



Finansdepartementet  
Näringsdepartementet

## Sammanfattning av regeringens förslag

---

### Innehåll

Mer byggklar mark .....	1
Sänkta byggkostnader .....	2
Kortare ledtider .....	3
Förändrade uppskavsregler för ökad rörlighet .....	6
Fler hyresrätter .....	6
Övrigt .....	6

### Mer byggklar mark

#### 1. Statlig mark för bostadsbyggande

En förhandlingsperson får i uppdrag att sammanföra relevanta aktörer i de kommuner där Planprocessutredningen har identifierat statlig mark som kan vara intressant för bostadsbyggande med det övergripande målet att få igång mer bostadsbyggande på statliga fastigheter.

Uppdraget bygger på att det finns ett behov av att möjliggöra avyttring eller upplåtelse av statligt ägda fastigheter för bostadsbyggande i större utsträckning än vad som sker i dag. Det kan även finnas fastigheter i de statligt ägda fastighetsbolagen som skulle kunna avyttras i syfte att nyttjas för bostadsbyggande.

För att snabba på försäljningsprocessen ska Lantmäteriet på begäran av någon av parterna yttra sig beträffande värdet på den fastighet eller del av fastighet som en kommun önskar förvärva från staten för samhällsbyggnadsändamål. Ett sådant yttrande ska ha inhämtats innan frågan får överlämnas till regeringen. Resultatet av värderingen ska vara

vägledande för förhandlingarna mellan parterna samt för regeringens beslut om frågan överlämnas dit.

### *2. Krav på kommunal planering för bostadsbyggande*

Kraven skärps på att kommunerna ska planera för ett bostadsbyggande som möter behoven. Boverket får i uppdrag att löpande ta fram uppgifter om bostadsbyggnadsbehov på regional nivå. Detta bostadsbyggnadsbehov förvandlas till kommunala planeringstal genom en process i kommunal regi, eller av länsstyrelserna på uppdrag av regeringen. Kommunerna redovisar genom bostadsförsörjningsprogram och översiktsplan hur de möter planeringstalen. Kraven ska följas upp, men ska inte vara kopplade till sanktioner. Ansvaret för att utforma och anpassa bebyggelsen till den lokala befolkningens behov ligger kvar på kommunen.

### *3. Strandskydd*

En utredning tillsätts med uppdrag att dels se över resultaten av reformen Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS), dels föreslå förändringar i LIS-regelverket, i syfte att ytterligare främja landsbygdsutvecklingen i områden med god tillgång till stränder.

### *4. Trafikbuller vid bostadsbyggnader*

Enligt Boverkets regleringsbrev ska myndigheten följa upp bestämmelserna i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och beskriva effekterna av förordningen och analysera vilka effekter mer tillåtande riktvärden skulle kunna leda till. Boverkets redovisning av uppdraget tidigareläggs så att myndigheten innan årsskiftet 2016/2017 ska redovisa vilka konsekvenser en förordningsförändring i enlighet med det förslag som remitterades under den föregående regeringen skulle medföra, såväl vad gäller såväl konsekvenser för bostadsbyggandet som andra konsekvenser. Utifrån detta ska åtgärder vidtas med hänsyn till riksdagens tillkännagivande.

## **Sänkta byggkostnader**

### *5. Förenklad kontroll av serietillverkade hus*

Boverket får i uppdrag att lämna förslag på hur kommunerna ska kunna befrias från uppdraget att kontrollera att kraven på tekniska egenskaper är uppfyllda hos bostadshus som produceras i serier om många likadana eller liknande hus. Förslaget ska innebära att olika bedömningar av samma krav på samma hus inte längre ska vara möjliga. För byggherrar och tillverkare av serietillverkade bostadshus innebär det en osäkerhet att byggnadsnämnderna kan göra olika bedömningar om husets konstruktion är förenligt med de tekniska egenskapskraven. Detta utgör

ett hinder för ökat bostadsbyggande. Uppdraget bör genomföras i samverkan med Sveriges Kommuner och Landsting.

#### 6. *Översyn av Boverkets byggregler*

En systematisk och grundlig översyn ska genomföras av i huvudsak bygg- och konstruktionsregler, men också av regler som gör det svårare, långsammare eller dyrare än nödvändigt att bygga. Vid översynen ska byggherrens möjligheter att i så stor utsträckning som möjligt utforma ändamålsenliga lösningar beaktas. Syftet med översynen är att modernisera och förenkla regelverket och samtidigt främja konkurrensen, utan att äventyra hälsa och säkerhet och ett långsiktigt hållbart byggande.

#### **Kortare ledtider**

#### 7. *En utvecklad översiktsplanering*

Plan- och bygglagen ses över med inriktningen att den kommunala översiktsplanen delvis ska göras bindande. Avsikten är att öka förutsebarheten i beslut som avser hur mark och vatten ska användas, att dialogen mellan staten och kommunen om fysisk planering i större omfattning ska klaras av inom ramen för översiktsplaneringen och att genomförandet av konkreta byggprojekt ska underlättas och kunna ske snabbare.

För sådana områden där staten och kommunen är överens om markanvändningen bör staten inte senare kunna ingripa mot sådana projekt som är förenliga med planen i andra fall än där staten uppträder som sakägare m.m. Därigenom tydliggörs kommunens ansvar för att markanvändningen är långsiktigt hållbar.

Inom områden där staten och kommunen är överens om markanvändningen bör kravet på att förändringar i markanvändningen ska prövas genom en detaljplan reduceras, så att fler åtgärder kan prövas direkt mot översiktsplanen.

Kommunen ska genom en detaljplan kunna avvika från det som har bestämts i översiktsplanen. I sådana fall ska samråd ske med staten och staten ska kunna ingripa med stöd av de s.k. ingripandegrunderna.

#### 8. *Begränsning av detaljplanekravet*

Kravet på detaljplan begränsas i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget i prop. 2013/14:126. Det innebär sammanfattningsvis att kommunen ska göra en detaljplan för

1. en åtgärd som kräver bygglov, om användningen av byggnadsverket kan antas medföra en betydande miljöpåverkan,
2. en åtgärd som kräver bygglov, vid nyetablering av en s.k. Sevesoverksamhet, och

3. ett nytt byggnadsverk som kräver bygglov, om det behövs med hänsyn till närheten till en Sevesoverksamhet.

Trots punkten 1 ska det inte krävas någon detaljplan, om åtgärden har stöd i en aktuell översiktsplan som är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande m.m.

Kommunen ska däremot få kräva en detaljplan i samma utsträckning som tidigare.

Förslaget i propositionen behöver justeras med hänsyn till att delar av förslaget redan har genomförts genom prop. 2014/15:60.

#### *9. Ökad delegation till kommunstyrelsen och byggnadsnämnden*

En detaljplan ska antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige ska få uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Ett delegationsuppdrag enligt plan- och bygglagen ska inte få omfatta befogenhet att avgöra ärenden som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Därigenom jämställs möjligheten till delegation enligt plan- och bygglagen med den delegation som tillåts enligt kommunallagen.

#### *10. Fler bygglovbefriade åtgärder m.m.*

I Boverkets rapport 2015:28 *Åtgärder som kan undantas från krav på bygglov* redovisas förslag på åtgärder som kan undantas från krav på bygglov, bl.a. omfärgningar och ändring av tak- eller fasadmateriäl, väderskydd för kollektivtrafiken, transformatorstationer och vinterförvaring av fritidsbåtar, husvagnar och husbilar på småhustomter. Förslagen genomförs i huvudsak. Möjligheten att införa ytterligare undantag från kravet på bygglov ska utredas.

#### *11. Länsstyrelsernas roll*

Inriktningsmålen för länsstyrelsens handläggning av överklagade ärenden enligt plan- och bygglagen ändras så att ärenden som avser byggandet av permanentbostäder ska prioriteras tydligare vid handläggningen enligt plan- och bygglagen. Genom ett uppdrag i regleringsbrevet eller en ändring i länsstyrelseinstruktionen tydliggörs att bostadsbyggandet är ett väsentligt allmänt intresse som bör beaktas i större utsträckning i länsstyrelsernas arbete. Avsikten är att regeringens prioritering ska vara tydlig i förhållande till länsstyrelserna. En förutsättning för att åstadkomma en väl avvägd samhällsplanering, i vilken bostadsfrågan är särskilt prioriterad, är att länsstyrelserna inom ramen för sitt breda verksamhetsområde, där tillväxtfrämjande uppdrag ingår tillsammans med bl.a. naturvård, miljö- och hälsoskydd och vissa sociala frågor, främjar bostadsbyggandet. Boverket, i samråd med andra berörda

myndigheter, bör få i uppdrag att redovisa hur de s.k. ingripandegrunderna i PBL ska tillämpas.

### *12. Tidsfrist för länsstyrelsens beslut efter överprövning*

Länsstyrelsen ska inom två månader avgöra ett sådant ärende där länsstyrelsen på eget initiativ beslutar att överpröva en kommuns beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser. Tidsfristen ska gälla från det att länsstyrelsen har fattat sitt beslut om att överprövning ska ske. Tiden får förlängas om det är nödvändigt på grund av utredningen i ärendet.

I dag saknas en tidsfrist för länsstyrelsens handläggning efter ett beslut om överprövning. Även om det är ett begränsat antal detaljplaner som överprövas kan långa handläggningstider medföra att angelägna bostadsbyggnadsprojekt fördröjs.

### *13. Kommunen ska kunna begära att länsstyrelsen lämnar ett planeringsbesked*

Kommunen ges möjlighet att inför eller under planprocessen begära ett planeringsbesked i fråga om planens förenlighet med en eller flera av de s.k. statliga ingripandegrunderna. Bakgrunden är att i vissa fall kan en enskild fråga, t.ex. frågan om en plats kan bebyggas med hänsyn till bullerstörningar, strandskydd, riksintressen, flygsäkerhet m.m., vara avgörande för möjligheten att upprätta en detaljplan. I dag kan länsstyrelsen uttala sig om statens intressen i samrådsskedet samt göra en markering vid granskningen om planen riskerar att bli föremål för överprövning, men någon möjlighet till bindande besked finns inte. Planeringsbesked är tänkt som ett komplement till nuvarande regelverk och kan medföra en effektivare planprocess samt minska risken för ”förgävesplanering”. Planeringsbesked ska som huvudregel lämnas inom sex veckor.

### *14. Rätten att överklaga ett beslut om bygglov m.m. begränsas för den som inte har yttrat sig under processen*

Plan- och bygglagen ska ses över när det gäller rätten att överklaga beslut om lov och förhandsbesked för sakägare m.fl. Inriktningen bör vara att den som har beretts tillfälle att yttra sig över en ansökan avseende lov eller förhandsbesked inte ska få överklaga beslutet om denne inte inom viss tid skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda. Denna begränsning bör dock inte gälla om beslutet har gått emot klaganden genom att förslaget har ändrats i förhållande till vad som redovisades när sakägaren gavs tillfälle att yttra sig över ansökan, eller om överklagandet grundas på att beslutet inte har tillkommit i laga ordning.

## Förändrade uppskavsregler för ökad rörlighet

### *15. Slopas tak för uppskavsbelopp under en tidsbegränsad period*

För försäljningar som skett under 2008 eller senare finns ett tak för hur stort ett uppskavsbelopp maximalt får vara. Taket innebär att ett uppskavsbelopp inte får överstiga ett takbelopp multiplicerat med den skattskyldiges andel av ursprungsbostaden. Det nuvarande takbeloppet är 1 450 000 kronor. (För avyttringar under 2008 och 2009 var takbeloppet 1 600 000 kronor.) Att taket relateras till den egna andelen av ursprungsbostaden innebär att den som t.ex. ägt sin tidigare bostad till hälften som mest kan få ett uppskavsbelopp om 725 000 kronor.

Förslaget innebär att taket slopas för försäljningar som sker under perioden 21 juni 2016 – 30 juni 2020. Nya uppskov från försäljningar som sker under den tiden kommer därigenom att kunna uppgå till högre belopp än vad som varit möjligt sedan taket infördes 2008.

## Fler hyresrätter

### *16. Förslag för att utveckla hyressättningsmodellen*

Förslag för att utveckla hyressättningsmodellen ska genomföras. Åtgärderna ska gå i riktning mot att åstadkomma dels en spärregel som gör att hyran efter utgången av den 15-åriga presumtionstiden inte ska kunna sänkas, dels en möjlighet att under presumtionstiden ändra hyran om hyresvärden vidtar standardhöjande åtgärder eller principerna för hyressättning ändras. När presumtionstiden har löpt ut ska hyran anpassas inom ramen för sedvanliga hyresförhandlingar. En utredning tillsätts i syfte att djupare analysera problemen och ta fram förslag till författningsförändringar så att presumtionshyressystemet kan utvecklas och bli mer ändamålsenligt.

### *17. Upplåtelseform i detaljplan*

Förutsättningarna för att ge kommunerna möjlighet att reglera upplåtelseformer, t.ex. genom en bestämmelse i en detaljplan, ska utredas. Även alternativa möjligheter till att reglera upplåtelseformer bör ingå i en sådan utredning.

## Övrigt

### *18. Stor samlad exploatering – nya hållbara städer*

Förutsättningarna för nya hållbara städer, innefattande en betydande mängd bostäder koncentrerat till tid och plats, där staten, kommunen och markägaren bidrar och delar på kostnader och intäkter, ska undersökas. Förutsättningarna för att t.ex. anlägga ett stationsläge på en befintlig järnväg eller att förlänga en befintlig väg och kring denna genomföra

större bostadsexploatering bör undersökas. Det blir då möjligt att från grunden planera hållbara städer med fungerande kollektivtrafik. Det ökade marknadsvärde som stationen eller vägen medför gör att det går att få privata företag att vilja investera. Det blir i praktiken en förhandling mellan staten, aktuell kommun och markägaren om fördelning av kostnader och intäkter. Modeller för riskfördelningsbolag för denna typ av exploatering finns internationellt. I Sverige är det sannolikt inom storstädernas arbetsmarknadsregioner en exploatering kan bli aktuell.

### *19. Kreditgarantier*

En särskild utredare får i uppdrag att se över systemet med kreditgarantier för bostadsbyggande. Utredaren ska bedöma behovet av kreditgarantier, och andra finansieringsmodeller för att få bättre förutsättningar till finansiering av hyresrätter. Utredaren ska utvärdera de befintliga kreditgarantierna och andra förslag till finansiering och analysera hur dessa vid behov kan utvecklas. Utredaren ska också analysera om det finns andra typer av garantier som kan förbättra de långsiktiga finansieringsförutsättningarna för ny- och ombyggnad av bostäder.

### *20. Statliga bolags möjligheter att bidra till bostadsbyggandet*

Akademiska hus ges i samarbete med andra statliga bolag större möjligheter att bidra till att det byggs bostäder. Akademiska hus bygger idag studentbostäder. För att bidra konstruktivt till att öka bostadsbyggandet i allmänhet, och i de områden där bostadsbristen är särskilt stor i synnerhet, bör förutsättningarna att ge Akademiska hus i uppdrag att bygga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter i samarbete med andra statliga bolag som kan bidra ses över.

### *21. Öka privatbostadsuthyrningen*

Situationen på bostadsmarknaden kräver ett mer effektivt utnyttjande av redan befintligt bestånd. Privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden är ett viktigt komplement till den ordinarie bostadsmarknaden och en möjlighet att få fler boenden på kort sikt. Genom ett tryggare och mer rättssäkert system för den som önskar hyra ut såväl för den som önskar hyra kan utbudet av boendetillfällen inom det befintliga beståndet öka.

### *22. Temporär lagstiftning*

Förutsättningarna för att införa temporär lagstiftning som kan underlätta för bostadsbyggandet under 3–5 år ska beredas.