enkel att bebygga jämfört med exempelvis skogsmark. Byggekostnaderna kan därför bli lägre, vilket förbättrar förutsättningarna för småhusbyggande och bidrar till att fler hushåll kan etablera sig på landsbygden. Ny bebyggelse kan samtidigt stärka underlaget för skolor, service, kollektivtrafik och lokalt näringsliv samt skapa förutsättningar för generationsväxling och inflyttning.

Som jag lyft fram i en tidigare delredovisning⁵⁶ är det viktigt att det samhällsekonomiska perspektivet beaktas i större utsträckning när

⁵⁶ Delredovisning 6, Hinder för småhusbyggande även när förutsättningarna är goda (LI2024:C)

jordbruksmark får tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Samhällsekonomisk effektivitet innebär att samhällets resurser används på ett sådant sätt att den samlade välfärden maximeras.⁵⁷ Samhällsekonomi handlar om hur samhällets resurser kan användas effektivt, om hushållning med knappa resurser och därmed om hur val görs mellan olika alternativ så att resurser används där de gör mest nytta för samhället. Det innebär att vi uppnår största möjliga sammanlagda nytta av landets samlade resurser och totalt sett högsta möjliga nivå på levnadsstandard för befolkningen.

Ett samhällsekonomiskt perspektiv skulle exempelvis kunna användas i en avvägning mellan om ett markområde ska fortsätta att användas som jordbruksmark eller bebyggas med bostäder. Men miljöbalkens skyddsregler ger små eller inga möjligheter att göra en avvägning mellan jordbruksmarkens skyddsintresse och värdet av bostadsbyggandet. En effekt kan då bli att bostadsbyggande med stort samhällsekonomiskt värde hindras, trots att skadan kan vara liten för det intresse som miljöbalken avser att tillgodose.

Tillgängliga planeringsunderlag och vägledningar från länsstyrelserna visar att en differentierad syn på jordbruksmark är nödvändig. Markens produktionsförmåga, arrondering, storlek och funktion i det lokala jordbrukssystemet varierar avsevärt mellan olika områden. Jordbruksverket och flera länsstyrelser framhåller därför att avvägningar enligt 3 kap. 4 § miljöbalken bör bygga på analyser av markens faktiska betydelse för jordbruksproduktionen samt på prövningar av alternativa lokaliseringar innan jordbruksmark tas i anspråk för exploatering.^{58 59 60}

Det är samtidigt av stor vikt att skydda ekologiskt värdefulla strukturer inom jordbrukslandskapet även när mark tas i anspråk för bostadsbyggande. Åkerholmar, diken, stenmurar, trädalléer, naturbetesmarker och våtmarker fyller viktiga funktioner för biologisk mångfald, vattenhushållning och klimatanpassning. Ett bevarande av dessa miljöer kan minska

⁵⁷ Jan Lindvall, Samhällsekonomisk effektivitet, Linköpings Universitet. 1999.

⁵⁸ Jordbruksverket, Väsentligt samhällsintresse? Jordbruksmarken i kommunernas fysiska planering, Rapport 2013:35.

⁵⁹ Länsstyrelsen Västerbotten, Jordbruksmark i fysisk planering. Vägledning för tillämpning av 3 kap. 4 § miljöbalken (2021)

⁶⁰ Länsstyrelsen Stockholm, Förteckning över vägledande domar om jordbruksmark i planfrågor, 2026.

exploateringens ekologiska konsekvenser och samtidigt bidra till attraktiva boendemiljöer med höga natur- och rekreationsvärden.

Det finns skäl att överväga reformer som bättre balanserar behovet av långsiktig livsmedelsförsörjning mot behovet av bostadsbyggande och landsbygdsutveckling.

10. Vattenförsörjning och avloppshantering

En av de viktigaste förutsättningarna för att underlätta småhusbyggande på landsbygden är att skapa fungerande och långsiktigt hållbara lösningar för vattenförsörjning och avloppshantering. I många landsbygdsområden saknas kommunalt vatten och avlopp (va) samtidigt som kostnaderna för att bygga ut kommunala ledningsnät ofta är höga i förhållande till antalet fastigheter som ska anslutas. På landsbygden krävs i stället ofta lokala lösningar i form av enskilda eller gemensamma va-anläggningar. Samtidigt måste alla lösningar uppfylla lagstiftningens krav på skydd för människors hälsa och miljön. Frågor om vatten och avlopp har därför under lång tid utgjort ett betydande hinder för ny bostadsbebyggelse utanför tätorterna.

Ny lagstiftning 2023

Under senare år har flera reformer med syfte att skapa bättre förutsättningar för byggande på landsbygden lagts fram. En central förändring är de ändringar i lagen om allmänna vattentjänster⁶¹ (LAV) som trädde i kraft den 1 januari 2023. Genom lagändringen tydliggjordes att kommunen vid bedömningen enligt 6 § LAV särskilt ska beakta möjligheterna att tillgodose behovet av vattenförsörjning och avloppshantering genom enskilda eller gemensamma anläggningar som kan godtas ur hälso- och miljösynpunkt. Reformen syftade till att ge kommunerna större möjligheter att använda lokalt anpassade lösningar där en kommunal va-utbyggnad inte är rimlig eller samhällsekonomiskt motiverad. Regeringen framhöll uttryckligen att lagändringen bland annat syftade till att underlätta bostadsbyggande på landsbygden.⁶²

För landsbygdsområden innebär förändringen att enskilda va-anläggningar och gemensamhetsanläggningar fått en tydligare roll som alternativ till kommunala system. Samtidigt har den tekniska utvecklingen förbättrat

⁶¹ SFS 2006:412 Lag om allmänna vattentjänster.

⁶² Prop. 2021/22:208, Vägar till hållbara vattentjänster.

möjligheterna att uppnå god reningsgrad, hög driftsäkerhet och säker vattenförsörjning genom småskaliga lösningar. Därmed har förutsättningarna förbättrats för lokal va-försörjning och så kallad ö-drift, där bebyggelse kan fungera utan anslutning till det kommunala ledningsnätet. För många mindre orter och byar är sådana lösningar avgörande för om ny bebyggelse kan genomföras eller inte. Det har tydliggjorts att både individuella och gemensamma enskilda anläggningar kan utgöra ändamålsenliga alternativ till allmänna vattentjänster när de uppfyller kraven på skydd för människors hälsa och miljön.⁶³

En nyhet i lagändringarna från 2023 är att de innehåller krav på så kallade kommunala vattentjänstplaner som ska ge en samlad bild av kommunens långsiktiga planering för vattenförsörjning, spillvattenhantering och dagvattenhantering. För fastighetsägare, exploatörer och byggaktörer innebär detta bättre framförhållning och ökad förutsebarhet kring vilka områden som kan utvecklas och vilka typer av lösningar som kan vara aktuella.

Flera statliga utredningar har identifierat vattenfrågorna som en viktig faktor för bostadsbyggandet. I betänkandet *En enklare hantering av vattenfrågor vid planläggning och byggande*⁶⁴ konstateras att regler om vattenfrågor, miljökvalitetsnormer och dagvatten ofta uppfattas som komplexa och svåröverskådliga. Detta kan leda till långa planeringsprocesser och osäkerhet kring om ny bebyggelse kan genomföras. Utredningen pekar därför på behovet av tydligare regler och mer effektiva processer.

Sammantaget har utvecklingen av lagstiftningen gått mot att underlätta byggande på landsbygden. Kommunerna har fått större möjligheter att acceptera enskilda och gemensamma anläggningar för vatten och eller avlopp samtidigt som vattenplaneringen har stärkts genom införandet av vattentjänstplaner. Flera av de hinder som tidigare begränsade möjligheterna att bygga småhus på landsbygden har därmed minskat. Samtidigt kvarstår betydande osäkerheter i tillämpningen.

Kvarstående problem

Problemet är i dag ofta inte att det saknas tekniska lösningar för vatten och avlopp. Utmaningen ligger snarare i att vägen från en möjlig lösning till ett

⁶³ Prop. 2021/22:208. Vägar till hållbara vattentjänster.

⁶⁴ SOU 2023:72. Utredningen om Vattenfrågor vid planläggning och byggande. *En enklare hantering av vattenfrågor vid planläggning och byggande*.

godkänt och långsiktigt hållbart va-system fortfarande är tidskrävande, kostsam och svår att förutse. För den som vill bygga ett småhus på landsbygden sker handläggningen av va-frågorna ofta i flera steg och enligt flera olika regelverk.

Vid prövning av förhandsbesked enligt PBL ska byggnadsnämnden bedöma om den avsedda åtgärden kan tillåtas på den aktuella platsen, en så kallad lokaliseringsprövning. Enligt 2 kap. 5 § PBL får mark tas i anspråk för bebyggelse endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Vid bedömningen ska bland annat möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp beaktas. Förhandsbesked regleras i 9 kap. 17 § samt 9 kap. 39–41 §§ PBL. Ett positivt förhandsbesked förutsätter därför att det finns tillräckligt underlag för att bedöma att vattenförsörjning- och avloppshantering kan lösas på ett godtagbart sätt.⁶⁵

Att vatten- och avloppsfrågan måste vara tillräckligt utredd redan vid förhandsbeskedet har bekräftats i praxis från Mark- och miljööverdomstolen. I mål P 10870–22 fann domstolen att ett positivt förhandsbesked inte kunde meddelas eftersom den föreslagna avloppslösningen inte var sådan att frågan om avlopp kunde anses löst på ett tillfredsställande sätt för den planerade bebyggelsen. Domstolen godtog därför kommunens negativa förhandsbesked.⁶⁶

Den efterföljande tillståndsprövningen enligt miljöbalken avser däremot inte den allmänna frågan om markens lämplighet för bebyggelse utan om den konkreta avloppsanläggningens kan tillåtas. En enskild avloppsanläggning utgör miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. 1 § miljöbalken. Av 9 kap. 7 § miljöbalken följer att avloppsvatten ska avledas, renas eller tas om hand på annat sätt så att olägenhet för människors hälsa eller miljön inte uppkommer. Krav på tillstånd eller anmälan för vissa avloppsanläggningar följer av 13 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd⁶⁷. Vid prövningen tillämpas även de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken, särskilt kunskapskravet, försiktighetsprincipen och lokaliseringsprincipen.

⁶⁵ Boverket (2025). *Förhandsbesked*. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/forhandsbesked/>

⁶⁶ Mark- och miljööverdomstolen, mål P 10870–22, dom den 11 mars 2024.

⁶⁷ SFS 1998:899 Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Eftersom PBL och miljöbalken innehåller självständiga tillåtlighetskrav sker prövningarna parallellt. Ett positivt förhandsbesked innebär därför inte att tillstånd enligt miljöbalken automatiskt kommer att beviljas.

Förhandsbeskedet ur PBL:s perspektiv innebär endast att platsen bedömts vara lämplig för den avsedda bebyggelsen. Om den senare och mer detaljerade miljöbalksprövningen visar att markförhållanden, grundvattennivåer, skyddsavstånd eller andra omständigheter medför att den föreslagna avloppslösningen inte uppfyller miljöbalkens krav kan tillstånd nekas trots att ett positivt förhandsbesked tidigare har meddelats.⁶⁸

Samtidigt kan ett tillstånd enligt miljöbalken förenas med villkor. Enligt miljöbalken får tillståndsmyndigheten föreskriva de villkor som behövs för att förebygga eller begränsa skada. Ett tillstånd för en enskild avloppsanläggning kan därför exempelvis förenas med krav på viss reningsteknik. Tillståndsmyndigheten måste dock redan vid beslutstillfället ha ett tillräckligt underlag för att kunna bedöma att den villkorade lösningen uppfyller miljöbalkens krav.⁶⁹

Detta innebär att en byggherre kan behöva bekosta utredningar, projektering och tillståndsprövningar innan det slutligt står klart att den föreslagna va-lösningen uppfyller samtliga krav enligt miljöbalken.

Denna osäkerhet är särskilt problematisk för privatpersoner och mindre byggföretag, som ofta har begränsade resurser att bära kostnader för projektering och utredningar som senare visar sig sakna praktisk betydelse. Osäkerheten kan även innebära att mindre exploateringar, exempelvis mindre byutvecklingsprojekt eller grupper av småhus, aldrig genomförs trots att tekniska lösningar i praktiken finns tillgängliga.

Behovet av en nationell vägledning

I remissyttranden över Havs- och vattenmyndighetens tillsynsvägledning om tillämpningen av 6 § LAV har det framförts att kommunerna behöver tydligare nationella riktlinjer och bättre stöd. Särskilt efterfrågas en ökad

⁶⁸ Länsstyrelsen Stockholm, *Information om anmälan för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken vid bygglovsprövning och förhandsbesked*.

⁶⁹ SFS 1998:808 Miljöbalken, 16 kap. 2 §

förutsebarhet och en gemensam grund för kommunernas och länsstyrelsernas bedömningar.⁷⁰

Det finns därför skäl att överväga ytterligare åtgärder för att stärka förutsebarheten i va-frågorna. Ett område som bör uppmärksammas är utvecklingen av en nationell vägledning för enskilda och gemensamma va-lösningar. En tydligare vägledning skulle kunna ge kommunerna bättre stöd i sina bedömningar och minska skillnaderna i tillämpning mellan olika delar av landet. För fastighetsägare och byggaktörer skulle detta innebära större tydlighet kring vilka underlag som normalt krävs och vilka lösningar som kan vara aktuella under olika förutsättningar. Därmed skulle risken för sena kompletteringar, omtag och osäkerhet i byggprocessen kunna minska.

Regeringen gav i regleringsbrevet för budgetåret 2026 Havs- och vattenmyndigheten i uppdrag att tillsammans med Naturvårdsverket, Livsmedelsverket och Boverket ta fram en vägledning för kommunala vattentjänstplaner.⁷¹ Uppdraget omfattar att se över hur befintlig vägledning behöver kompletteras och anpassas för att beakta klimatförändringars effekter. Uppdraget omfattar uttryckligen inte att ta fram vägledning inom plan- och byggområdet. Att det inte ingår i uppdraget att vägleda inom plan- och byggområdet är en brist, om plan- och byggfrågorna inkluderades skulle en vägledning bli mer heltäckande och kunna utgöra en bättre vägledning inom fler frågor.

Gemensamma va-anläggningar

Ett område där behovet av ökad förutsebarhet är särskilt stort är så kallade gemensamma va-anläggningar. Frågan om gemensamma anläggningar är särskilt betydelsefull ur ett landsbygdsperspektiv. På landsbygden är det ofta svårt att motivera kommunal utbyggnad av vatten och avlopp, samtidigt som enskilda lösningar inte alltid är optimala. För mindre grupper av bostäder kan gemensamma mindre anläggningar för vattenförsörjning och avloppshantering utgöra ett effektivt alternativ som förenar stordriftsfördelar med lokal anpassning. Regeringen har uttryckligen framhållit att såväl individuella som gemensamma enskilda anläggningar kan utgöra

⁷⁰ Havs- och vattenmyndigheten. Yttranden över *Remiss av tillsynsvägledning om tillämpningen av 6 § lagen om allmänna vattentjänster*, 2026, diarienummer 2025–001968.

⁷¹ Regleringsbrev för budgetåret 2026 avseende Havs- och vattenmyndigheten, KN2025/01918, KN2025/02064 och KN2025/0235.

ändamålsenliga alternativ till allmänna vattentjänster när de uppfyller kraven på skydd för människors hälsa och miljön.⁷²

Det saknas ofta tydliga bedömningsgrunder för när gemensamma va-anläggningar bör väljas, hur de ska dimensioneras, hur ansvar för drift och underhåll bör organiseras och vilka krav som bör ställas för att säkerställa långsiktig funktion. Detta kan skapa osäkerhet för såväl kommuner som fastighetsägare och försvåra genomförandet av mindre bostadsprojekt.

En nationell vägledning som tydliggör hur gemensamma va-lösningar bör bedömas skulle därför kunna få stor betydelse för småhusbyggandet på landsbygden. Detta är särskilt relevant i byar och mindre orter där enstaka bostäder sällan ger tillräckligt underlag för kommunala investeringar men där flera fastigheter tillsammans kan skapa en långsiktigt hållbar lösning för vattenförsörjning och avloppshantering. Sådana lösningar ligger också väl i linje med intentionerna bakom 2023 års lagändringar, där syftet varit att ge kommunerna större möjligheter att använda lokalt anpassade alternativ till kommunal va-utbyggnad.⁷³

Samtidigt bör vägledningen inte utformas på ett sådant sätt att möjligheterna till lokala anpassningar begränsas. Förutsättningarna för vattenförsörjning och avloppshantering varierar betydligt mellan olika delar av landet. Vägledningen bör därför vara funktionsbaserade och syfta till att skapa en gemensam bedömningsgrund snarare än att tillhandahålla detaljerade tekniska krav.

11. Förslag

Som presenterats i tidigare delredovisningar finns det i dag ett flertal hinder som försvårar möjligheterna att öka småhusbyggandets andel av nyproduktionen. I denna delredovisning har jag särskilt lyft fram bristerna i Boverkets beräknade byggbehov som framför allt drabbar landsbygden, svårigheterna att finansiera småhusbyggande på landsbygden där produktionskostnaden ofta överstiger marknadsvärdet, samt de begränsningar som ligger i hur regelverken för planering och bygglov,

⁷² Prop. 2021/22:208. Vägar till hållbara vattentjänster.

⁷³ Prop. 2021/22:208. Vägar till hållbara vattentjänster.

strandskydd, jordbruksmark och va-anslutning påverkar möjligheterna att bygga småhus på landsbygden.

Jag konstaterar vidare att tyngdpunkten hos de bostadspolitiska åtgärder som i dag finns eller planeras gällande bostadsbyggandet på landsbygden i hög grad ligger på ett boende i hyresrätt i flerbostadshus i centralorterna.

I denna delredovisning har jag särskilt lyft fram att bostadsförsörjningen måste fungera för att klara kompetensförsörjningen, inte minst på orter där industrisatsningar och nyetableringar sker. För att inte bristen på attraktiva bostäder ska vara ett hinder för rekrytering behövs ofta nya bostäder byggas. Bostadsbyggande är en viktig del i att skapa attraktiva miljöer där människor trivs och väljer att bosätta sig – och det som i dag ofta saknas är ett utbud av moderna attraktiva småhus.

Egnahemskommissionären lämnar i denna delredovisning sju förslag för regeringen att överväga för att öka möjligheterna att bygga småhus på landsbygden.

Strandskydd

Eftersom strandskyddet just nu utreds i syfte att bland annat öka möjligheterna till ett mer flexibelt nyttjande av strandnära lägen på landsbygden som bättre beaktar behovet av bostadsbyggande, landsbygdsutveckling och lokal tillväxt ser jag ingen anledning att i denna delredovisning lägga något eget förslag till förändring i lagstiftningen.

Tidigare reformförsök av strandskyddet har stoppats eller inte fullföljts av en rad olika skäl. Min uppmaning är att den reformprocess som nu pågår måste fullföljas med beslutsamhet så att denna fråga äntligen får en långsiktig lösning. Nuvarande situation är inte hållbar. Varken för landsbygden, de som ska tillämpa lagstiftningen eller för förtroendet för politik och myndigheter.

Jag vill därför särskilt framhålla vikten av det blir en långsiktig förändring i nuvarande lagstiftning både avseende tydlighet och transparens och att möjligheterna ökar för ett strandnära småhusbyggande på landsbygden.

1. Boverket behöver bli bättre på att bedöma bostadsbyggnadsbehovet

Ge Boverket i uppdrag att ta fram en ny metod för bedömningar av bostadsbyggnadsbehovet som även redovisar en bedömning av behovet av olika typer av bostäder och som inkluderar informationen som finns i prissignalerna på bostadsmarknaden. Boverket bör även ges uppdraget att tillhandahålla underlag till kommuner, regioner och länsstyrelser att göra motsvarande bedömningar.

Boverket är en expertmyndighet och dess analyser är viktiga faktaunderlag som påverkar regeringens politik, länsstyrelsernas arbete samt regionernas och kommunernas bostadsplanering. Om underlagen är för trubbiga riskerar också besluten att bli det.

Som jag konstaterar i denna delredovisning finns det en stark kritik från tillväxtkommuner, landsbygdskommuner och expanderande företag mot Boverkets redovisning, där en stor majoritet av landsbygdens och de mindre orternas bostadsmarknader har ett redovisat byggbehov på noll de kommande tio åren.

Många kommuner beskriver ett betydande behov av attraktiva nya bostäder för att kunna behålla och rekrytera kompetens, inte minst där nya företag och industrisatsningar växer fram eller där försvaret gör nyetableringar. Det är olyckligt att expertmyndigheten redovisar att behovet av nya bostäder är noll, medan kommunerna och företagen uttrycker att nya attraktiva bostäder är en förutsättning för att människor ska kunna flytta till de orter där nya jobb växer fram.

Boverkets behovsanalys behöver dels utgå från hushållens sammansättning vad gäller ålder, familjesituation med mera, dels – eller kanske framför allt – i linje med riksdagens bostadspolitiska mål inkludera hushållens värderingar om vilka typer av bostäder de önskar bo i. Uppdraget bör även inkludera att utveckla metodiken för att nyttja informationen som finns i prissignalerna på marknaden.

2. Genomför en kulturförändring i kommunernas bostadspolitiska verktygslåda

Kommunen bör stödja enskilda hushåll i att förvärva en nybyggd bostad eller minska deras boendekostnader. Staten bör dela ekonomisk risk med de kommuner som väljer att dela ekonomisk risk med de hushåll som ges möjlighet att flytta in i ett nybyggt småhus.⁷⁴

Enligt lag har kommunerna ansvaret för bostadsförsörjningen. I kommunens bostadspolitiska verktygslåda finns goda möjligheter och befogenheter att underlätta för, men också stödja, enskilda hushåll att förvärva en bostad eller minska deras boendekostnader. Det gäller även för boende i eget ägt småhus. I ett program för att stödja hushåll till ett boende borde det vara lika självklart för en kommun att ha en aktiv bostadspolitik och ett offentligt stöd som leder till ett boende i ett eget ägt hem som det i dag är att äga ett allmännyttigt bostadsbolag som hyr ut bostäder. Förutsättningen för att ge ett ekonomiskt stöd är att det föregås av ett policybeslut om att alla hushåll i samma situation ska behandlas lika.

Som viktigt komplement till denna kommunala kulturförändring bör staten dela ekonomisk risk med de kommuner som väljer att ekonomiskt stödja de hushåll som ges möjlighet att flytta in i ett nybyggt småhus. I det fall en kommun väljer att exempelvis garantera hushållens betalningar gentemot andra långivare, kan staten tillhandahålla en subsidiär garanti som delvis avlastar kommunen risken. Kommunen kommer fortsatt att ha kostnader för administration och uppföljning av hushållens betalningar, men med en statlig undergaranti tillkommer inga ytterligare kostnader. Detta förutsätter givetvis att det finns rimliga förutsättningar för hushållet att klara boendekostnaderna långsiktigt.

⁷⁴ Detta förslag fanns även med i delredovisning 5, En egnahemsrörelse för 2020-talet. LI2024:C.

3. Ge lättnader i kreditrestriktionerna vid köp av nyproducerade småhus på landsbygden

Bostadslån till nyproducerade småhus på landsbygden bör ges ett undantag från kreditrestriktionerna. Det bör endast vara bankens riskbedömning och kreditprövning av bankkundens betalningsförmåga och kreditvärdighet som begränsar storleken på bostadslånet.

Finansinspektionen bör ges i uppdrag att tydligare följa upp att bankerna erbjuder bankkunderna det lagstiftade undantag från amorteringskravet som gäller de första fem åren vid belåning av nyproducerade bostäder.

Som jag redovisat och exemplifierat i denna delredovisning begränsar statens kreditrestriktioner småhusbyggandet på landsbygden. Att finansiera ett nyproducerat småhus är mycket svårt då banklånen begränsas av kreditrestriktionerna, som anger ett strikt bolånetak kopplat till det bedömda marknadsvärdet.

De grundläggande makroekonomiska motiven till kreditrestriktionerna (bolånetak och amorteringskrav) är:

- att skydda den finansiella stabiliteten i samhället och minska risken för storskaliga systemkriser genom att minska riskerna med hushållens höga skuldsättning,
- att öka enskilda hushålls motståndskraft genom att tvinga hushåll att bygga upp ekonomiska marginaler,
- att dämpa prisutvecklingen på bostadsmarknaden och dämpa risken för en farlig bostadsbubbla, samt
- att skydda makroekonomin vid lågkonjunktur då hushåll med mycket höga skulder tenderar att drastiskt dra ned på sin privata konsumtion när räntorna stiger eller ekonomin viker.

Inget av dessa grundläggande motiv kan i egentlig mening kopplas till riskerna med bostadslån till nyproduktion av enskilda småhus på landsbygden. Denna utlåning kan, om lånen ryms inom bankernas egna kreditprövningar, inte bedömas leda till risk för samhällsekonomisk obalans. Motiven till att ha en strikt statlig kreditreglering är helt enkelt inte giltiga på denna delmarknad, och när regelverket ger oförutsedda effekter bör ett slopande övervägas.

Förslaget innebär att för småhusbyggande på landsbygden bör bankernas riskbedömning för ett bostadslån med bostaden som säkerhet och bedömningar (KALP-kalkyler) av bankkundens kreditvärdighet räcka som grund för bostadslån i bank. Bolånetak och hur amorteringarna ska göras bör inte regleras utan lämnas till parterna att enas kring. Att staten på dessa delmarknader, där de ekonomiska förutsättningarna redan är ansträngda, ytterligare ska begränsa de uppgörelser som banken och kunden kan komma överens om är svårt att motivera. Syftet med förslaget är att göra det möjligt för banker att finansiera småhusbyggande där det både bedöms finnas en god betalningsförmåga hos hushållet och långsiktiga ekonomiska förutsättningar för ett småhusbyggande.

Om exempelvis banken ges möjligheten och är villiga att låna ut upp till 100 procent av marknadsvärdet, som på landsbygden ofta är betydligt lägre än produktionskostnaden, förbättras förutsättningarna att finansiera ett småhusbyggande på landsbygden. För ett småhus med en total produktionskostnad på 3,3 milj.kr. och ett bedömt marknadsvärde på 2,0 milj.kr. skulle kravet på eget kapital minskas med 200 000 kr.

Ett förslag att helt slopa kreditrestriktionerna i alla landsbygdskommuner och i samtliga landsbygdsområden i övriga kommuner kan uppfattas vara väl drastiskt. Mitt förslag är att börja i försiktig skala och att genomföra detta undantag från kreditrestriktionerna, gällande privatpersoners bostadslån i bank för nyproducerade småhus, i de kommuner som enligt Tillväxtverket klassas som mycket glesa respektive glesa landsbygdskommuner. I dessa 73 kommuner bor i dag ca 600 000 personer, vilket utgör cirka 5,5 procent av Sveriges befolkning. Efter ett antal år kan effekterna av detta undantag utvärderas med målet att utvidga det geografiska området till att gälla fler bostadsmarknader med motsvarande finansieringsproblem.

Sedan kreditrestriktionerna infördes 2016 har lagstiftningen möjliggjort för bankerna att erbjuda ett femårigt undantag från amorteringskraven vid köp av en nyproducerad bostad – i syfte att motverka ett för lågt byggande. Men det är enligt FI:s analys endast en fjärdedel av bankkunderna som vid ett bostadslån för en nyproducerad bostad också givits ett helt eller partiellt undantag från amorteringskraven.

Vidare är det anmärkningsvärt att bankerna i FI:s analys anger att de avstår från att marknadsföra detta lagstiftade undantag i sina dialoger med

bolånekunderna. Här behöver Finansinspektionens tillsyn av och dialog med bankerna skärpas så att fler bolånekunder erbjuds undantaget från amorteringskravet de första fem åren.

4. Ge en statlig stimulans för småhusbyggande även på landsbygden

Låt även landsbygdskommuner ta del av den nuvarande planeringsstimulans som staten erbjuder i syfte att öka småhusbyggandet. Komplettera regelverket så att det också kan stimulera småhusbyggande på landsbygden.

Den nuvarande planeringsstimulansen för småhus är utformad för att stödja kommuner som antar detaljplaner som möjliggör småhusbebyggelse. Stödet på 25 000 kr per småhus i detaljplan är kopplat till detaljplanering och inte till den faktiska byggnationen. Konstruktionen är väl anpassad för tätorter och växande områden där ny bebyggelse normalt föregås av detaljplaneläggning. Förordning om stöd till kommuner för detaljplaner som möjliggör småhusbebyggelse och omvandlingar från lokaler till bostäder⁷⁵ omfattar däremot inte småhus som möjliggörs genom bygglov eller förhandsbesked utanför detaljplanelagt område.

På stora delar av landsbygden föregås småhusbyggande av andra processer än detaljplanering. Nya bostäder byggs efter prövning genom förhandsbesked och bygglov, det rör sig då om enstaka hus eller mindre grupper av småhus. Det innebär att många landsbygdskommuner inte kan ta del av de ekonomiska incitament som den befintliga småhusstimulansen ger, trots att de genomför planerings- och prövningsinsatser för att möjliggöra nya småhus.

Även om detaljplan inte krävs är prövning av nya småhus på landsbygden resurskrävande. Kommunerna behöver bedöma markens lämplighet, vattenförsörjning och avloppshantering, tillfarter, natur- och kulturmiljövärden samt andra allmänna intressen enligt plan- och bygglagstiftningen. För kommuner med begränsade resurser kan dessa prövningar innebära betydande kostnader, särskilt när det handlar om ett mindre antal småhus.

Det finns därför skäl att överväga en motsvarande stimulans för byggande av småhus, utanför detaljplanelagt område, som knyts till bygglov eller

⁷⁵ Förordning (2023:903) om stöd till kommuner för detaljplaner som möjliggör småhusbebyggelse och omvandlingar från lokaler till bostäder. Utfärdad: 2023-12-14. Ändring införd i SFS 2025:90.

förhandsbesked. Ett sådant ekonomiskt stöd skulle komplettera den befintliga planeringsstimulansen genom att stödja den typ av småhusbyggande som är vanligast på landsbygden. Ett stöd till kommuner på motsvarande 25 000 kr per småhus skulle kunna utgå först när en ny bostad färdigställts och slutbesked har meddelats, vilket skapar en tydlig koppling mellan det statliga stödet och faktiskt uppförda bostäder.

En bygglovsbaserad stimulans skulle ge kommunerna starkare incitament att prioritera småhus även där detaljplaneläggning sällan används. Kommunerna skulle kunna använda stödet för att täcka kostnader för handläggning, utredningar eller andra åtgärder som bidrar till småhusbyggande. Stödet skulle även kunna användas för att minska kostnader som annars belastar den enskilde byggherren, exempelvis genom lägre avgifter eller finansiering av vissa nödvändiga utredningar.

Även om ett sådant stöd inte tar bort skillnaden mellan produktionskostnad och marknadsvärde skulle det kunna minska de kostnader som är förknippade med att bygga ett nytt småhus på landsbygden. Projektens ekonomiska kalkyler skulle kunna förbättras och möjligheterna att få finansiering öka. På längre sikt kan fler småhus bidra till stärkt lokal utveckling genom att förbättra förutsättningarna för inflyttning, arbetskraftsförsörjning, företagande och service på landsbygden.

5. Underlätta byggandet av småhus på jordbruksmark

Utred hur 3 kap. 4 § miljöbalken kan ändras så att bedömningen av om brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bostadsändamål i större utsträckning beaktar samhällsekonomiska bedömningar. Bedömningen bör beakta markens faktiska produktionsvärde, dess betydelse för det lokala jordbrukssystemet och den landsbygdsutveckling som kan följa av ny bostadsbebyggelse. Syftet bör vara att skapa ökad förutsebarhet och mer proportionerliga avvägningar utan att skyddet för jordbruksmark med höga produktionsvärden försvagas.

Det finns skäl att överväga reformer som bättre balanserar behovet av långsiktig livsmedelsförsörjning mot behovet av bostadsbyggande och landsbygdsutveckling.

Jag bedömer att det finns behov av en mer tillåtande, förutsebar och enhetlig tillämpning av bestämmelserna om brukningsvärd jordbruksmark. Det finns

i dag skillnader i hur kommuner, länsstyrelser och domstolar bedömer jordbruksmarkens värde och möjligheterna att ta den i anspråk för bebyggelse. Detta kan skapa osäkerhet för fastighetsägare, exploatörer och kommuner samt försvåra planeringen av ny bostadsbebyggelse på landsbygden.

För småhusbyggande på landsbygden skulle tydligare nationella bedömningsgrunder kunna bidra till ökad förutsebarhet genom att klargöra hur jordbruksmarkens produktionsvärde ska värderas, vilka alternativa lokaliseringar som normalt bör utredas och vilka underlag som bör ligga till grund för avvägningen mellan jordbruksintressen och bebyggelseutveckling. Detta skulle ge bättre ställningstaganden i översiktsplanen och därmed minska risken för långa planprocesser, omtag och osäkerhet i enskilda ärenden.

Frågan är särskilt viktig i landsbygdsområden där behovet av ny bebyggelse ofta planeras på mark som i dag används, tidigare har använts eller som i framtiden kan användas för jordbruksändamål. I sådana landsbygdsområden kan även ett begränsat tillskott av bostäder ha stor betydelse för inflyttning, generationsväxling, lokal arbetskraftsförsörjning och underlaget för service. Samtidigt varierar jordbruksmarkens produktionsförmåga, arrondering och funktion i jordbrukssystemet avsevärt mellan olika områden. Alla markområden har därför inte samma betydelse för den långsiktiga livsmedelsförsörjningen.

En nationell klassificering av jordbruksmarkens produktionsvärde skulle kunna bidra till mer enhetliga bedömningar och skapa bättre underlag för kommunernas planering. Den skulle göra det möjligt att tydligare skilja mellan mark med mycket höga produktionsvärden och mark där bidraget till livsmedelsproduktionen bedöms vara mer begränsad.

Sammantaget bedömer jag att en nationell klassificering av jordbruksmarkens produktionsvärde, tydligare hänsyn till landsbygdsutvecklingens behov och ett system med kompensationsåtgärder vid större exploateringar kan skapa bättre planeringsförutsättningar och ökad förutsebarhet. Därigenom kan skyddet för de mest värdefulla jordbruksresurserna stärkas samtidigt som förutsättningarna förbättras för ett hållbart småhusbyggande och en långsiktig livskraftig landsbygdsutveckling.

6. Gör en tidigare kommunal bedömning av va-förutsättningar

Kommunen ska, vid ansökningar om ny bostadsbebyggelse utanför verksamhetsområde för allmänna vattentjänster, inom ramen för beslut om förhandsbesked eller bygglov ta ställning till fastighetens långsiktiga förutsättningar för vattenförsörjning och avloppshantering. Bedömningen bör grundas på underlag från miljönämnden, kommunens vattentjänstplan och övriga relevanta planeringsunderlag.

Det finns skäl att tidigarelägga kommunens ställningstagande till vattenförsörjning och avloppshantering i byggprocessen. I dag prövas dessa frågor ofta i flera steg och enligt olika regelverk, vilket innebär att den som vill uppföra en bostad på landsbygden kan få besked om bebyggelsens lämplighet innan det finns någon tydlig bedömning av om en långsiktigt hållbar va-lösning faktiskt är möjlig.

Behovet av ett tidigare ställningstagande är särskilt stort för mindre bostadsprojekt och för områden där kommunal utbyggnad av vatten och avlopp inte är aktuell. I sådana situationer kan enskilda eller gemensamma va-anläggningar vara de mest ändamålsenliga lösningarna. Samtidigt råder ofta osäkerhet om vilka lösningar som är möjliga att genomföra, vilka utredningar som krävs och vilka krav som senare kan komma att ställas i den miljöbalksrättsliga prövningen.

Det bör därför övervägas att införa krav på att kommunen, vid ansökningar om ny bostadsbebyggelse utanför verksamhetsområde för allmänna vattentjänster, inom ramen för beslut om förhandsbesked eller bygglov ska ta ställning till fastighetens långsiktiga förutsättningar för vattenförsörjning och avloppshantering.

Förhandsbeskedet eller bygglovsbeslutet bör innehålla ett särskilt ställningstagande till va-förutsättningarna där kommunen anger om:

- en enskild va-anläggning bedöms möjlig,
- en gemensam va-lösning bedöms lämplig,
- området bedöms vara aktuellt för framtida kommunal VA-utbyggnad, eller
- ytterligare utredningar krävs innan ställning kan tas.

Ett sådant ställningstagande bör inte ersätta den efterföljande prövningen och det beslut som fattas enligt miljöbalken. Syftet bör i stället vara att ge den enskilde större förutsebarhet vad gäller projektets genomförbarhet. Det skulle ge den enskilde ett tidigare besked, öka rättssäkerheten, minska de ekonomiska riskerna och skapa bättre förutsättningar för småhusbyggande på landsbygden, samtidigt som kraven på skydd för människors hälsa och miljön ligger fast.

7. Ta fram en nationell vägledning för enskilda och gemensamma va-lösningar

Uppdraget till Havs- och vattenmyndigheten, Naturvårdsverket, Livsmedelsverket och Boverket, att ta fram nationella vägledningar för bedömning av enskilda och gemensamma va-lösningar, ska kompletteras med ett uppdrag att också ta fram en vägledning inom plan- och byggområdet.

Vägledningen avseende plan- och byggfrågor bör omfatta krav på utredningsunderlag, långsiktig drift och förvaltning samt bedömning av gemensamhetsanläggningar. Syftet är att öka förutsebarheten och förbättra förutsättningarna för småhusbyggande på landsbygden utan att kraven på skydd för människors hälsa och miljön sänks.

Jag bedömer att det finns behov av en nationell vägledning för bedömning av enskilda och gemensamma va-lösningar. Trots förändringarna i 6 § LAV kvarstår skillnader i hur kommuner och tillsynsmyndigheter bedömer sådana lösningar. Detta skapar osäkerhet för fastighetsägare, exploatörer och kommuner. Svenskt Vatten har i sitt remissyttrande framhållit behovet av tydligare nationell vägledning och en mer enhetlig tillämpning.

För småhusbyggande på landsbygden kan en tydligare vägledning bidra till ökad förutsebarhet genom att klargöra vilka utredningar som normalt krävs, vilka bedömningsgrunder som ska användas och vilka lösningar som kan vara lämpliga under olika förutsättningar. Detta kan minska risken för sena kompletteringar, omprojekteringar och fördröjningar.

Havs- och vattenmyndigheten, Naturvårdsverket, Livsmedelsverket och Boverket gavs i sina regleringsbrev för 2026 i uppdrag att ta fram en vägledning till kommunala vattentjänstplaner. Uppdraget omfattar att se över hur befintlig vägledning behöver kompletteras samt anpassas för att beakta klimatförändringars effekter, både avseende nederbörd och torka samt

behovet av beredskapsåtgärder. Uppdraget omfattar inte att ta fram vägledning inom plan- och byggområdet.

Jag anser att uppdraget till dessa myndigheter ska kompletteras med ett uppdrag att också ta fram en vägledning inom plan- och byggområdet. Sambanden mellan vatten- och avloppsförsörjning, bebyggelseutveckling och möjligheterna att bygga småhus är så starka att frågor med betydelse för planering och byggande bör beaktas vid utformningen av vägledningen.

En nationell vägledning skulle särskilt kunna underlätta utvecklingen av mindre bostadsområden med exempelvis fem till tjugo småhus genom att skapa större tydlighet kring krav på dimensionering, drift, ansvarsfördelning och långsiktig funktion. Samtidigt bör vägledningen vara funktionsbaserade och lämna utrymme för lokala anpassningar.

Regeringskansliet

Växel: 08-405 10 00

www.regeringen.se