

Samhällsplanering,
bostadsförsörjning
och byggande samt
konsumentspolitik



Förslag till statens budget för 2013

Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik

Innehållsförteckning

1	Förslag till riksdagsbeslut	9
2	Lagförslag.....	11
2.1	Förslag till lag om uthyrning av egen bostad	11
2.2	Förslag till lag om ändring i jordabalken	13
2.3	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	15
2.4	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	19
2.5	Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt	20
3	Utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik	21
3.1	Omfattning.....	21
3.2	Utgiftsutveckling	21
3.3	Skatteutgifter.....	22
3.4	Mål för utgiftsområdet	22
4	Samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet	23
4.1	Omfattning.....	23
4.2	Utgiftsutveckling.....	24
4.3	Skatteutgifter.....	25
4.4	Mål	26
4.5	Resultatredovisning	26
4.5.1	Resultat – Samhällsplanering.....	26
4.5.2	Resultat – Bostadsmarknad	36
4.5.3	Resultat – Byggande.....	44
4.5.4	Resultat – Lantmäteriverksamhet	48
4.5.5	Internationella utvecklingsfrågor.....	52
4.5.6	Forskningsfrågor.....	52
4.5.7	Analyser och slutsatser	53
4.6	Politikens inriktning	59
4.7	Förslag till regeländringar för en ökad privatuthyrning av bostäder	65
4.7.1	Ärendet och dess beredning	65

4.7.2	Ändrade hyresvillkor för att öka privatuthyrningen	65
4.7.3	Rätt att hyra ut bostadsrättslägenhet utan att ange några skäl	72
4.7.4	Ökat utrymme för överenskommelser om hyror för nybyggda lägenheter	74
4.7.5	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	74
4.7.6	Konsekvenser	75
4.7.7	Författningskommentar	76
4.8	Budgetförslag	82
4.8.1	1:1 Bostadspolitisk utveckling	82
4.8.2	1:2 Omstrukturering av kommunala bostadsföretag	83
4.8.3	1:3 Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad	84
4.8.4	1:4 Innovativt byggande	85
4.8.5	1:5 Boverket	86
4.8.6	1:6 Bidrag till åtgärder mot radon i bostäder	88
4.8.7	1:7 Statens geotekniska institut	89
4.8.8	1:8 Lantmäteriet	90
4.8.9	1:9 Statens va-nämnd	91
4.8.10	1:10 Stöd gällande utveckling i strandnära lägen	92
5	Konsumentpolitiken	95
5.1	Omfattning	95
5.2	Utgiftsutveckling	95
5.3	Mål	96
5.4	Resultatredovisning	96
5.4.1	Resultat	96
5.4.2	Analys och slutsatser	98
5.5	Politikens inriktning	98
5.6	Budgetförslag	100
5.6.1	2:1 Marknadsdomstolen	100
5.6.2	2:2 Konsumentverket	101
5.6.3	2:3 Allmänna reklamationsnämnden	101
5.6.4	2:4 Fastighetsmäklarinspektionen	102
5.6.5	2:5 Åtgärder på konsumentområdet	103
5.6.6	2:6 Bidrag till miljömärkning av produkter	103

Bilaga 1 Förslaget om ökad privatuthyrning av bostäder

Tabellförteckning

Anslagsbelopp.....	10
3.1 Utgiftsutveckling inom utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik.....	21
3.2 Härledning av ramnivån 2013–2016. Utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik.....	22
3.3 Ramnivå 2013 realekonomiskt fördelad. Utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik	22
4.1 Utgiftsutveckling inom område Samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet.....	24
4.2 Skatteutgifter inom Samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet.....	25
4.3 Antal lagakraftvunna detaljplaner och områdesbestämmelser	29
4.4 Länsstyrelsernas handläggningstider för överklagade planer och antal beslut om upphäva detaljplaner	29
4.5 Regeringens förvaltningsärenden inom samhällsplaneringsområdet	30
4.6 Antalet antagna och ändrade översiktsplaner	31
4.7 Fördelning av upplåtelseformer 2011.....	37
4.8 Bostadsbyggandets omfattning	44
4.9 Faktorprisindex för flerbostadshus jämfört med konsumentprisindex.....	44
4.10 Beviljade bygglov.....	44
4.11 Registrerade energideklarationer.....	46
4.12 Handläggningstider för enklare förrättningsåtgärder.....	48
4.13 Kostnader för enklare förrättningsåtgärder.....	49
4.14 Uppdragsverksamhet i anslutning till fastighetsbildning	52
4.15 Anslagsutveckling 1:1 Bostadspolitisk utveckling	82
4.16 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:1 Bostadspolitisk utveckling	83
4.17 Anslagsutveckling 1:2 Omstrukturering av kommunala bostadsföretag	83
4.18 Beställningsbemyndigande.....	84
4.19 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:2 Omstrukturering av kommunala bostadsföretag.....	84
4.20 Anslagsutveckling 1:3 Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad	84
4.21 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:3 Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad	85
4.22 Anslagsutveckling för 1:4 Innovativt byggande	85
4.23 Beställningsbemyndigande.....	85
4.24 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:4 Innovativt byggande	86
4.25 Anslagsutveckling 1:5 Boverket	86
4.26 Offentligrättslig verksamhet	87
4.27 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:5 Boverket	87
4.28 Anslagsutveckling 1:6 Bidrag till åtgärder mot radon i bostäder	88

4.29	Beställningsbemyndigande	89
4.30	Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:6 Bidrag till åtgärder mot radon i bostäder.....	89
4.31	Anslagsutveckling 1:7 Statens geotekniska institut.....	89
4.32	Uppdragsverksamhet	89
4.33	Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:7 Statens geotekniska institut.....	90
4.34	Anslagsutveckling 1:8 Lantmäteriet.....	90
4.35	Offentligrättslig verksamhet	90
4.36	Uppdragsverksamhet	91
4.37	Övrig avgiftsfinansierad verksamhet	91
4.38	Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:8 Lantmäteriet.....	91
4.39	Anslagsutveckling 1:9 Statens va-nämnd.....	91
4.40	Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:9 Statens va-nämnd.....	92
4.41	Anslagsutveckling 1:10 Stöd gällande utveckling i strandnära lägen.....	92
4.42	Beställningsbemyndigande	92
4.43	Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:10 Stöd gällande utveckling i strandnära lägen	93
5.1	Utgiftsutveckling inom konsumentpolitiken	95
5.2	Anslagsutveckling för 2:1 Marknadsdomstolen.....	100
5.3	Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 2:1 Marknadsdomstolen.....	101
5.4	Anslagsutveckling för 2:2 Konsumentverket	101
5.5	Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 2:2 Konsumentverket	101
5.6	Anslagsutveckling 2:3 Allmänna reklamationsnämnden.....	101
5.7	Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 2:3 Allmänna reklamationsnämnden.....	102
5.8	Anslagsutveckling 2:4 Fastighetsmäklarinspektionen.....	102
5.9	Offentligrättslig verksamhet	102
5.10	Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 2:4 Fastighetsmäklarinspektionen.....	103
5.11	Anslagsutveckling 2:5 Åtgärder på konsumentområdet	103
5.12	Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 2:5 Åtgärder på konsumentområdet.....	103
5.13	Anslagsutveckling 2:6 Bidrag till miljömärkning av produkter	103
5.14	Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 2:6 Bidrag till miljömärkning av produkter	104

Diagramförteckning

4.1	Kalkylerat bostadsbestånd 2011	37
4.2	Inskrivningsärenden 2007-2011.....	51

1 Förslag till riksdagsbeslut

Regeringen föreslår att riksdagen

1. antar förslaget till lag om uthyrning av egen bostad (avsnitt 2.1 och 4.7),
2. antar förslaget till lag om ändring i jordabalken (avsnitt 2.2 och 4.7),
3. antar förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (avsnitt 2.3 och 4.7),
4. antar förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) (avsnitt 2.4 och 4.7),
5. antar förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt (avsnitt 2.5 och 4.7),
6. bemyndigar regeringen att under 2013 för anslaget 1:2 *Omstrukturering av kommunala bostadsföretag* ingå ekonomiska åtaganden som inklusive tidigare gjorda åtaganden medför behov av framtida anslag på högst 70 000 000 kronor 2014–2021 (avsnitt 4.8.2),
7. bemyndigar regeringen att under 2013 för anslaget 1:4 *Innovativt byggande* ingå ekonomiska åtaganden som inklusive tidigare gjorda åtaganden medför behov av framtida anslag på högst 30 000 000 kronor 2014–2017 (avsnitt 4.8.4),
8. bemyndigar regeringen att under 2013 ikläda staten betalningsansvar i form av kreditgarantier för ny- och ombyggnad av bostäder, kreditgarantier för avlösen av kommunala borgensåtaganden och kreditgarantier för lån som kooperativa hyresrättsföreningar tar upp vid förvärv av fastigheter för ombildning till kooperativ hyresrätt som inklusive tidigare utfärdade garantier uppgår till högst 10 000 000 000 kronor (avsnitt 4.8.5),
9. bemyndigar regeringen att under 2013 ikläda staten betalningsansvar i form av kreditgarantier till kreditinstitut som lånar ut pengar till enskilda för förvärv av bostad (s.k. förvärvsgarantier) som inklusive tidigare utfärdade garantier uppgår till högst 5 000 000 000 kronor (avsnitt 4.8.5),
10. bemyndigar regeringen att under 2013 för anslaget 1:6 *Bidrag till åtgärder mot radon i bostäder* ingå ekonomiska åtaganden som inklusive tidigare gjorda åtaganden medför behov av framtida anslag på högst 15 000 000 kronor 2014 och 2015 (avsnitt 4.8.6),
11. bemyndigar regeringen att under 2013 för anslaget 1:10 *Stöd gällande utveckling i strandnära lägen* ingå ekonomiska åtaganden som inklusive tidigare gjorda åtaganden medför behov av framtida anslag på högst 25 000 000 kronor 2014–2017 (avsnitt 4.8.10),
12. för budgetåret 2013 anvisar ramanslagen under utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik enligt följande uppställning:

Anslagsbelopp*Tusental kronor*

Anslag	Anslagstyp	
1:1 Bostadspolitisk utveckling	Ramanslag	20 000
1:2 Omstrukturering av kommunala bostadsföretag	Ramanslag	99 500
1:3 Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad	Ramanslag	41 970
1:4 Innovativt byggande	Ramanslag	10 000
1:5 Boverket	Ramanslag	227 653
1:6 Bidrag till åtgärder mot radon i bostäder	Ramanslag	32 802
1:7 Statens geotekniska institut	Ramanslag	43 025
1:8 Lantmäteriet	Ramanslag	497 977
1:9 Statens va-nämnd	Ramanslag	8 653
1:10 Stöd gällande utveckling i strandnära lägen	Ramanslag	15 000
2:1 Marknadsdomstolen	Ramanslag	10 447
2:2 Konsumentverket	Ramanslag	115 933
2:3 Allmänna reklamationsnämnden	Ramanslag	30 551
2:4 Fastighetsmäklarinspektionen	Ramanslag	17 181
2:5 Åtgärder på konsumentområdet	Ramanslag	17 459
2:6 Bidrag till miljömärkning av produkter	Ramanslag	4 374
Summa		1 192 525

2 Lagförslag

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om uthyrning av egen bostad

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Denna lag gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Lagen gäller dock inte upplåtelse av en hyresrätt i andra hand. Om fler än en lägenhet upplåts, gäller lagen endast den första upplåtelsen.

Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken gäller, om inte något annat har föreskrivits i denna lag.

2 § Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

3 § Hyresavtalet gäller för obestämd tid, om inte en bestämd hyrestid avtalas. Om hyresavtalet gäller för obestämd tid, ska det sägas upp för att upphöra att gälla. Ett avtal som ingås för bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut. Ett sådant avtal får även sägas upp till upphörande före denna tidpunkt.

Hyresgästen får säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden får, utan att hyresrätten är förverkad, säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte en längre uppsägningstid har avtalats.

Hyresgästen har inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om parterna inte avtalar något annat.

4 § Om hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresvillkoren ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela motparten detta. Kan en överenskommelse därefter inte träffas, har den som sänt meddelandet rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Vid en tvist om hyran ska hyresnämnden, om inte en lägre hyra följer av avtalet, fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skällig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

I fråga om avsändande av ett meddelande som avses i första stycket tillämpas 12 kap. 63 § jordabalken.

5 § Hyresnämndens beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. Hyresnämnden ska besluta att villkoren ska gälla från dagen för ansökan hos hyresnämnden eller, om det finns skäl, från en senare tidpunkt, dock senast från dagen för hyresnämndens beslut.

6 § Ett beslut av hyresnämnden enligt denna lag får överklagas inom tre veckor från den dag det meddelades.

Ett överklagande enligt första stycket tas upp av Svea hovrätt. Överklagandet ska ges in till hyresnämnden.

I fråga om rättegångskostnader i hovrätten tillämpas 12 kap. 73 § jordabalken.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.
 2. I fråga om avtal som ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. jordabalken.

2.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 1 och 55 c §§ jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

1 §²

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, *skall* detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden *skall* användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som *ej* är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, *skall* kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana sambor förhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om *ej* annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen *skall* hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, *ska* detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden *ska* användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som *inte* är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, *ska* kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans *eller hennes* ställe, om *inte* annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen *ska* hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 2005:436.

samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

55 c §³

Vid prövning av hyran *skall* hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skälig, om

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,
2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran *skall* fastställas enligt denna paragraf,
3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och
4. det inte har förflutit mer än *tio* år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Vid ombyggnad av del av hus eller tillbyggnad av hus *skall* vad som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som bildats av utrymmen som tidigare inte till någon del använts som bostadslägenhet.

Det som sägs i första stycket gäller inte om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skälig. Det gäller inte heller den del av hyran som avser ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen.

Trots första stycket får hyran ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.

Vid prövning av hyran *ska* hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skälig, om

2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran *ska* fastställas enligt denna paragraf,
4. det inte har förflutit mer än *femton* år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Vid ombyggnad av del av hus eller tillbyggnad av hus *ska* vad som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som bildats av utrymmen som tidigare inte till någon del använts som bostadslägenhet.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

2. I fråga om hyra som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse som ingåtts före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

³ Senaste lydelse 2006:408.

2.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4, 10, 12, 15, 22 och 23 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §¹

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
 - 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
 - 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

- 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upp- rustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för om- bildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är be- lägen.

¹ Senaste lydelse 2010:27.

10 §²

Uteblir sökanden från ett sammanträde, *skall* ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, *skall* ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3, *skall* dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden, *skall* ärendet avskrivas. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningarna.

Vad som sägs i första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

Uteblir sökanden från ett sammanträde, *ska* ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, *ska* ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3, *ska* dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden, *ska* ärendet avskrivas. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningarna.

Första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

12 §³

Nämnden *skall* klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, *skall* nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, *skall* tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3. I annat fall *skall* ärendet avskrivas.

Nämnden *ska* klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, *ska* nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, *ska* tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3. I annat fall *ska* ärendet avskrivas.

15 §⁴

Har parterna avtalat att en tvist *skall* avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att angripa skiljedomen i sak och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättstvist,

Har parterna avtalat att en tvist *ska* avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att angripa skiljedomen i sak och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättstvist, hyres-

² Senaste lydelse 2005:1061.

³ Senaste lydelse 2005:1061.

⁴ Senaste lydelse 2005:1061.

hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, *skall* nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom. I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock alltid begäras muntligen inför nämnden.

I ett ärende som nämnden *skall* avgöra genom skiljedom gäller lagen (1999:116) om skiljeförfarande, i den mån annat inte följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden *eller* 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614).

nämnden utsetts till skiljenämnd, *ska* nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom. I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock alltid begäras muntligen inför nämnden.

I ett ärende som nämnden *ska* avgöra genom skiljedom gäller lagen (1999:116) om skiljeförfarande, i den mån annat inte följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614) *eller 4 § lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad.*

22 §⁵

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,
4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),
5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,
6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut ska inte tillämpas hos nämnderna.

⁵ Senaste lydelse 2010:27.

23 §⁶

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

– 12 kap. 70 § jordabalken,

– 6 § lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad,

– 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,

– 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),

– 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och

– 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,

4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,

6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619), eller

8. stadfäst en förlikning.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

⁶ Senaste lydelse 2011:863.

2.4 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap. 11 §¹

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd *skall* lämnas, om *bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och* föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet *skall* begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person *krävs* det för tillstånd *endast* att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd *ska* lämnas, om föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. *Om bostadsrättshavaren under de föregående tre åren har disponerat lägenheten för eget brukande i mindre än ett år, får tillstånd lämnas endast om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen.* Tillståndet *ska* begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person *är* det för tillstånd *alltid tillräckligt* att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

¹ Senaste lydelse 2003:31.

2.5 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §¹

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,
4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

¹ Senaste lydelse 2010:29.

3 Utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik

3.1 Omfattning

Utgiftsområde 18 är uppdelat i två områden, Samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet (avsnitt 4) samt Konsumentpolitik (avsnitt 5). I respektive avsnitt redogörs närmare för vad som omfattas av området.

3.2 Utgiftsutveckling

Tabell 3.1 Utgiftsutveckling inom utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik

Miljoner kronor

	Utfall 2011	Budget 2012 ¹	Prognos 2012	Förslag 2013	Beräknat 2014	Beräknat 2015	Beräknat 2016
Samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet	748	924	784	997	1 004	993	989
Konsumentpolitik	187	193	192	196	199	203	207
Åldreanslag	174	35	38	0	0	0	0
Totalt för utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik	1 110	1 152	1 013	1 193	1 203	1 196	1 196

¹ Inklusive beslut om ändringar i statens budget 2012 och förslag till ändringar i samband med denna proposition.

Tabell 3.2 Härledning av ramnivån 2013–2016. Utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik

Miljoner kronor

	2013	2014	2015	2016
Anvisat 2012 ¹	1 152	1 152	1 152	1 152
<i>Förändring till följd av:</i>				
Pris- och löne- omräkning ²	6	26	43	63
Beslut	54	46	22	2
Övriga makro- ekonomiska förutsätt- ningar	3	3	3	3
Volymer	-138	-138	-138	-138
Överföring till/från andra utgiftsområ- den		0	-1	-1
Övrigt	114	114	114	114
Ny ramnivå	1 193	1 203	1 196	1 196

¹ Statens budget enligt riksdagens beslut i december 2011 (bet. 2011/12:FiU10). Beloppet är således exklusive beslut om ändringar i statens budget.

² Pris- och löneomräkningen baseras på anvisade medel 2012. Övriga förändringskomponenter redovisas i löpande priser och inkluderar därmed en pris- och löneomräkning. Pris- och löneomräkningen för 2014–2016 är preliminär.

Ramen för utgiftsområdet föreslås uppgå till 1 193 miljoner kronor 2013. I jämförelse med de anvisade medlen för 2012 ökar ramen för utgiftsområdet med 41 miljoner kronor.

Tabell 3.3 Ramnivå 2013 realekonomiskt fördelad. Utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik

Miljoner kronor

	2013
Transfereringar ¹	221
Verksamhetskostnader ²	946
Investeringar ³	26
Summa ramnivå	1 193

Den realekonomiska fördelningen baseras på utfall 2011 samt kända förändringar av anslagens användning.

¹ Med transfereringar avses inkomstöverföringar, dvs. utbetalningar av bidrag från staten till exempelvis hushåll, företag eller kommuner utan att staten erhåller någon direkt motprestation.

² Med verksamhetsutgifter avses resurser som statliga myndigheter använder i verksamheten, t.ex. utgifter för löner, hyror och inköp av varor och tjänster.

³ Med investeringar avses utgifter för anskaffning av varaktiga tillgångar såsom byggnader, maskiner, immateriella tillgångar och finansiella tillgångar.

Utfasningen av räntebidraget medför att verksamhetsutgifter, framför allt för Lantmäteriet, Boverket och Konsumentverket, nu utgör en större andel av ramen än transfereringar.

3.3 Skatteutgifter

Samhällets stöd till företag och hushåll inom utgiftsområde 18 redovisas normalt i huvudsak på budgetens utgiftssida. Vid sidan av dessa stöd finns det även stöd på budgetens inkomstsida i form av avvikelser från en likformig beskattning, s.k. skatteutgifter. Avvikelser från en likformig beskattning utgör en skatteförmån om t.ex. en viss grupp av skattskyldiga omfattas av en skattelättnad i förhållande till en likformig beskattning och som en skattesanktion om det rör sig om ett ”överuttag” av skatt. Många av skatteutgifterna har införts, mer eller mindre uttalat, som medel inom specifika områden som t.ex. konjunktur-, bostads-, miljö- eller arbetsmarknads- politik. Dessa skatteutgifter påverkar budgetens saldo och kan därför jämföras med stöd på budgetens utgiftssida. En utförlig beskrivning av redovisningen av skatteutgifterna har redovisats i regeringens skrivelse Redovisning av skatteutgifter 2012 (skr. 2011/12:136). I avsnitt 4.3 redovisas de nettoberäknade skatteutgifterna som är att hänföra till utgiftsområde 18.

3.4 Mål för utgiftsområdet

För Samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är det övergripande målet att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Målet för Konsumentpolitiken är:

Konsumenterna har makt och möjlighet att göra aktiva val.

Resultatredovisningen för de olika områdena görs under avsnitt 4 (Samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet) och under avsnitt 5 (Konsumentpolitik).

4 Samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet

4.1 Omfattning

Området Samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet omfattar cirka 997 miljoner kronor i anslag. Myndigheterna Boverket, Lantmäteriet, Statens geotekniska institut och Statens va-nämnd ingår i området, som även omfattar stora statliga garantiåtaganden och skatteutgifter. Vidare hör Statens Bostadsomvandling AB och Swedesurvey AB till området.

Huvuddelen av anslagen avser förvaltningsutgifter där Boverket och Lantmäteriet är de största myndigheterna.

Inom området bedrivs internationellt samarbete som bl.a. avser deltagande i verksamhet som

drivs inom Förenta nationerna (UN-HABITAT och UNECE) och Europeiska unionen.

Området har beröringspunkter med flera andra områden. Frågor om människors hälsa, miljö- och naturvård samt energi har stor betydelse för området. Bostadsbidragen inom den ekonomiska familjepolitiken liksom integrationspolitiken har anknytningar till genomförandet av bostadspolitiken. Detsamma kan sägas om den regionala tillväxtpolitiken, det urbana utvecklingsarbetet och verksamheten inom den kommunala sektorn. Vidare ingår även frågor om kompetens och konkurrens i området, vilka berör flera andra utgiftsområden.

4.2 Utgiftsutveckling

Tabell 4.1 Utgiftsutveckling inom område Samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet
Miljoner kronor

	Utfall 2011	Budget 2012 ¹	Prognos 2012	Förslag 2013	Beräknat 2014	Beräknat 2015	Beräknat 2016
<i>Samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet</i>							
1:1 Bostadspolitisk utveckling	0	0	0	20	20	20	20
1:2 Omstrukturering av kommunala bostadsföretag	-1	100	5	100	100	100	100
1:3 Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad	1	44	1	42	43	43	43
1:4 Innovativt byggande	0	0	0	10	20	20	0
1:5 Boverket	170	199	199	228	220	213	219
1:6 Bidrag till åtgärder mot radon i bostäder	32	33	32	33	33	33	33
1:7 Statens geotekniska institut	32	42	42	43	44	45	46
1:8 Lantmäteriet	506	495	493	498	501	509	520
1:9 Statens va-nämnd	8	9	9	9	9	9	9
1:10 Stöd gällande utveckling i strandnära lägen	0	3	3	15	15	2	0
Summa Samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet	748	924	784	997	1 004	993	989
<i>Äldreanslag</i>							
2012 1:1 Statens bostadskreditnämnd: Förvaltningskostnader	13	15	15	0	0	0	0
2012 1:4 Räntebidrag m.m.	177	20	20	0	0	0	0
Summa Äldreanslag	190	35	35	0	0	0	0

¹ Inklusive beslut om ändringar i statens budget 2012 och förslag till ändringar i samband med denna proposition.

4.3 Skatteutgifter

Tabell 4.2 Skatteutgifter inom Samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet

Miljoner kronor

	2012	2013
Avkastning eget hem	10 100	10 350
Avkastning bostadsrättsfastighet	5 060	5 050
Nedsatt kapitalvinst vid försäljning av eget hem och bostadsrätt	6 390	6 110
Nedsatt fastighetsavgift småhus	660	670
Nedsatt fastighetsavgift hyreshus	150	150
Nedsatt fastighetsavgift ägarlägenheter	0	0
Ränteutgifter för egnahem	-	-
Försäljning av tomtmark och byggnader	2 130	2 190
Uttagsbeskattning avseende vissa fastighetstjänster	-	-
Begränsad fastighetsavgift för pensionärer	180	180
Investeringsstimulans	-	-
Fastighetskatt på konventionellt beskattade hyreshus och småhus	-1 320	-1 320
Totalt för området Samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet	23 350	23 380

Avkastning eget hem och bostadsrättsfastighet

Med eget hem avses ett småhus som inte upplåts med hyresrätt eller bostadsrätt. Den direkta avkastningen i form av boendet i eget hem beskattas inte som inkomst av kapital. Däremot utgår kommunal fastighetsavgift på bostäder enligt lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för nybyggda byggnader som innehåller bostäder är nedsatt under de första 10 åren (se nedan).

Direktavkastningen antas schablonmässigt motsvara marknadsvärdet på egnahemsfastigheten respektive det sammanlagda marknadsvärdet på privatbostadsföretagets bostadsrättslägenheter multiplicerat med två procentenheter. Skatteutgiften utgörs av skillnaden mellan kapitalskatten på fastighetens reala direktavkastning och den fastighetsavgift som betalas enligt gällande regler.

Nedsatt kapitalvinstbeskattning vid försäljning av eget hem och bostadsrätt

Enligt 45 kap. 33 § och 46. kap. 18 § (1999:1229) inkomstskattelagen tas tjugotvå trettiondelar av den kapitalvinst som realiserar vid försäljning av eget hem och bostadsrätt upp till beskattning i inkomstslaget kapital. Den återstående del som inte beskattas ger upphov till en skatteutgift som avser skatt på inkomst av kapital.

Nedsatt fastighetsavgift för småhus, hyreshus och ägarlägenheter

Kommunal fastighetsavgift på bostäder utgår enligt lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för nybyggda byggnader som innehåller bostäder är nedsatt under de första tio åren. Varje byggnad tilldelas ett särskilt värdeår (som kan förändras genom ombyggnader). Nedsättningen av fastighetsavgiften innebär att för de fem första inkomståren efter värdeåret utgår ingen fastighetsavgift och för de därpå följande fem åren är avgiften nedsatt till hälften. Skatteutgiften utgörs av nedsättningen av fastighetsavgift på småhusenheter, hyreshusenheter och ägarlägenheter med värdeår 2002 eller senare.

Ränteutgifter för egnahem

Enligt 42 kap. 1 § inkomstskattelagen ska samtliga ränteutgifter dras av. Enligt normen ska endast ränteutgifter för lån till investeringar där avkastningen är skattepliktig få dras av. Detta innebär att ränteutgifter för egnahem är en skatteutgift i den mån fastighetsavgiften understiger avkastningen från egnahem multiplicerat med en skattesats på 30 procent. Skatteutgiften avser skatt på inkomst av kapital.

Försäljning av tomtmark och byggnader

Försäljning av fastigheter är enligt 3 kap. 2 § mervärdesskattelagen (1994:200) undantaget från mervärdesskatteplikt. Vid försäljning av nybyggda en- och flerbostadshus är det förädlingsvärde som uppstår vid försäljningen undantaget från mervärdesskatt, trots att det enligt normen

borde beskattas. Undantaget ger upphov till en skatteutgift avseende mervärdesskatt.

Uttagsbeskattning avseende vissa fastighetstjänster

Vissa fastighetstjänster som utförs av anställda hos en ägare till en näringsfastighet (t.ex. ett hyreshus) som inte är skattskyldig till moms för fastigheten och där lönekostnaden för dessa tjänster inte överstiger 300 000 kronor (inklusive avgifter som grundas på lönen) under ett år, är mervärdesskattebefriade. Enligt 2 kap. 8 § mervärdesskattelagen görs det en så kallad uttagsbeskattning, en mervärdesbeskattning om 25 procent, för tjänster som fastighetsägaren utför åt sig själv på den egna fastigheten med anställd personal där lönekostnaden överstiger 300 000 kronor per år. Skatteutgiften avser den mervärdesskattebefriade kostnaden för tjänster under detta belopp.

Begränsad fastighetsavgift för pensionärer

Från och med 2008 är fastighetsavgiften på småhus som används som permanentbostad begränsad för pensionärer. Personer som vid ingången av året har fyllt 65 år eller som under året uppbär sjuk- eller aktivitetsersättning ska maximalt behöva betala fyra procent av sin inkomst i fastighetsavgift (lagen (2008:862) om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift). Reglerna omfattar även personer som fått ersättning enligt lagstiftning om social trygghet i annan stat inom EES om den kan jämföras med sjuk- eller aktivitetsersättning. Fastighetsavgiften kan som mest reduceras till ett med prisbasbeloppet indexerat spärrbelopp. För 2012 uppgår detta till 3 004 kronor. Begränsningen utgör en skatteutgift, som avser skatt på inkomst av kapital.

Investeringsstimulans till hyres- och studentbostäder

Enligt förordningen (2003:506) om investeringsstimulans för byggande av mindre hyresbostäder och studentbostäder utgick investeringsstimulans för byggande av mindre hyres- och studentbostäder som påbörjades under perioden 1 januari 2003 t.o.m. den 31 december 2006. Beloppss-

mässigt motsvarar den en sänkning av mervärdesskattesatsen från 25 till 6 procent vid inköp av varor och tjänster som avser den stödberättigade delen av bygg- eller ombyggnadsprojekten. Beloppet krediteras fastighetsägarens skattekonto i efterhand. Det som redovisas är en bedömning av den offentligfinansiella effekten till följd av projekt påbörjade senast 31 december 2006.

Fastighetsskatt på konventionellt beskattade hyreshus och småhus

Enligt 3 § lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt ska statlig fastighetsskatt betalas för vissa hyreshus och småhus. Skatten på dessa fastigheter är en objektskatt som enbart träffar fastighetskapital. Eftersom intäkterna beskattas som inkomst av näringsverksamhet utgör fastighetsskatten (som är avdragsgill mot intäkterna), till den del den inte reducerar inkomstskatten, en skattesanktion.

4.4 Mål

Målet för Samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

4.5 Resultatredovisning

4.5.1 Resultat – Samhällsplanering

Målet för Samhällsplanering är:

- En tydlig roll för fysisk planering i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygd.
- Ett regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerhet och medborgerligt inflytande säkerställs.

- Goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.

Resultatredovisningen görs utifrån ovan nämnda mål.

Förändringar gällande plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen spelar en viktig roll i arbetet för ett hållbart samhällsbyggande. Efter flera års utredningsarbete beslutade riksdagen den 21 juni 2010 om en ny plan- och bygglag (2010:900) efter förslag framförallt i propositionen En enklare plan- och bygglag (prop. 2009/10:170, bet. 2009/10:CU25, rskr. 2009/10:366). Den nya plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen (2011:338) trädde i kraft den 2 maj 2011.

Syftet med den nya lagstiftningen var att förenkla plan- och bygglovsprocesserna samtidigt som kontrollen av byggandet skärps. Genom tydligare regler har grunden lagts för en ökad förutsägbarhet för enskilda och företag samt ökade förutsättningar för lika behandling.

Som en följd av uppföljningen av tillämpningen av regelverket på plan- och byggområdet har Boverket i mars 2012 redovisat förslag till förändringar i plan- och byggförordningen (dnr S2012/1420) och i maj redovisat förslag till förändringar i plan- och bygglagen (dnr S2012/4158). Förslagen bereds för närvarande i Regeringskansliet.

Instansordningen för överklagade beslut enligt plan- och bygglagen

Samtidigt som den nya plan- och bygglagstiftningen trädde i kraft 2011 infördes också en ny enhetlig instansordning för överklagade beslut enligt plan- och bygglagen. Det stora flertalet av länsstyrelsens beslut enligt plan- och bygglagen kan överklagas till mark- och miljödomstol.

Till de nybildade fem mark- och miljödomstolarna har förts huvuddelen av de mål enligt plan- och bygglagen som tidigare har handlagts i förvaltningsrätt och hos regeringen. Dessa domstolar finns vid tingsrätterna i Nacka, Umeå, Vänersborg, Växjö och Östersund. Domstolarnas domar kan i sin tur överklagas till Mark- och miljööverdomstolen (Svea hovrätt), som får til-

låta att en dom eller ett beslut enligt plan- och bygglagen får överklagas till Högsta domstolen, om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att Högsta domstolen prövar överklagandet.

De nya mark- och miljödomstolarna prövar även mål och ärenden som tidigare handlades av miljödomstolarna samt huvuddelen av de mål som tidigare prövades av fastighetsdomstolarna.

Till följd av reformen är regeringen inte längre den instans som fattar de avgörande besluten i sådana detaljplaneärenden där kommunens beslut har överklagats. Enligt övergångsbestämmelserna ska beredningen av äldre ärenden slutföras inom Regeringskansliet. När reformen trädde i kraft uppgick antalet till regeringen inkomna, icke avgjorda detaljplaneärenden till 223. Samtliga ärenden har nu avgjorts.

Arbetet med en god tillämpning av den nya plan- och bygglagen

Kommittén Ny plan- och bygglag – på rätt sätt

Regeringen har gett en särskild kommitté uppdraget att organisera, samordna, koordinera och genomföra utbildnings- och kompetensinsatser gällande den nya plan- och bygglagen (dir. 2010:55). Kommittén har antagit namnet Ny plan- och bygglag – på rätt sätt. Kommitténs insatser riktar sig till kommuner, länsstyrelser och andra statliga myndigheter. Därutöver har kommittén vissa insatser som riktar sig till företag och allmänhet. Uppdraget genomförs i nära samverkan med representanter för Sveriges Kommuner och Landsting, länsstyrelserna och Boverket. Syftet är att introducera den nya lagen, stärka kompetensen hos länsstyrelser, statliga myndigheter och kommuner och skapa förutsättningar för en nationellt harmoniserad tillämpning av lagstiftningen. Kommittén ska på så sätt också lägga en grund för ett gemensamt synsätt inom staten och mellan staten och kommunerna vad gäller plan- och bygglagstiftningen och dess samband med andra lagar.

Under året har kommittén tagit fram och genomfört orienteringskurser, översiktskurser och fördjupade kurser för kommuner och länsstyrelser om nyheterna i den nya plan- och bygglagen. Kommittén har utvecklat sitt koncept med webbaserade kurser där deltagarna kan delta oberoende var i landet de befinner sig. Sammanfattningsvis har intresset för kurserna varit stort.

Kommittén har en egen webbplats (www.nypbl.se) med utbildningsmaterial och där webbseminarierna om nyheter i den nya plan- och bygglagen finns. Uppdraget ska slutredovisas senast den 14 december 2012.

Förbättrad uppföljning och tillsyn av tillämpningen av plan- och bygglagen

Boverket och länsstyrelserna arbetar kontinuerligt för att förbättra och utveckla uppföljningen och tillsynen över planering och bebyggelseutveckling.

I den nya plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen har nya tillsynsbestämmelser införts. Bakgrunden är att regeringen har slagit fast att tillsynen behöver stärkas och uppgifts- och ansvarsfördelningen förtydligas. Bestämmelserna om roller och ansvar under olika delar av byggprocessen mellan byggherrar, kontrollansvariga och byggnadsnämnden har tydliggjorts, liksom ansvaret för tillsyn av efterlevnaden av bestämmelserna mellan byggnadsnämnden, länsstyrelsen och Boverket. I den nya plan- och byggförordningen regleras även Boverkets och länsstyrelsernas ansvar för uppföljning av tillämpningen av plan- och bygglagstiftningen.

Boverkets rapport Plan- och bygglagen i praktiken 2011 (dnr S2012/2746) är en central del i arbetet med uppföljning av och tillsyn över plan- och bygglagstiftningen. Rapporten redovisar utvecklingen under 2011 avseende tillämpningen av plan- och bygglagstiftningen och innehåller bl.a. uppgifter om kommunernas planering. I rapporten uppmärksammas också vissa brister i kommunernas tillsynsarbete. Det är däremot positivt att flera kommuner har börjat arbeta mer metodiskt med tillsyn genom att exempelvis börja ta fram planer för sin tillsyn.

Den regionala planeringen

Behovet och intresset av fysisk planering och rumsliga perspektiv ökar på regional nivå

Boverket har i rapporten Rumslig utvecklingsplanering – Länken mellan regionalt tillväxtarbete och kommunal översiktsplanering (Rapport 2011:3) bl.a. framhållit att den regionala planeringsnivån i många europeiska länder har en mer framträdande roll än i Sverige och att det i flera av dessa länder finns en tydlig koppling mellan fysisk planering och ekonomiskt utvecklingsarbete. I Sverige har denna koppling varit relativt

svag men företrädare för såväl lokal som regional nivå har vittnat om att man i ökad utsträckning har börjat lyfta blicken och beaktar mellankommunala och regionala perspektiv i planeringen. I Boverkets rapport noteras bl.a. kopplingen mellan utvecklingsprogrammen och den kommunala översiktsplaneringen. I flera län pågår en översyn av de regionala utvecklingsprogrammen.

Det ökade intresset av att tillföra ett fysiskt perspektiv i arbetet med utvecklingsprogrammen konstateras även i Boverkets rapport Plan- och bygglagen i praktiken 2011. Verket påpekar där ett behov och en önskan att regionalt ta del av och utveckla metoder och processer som stöd för det fortsatta arbetet.

Ansvaret för regionplaneringen avseende bostadsbyggande i Stockholms län tydliggörs

Plan- och bygglagen innehåller bestämmelser om regionplanering. Dessa bestämmelser anger bl.a. att regeringen får besluta att det ska finnas ett regionplaneorgan med uppgift att utreda vissa markanvändningsfrågor som angår två eller flera kommuner och att samordna översiktlig planering för två eller flera kommuner.

Ett regionplaneorgan får anta en regionplan som ska vara vägledande för beslut om översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser samt ange grundragen för markanvändning och riktlinjer för lokaliseringen av bebyggelse och byggnadsverk, om det har betydelse för regionen.

För Stockholms län gäller särskilda bestämmelser, genom lagen (1987:147) om regionplanering för kommunerna i Stockholms län. I lagen anges bl.a. att det är Stockholms läns landsting som är regionplaneorgan och som ska ha hand om sådan utrednings- och samordningsverksamhet beträffande regionala frågor (regionplanering). Med stöd av bestämmelser i denna lag har regeringen den 7 juni 2012 beslutat att Stockholms läns landsting, inom ramen för landstingets regionplanering enligt lagen om regionplanering för kommunerna i Stockholms län, ska göra en regional bedömning av behovet av nya bostäder i länets kommuner (dnr S2012/4203). Landstingets uppgift ska fullgöras i nära samverkan med bl.a. Länsstyrelsen i Stockholms län. Uppdraget ska redovisas senast den 30 november 2012.

Omfattningen av den kommunala planeringen m.m.

Antalet antagna detaljplaner

I det av Lantmäteriet förvaltade fastighetsregistret finns en plandel där bl.a. lagakraftvunna detaljplaner och områdesbestämmelser ska registreras. I nedanstående tabell 4.3 redovisas antalet planer som har vunnit laga kraft under åren 2007–2011.

Tabell 4.3 Antal lagakraftvunna detaljplaner och områdesbestämmelser

Årtal	Antal detaljplaner	Antal områdesbestämmelser
2007	2046	28
2008	2103	17
2009	1967	15
2010	1874	15
2011	1712	14

Av tabellen framgår att planeringsaktiviteten hos kommunerna har minskat när det gäller rättsverkande planer under de senaste åren.

Det är angeläget att uppgifterna om planer i registret är aktuella. Lantmäteriet har haft regeringens uppdrag att redovisa vilka åtgärder som vidtagits för att registreringen ska komma till stånd utan onödigt dröjsmål samt vilka tidsmässiga effekter som uppnåtts till följd av vidtagna åtgärder. Myndigheten har redovisat vissa uppgifter i delårsrapporten för 2011 och därefter kompletterat uppgifterna i november 2011 och i januari 2012 (dnr S2012/691). Av materialet framgår bl.a. att den eftersläpning i registreringen som föreligger beror på kommunernas leverans av de lagakraftvunna planerna men också på Lantmäteriets registrering. Materialet visar även att de åtgärder som Lantmäteriet vidtagit har medfört att mediantiden från lagakraft till registrering minskat under de tre senaste åren.

Länsstyrelsens handläggningstider för överklagade planbeslut minskar

Av Boverkets rapport Plan- och bygglagen i praktiken 2011 framgår bl.a. att knappt 20 procent av de detaljplaner som har antagits av kommunerna under 2011 överklagades (dnr S2012/2746). Den genomsnittliga handläggningstiden för länsstyrelsens prövning av sådana överklaganden har minskat och låg 2011 på

tre månader (se tabell 4.4). Variationen mellan de olika länsstyrelsernas handläggningstider är fortsatt stor.

Av rapporten framgår vidare att åtta procent av de detaljplaner som överklagades under 2011 upphävdes till följd av länsstyrelsernas prövning av överklagandet.

I såväl den gamla som den nya plan- och bygglagen finns bestämmelser om statlig kontroll/tillsyn över den kommunala planläggningen. Kontrollen innebär att länsstyrelsen, när vissa förhållanden kan antas föreligga, på eget initiativ ska pröva kommunens beslut att anta detaljplaner. Om det vid en sådan prövning visar sig att planen strider mot vissa bestämmelser i plan- och bygglagen (bl.a. om riksintressen) ska länsstyrelsen upphäva kommunens beslut att anta planen.

Enligt Boverkets rapport Plan- och bygglagen i praktiken 2011 beslutade länsstyrelserna under 2011 att på eget initiativ pröva 25 detaljplaner, vilket motsvarar drygt en procent av alla antagna detaljplaner. Vid den slutliga prövningen beslutade länsstyrelserna att helt eller delvis upphäva elva av dessa detaljplaner. Frågor som lett till ett upphävande har varit riksintressepåverkan, hälsa och säkerhet samt påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsernas handläggningstider för överklagade planer och antalet helt eller delvis av länsstyrelserna på eget initiativ upphävda planer redovisas i tabell 4.4.

Tabell 4.4 Länsstyrelsernas handläggningstider för överklagade planer och antal beslut om upphävda detaljplaner

Årtal	Handläggningstider för överklagade planer i antal dagar	Antal upphävda detaljplaner enl. 12 kap. ÄPBL eller 11 kap. nya PBL
2007	95	24
2008	85	8
2009	99	8
2010	113	6
2011	91	11

Av sambanden mellan tabell 4.3 och 4.4 ovan kan slutsatsen dras att de fall där länsstyrelsen på eget initiativ upphäver kommunala planer inskränker sig till drygt en halv procent

Länsstyrelsens handläggningstider för överklagade lovärenden är oförändrade

Antalet kommunala beslut om bygglov och förhandsbesked uppgår till över 100 000 per år. Andelen beslut som överklagas bedöms uppgå till ca 2,5 procent. Länsstyrelsernas handläggningstider avseende dessa ärenden uppgick 2011 till knappt sex månader vilket är samma nivå som för 2010.

Till mark- och miljödomstolarna överklagade plan- och byggärenden

Från den 2 maj 2011 kan det stora flertalet av länsstyrelsens beslut i plan- och byggärenden överklagas till mark- och miljödomstol. Under 2011 överklagades 191 planer och 951 byggnadsärenden till de fem mark- och miljödomstolarna. När drygt 55 procent av ärendena avgjorts hade den genomsnittliga omloppstiden för planärendena uppgått till 2,2 månader. Motsvarande tid för byggnadsärendena var 2,1 månader.

Mark- och miljödomstolarnas domar kan överklagas till Mark- och miljööverdomstolen. Under 2011 överklagades 42 planer och 172 byggnadsärenden till Mark- och miljööverdomstolen. När 45 procent av planärendena avgjorts hade omloppstiden för dessa uppgått till 1,7 månader. När drygt närmare 70 procent av byggärendena avgjorts hade motsvarande tid uppgått till 1,2 månader.

Ärenden som prövas av regeringen

Till följd av den instansordningsreform som trädde i kraft den 2 maj 2011 prövar regeringen i princip inte längre några överklaganden av kommunernas beslut enligt plan- och bygglagen. Det finns emellertid vissa undantag från denna princip. Undantagen gäller ärenden där länsstyrelsen har upphävt ett kommunalt planbeslut (detaljplan eller områdesbestämmelser) eller beslut om lov (bygglov, marklov och förhandsbesked) med stöd av bestämmelserna om statligt ingripande (riksintresse, mellankommunala intressen, miljökvalitetsnormer eller strandskydd), ärenden rörande lov där försvarsintressen är berörda samt ärenden där kommunen eller länsstyrelsen vägrat medgivande till en fastighetsbildningsåtgärd med hänsyn till bl.a. planmässiga intressen eller naturvårdsintressen.

Regeringen prövar även ansökningar om tillstånd till expropriation.

Antalet inkomna ärenden inom vart och ett av ovan angivna områden under de senaste fem åren återfinns i tabell 4.5.

Tabell 4.5 Regeringens förvaltningsärenden inom samhällsplaneringsområdet

Kategori	2007	2008	2009	2010	2011
Statligt ingripande – plan	4	3	5	3	7
Statligt ingripande – lov	0	1	2	0	1
Försvarsintresse	4	2	4	7	9
Vägrat medgivande	8	9	7	12	6
Expropriation	2	8	4	3	0

Översiktsplaneringen

Enligt plan- och bygglagen ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan. Planen ska bl.a. ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Den ska vara vägledande för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Kommunfullmäktige ska minst en gång under mandatperioden pröva om översiktsplanen är aktuell.

Genom den nya plan- och bygglagen har översiktsplanens strategiska funktion stärkts genom att det av planen ska framgå hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling.

I Boverkets rapport Plan- och bygglagen i praktiken 2011 konstateras att kommunerna under 2011 antog 24 kommunomfattande översiktsplaner. Efter den markanta ökningen under 2010 av nya kommunomfattande översiktsplaner minskade således antalet planer under 2011. Nedgången under 2011 kan dock delvis förklaras av att det var det första året i mandatperioden då aktiviteten erfarenhetsmässigt är låg. Det kan också vara så att en stor del av kommunernas resurser för planering har tagits i anspråk i arbetet inför och i samband med övergången till nya plan- och bygglagen.

En knapp tredjedel av landets kommuner har en översiktsplan som är antagen under 1990-talet. Många kommuner saknar således en aktuell översiktsplan. Antalet antagna ändringar (förändringar och tillägg) av översiktsplanerna har ökat markant. Av samtliga förändringar av översiktsplaner som antogs under 2011, utgjorde

42 procent fördjupningar av översiktsplaner som antogs på 1990-talet. Motsvarande siffra för tillägg till översiktsplaner är 32 procent. En förutsättning för att sådana ändringar ska kunna komma till stånd är dock att den grundläggande planen är aktuell.

Antalet antagna och ändrade översiktsplaner under de senaste fem åren redovisas i tabell 4.6.

Tabell 4.6 Antalet antagna och ändrade översiktsplaner

Årtal	Antal antagna översiktsplaner	Antal ändringar av översiktsplaner
2007	12	20
2008	6	26
2009	13	56
2010	34	54
2011	24	79

En rationell planläggning och ett effektivt plangenomförande

Regeringen har tagit flera initiativ som bl.a. syftar till att på olika sätt underlätta en rationell planläggning och ett effektivt plangenomförande. Otidsenlig lagstiftning ska undanröjas, plangenomförandet ska förenklas, tilldelningen av mark för byggandet ska bli mera transparent, planberedskapen förbättras, planeringsförenklade åtgärder tas fram, samrådsförandet förbättras, konkurrensförutsättningarna belysas samt ny teknik introduceras och harmoniseras.

Lagen om exploateringssamverkan har upphävts

Med regeringens förslag i propositionen Upphävande av lagen om exploateringssamverkan (1987:11) som grund har riksdagen beslutat att lagen om exploateringssamverkan ska upphöra att gälla (prop. 2011/12:54, bet. 2011/12:CU22, rskr. 2011/12:186). Lagen har endast tillämpats vid ett fåtal tillfällen sedan lagens tillkomst och inte, såvitt känt, vid något tillfälle sedan 1996. Regeringen har bedömt att lagen inte kommer att tillämpas framöver samt att den inte heller kommer att fylla någon funktion i övrigt. Ett upphävande av lagen har utgjort ett steg i regeringens regelförenklingsarbete inom plan- och byggområdet. Lagen upphörde att gälla vid utgången av juni 2012.

Plangenomförandefrågorna utreds

Regeringen har konstaterat att bestämmelserna om plangenomförande i plan- och bygglagen (2010:900) inte är ändamålsenligt utformade och inte ger den flexibilitet i plangenomförandet som är nödvändig. Bestämmelserna har inte vunnit någon bred acceptans hos berörda kommuner, fastighetsägare eller exploatörer och de bidrar inte heller till en rationell och effektiv planering och plangenomförandeprocess. Dessa förhållanden leder i många fall till långa handläggningstider.

Regeringen har därför i november 2011 tillkallat en särskild utredare som utifrån ett helhetsperspektiv ska analysera bestämmelserna om plangenomförande och föreslå de förändringar som är nödvändiga för att skapa en tydlig, effektiv och transparent genomförandeprocess (dir. 2011:104). I uppdraget ligger bl.a. att utarbeta förslag till gatukostnads- och exploatörsbestämmelser som är enkla att förstå och tillämpa och som innebär att kostnaderna kan fördelas på ett skäligt sätt och som kan vinna acceptans hos kommuner och fastighetsägare.

I uppdraget ligger även att analysera vilka frågor som bör, respektive inte bör, kunna ingå i exploateringsavtal samt redovisa lämpliga kriterier för när sådana avtal ska tecknas och avtalens innehåll.

Markanvisningsprocessen utvärderas

Frågan om tillgång till mark är nära förknippad med frågan om hur planeringsprocessen fungerar. Därmed har också frågan om tillgång till mark stor betydelse för bostadsbyggandet. Hur kommunen agerar när den anvisar mark är avgörande för en byggherre som saknar egen mark.

Det är viktigt att det finns tydliga och transparenta kriterier för hur markpriset sätts, hur kommunen värderar inlämnade förslag till bostadsutformning på kommunal mark och vilka kriterier som blir avgörande när kommunen avgör vilken byggherre som ska få köpa marken. Det är också viktigt att kommunens krav inte utestänger vissa aktörer. Det finns stora skillnader mellan hur kommunerna väljer att fördela sin mark till olika byggherrar och vilka grunder som ligger bakom de kommunala markanvisningarna.

Markanvisning är av betydelse för en effektiv konkurrens och regeringen har därför funnit skäl att låta Statskontoret beskriva och utvärdera den kommunala markanvisningsprocessen för bo-

stadsbyggande (dnr S2011/10454). Statskontoret har i september 2012 redovisat uppdraget.

Kommunernas planberedskap

Regeringen har gett Boverket i uppdrag att kartlägga omfattningen av detaljplanlagd mark för bostadsändamål som inte bebyggs, analysera den kommunala planläggningsaktiviteten och planberedskapen, och analysera orsaken till bristande bostadsbyggande. I uppdraget ingick också att redovisa förslag till lämpliga åtgärder i syfte att undanröja förekommande hinder. Mot bakgrund av detta har Boverket i juni 2012 inkommit med rapporten Kommunernas planberedskap (dnr S2011/10456).

Planeringen förenklas

Enligt svaren på Boverkets bostadsmarknadsenkät råder det nu brist på bostäder i fler kommuner än tidigare år (dnr S2012/4461). Konkurrensverket har i rapporten Bättre konkurrens i bostadsbyggandet (2006:2) pekat på de ökade kostnader för byggprojekt som en låg planberedskap medför. Kritik har i vissa sammanhang framförts mot att detaljregleringsgraden i kommunernas detaljplaner har ökat, vilket kan innebära att planprocessen blir onödigt lång och att kostnaderna för plangenomförandet kan bli höga.

Ambitionen är att plan- och byggprocessen ska vara enkel och transparent samt att genomförandet av detaljplaner ska ske på ett så rationellt och effektivt sätt som möjligt utan att för den skull ge avkall på kraven på insyn, rättsäkerhet och demokratiskt inflytande.

Mot denna bakgrund fick Boverket, i november 2011, regeringens uppdrag att närmare redovisa erfarenheter och möjligheter samt sprida information och kunskap dels om hur en aktiv kommunal planläggning bör bedrivas, dels hur regelverket kan tillämpas i syfte att åstadkomma en effektiv planprocess, en ökad planberedskap och ett rationellt plangenomförande (dnr S2011/10458). Uppdraget ska delredovisas senast den 31 mars 2013 i form av en grundläggande kunskaps- och erfarenhetsrapport. Slutredovisningen ska ske senast den 31 december 2013 som en avrapportering av den kunskapsspridningsverksamhet som bedrivits efter utarbetandet av nämnda rapport inklusive de erfarenheter som vunnits från genomförda informationsinsatser.

Konkurrens- och tillväxtbestämmelserna utvärderas

Genom en ändring i plan- och bygglagen som trädde i kraft den 1 januari 2008 förtydligades att det vid planläggning ska tas hänsyn till den ekonomiska dimensionen av hållbar utveckling. Förtydligandet kom till uttryck genom ett formellt krav på att en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens ska främjas vid planläggning och byggande.

Regeringen har funnit det angeläget att det förtydligande som skett i plan- och bygglagen får genomslag i kommunernas planering. Boverket har därför fått regeringens uppdrag att studera vilka effekter lagändringen har haft på utformningen av kommunala översiktsplaner och detaljplaner samt på beslut om bygglov och förhandsbesked (dnr S2011/10460). Vidare ska klargöras om ändringen i plan- och bygglagen kan anses ha medfört de effekter som förutsågs i förarbetena till lagändringen. Boverket ska redovisa uppdraget senast den 15 april 2013.

Detaljplaneprocessen digitaliseras

På uppdrag av regeringen redovisar Boverket i rapporten Harmonisering av kommunernas planarbete i digital miljö (dnr S2012/691) vissa övergripande frågor av infrastrukturell karaktär som det ankommer på E-delegationen och utvecklingsansvariga myndigheter att utveckla. Boverkets rapport har därför i dessa delar överlämnats till E-delegationen och Lantmäteriet för kännedom och erforderligt beaktande.

I rapporten redovisas i övrigt till ett antal punkter som Boverket har ansvar för att tillsammans med kommunerna och Lantmäteriet driva framåt. Det gäller bl.a. att skapa en gemensam beskrivning av planprocessen inklusive en informationsstandard, att utforma vägledningar samt att genom en riktad informations- och utbildningsinsats etablera nya arbetssätt.

Hushållning med mark och vatten

Boverket fick i regleringsbrevet för 2012 i uppdrag att bl.a. redovisa de åtgärder som vidtagits med anledning av verkets ansvar för bestämmelserna om hushållningen med landets mark- och vattenområden. Uppdraget, som också innefattade att redovisa erfarenheter om tillämpningen av bestämmelserna, har avrapporterats i maj 2012 (dnr S2012/4038).

Länsstyrelsernas arbete med planeringsunderlag

Regeringen gav i regleringsbrevet för 2011 länsstyrelserna i uppdrag att ta fram gemensamma arbetsformer för arbetet med planeringsunderlag avseende bl.a. sådana nationella mål som berör kommunerna i deras samhällsplaneringsverksamhet samt att ta fram riktlinjer för hur planeringsunderlaget bör kommuniceras till kommunerna. Länsstyrelserna har i rapporten Arbetsformer och riktlinjer för länsstyrelsernas arbete med planeringsunderlag (dnr S2012/918) lämnat en redovisning med anledning av uppdraget.

Analys av de nordiska ländernas plansystem

Inom ramen för ett regeringsuppdrag har Boverket i december 2011 redovisat en jämförande studie av de nordiska ländernas plansystem (dnr S2012/258). Studien visar bl.a. att det finns stora likheter mellan de olika länderna. Skillnaden mellan Sverige och övriga nordiska länder anges främst vara att det i övriga länder är tydligare hur staten och den regionala nivån påverkar och styr den kommunala planeringen.

Vision för Sverige 2025

Boverket har med anledning av ett regeringsuppdrag lämnat rapporten Sammanställning av nationella mål, planer och program av betydelse för samhällsplanering (dnr S2011/1069). Bakgrunden till uppdraget är de nya bestämmelserna i plan- och bygglagen som anger att kommunen i sin översiktsplan ska redovisa hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling.

I en andra etapp av uppdraget ska Boverket utarbeta en Vision för Sverige 2025 som ska redovisas senast den 30 november 2012.

Strandskydd- och landsbygdsfrågor

Nya bestämmelser har införts

De nya strandskyddsbestämmelserna som trädde i kraft under 2009 och 2010 syftade bl.a. till att stödja utvecklingen av landsbygden genom att göra strandnära bebyggelse möjlig i

särskilt utpekade områden i översiktsplanen. Författningsändringarna innebär också att de befintliga strandskyddsbestämmelserna har förtydligats i syfte att nå en mer enhetlig rättstillämpning och ett ökat lokalt och regionalt inflytande över strandskyddet. Den nya strandskyddsregleringen innebär att det lokala och regionala inflytandet över strandskyddet har ökat. Exempelvis har kommunerna fått huvudansvaret för att pröva frågor om dispens från strandskyddet. Samtidigt har länsstyrelsens roll stärkts genom de nya bestämmelserna om att länsstyrelsen ska bevaka strandskyddets intressen vid kommunal planläggning och överpröva kommunala beslut om upphävande och dispenser. Mycket tyder dock på att förändringarna 2009 och 2010 har lett till en icke avsedd skärpning av tillämpningen av strandskyddet i stora delar av landet.

Arbetet med landsbygdsutveckling i strandnära lägen

Boverket har sammanställt en lägesredovisning vad gäller arbetet med landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) (se Boverkets rapport Plan- och bygglagen i praktiken 2011, dnr S2012/2746). Det finns totalt 24 kommuner som har pekat ut s.k. LIS-områden och beslutat om detta i översiktsplan. LIS-områden har beslutats i tio översiktsplaner och i 14 s.k. tillägg till översiktsplaner. Boverket bedömer att det finns 88 kommuner som i dag arbetar med frågan att peka ut LIS-områden.

Samspelet mellan kommunerna och länsstyrelserna om frågor gällande LIS sker i allmänhet i möten och i regionala vägledningar samt genom redovisning av goda exempel. Enligt länsstyrelserna varierar aktiviteten och synen på hur frågeställningarna ska hanteras.

Antal dispenser för att få bygga i områden med strandskydd

Naturvårdsverket har sammanställt statistik vad gäller dispenser från reglerna om strandskydd (se Naturvårdsverkets rapport Redovisning av regeringsuppdraget uppföljning av strandskyddsbeslut 2011, dnr M2012/1437). Statistiken bygger på beslut som kommuner och länsstyrelser har fattat om att medge dispens från strandskyddet, besluta om avslag, upphäva beslut som rör detaljplaner och upphäva beslut som rör en enskilds ansökan om dispens från strandskyddet. Naturvårdsverket redovisar i sin sammanställ-

ning av dispenser från strandskyddsreglerna att antalet dispenser varierar kraftigt mellan olika kommuner och län.

Under 2011 har kommunerna beslutat om 3 962 medgivanden till dispenser från strandskyddet. Antalet kommunala medgivanden till dispenser som länsstyrelsen har tagit upp och överprövat var 465. Av dessa har 177 upphävts av länsstyrelsen. Antalet beslut om dispens från strandskyddet som upphävts av länsstyrelsen och sedan överklagats till mark- och miljödomstol var 45.

Länsstyrelserna fattar beslut om dispens när det gäller strandskydd i vissa skyddade områden. Länsstyrelserna har under 2011 fattat 488 beslut om medgivanden eller avslag till dispens från strandskyddet. I en dispens kan en eller flera åtgärder ha medgivits eller avslagits. Länsstyrelserna har medgivit dispens från strandskyddet i 549 åtgärder och i 126 åtgärder har dispensen avslagits.

Länsstyrelsen har rätt att upphäva strandskyddet i enskilda fall. Totalt har länsstyrelserna gett 21 medgivanden till upphävanden av strandskyddet.

Kommunerna har rätt att upphäva strandskyddet i detaljplaner under vissa förutsättningar. Kommunerna har upphävt strandskydd i 154 detaljplaner. Länsstyrelserna har överprövat två av dessa beslut om upphävande av strandskydd i detaljplaner.

Antalet kommunala beslut där ansökan om dispens från strandskyddet avslagits av kommunen och som sedan har överklagats var totalt 211. Av dessa beslut har länsstyrelsen ändrat besluten i 27 fall och därmed beviljat dispens från strandskyddet. 136 av besluten överklagades till mark- och miljödomstol.

Statens va-nämnd

Statens va-nämnd handlägger mål enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster. Va-nämnden ska också, på begäran av en domstol eller länsstyrelse, yttra sig i mål eller ärenden om vattenförsörjning och avlopp.

Målet för nämndens verksamhet är att säkerställa ett rättssäkert avgörande av mål och ärenden inom va-området. Nämnden ska verka för att 65 procent av målen avgörs inom tolv månader och resten inom arton månader. Under 2011 inkom 362 nya mål och 71 procent av dessa mål

handlades inom tolv månader. Den genomsnittliga ärendetiden var 8,8 månader för 2011.

Regeringen tillkallade i december 2010 en särskild utredare med uppgift att analysera verksamheten vid Statens va-nämnd (dir 2010:133). Utredaren har, i betänkandet Ny instansordning för va-målen (SOU 2011:53), lämnat förslag på hur de mål som hittills prövats av va-nämnden vid en avveckling av nämnden skulle kunna föras över till landets länsstyrelser och till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Betänkandet har remissbehandlats och ärendet bereds för närvarande i Regeringskansliet.

Buller

Arbetet med att tydliggöra och klarlägga hur bulleraspekter ska beaktas i samband med prövning av den framtida samhällsutvecklingen fortgår.

Naturvårdsverket ska enligt sin instruktion samordna myndigheternas arbete med omgivningsbuller. Det projekt som verket startat med anledning härav syftar bl.a. till att identifiera och om möjligt lösa målkonflikter. Samordningen ska bidra till att förbättra samverkan mellan de myndigheter som arbetar med buller samt att effektivisera, stärka och tydliggöra såväl respektive myndighets eget arbete som det gemensamma arbetet avseende bullerfrågan. Förutom Naturvårdsverket deltar Boverket, Socialstyrelsen, Trafikverket och åtta andra centrala myndigheter samt representanter för länsstyrelserna och Sveriges Kommuner och Landsting. Inom ramen för projektet har det bildats ett antal arbetsgrupper som studerar olika delfrågor. Arbetsgrupperna behandlar frågor om gemensamma vägledning och definitioner, gemensamma kunskapsbaser om buller och dess hälsoeffekter samt frågor om buller från olika verksamheter som trafik och industrier. De behandlar också frågor som rör möjligheter att reducera buller vid källan. Arbetsgrupperna har olika tidshorisonter för sina respektive projekt.

Naturvårdsverket har vidare tydliggjort sin roll i samband med kommunernas tillämpning av plan- och bygglagen. Detta har skett i yttranden i ett antal förvaltningsärenden hos mark- och miljödomstolen och hos regeringen. I dessa yttranden tydliggör Naturvårdsverket att verket inte har givits någon talerätt vid prövningen av mål enligt plan- och bygglagen eller har någon

direkt vägledningssuppgift för tolkning av hur plan- och bygglagen bör tillämpas. Naturvårdsverket konstaterar att vägledningssuppgiften inom detta område åligger Boverket.

Sveriges Kommuner och Landsting har nyligen avslutat ett tvåårigt samverkansprojekt som syftat till att öka de deltagande myndigheternas samsyn på bullerfrågan. I projektet har förutom Sveriges Kommuner och Landsting även Boverket, Naturvårdsverket, Socialstyrelsen och Trafikverket deltagit. Av projektets slutsatser framgår bl.a. att buller är ett stort problem som berör många människor och medför stora samhälls-ekonomiska kostnader samtidigt som det finns teknik och metoder att åtgärda buller. Projektet slår vidare fast att minskat buller är positivt och en del av ett attraktivt och hållbart samhälle.

Geotekniska och miljögeotekniska frågor

Stödet till kommuner och länsstyrelser avseende ras och skred ökar

Statens geotekniska institut (SGI) ger myndighetsstöd till samtliga länsstyrelser och kommuner i planprocessen rörande geotekniska säkerhetsfrågor. Antalet ärenden uppgick 2011 till 443 vilket är en ökning jämfört med 2010 då motsvarande siffra var 396.

SGI har bistått Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) med geotekniskt expertstöd rörande kommunernas ansökningar om statsbidrag till förebyggande åtgärder mot ras och skred och andra naturolyckor inom bebbyggda områden. Även här handlar det om komplexa ärenden med samtida risker för ras/skred, översvämning och erosion. Under 2011 har SGI handlagt 19 nya ärenden, motsvarande siffra för 2010 var 16.

SGI:s uppdrag att övervaka stabiliteten i Göta älvdalen omfattar återkommande besiktningar av hela älvsträckan, mätningar, löpande samråd och remisser samt geoteknisk kunskapsuppbyggnad.

Kartläggningen av stranderosion fortsätter

I SGI:s samordningsansvar för stranderosion med uppgift att bidra till att de risker som är förknippade med stranderosion minskar ingår att svara på remisser avseende stranderosion i ärenden som rör bl.a. fysisk planering och prövning enligt miljöbalken. SGI har fortsatt kartläggningen av var erosion kan förekomma och genomför fortlopande en översiktlig inventering av

riskområden och behov av skyddsåtgärder längs kuster, sjöar och vattendrag.

Rådgivningsverksamheten avgränsas

SGI har till uppgift att bedriva avgiftsfinansierad rådgivningsverksamhet. Målet är att bidra till ökad effektivitet och kvalitet i planering, utförande och förvaltning av byggandet i och på mark samt att tillgodose en långsiktigt hållbar och miljömedveten hantering av naturens resurser. Myndigheten har medvetet minskat antalet rådgivningsuppdrag de senaste åren samtidigt som uppdragen blivit mer omfattande. SGI:s målsättning är att avgränsa och rikta uppdragsverksamheten mot sådant som främst offentliga och i vissa fall privata kunder efterfrågar och är beredda att betala för inom SGI:s kompetensområde. Därutöver fokuserar myndigheten på uppdrag i vilka den inte konkurrerar med andra aktörer på marknaden. Denna trend fortsatte under 2011 då man totalt utförde 241 uppdrag jämfört med 299 året innan.

Klimat och hållbarhet

Planering för vindkraft utvärderas

På uppdrag av regeringen inkom Energi-myndigheten i mars 2011 med rapporten Uppföljning av pågående riktade insatser för att främja vindkraft (dnr N2011/1666). I rapporten redogörs bl.a. för hur kommunerna arbetar med planeringsinsatser för vindkraft. Av rapporten framkommer att de flesta kommunerna beslutat om ändring av översiktsplanen. Dock har arbetet ofta försenats på grund av svårigheter att hitta kompetens, ledtider i den formella processen samt politiska förändringar. Arbetet över kommungränserna har enligt Boverket fungerat bra och vindkraftsplaneringen har öppnat för nya samarbeten med såväl kommunala som med andra myndigheter och intressenter och erfarenheten är att vindkraftsplaneringen har hjälpt till med en bättre kommunikation med kommuninvånare, avseende alla typer av planeringsfrågor.

Undersökningen visar vidare att områden som kommunerna har bedömt som lämpliga för vindkraft inte alltid sammanfaller med de av Energimyndigheten utpekade områdena av riksintresse för vindbruk. I de fall en verksamhetsutövare har önskat bygga inom ett utpekat

riksintresseområde för vindbruk har kommunernas planeringsinsatser för vindkraft krävt betydligt längre tid än vad kommunerna räknat med. Boverket avser att göra en uppföljning och utvärdering av planeringsinsatserna och senast den 31 december 2012 redovisa detta i en rapport till regeringen.

Boverket bedömer, mot bakgrund av slutredovisade planeringsinsatser, att det redan nu finns planmässiga förutsättningar för att den planeringsram för vindkraft på 30 TWh som regeringen beslutat om kan komma att uppnås (dnr S2011/5101).

Läs mer under utgiftsområde 21 Energi.

Delegationen för hållbara städer

Delegationen för hållbara städer tillsattes av regeringen 2008 i syfte att verka för en hållbar utveckling av städer, tätorter och bostadsområden. Delegationen genomför olika åtgärder i syfte att bidra till förbättrade förutsättningar för utveckling av hållbara städer. Insatserna ska sammantaget utgöra en nationell arena för hållbar stadsutveckling.

En viktig uppgift för delegationen är att hantera ett statligt stöd till utveckling av hållbara städer. Boverket har bistått delegationen i detta arbete. Under 2011 har tre planeringsprojekt avslutats och godkänts.

Delegationen för hållbara städer ska avsluta sitt arbete under 2012.

Läs mer under utgiftsområde 20 Allmän miljö- och naturvård.

Klimatanpassningsåtgärder i Göta älv dalen

För att kunna möta kommande klimatförändringar och hantera översvämningsproblematiken i Väneren som innebär ökade flöden genom Göta älv krävs förbättrad kunskap om stabilitetsförhållandena längs hela älven. Statens geotekniska institut (SGI) har därför haft regeringens uppdrag att förbättra och ta fram skredriskanalyser och stabilitetsberäkningar längs Göta älv (dnr M2009/4802). SGI slutredovisade uppdraget till regeringen i april 2012 (dnr S2012/2921). Myndigheten har i utredningen studerat hur kommande klimatförändringar och en ökad tappning med ca 50 procent genom Göta älv kan påverka skredrisken. Förändringarna innebär sammantaget att riskerna ökar. Visserligen påverkas de geotekniska förhållandena bara måttligt av de förändringar som i dag kan förutses men då ökningen av risken för skred sker inom områden

som redan i dag har en hög risknivå kan detta få allvarliga följder.

SGI:s bedömning är att det på många platser längs Göta älv finns stora skredrisker redan idag och att det därför är angeläget med åtgärder omgående. På många av de riskbenägna platserna finns bostäder, industrier och infrastruktur. Enligt SGI har utredningen i stor utsträckning minskat osäkerheterna kring skredriskerna i området och genom kommunikation med berörda myndigheter har flera konkreta åtgärder redan satts igång.

SGI bedömer att det är geotekniskt möjligt och rimligt att vidta åtgärder så att tappningen i Göta älv kan ökas samtidigt som den nuvarande risknivån minskas. Kostnaderna bedöms bli rimliga och hanterbara i förhållande till de värden som bör skyddas. SGI föreslår i rapporten ett antal åtgärder. Förslagen har remissbehandlats och bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

4.5.2 Resultat – Bostadsmarknad

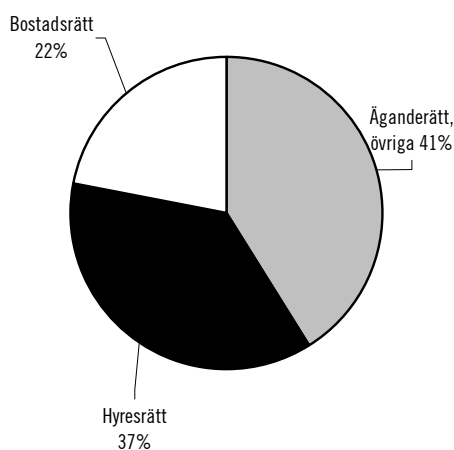
Målet för Bostadsmarknad är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Resultatredovisningen görs utifrån ovan nämnda mål.

Utvecklingen på bostadsmarknaden

Bostadsbeståndet

Det finns i dag drygt 4,5 miljoner permanentbostäder i Sverige enligt Statistiska centralbyråns beräkningar. Av dessa är 44 procent småhus och 56 procent lägenheter i flerbostadshus. Knappt 37 procent av bostäderna upplåts med hyresrätt, 41 procent med äganderätt och 22 procent ägs av bostadsrättsföreningar, se diagram 4.1.

Diagram 4.1 Kalkylerat bostadsbestånd 2011

Källa: Statistiska centralbyrån

Av hyresbostäderna ägs 51 procent av privata fastighetsägare, knappt 48 procent av kommunala bostadsföretag (allmännyttan) och resterande del, cirka en procent, av andra offentliga ägare.

Andelen bostadsrätter i flerbostadshusen har ökat de senaste åren, men hyresrätten är fortfarande den vanligaste upplåtelseformen, se tabell 4.7. I flerbostadshusen beräknas hyresrätter motsvara 63 procent av beståndet och andelen bostäder ägda av bostadsrättsföreningar 37 procent. I småhusbeståndet uppgår egna hem till 93 procent, hyresrätter till drygt tre procent och andelen bostäder ägda av bostadsrättsföreningar till knappt fyra procent.

Tabell 4.7 Fördelning av upplåtelseformer 2011

Procent

Upplåtelseform	Hustyp	
	Flerbostadshus	Småhus
Bostadsrätt	37	4
Hyresrätt	63	3
Äganderätt	0	93

Källa: Statistiska centralbyrån.

Utvecklingen av bostadspriserna

Bostadspriserna och belåningen har under lång tid ökat i Sverige. Viktiga bakomliggande drivkrafter är ökad disponibel inkomst och låga räntor. Enligt det s.k. HOX-index (Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index) ökade bostadspriserna under våren 2012 med ca tre procent för att därefter sjunka något. Nedgången mellan maj och juni är dock säsongsmässig och bara marginellt större än den genomsnittliga nedgången under samma period de senaste sju åren.

På årsbasis är småhuspriserna i juni 2012 fortfarande något lägre än ett år tidigare medan bostadsrättspriserna var 3,7 procent högre än ett år tidigare. Allmänt har utvecklingen i Malmö varit mer negativ för såväl bostadsrätter som egnahem än i Stockholm och Göteborg (Valueguard Index Sweden AB, 2012-07-11).

Bolånetak ger minskad belåningsgrad

Finansinspektionen (FI) införde den 1 oktober 2010 ett s.k. bolånetak, vilket innebär att nya lån inte bör överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde. Bolånetaket ska motverka att banker och andra kreditinstitut använder högre belåningsgrader som konkurrensmedel. Allt för hög skuldsättning gör låntagare sämre rustade för svängningar på bostadsmarknaden och ekonomin. De nya reglerna ska alltså hålla nere hushållens skuldsättning och därmed skapa bättre skydd för oförutsedda händelser i framtiden.

FI har gjort en uppföljning av bolånetaket och konstaterar att hushållens belåningsgrad för nya lån minskade under 2011, för första gången sedan 2002 då jämförbara siffror finns tillgängliga. Bankerna uppger också att efterfrågan på höga belåningsgrader har minskat sedan bolånetaket infördes.

Enligt FI:s undersökning har knappt nio procent av hushållen i stickprovet av nya bolån en belåningsgrad över 85 procent. Det är en halvering jämfört med motsvarande stickprov 2009. Att hela 14 procent av hushållen som har tagit ett nytt bolån har en belåningsgrad på exakt 85 procent, tyder enligt FI på att bolånetaket haft en stark normerande effekt.

Stresstesterna på stickprovet i FI:s undersökning visar att de allra flesta hushåll som har tagit ett nytt bolån har en god återbetalningsförmåga och är motståndskraftiga mot ränteuppgångar. Även vid antaganden om kraftiga prisfall och stigande arbetslöshet påverkas endast en begränsad andel av hushållen. Enligt FI tyder undersökningens resultat på att de svenska bolånen i dagsläget inte hotar den finansiella stabiliteten.

Regeringsuppdrag med syfte att öka kunskapen om bostadsmarknaden

Boverket och Statens bostadskreditnämnd (BKN) har haft flera uppdrag som syftar till att öka kunskapen om hur bostadsmarknaden fungerar. Under året har myndigheterna bl.a. redovisat följande uppdrag:

- BKN har redovisat en jämförande studie av olika bolånemarknader för att bl.a. belysa erfarenheterna av finanskrisen och dess påverkan på bolånemarknader och bostadsbyggande, undersöka hur olika bolånemarknader skiljer sig åt och vilka möjligheter konsumenterna har att hantera bostadsprisrisker (dnr S2011/10579).
- I Boverkets rapport Konkurrens på bostadsmarknaden – analys och kartläggning med fokus på marknaden för hyresrätter (dnr S2011/9548) redovisas ägarstrukturen för hyresbostäder, dels nationellt, dels på ett antal lokala bostadsmarknader.
- Boverket har haft i uppdrag att studera dåligt fungerande bostadsmarknader i syfte att öka kunskapen om varför vissa bostadsmarknader fungerar dåligt, utbredningen av olika problem samt vad som kan göras för att förbättra sådana marknaders funktionsätt. Boverkets analys redovisades i rapporten Dåligt fungerande bostadsmarknader (dnr S2011/1119).
- Boverket följer utvecklingen i bostadssektorn i landet och i de olika regionerna. Detta avrapporteras löpande i Boverkets indikatorer, men också i en årlig rapport som redovisar utvecklingen på längre sikt (Bostadsmarknaderna i Norden och regionalt, dnr S2011/11120).

Förbättringar av bostadsmarknadens funktionssätt

Nya regler för allmännyttan och för hyresrätten

Sedan 2011 gäller nya förutsättningar för de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen, vilket innebär att dessa företag ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och åläggas normala avkastningskrav (prop. 2009/10:185, bet. 2009/10:CU24, rskr. 2009/10:374). Tillsammans med de samtidigt reformerade hyressättningsreglerna, som innebar att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll ersattes med en normerande roll för kollektivt förhandlade hyror, har inte bara förutsättningarna för denna företagssektor, utan för hela hyresrätten, förändrats. För att skydda befintliga hyresgäster mot att stora hyreshöjningar får ett alltför snabbt genomslag infördes även en ny skyddsregel.

Den nya lagstiftningen togs fram i bred enighet och med stöd av de berörda partsorganisationerna – Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet och SABO. Det återstår att se vilket genomslag de nya reglerna kommer att få i hyresförhandlingarna. Parterna har i dessa frågor ansvar för att hyressättningen utvecklas i enlighet med hyresgästernas värderingar så att hyresrätten blir en attraktiv och konkurrenskraftig upplåtelseform. Boverket har regeringens uppdrag att noga följa konsekvenserna av de nya reglerna.

För räkenskapsåret 2010 var det fortfarande lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag och förordningen (2003:348) om skäligen utdelning från allmännyttiga bostadsföretag som gällde för begränsad utdelning. Tillåten utdelning var 3,76 procent beräknat på det kontant tillskjutna kapitalet. Utdelningen får dock inte överstiga företagets resultat.

Länsstyrelserna har lämnat underlag till Boverket med uppgifter om allmännyttiga bostadsföretags utdelningar och andra ekonomiska överföringar för räkenskapsåret 2010. Länsstyrelserna har samlat in uppgifter från de allmännyttiga bostadsföretagen avseende företagets aktiekapital, grundkapital, resultat, utdelning till ägare, koncernbidrag till moderbolag och ägartillskott från moderbolag. 59 procent av företagen har inte lämnat någon utdelning/koncernbidrag, 22 procent av företagen har lämnat utdelning och/eller koncernbidrag med tillåtet belopp, och 19 procent av företagen har lämnat utdelning och/eller koncernbidrag utöver tillåtet belopp (dnr S2011/10906).

Jämfört med räkenskapsåret 2009 har det skett en viss ökning av antalet allmännyttiga bostadsföretag som lämnar för hög utdelning och för högt koncernbidrag. Ökningen kan till viss del bero på att länsstyrelserna har fått in ett bättre underlag från bostadsföretagen det här året, med fler uppgifter som t.ex. grundkapital och företagets resultat.

Privatpersoners uthyrning av egen bostad har underlättats

För att öka möjligheterna för privatpersoner att hyra ut en bostad i andra hand har riksdagen på förslag från regeringen tidigare beslutat om ändringar i 12 kap. jordabalken (prop. 2008/09:27, bet. 2008/09:CU8, rskr. 2008/09:73). Lagändringarna innebär bl.a. att hyresnämnden numera kan ge tillstånd till andrahandsupplåtelse när en

hyresgäst på grund av längre utlandsvistelse har beaktansvärda skäl att hyra ut sin lägenhet.

Riksdagen har tidigare även beslutat att höja schablonavdraget vid beskattning av hyresintäkter från upplåtelse av privatbostad. Schablonbeloppet har höjts stegvis från 4 000 kronor till 21 000 kronor per år fr.o.m. 2012 (prop. 2011/12:1, bet. 2011/12:FiU1, rskr. 2011/12:32). Ändringarna medverkar framför allt till att det befintliga bostadsbeståndet kan utnyttjas bättre.

I december 2011 fick en särskild utredare i uppdrag av regeringen att analysera marknaden för uthyrning av bostäder och lämna underlag för ställningstagande till hur den kan utvecklas (dir. 2011:108). Uppdraget i den del som rör privatuthyrning redovisades i delbetänkandet Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt (SOU 2012:25).

Inom Regeringskansliet upprättades – med betänkandet som underlag – promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder.

Betänkandet och promemorian har varit föremål för remissbehandling (dnr Ju2012/3159), se vidare i avsnitt 4.7.

Få nya ägarlägenhetsfastigheter har bildats

Sedan 2009 är det möjligt att bilda ägarlägenheter vid nyproduktion (prop. 2008/09:91, bet. 2008/09:CU16, rskr. 2008/09:170). Med nyproduktion avses från grunden nyuppförda byggnader, tillbyggnader i form av ägarlägenheter ovanpå befintliga byggnader, och befintliga byggnader som byggs om till flerbostadshus. En ägarlägenhet är en tredimensionell fastighet. Det är alltså möjligt att innehålla enskilda lägenheter i flerbostadshus med äganderätt och därmed få lagfart på den fastighet som bostaden utgör.

Under 2011 bildades sammanlagt 291 ägarlägenhetsfastigheter i 15 ärenden. Sammanlagt har det t.o.m. juni 2012 bildats 631 ägarlägenhetsfastigheter. Ägarlägenhetsfastigheter har framför allt bildats i mellanstora städer och på mindre orter. Den 1 januari 2012 fanns det fyra ägarlägenheter i Stockholm, tio i Göteborg och 31 i Malmö.

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar och de regionala bostadsmarknaderna

De regionala bostadsmarknaderna analyseras

För att kunna följa utvecklingen på de lokala bostadsmarknaderna skickar Boverket varje år ut

bostadsmarknadsenkäter till kommunerna. Enkäterna syftar till att belysa läget på bostadsmarknaden och det förväntade bostadsbyggandet.

I sammanställningen av resultaten för 2012 anger Boverket att antalet kommuner som redovisar brist på bostäder i kommunen som helhet ökar (dnr S2012/4461). Samtidigt har även antalet kommuner som uppger överskott på bostäder minskat under 2012. Kommunerna bedömer ett något lägre bostadsbyggande under 2012 och som orsak till det anger de framför allt höga produktionskostnader tillsammans med svag inkomstutveckling. Merparten av de kommuner som anger att de har bostadsbrist uppger sig ha brist på hyresrätter. Drygt hälften av landets kommuner uppger att det är brist på lägenheter som ungdomar efterfrågar. Många av de kommuner som anger överskott återfinns i östra Götaland och Norrland.

Länsstyrelserna gör med utgångspunkt i bl.a. bostadsmarknadsenkäterna en regional analys av bostadsmarknaden. Boverket sammanställer dessa regionala analyser (dnr S2011/10571). Analyserna ska utgöra ett stöd för kommunerna i deras boendeplanering. Boverket konstaterar att det finns en stor variation mellan länens olika förutsättningar men också stora variationer inom länen. Samtidigt finns enligt Boverket många utmaningar som är gemensamma. Några av dessa är att det behöver byggas fler bostäder med varierande upplåtelseformer, framförallt små hyreslägenheter. Även demografiska utmaningar så som fler unga och äldre lyfts fram. Behovet av goda kommunikationer förs fram i analyserna. Analyser från flera länsstyrelser visar att allt fler pendlar. I rapporten lyfts behovet av att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Flertalet av länsstyrelserna pekar på behovet av en ökad samverkan med andra kommuner. De regionala analyserna riktar sig särskilt till kommunerna, eftersom analyserna ska fungera som ett stöd i kommunernas arbete med boendeplaneringen, men även till andra aktörer så som byggherrar, bostadsbolag m.m.

Arbetet med analyserna har för flera kommuner och länsstyrelser bidragit till att det har skapats ett forum för att arbeta med bostadsförsörjningsfrågor. Analyserna finns tillgängliga på Boverkets webbplats.

*Lagen om kommunernas
bostadsförsörjningsansvar ses över*

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar regleras i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, kallad bostadsförsörjningslagen. Regeringen har gett Boverket i uppdrag att göra en översyn av lagen i syfte att förtydliga det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen samt att tydliggöra det regionala perspektivet vid planering av bostadsförsörjningen (dnr S2012/2989). Bakgrunden till uppdraget var att Boverkets kartläggning via bostadsmarknadsenkäten har visat att det är långt ifrån alla kommuner som tar fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och dessutom varierar kvaliteten i dessa underlag. Därutöver behöver den regionala aspekten förtydligas i lagen. Boverket har inkommit med förslag med anledning av uppdraget och dessa bereds nu i Regeringskansliet.

*Bostadsbyggandet behöver öka i
Stockholmsregionen*

Under hösten 2011 gav regeringen, med stöd av bostadsförsörjningslagen, kommunerna i Stockholms län i uppdrag att redovisa hur de arbetar med bostadsförsörjningen (dnr S2011/9429). Bakgrunden till uppdraget var det, i förhållande till den höga befolkningstillväxten, låga bostadsbyggandet i Stockholmsregionen.

Vid en jämförelse mellan målsättningen för bostadstillskottet i den förra regionala utvecklingsplanen, RUFSS 2001, och vad som faktiskt har tillkommit under perioden 2001–2010 framgår att det endast är ett fåtal av länets 26 kommuner som kommer upp i nivå med den målsättning för kommunen som angivits i RUFSS 2001.

Länsstyrelsen i Stockholms län sammanställde kommunernas inrapporteringar om deras arbete med bostadsförsörjningen och överlämnade en rapport till Regeringskansliet den 15 februari 2012 (dnr S2012/9429). Länsstyrelsen drog slutsatsen att tillskottet av bostäder måste fördubblas i flera av länets kommuner för att nå upp till nivåerna i den senaste regionala utvecklingsplanen, RUFSS 2010. Länsstyrelsen konstaterade även att det i vissa kommuner finns ett politiskt mål kring antal nya bostäder som understiger nivån i RUFSS 2010. Nivåerna i RUFSS 2010 är dessutom låga i förhållande till dagens höga befolkningsökning.

Bland de hinder för ett ökat bostadsbyggande som kommunerna anger finns bristande infrastrukturplanering, statliga intressen och statens medverkan i den fysiska planeringen. Därutöver anges överklaganden av detaljplaner samt långa handläggningstider hos länsstyrelsen.

Länsstyrelsen konstaterar att kommunernas förutsättningar för ett högt bostadsbyggande varierar men den bedömer att alla kommuner i länet har potential att öka bostadsbyggandet.

Under hösten 2011 fick en utredare i uppdrag att kartlägga och analysera kommunernas arbete med bostadsförsörjning i Stockholms län (dnr S2011/9429). Uppdraget byggde på att utredaren hade en dialog med kommunerna, landstinget, Länsstyrelsen i Stockholms län samt Kommunförbundet i Stockholms län. I rapporten, som inkom vid årsskiftet, framhöll utredaren att staten och kommunerna gemensamt behöver ta ansvar för att öka bostadsbyggandet. Utredaren förordade även en översyn av bostadsförsörjningslagen, vilket regeringen senare gav i uppdrag till Boverket att göra (se ovan).

Det urbana utvecklingsarbetet

Den övergripande inriktningen för regeringens arbete inom urban utveckling är en positiv utveckling i stadsdelar med utbredd utanförskap. Regeringen utsåg genom regeringsbeslut i januari 2012 nio kommuner med sammanlagt 15 stadsdelar att omfattas av det urbana utvecklingsarbetet (dnr A2012/174).

De aktuella stadsdelarna har en befolkning på minst 4 000 personer och uppfyller följande kriterier: förvärvsfrekvens lägre än 52 procent, långvarigt försörjningsstöd högre än 4,8 procent och gymnasiebehörighet lägre än 70 procent. Inom ramen för utvecklingsarbetet kommer kommunerna att få ta del av ett särskilt kunskapsstöd. Boverket och vissa länsstyrelser har fått i uppdrag att stödja kommunerna och arbeta med kunskaps- och erfarenhetsutbyte för dessa kommuner (dnr S2011/11148 och S2011/10876).

Det urbana utvecklingsarbetet i stort beskrivs under utgiftsområde 13 Integration och jämställdhet.

Svaga bostadsmarknader

Fortsatt behov av stöd till kommuner med svaga bostadsmarknader

Enligt SCB:s undersökning av vakanta lägenheter i september 2011 var ca 27 000 lägenheter outhyrda, varav ca 11 200 i de allmännyttiga bostadsföretagen¹². Av dessa var ca 6 700 lägenheter, eller 0,9 procent av alla allmännyttiga bostäder, lediga till omedelbar uthyrning medan resterande var utrymda för reparation m.m. Efter att hänsyn tas till en nödvändig omsättningsreserv på två procent hade de allmännyttiga företagen ca 2 400 övertaliga lägenheter fördelade på företag i 87 kommuner. 45 kommuner bedömer att de har så många outhyrda lägenheter att det är ett problem. Mellan 2009 och 2011 minskade antalet övertaliga lägenheter i 105 kommuner och ökade i 30 kommuner (Statens bostadskreditnämnd, BKN, Budgetunderlag 2013–2015, dnr S2012/1738).

BKN kan stödja kommuner som behöver rekonstruera eller omstrukturera sitt bostadsföretag genom att lämna medel för avveckling eller utveckling av tomma lägenheter samt nedskrivning av fastighetsvärden (prop. 2001/02:4, s. 130).

Denna verksamhet syftar till att ge dessa bostadsföretag långsiktigt hållbara ekonomiska förutsättningar för en kostnadseffektiv bostadsförvaltning som är anpassad till den förväntade befolkningsutvecklingen. Under 2011 utbetalades 1,36 miljoner kronor i avvecklingsersättningar, samtidigt som 2,08 miljoner kronor av tidigare beviljat stöd återbetalades.

Statens Bostadsomvandling AB bidrar till omstruktureringen i kommuner med vikande befolkning

Statens Bostadsomvandlings (Sbo) verksamhet består i att praktiskt medverka till att bostadsmarknaden kommer i balans på orter med vikande befolkning. Detta sker genom att ta om hand vakanta bostäder i det kommunala fastighetsbeståndet och på kommersiella villkor omvandla dem för annan användning.

Bolaget äger fastigheter i 20 orter i 16 kommuner. Sbo:s verksamhet har till stor del inrik-

tats på att tillsammans med aktiva kommuner tillgodose efterfrågan på tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre. Genom att öka tillgången på sådana boenden har Sbo bidragit till att möjliggöra en flytt för dessa personer, samtidigt som kommunen kan hålla nere kostnaderna för vård- och omsorgsinsatser genom minskat resande.

Möjligheter att stödja byggande i glesbygd

Även i kommuner med generell svaga bostadsmarknader, kan ett visst byggande vara önskvärt i orter som upplever en tillväxt och dit pendlingsmöjligheterna är små, eller för att anpassa bostadsutbudet till den efterfrågan som följer av en förändrad befolkningsstruktur.

I budgetpropositionen för 2012 aviserade regeringen sin avsikt att ge BKN i uppdrag att etablera en rådgivningsfunktion, där enskilda och företag som avser att bygga bostäder, utöver egnahem för eget boende, kan få hjälp att skapa en finansieringslösning som kan inkludera flera parter. Uppdraget ingår i den instruktion för Boverket som träder i kraft den 1 oktober 2012, när Boverket och BKN sammanförs till en myndighet genom att BKN inordnas i Boverket.

För att öka möjligheterna att finansiera ny- och ombyggnad av bostäder i landsbygden har regeringen fr.o.m. den 11 juni 2012 vidgat BKN:s möjligheter att ställa ut garantier utöver marknadsvärdet. Även denna förändring aviserades i 2012 års budgetproposition.

Stöd till bostadsmarknadens konsumenter

Minskade boendegtifter

Statistiska Centralbyrån (SCB) studerar inom ramen för urvalsundersökningen Hushållens ekonomi (HEK) även hur stor del av de boendes inkomster som används till boendet, men också hur stort konsumtionsutrymme hushållen har efter att boendet är betalt. År 2010 var hushållens boendegtifter i genomsnitt 63 800 kronor i hyresrätt, 64 600 kronor i bostadsrätt och 78 300 kronor i egnahem. Boendegtiftens andel av hushållens disponibla inkomster var i genomsnitt 28,8 procent i hyresrätt, 20,6 procent i bostadsrätt och 16,9 procent i egnahem. Konsumtionsutrymmet per konsumtionsenhet, dvs. med hänsyn tagen till antalet hushållsmedlemmar, efter att boendet är betalt, var 109 000 kronor i hyresrätt, 159 000 kronor i bostadsrätt och 170 000 kronor i egnahem.

¹² Statistiska Meddelanden BO 35 SM 1101, Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus den 1 september 2011. Kommunala och privatägda bostadsföretag, SCB.

Den bakomliggande faktor som främst förklarar de redovisade skillnaderna mellan de olika boende- och upplåtelseformerna är hushållens inkomster. År 2010 var den genomsnittliga disponibla inkomsten för hushåll i hyresrätt 207 300 kronor, 266 200 kronor i bostadsrätt och 434 100 kronor i egnahem. Samtidigt ska påpekas att variationerna är stora mellan olika hushåll inom alla boende- och upplåtelseformer.

Enligt Nationalräkenskaperna lade svenska hushåll ungefär 27 procent av sina totala konsumtionsutgifter på boendet 2010, vilket är den enskilt största andelen av hushållens konsumtionsutgifter. Motsvarande andelar för de övriga nordiska länderna var knappt 29 procent för Danmark, nästan 28 procent för Finland, 24 procent för Island och 18 procent för Norge.

De nordiska förhållandena beskrivs i Boverkets rapport Bostadsmarknaderna i Norden och regionalt (dnr S2011/11120).

Brist på bostäder för unga samt studenter

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2012 bedömer drygt hälften av landets kommuner, totalt 154 kommuner, att det råder brist på sådana bostäder som ungdomar efterfrågar (dnr S2012/4461). Det är vanligast med brist på bostäder för unga i storstadsregionerna och i de större högskoleorterna. Men bostadsbrist för unga förekommer även i övriga regioner.

Ungdomsstyrelsen redovisade i november 2011 Fokus 2011 – En analys av ungas bostadsituation (Ungdomsstyrelsens skrifter 2011:4). Där konstaterades bl.a. att ungdomar i storstadsregioner bor hemma hos sina föräldrar allt längre. Se vidare under utgiftsområde 17 Kultur, medier, trossamfund och fritid, avsnitt 15.

Antalet studerande på universitet och högskolor är uppe på historiskt höga nivåer. Under 2011 fanns ca 318 000 helårsstudenter vid universitet och högskolor, vilket är marginellt färre jämfört med rekordåret 2010. Därutöver tillkommer ca 44 000 studerande vid Yrkeshögskolan. Det finns drygt 83 000 studentbostäder i landet enligt Boverket. Det har byggts få studentbostäder under de senaste åren.

Regeringskansliet gav under hösten 2011 en utredare i uppdrag att kartlägga bostadssituationen på åtta större högskoleorter och utifrån kartläggningen identifiera hinder och lösningar i fråga om studentbostadsbyggande (dnr S2011/7604). Utredaren konstaterade att det finns många faktorer som påverkar studentbo-

stadsbyggandet. Han framhöll även att lokala överenskommelser på orten mellan kommun, lärosäte och byggherrar är av betydelse för studentbostadsbyggandet.

Boverkets bestämmelser om student- och ungdomsbostäder har kontinuerligt setts över och förenklats. Den senaste förenklingen trädde i kraft 2011 då det tidigare kravet på avskiljbarhet slopades. Detta innebär att utrymmen för matlagning, sömn och samvaro numera kan finnas i ett och samma rum.

Antalet utställda hyresgarantier ökar

Sedan 2007 kan kommuner ställa ut hyresgarantier till personer som har svårt att få en bostad med besittningsskydd trots att de har betalningsförmåga. En hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. En kommun som lämnar hyresgaranti kan enligt förordningen (2007:623) om statligt stöd för kommunala hyresgarantier få ett statligt bidrag om 5 000 kronor per garanti. Bidraget, som administreras av BKN, betalas ut oavsett om garantin infrias eller inte.

Syftet med hyresgarantin är att kommunerna ska kunna hjälpa fler personer att etablera sig på bostadsmarknaden genom att utjämna skillnader i ekonomisk risk för fastighetsägaren mellan olika presumtiva hyresgäster. Hyresgarantin är således ett verktyg som kommunen kan använda sig av för att uppfylla kraven i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Under 2011 beviljade BKN bidrag för 260 utfärdade hyresgarantier i 14 kommuner. Detta är en ökning jämfört med 2010 då bidrag beviljades för 163 hyresgarantier i 15 kommuner. Den vanligaste orsaken till att kommunen ställer ut hyresgarantier är att hyresgästen saknar fast anställning eller fast inkomst. Drygt hälften av de hushåll som kommunerna utfärdat hyresgarantier till har hemmavarande barn. Hälften av kommunerna har ställt ut hyresgarantier för hyresgäster i den yngsta åldersgruppen 18-24 år. Fram t.o.m. maj 2012 hade 51 hyresgarantier utfärdats i 11 kommuner.

Översyn av åtgärder för etablering på ägarriktad bostadsmarknad

För att ytterligare förbättra förutsättningarna för etablering och ökad valfrihet på bostadsmarknaden infördes förvärvsgarantier 2008. Sådana garantier lämnas enligt förordningen (2008:20) om statliga kreditgarantier för förvärv av bostad

och innebär att staten, genom BKN, ställer ut kreditgarantier till kreditinstitut som lånar ut pengar till enskilda för köp av bostad. Syftet är att ge stöd till hushåll som vill köpa en bostad, men som har svårt att få bostadslån trots att de har betalningsförmåga. Två grupper som särskilt har sådana svårigheter är ungdomar och utrikes födda. Dessa grupper har i större utsträckning än övriga befolkningen korta och otrygga anställningar, små förmögenheter samt brist på kredithistorik.

Under 2009 ställdes en förvärvsgaranti ut med ett garantibelopp om 100 000 kronor, därefter har inga förvärvsgarantier ställts ut. BKN genomförde en utvärdering av förvärvsgarantierna som redovisades vid årsskiftet (dnr S2011/83) i vilken BKN föreslog att förvärvsgarantin i dess nuvarande form avvecklas.

I februari 2012 överlämnade BKN rapporten Åtgärder för att underlätta etablering på ägarrettsmarknaden (dnr S2011/3877). BKN har gjort en bred genomgång av möjliga instrument för att underlätta etableringen på ägarrettsmarknaden för enskilda och har redovisat eventuella hinder som finns för att de ska kunna tillämpas. BKN föreslår bl.a. bosparande som ett sätt att underlätta etablering på ägarrettsmarknaden. Rapporten bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Bostäder för äldre

Resultaten från Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) 2012 visar att kommunerna är fortsatt intresserade av att bygga seniorbostäder, dvs. bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet avsedda för personer över en viss ålder. Antalet seniorbostäder har ökat kraftigt under 2000-talet och var 32 600 år 2011. I 104 kommuner planeras nya seniorbostäder de närmaste två åren. Cirka 4 800 seniorbostäder planeras att påbörjas. I hälften av projekten är ett allmännyttigt bostadsföretag byggherre. En fjärdedel av de planerade projekten är bostadsrätter.

En annan boendeform för äldre är s.k. trygghetsbostäder. Dessa är avsedda för personer som har fyllt 70 år där det, förutom gemensamhetslokaler, finns personal som på olika sätt kan stödja de boende. Enligt BME 2012 planerar 117 kommuner att bygga trygghetsbostäder de närmaste två åren jämfört med 105 kommuner 2011. Totalt rör det sig om drygt 4 000 bostäder.

Sedan den 1 januari 2010 kan investeringsstödet till äldre bostäder även lämnas till trygghets-

bostäder, förutom till särskilda boendeformer för äldre. Investeringsstödet och utbyggnaden av trygghetsbostäder och särskilda boendeformer för äldre beskrivs närmare under utgiftsområde 9 Hälsovård, sjukvård och social omsorg.

OmBoende – en etablerad webbportal

Webbportalen OmBoende som förvaltas av Boverket och har varit i bruk sedan 2009, syftar till att ge konsumenter och andra berörda lättillgänglig och tillförlitlig information om boende, byggande och inomhusmiljö för att stärka konsumenternas ställning på bostadsmarknaden. Webbplatsen tillhandahåller en samlad neutral myndighetsinformation om boende. Arbetet med OmBoende sker i nära arbete med Konsumentverket och genom regelbunden kontakt med Fastighetsmäklarinspektionen.

OmBoende fortsätter att vara en välbesökt webbplats, under 2011 hade den cirka 50 000 besök i månaden (dnr S2012/1408).

Under 2011 har OmBoende erbjudit flera bloggar på webbplatsen som har handlat om flytt, husköp och renovering. Utöver detta har webbplatsen uppdaterats varje vecka med nyheter som rör folks boende, till exempel om el- och huspriser. OmBoende innehåller även utökad information om bl.a. studenters boende och hur boendet påverkar miljön. Genomförda användarundersökningar visar att en majoritet av de tillfrågade hittade den information som de sökte. Regeringen anser att bra och saklig konsumentinformation är en förutsättning för en väl fungerande bostadsmarknad.

Bostadsbidragen inom den ekonomiska familje- och äldrepolitiken

För information om bostadsbidragen och bostadstilläggen inom den ekonomiska familje- och äldrepolitiken, se utgiftsområde 11 Ekonomisk trygghet vid ålderdom och utgiftsområde 12 Ekonomisk trygghet för familjer och barn.

4.5.3 Resultat – Byggande

Målet för Byggande är:

- Långsiktigt hållbara byggnadsverk.
- Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning.
- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.

Resultatredovisningen görs utifrån ovan nämnda mål.

Utvecklingen inom bygg- och fastighetssektorn

Bostadsbyggandet minskar

Under 2011 påbörjades enligt Boverket 24 500 bostäder vilket var knappt 4 000 färre än 2010, se tabell 4.8 (Boverkets indikatorer, maj 2012). Boverkets prognos för 2012 är att 22 500 bostäder kommer att påbörjas. För 2013 finns förväntningar på en starkare ekonomisk utveckling och det är därför möjligt att en viss ökning av bostadsbyggandet kommer att ske under 2013.

Tabell 4.8 Bostadsbyggandets omfattning

Antal påbörjade bostäder

	2009	2010	2011
<i>Faktiskt påbörjade bostäder, nybyggnad</i>			
Flerbostadshus	9 416	17 695	16 000
Småhus	8 031	8 722	6 700
Totalt nybyggnad	17 447	26 417	22 700
Nettotillskott genom ombyggnad	1 761	1 881	1 800
Totalt, faktiskt påbörjade bostäder	19 208	28 298	24 500

Källa: Boverket, maj 2012

Faktorprisindex för flerbostadshus ökar mer än konsumentprisindex

Faktorprisindex för flerbostadshus ökade med 3,1 procent jämfört med 2010, samtidigt som konsumentprisindex ökade med 2,3 procent, se tabell 4.9. Faktorprisindex för flerbostadshus har under en längre period ökat betydligt mer än konsumentprisindex.

Tabell 4.9 Faktorprisindex för flerbostadshus jämfört med konsumentprisindex

Årtal	Faktorprisindex för flerbostadshus	Konsumentprisindex
2007	5,4	3,5
2008	3,2	0,9
2009	1,7	0,9
2010	2,8	2,3
2011	3,1	2,3

Källa: Statistiska centralbyrån

Antalet beviljade bygglov minskar

År 2011 beviljades 7 000 bygglov för bostadshus och 2 000 bygglov för fritidshus, se tabell 4.10. För lokaler var antalet 2 800. Relationen bygglov för bostadshus jämfört med fritidshus och lokaler skiftar något över åren 2009 till 2011 men inte på något uppseendeväckande vis. Totalt sett minskade antalet beviljade bygglov 2011 jämfört med 2009 och 2010.

Tabell 4.10 Beviljade bygglov

Årtal	Antal beviljade bygglov			Totalt
	Bostäder	Fritidshus	Lokaler	
2009	7 650	2 100	2 350	12 100
2010	8 100	1 950	2 450	12 500
2011	7 000	2 000	2 800	11 800

Källa: Statistiska centralbyrån

Utredning för att underlätta byggandet

Regeringen gav i november 2011 en särskild utredare i uppdrag att se över vissa byggfrågor i syfte att underlätta byggandet i Sverige (dir. 2011:100). Utredaren ska bl.a. kartlägga kommunernas tillämpning av bestämmelserna om tekniska egenskapskrav i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen samt Boverkets byggregler. Dessutom ska utredaren analysera vilka effekter tillämpningen av de tekniska egenskapskraven samt kommunernas särkrav har på bl.a. byggkostnaderna och det långsiktiga arbetet med hållbar samhällsutveckling. Utredaren ska också utreda förutsättningarna för att dela upp byggherreansvaret vid bostadsbyggande på olika aktörer i byggprocessen. Utredaren ska redovisa sina förslag senast den 3 november 2012.

Boverkets byggregler har reviderats

Till följd av att den nya plan- och bygglagen trädde i maj 2011 infördes ett femtontal nya grundförfattningar i Boverkets författningssamling.

Boverkets Byggregler, BBR, avsnitt 5 Brandskydd har genomgått den mest omfattande revideringen sedan BBR kom 1994. Det beror bl.a. på att det tidigare var möjligt att utföra brandskyddet på ett annat sätt än vad föreskrifterna angav. Den möjligheten har nu försvunnit, dvs. föreskrifterna ska alltid uppfyllas. En stor säkerhetshöjande förändring är att det numera ställs krav på sprinkler i sjukhus och särskilda boenden för personer med vårdbehov.

Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad har ersatts av föreskrifter vilka trädde i kraft den 1 januari 2012. De nya föreskrifterna införlivades i Regelsamlingen för byggande som innehåller kraven för nyproduktion av byggnader. Ändringsreglerna ska förtydliga vilka krav som ska gälla i en ändrings- eller ombyggnadssituation. Ändringsreglerna tydliggör hur man kan fastställa kravnivån i den enskilda situationen och var den lägsta godtagbara nivån ligger. Syftet är inte att höja kravnivån.

Kommunikation gällande ändrade byggregler

Boverket har skickat ut nyhetsbrev till byggsektorn om ändringarna i regelverket och arrangerade Byggregeldagar i Stockholm, Göteborg och Malmö. Utbildningstillfällena nådde 700 deltagare och som ett komplement anordnades för första gången ett webinarium under 2012.

Ett arbete kring en ny webbportal, Boverkets regler för byggande, pågår. Portalen ska göra det enklare för användarna att hitta reglerna för byggande.

Förbättrad medborgar- och myndighetsservice

Mängden byggrelaterade frågor till Boverket ökar för varje år. Under 2011 besvarades ca 2 300 frågor med e-post. För att öka medborgarnas tillgänglighet till de regler Boverket förvaltar har äldre utgivna byggregler scannats in och publicerats på webben. Boverkets byggregler och konstruktionsregler har också översatts till engelska och publicerats.

Obligatorisk byggförsäkring

I departementspromemorian Avskaffande av den obligatoriska byggförsäkringen (Ds 2011:2) föreslogs att skyldigheten att teckna byggförsäkring tas bort och att lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. ska upphöra att gälla. Vid remissbehandlingen av promemorian har framkommit att behovet av ett kompletterande ekonomiskt konsumentskydd vid småhusbyggande behöver övervägas ytterligare. Regeringen har därför uppdragit till utredningen Översyn av vissa byggfrågor (dir. 2012:88) att göra sådana överväganden och lämna de författningsförslag som behövs.

Energieffektivisering i bebyggelsen

Den 1 januari 2012 trädde nya och skärpta energihushållningsregler för bostäder med annat uppvärmningssätt än elvärme i kraft. De skärptes med utgångspunkt i de krav som ställs i direktivet 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda.

I syfte att uppnå ett resurs- och energieffektivt byggande spelar genomförandet av det omarbetade direktivet 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda en viktig roll. Arbetet med genomförandet av direktivet resulterade under våren 2012 i en proposition, Vägen till mer energieffektiva energideklarationer (prop. 2011/12:120) samt en skrivelse, Vägen till näronnenergibygnader (skr. 2011/12:131).

Fler och mer effektiva energideklarationer

Med anledning av regeringens proposition (prop. 2011/12:120) har lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader ändrats (prop. 2011/12:120, bet. 2011/12:CU26, rskr. 2011/12:243). Ändringarna innebär i huvudsak att det införs ett krav på att en energideklaration ska visas och överlämnas när en byggnad säljs eller hyrs ut. Dessutom ska uppgift om energiprestanda anges vid annonsering om det finns en energideklaration när en byggnad bjuds ut till försäljning eller uthyrning. Ansvaret för tillsyn flyttas från kommunerna till Boverket.

Parallellt med förändringarna av regelverket har Boverket arbetat med frågeställningen om hur konsumentperspektivet kan förstärkas samt förvaltat energideklarationssystemet och upp-

rätthållit en god samhällsservice via webbplatsen, telefon och e-post.

Den 31 december 2011 hade Boverket tagit emot och registrerat energideklarationer utförda på cirka 372 000 byggnader, se tabell 4.11. Till och med juli 2012 fanns cirka 403 000 energideklarerade byggnader. Antalet nya energideklarationer minskar eftersom flertalet ägare av flerbostadshus, lokalbyggnader och offentliga byggnader skulle ha utfört energideklaration redan den 1 januari 2009.

Tabell 4.11 Registrerade energideklarationer

Antal	2009	2010	2011
Nyregistrerade	160 198	97 506	61 616
Akkumulerat	212 747	310 253	371 869

Källa: Boverket, mars 2012.

Boverket bedömer att cirka 35 procent av alla flerbostadshus, lokalbyggnader och offentliga byggnader ännu inte har energideklarerats, till stor del beroende på att tillsynen, enligt Boverkets bedömning, inte varit tillräckligt omfattande. Småhusen ska vara deklarerade när de överläts, och antalet deklarerade ökar i takt med försäljningarna.

Handlingsplan för att öka antalet nära-nollenergibyggnader

Regeringens skrivelse Vägen till nära-nollenergibyggnader (skr. 2011/12:131) redogör för regeringens bedömningar och en handlingsplan för vägen mot en svensk tillämpning av begreppet nära-nollenergibyggnader då nära-nollenerginivå från 2021 som huvudregel ska vara rättsligt bindande. För att underlätta genomförandet av kraven på nära-nollenergibyggnader anser regeringen att främjandeåtgärder bör genomföras. En kontrollstation avseende genomförandet planeras till 2015. Se även utgiftsområde 21 Energi.

Tillgänglighet i den bebyggda miljön

Regelverket gällande tillgänglighet har förbättrats

Utförliga regler kring tillgänglighet i den bebyggda miljön vid både nybyggnad och ombyggnad finns i plan- och bygglagen (2010:900). Enligt lagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Enligt lagen ska också

enkelt avhjälpna hinder undanröjas för att förbättra tillgängligheten i lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser.

Den nya plan- och bygglagen som trädde i kraft i maj 2011 skärper kraven på prövning av byggnaders tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Som en följd av den nya plan- och bygglagen har Boverket under 2011 också reviderat de relevanta föreskrifterna.

En strategi för genomförandet av funktionshinderspolitiken

I juni 2011 beslutade regeringen om en ny strategi för genomförande av funktionshinderspolitiken (dnr S2010/4319). Syftet med strategin är att presentera politikens inriktning, konkreta mål för samhällets insatser och hur resultaten ska följas upp de kommande fem åren. Ett av inriktningsmålen i strategin är att förbättra den fysiska tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning, bl.a. genom att enkelt avhjälpna hinder undanröjs.

Som en följd av strategin gav regeringen ett antal myndigheter, bl.a. Boverket, i uppdrag att under åren 2011–2015 arbeta i enlighet med de delmål som anges i strategin. I mars 2012 överlämnade Boverket till regeringen en första redovisning av arbetet (dnr S2012/2077). I redovisningen beskriver Boverket nuläget i förhållande till delmålen, vilka insatser som görs och hur arbetet mot delmålen kan följas upp under de kommande åren. I redovisningen beskrivs också samrådet med funktionshindersorganisationerna och dialogen med berörda aktörer.

Strategin beskrivs närmare under utgiftsområde 9 Hälsovård, sjukvård och social omsorg.

Inomhusmiljö

Regeringen beslutade i april 2012 om nya preciseringar av miljö kvalitetsmålen, däribland en precisering av hälsa och säkerhet till God bebyggd miljö.

En god inomhusmiljö är en viktig del av arbetet för hälsa och säkerhet och innefattar bl.a. insatser som rör ventilation, radon, byggnadsrelaterat buller samt fukt och mögel.

Andra viktiga frågor är exponering för kemikalier från bygg- och inredningsmaterial samt bristande kvalitet på dricksvatten.

Miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö omfattar många olika delar. Utvecklingen är enligt Boverket positiv inom ventilation, sanering av radon och energieffektivare bebyggelse (Steg på vägen, 2012). Negativt är att det finns många bostäder med fukt- och mögelskador.

Byggfrågor med inriktning på harmonisering inom EU

Förändringar av regelverket med anledning av byggproduktförordningen (CPR)

Från och med april 2011 gäller Europeiska parlamentets och rådets förordning nr 305/2011 om fastställande av harmoniserade villkor för saluföring av byggprodukter och om upphävande av rådets direktiv 89/106/EEG (CPR), byggproduktförordningen. Merparten av förordningens artiklar är inte tillämpliga förrän den 1 juli 2013 och byggproduktdirektivet gäller parallellt fram till dess.

I Sverige blir den största förändringen att CE-märkning av byggprodukter blir obligatoriskt. Obligatoriet innebär att byggprodukter som omfattas av en harmoniserad standard eller som det utfärdats en europeisk teknisk bedömning för, ska vara försedd med prestandadeklaration och vara CE-märkta. De byggprodukter som saknar endera beläggs med säljförbud från och med den 1 juli 2013. Detta är en stor förändring som byggmaterialbranschen behöver bli informerad om tidigt.

Boverket har under året uppdaterat webbinformationen om byggproduktförordningen och dess inverkan på svensk byggmaterialindustri samt även på andra sätt informerat om förordningen.

Boverket har den 31 januari 2012 redovisat förslag till den anpassning av svensk rätt som förordningen kräver (dnr S2011/4930). Förslagen har under våren 2012 remissbehandlats och bereds nu inom Regeringskansliet.

Marknadskontrollen av byggprodukter

Boverket är ansvarig myndighet för marknadskontroll av byggprodukter och ska inrätta, genomföra och följa upp program för tillsynen av varor och tjänster inom byggproduktområdet. Tillsynsområdet omfattar genom respektive EU-direktiv byggprodukter, inklusive hissar, linbanor och värme pannor.

Genom marknadskontrollen ska Boverket kontrollera att CE-märkning och egenskaper hos produkter som gjorts tillgängliga på marknaden följer gällande regelverk.

Nordiska byggregelprojektet med syfte att undanröja gränshinder

På initiativ av Sveriges civil- och bostadsminister påbörjades under 2011 ett nordiskt samarbete i syfte att undanröja gränshinder på byggområdet. Projektet syftar även till att utöka det nordiska samarbetet när det gäller förhandling samt genomförande av EU-direktiv inom byggområdet. Ett första tjänstemannamöte har hållits för att dels kartlägga vilka hinder arbetsgruppen bör fokusera det fortsatta samarbetet på, dels enas om en process för att ta bort befintliga hinder samt förebygga att nya uppkommer. Sverige och Norge har under hösten 2011 genomfört en kartläggning av gränshinder inom byggområdet.

Stöd till bostadsbyggandet

Antalet kreditgarantier till bostadsbyggandet minskar

Statens Bostadskreditnämnd (BKN) har regeringens uppdrag att ställa ut kreditgarantier för ny- och ombyggnad av bostäder. Kreditgarantier kan underlätta finansieringen inom bostadssektorn och därmed bidra till en bättre fungerande bostadsmarknad.

BKN gör preliminära bedömningar och lämnar besked om möjligheten att teckna garanti redan innan ett projekt har börjat byggas. En preliminär bedömning kan ha stor betydelse för möjligheten att ordna finansiering både när det gäller lån under byggtiden och den slutliga finansieringen. Under 2011 gjordes preliminära bedömningar avseende drygt 1 200 lägenheter och ett garantibelopp på 1 330 miljoner kronor.

För kreditgarantier avseende färdigställda lägenheter tecknades det nya garantier under 2011 för ett belopp på 23 miljoner kronor, avseende 123 lägenheter. Under 2010 tecknades garantier för färdigställda fastigheter på 49,8 miljoner kronor, avseende 161 lägenheter.

Garantiavtal avseende lån under byggtiden tecknades för 308 lägenheter under 2011, maximalt garantibelopp är 248,9 miljoner kronor. Garantier under byggtiden innebär att garantibeloppet ökar i takt med att bostäderna färdigställs och lånen lyfts. Vid utgången av 2011

fanns garantiavtal för lån under byggtiden med ett maximalt garanterat belopp om 605,6 miljoner kronor. Det ianspråktaga beloppet var 492,9 miljoner kronor.

Garantistocken för färdigställda lägenheter (exklusive garantier för avlösen av kommunala borgensåtaganden) minskade med 252 miljoner kronor mellan 2010 och 2011 till 1 188 miljoner kronor. Uppsägningstakten är fortfarande hög och många garantier sägs upp i samband med att låntagaren byter långgivare.

Det totala garantiåtagandet uppgick till 2 321 miljoner kronor vid utgången av 2011, inklusive avtalat garantibelopp för garantier under byggtiden. Det ianspråktaga garantibeloppet var 2 208 miljoner kronor.

Produktionsstöden har avvecklats

De sista räntebidragen betalades ut under 2012. Produktionsstöden för att stimulera byggande av bostäder har därmed avvecklats.

4.5.4 Resultat – Lantmäteriverksamhet

Målet för Lantmäteriverksamheten är:

- En effektiv och rättssäker förrättningsverksamhet och en ändamålsenlig fastighetsindelning.
- Informationsförsörjningen ska vara av god kvalitet, rikstäckande, långsiktig, stabil och säker. Användningen av den grundläggande informationen ska öka och komma till nytta hos fler användare och inom fler användningsområden.
- En effektiv och rättssäker inskrivningsverksamhet som bidrar till en väl fungerande fastighetsmarknad.

Resultatredovisningen görs utifrån ovan nämnda mål.

Förrättningsverksamhet och fastighetsindelning

Lantmäteriet, som den statliga lantmäterimyndigheten, och 38 kommunala lantmäterimyndigheter ansvarar för förrättningsverksamhet och fastighetsindelning i Sverige. Fastighetsindelningen ligger till grund för allt ägande av fastigheter och för kredit-marknadssystemet i Sverige. Genom lantmäteri-förrättningar försörjs samhället med fastigheter och rättigheter för bl.a.

utbyggnad av infrastruktur, exploatering av mark för bebyggelse, rationalisering av jord- och skogsbruk och för utveckling av landsbygden.

Efterfrågan på lantmäteriförrättningar har varit svagt avtagande de senaste åren. År 2011 avslutades 19 662 lantmäteriförrättningar.

Handläggningstider

Handläggningstiderna för två vanliga ärendetyper fördelat på det statliga och det kommunala lantmäteriet framgår av tabell 4.12.

Tabell 4.12 Handläggningstider för enklare förrättningsåtgärder

<i>Veckor, median</i>					
	2007	2008	2009	2010	2011
LM avstyckning	23	22	20	17	18
KLM avstyckning	21	24	25	20	22
LM fastighetsreglering	25	26	25	23	22
KLM fastighetsreglering	24	28	27	29	26

Källa: Lantmäteriet.

Handläggningstiderna för mer komplicerade ärenden har generellt ökat de senaste åren.

Kostnader och kundnöjdhet

Lantmäteriförrättningar betalas av sakägarna. Ökade kostnader hos Lantmäteriet resulterar därför i ökade kostnader för sakägarna. Sakägarnas och Lantmäteriets kostnader framgår av tabell 4.13.

Som svar på ett regeringsuppdrag har Lantmäteriet redovisat hur väl sakägarnas kostnader överensstämmer med Lantmäteriets, och vilka regionala skillnader i kostnadsnivåer som finns (dnr S2012/183). Redovisningen ger vid handen att överensstämmelsen mellan Lantmäteriets intäkter och kostnader vid förrättningar numera är god. Vad gäller regionala skillnader är kostnaderna störst i den region som omfattar Stockholm, där markvärdena är högst.

Tabell 4.13 Kostnader för enklare förrättningsåtgärder

Kronor

	2007	2008	2009	2010	2011
LM kostnad avstyckning	19 615	20 809	23 421	23 597	23 621
Sakägare kostnad avstyckning	18 101	18 375	22 840	24 353	24 020
LM kostnad fastighetsreglering	16 413	16 564	20 467	22 629	22 609
Sakägare kostnad fastighetsreglering	16 060	18 537	20 112	22 877	22 768

Källa: Lantmäteriet.

De undersökningar som görs av kundnöjdheten pekar på ett fortsatt gott förtroende för verksamheten.

Fastighetsbildning i flera plan

Sedan 2004 är det möjligt att bilda fastigheter avgränsade även i vertikalled, så kallade 3D-fastigheter. Under år 2011 har totalt 396 3D-fastigheter bildats. De 3D-fastigheter som har bildats under året fördelar sig på följande ändamål (utrymmestyper): ägarlägenheter (291) bergtrum (1), byggnad (88), bro (1), tunnel (3) och övrigt (12).

Överklaganden

Ett mått på kvaliteten i förrättningarna är andel överklagande och återförvisade ärenden. Totalt överklagas ca 400 ärenden varje år, dvs. ungefär två procent av alla ärenden. Av dessa återförvisas ca 60 ärenden (0,3 procent av samtliga ärenden) från Mark- och miljödomstolen till den lantmäterimyndighet som fattat beslutet.

Registrering av detaljplaner

Lantmäteriet har redovisat hur tiden från det att en detaljplan vinner laga kraft till dess den finns tillgänglig i fastighetsregistret har utvecklats (dnr S2012/94). Sedan 1998 har den totala handläggningstiden halverats, till idag drygt fem veckor i median. Hela förändringen har skett inom Lantmäteriets del av processen, medan kommunernas förmåga att leverera planer efter beslut är oförändrade i genomsnitt, med stor inbördes variation.

Med redovisningen ovan som grund har Lantmäteriet fått regeringens uppdrag att lämna förslag på hur genomsnittstiden kan minskas ytterligare.

Tillsyn över kommunala lantmäterimyndigheter

Lantmäteriet utövar tillsyn över de kommunala lantmäterimyndigheterna samt över den egna förrättningsverksamheten. Tillsynen följer en femårig plan. Nio tillsynsbesök har genomförts under 2011.

Informationsförsörjning

De geodetiska referenssystemen tillsammans med grundläggande geografisk information och fastighetsinformation är viktiga delar av samhällets infrastruktur. Lantmäteriet har ansvaret för dessa frågor, och dessutom rollen att samordna det offentliga Sveriges arbete med geodata och genomförandet av EU-direktivet Inspire – en europeisk infrastruktur för lägesbunden information.

Geodetiska infrastrukturen

Lantmäteriet ansvarar för den nationella geodetiska infrastrukturen, som är basen för den grundläggande geografiska informationen och som utgör stöd för att bestämma var något finns på markytan. Strukturen består av de över tiden hållbara nationella referenssystemen i såväl plan som höjd och tyngdkraft samt Swepos®, det nationella nätet av permanenta referensstationer för positionering med GNSS (GPS/GLONASS). De nationella referenssystemen Sweref 99 i plan och RH 2000 i höjd följer internationella riktlinjer vilket sammanfaller med Inspiredirektivets krav och därmed underlättar datautväxling såväl inom Europa som globalt. Vid 2011 års utgång har 229 kommuner gått över till det nya geodetiska referenssystemet i plan, Sweref 99 och 53 kommuner har genomfört byte till Sveriges höjdsystem RH 2000. Samtidigt har 43 procent av de statliga myndigheter och bolag som berörs genomfört ett byte till Sweref 99 och 47 procent genomfört ett byte till RH 2000. Detta är ett prioriterat arbete inom ramen för den nationella geodatastrategin och inom regeringens digitala agenda.

För att möjliggöra en noggrann positionering med Swepos® har Lantmäteriet byggt ut ett tätt sverigetäckande nät som i december 2011 bestod av 239 stationer, en utbyggnad med 42 stationer

under 2011. Swepos-tjänsterna är ekonomiskt fördelaktiga verktyg för insamling av geodata, vid exempelvis förrättningsmätning och inmätning eller utsättning av olika typer av ledningar och anläggningar. Tjänsterna är även anpassade för t.ex. maskinstyrning i anläggningsprojekt och i jord- och skogsbruket.

Den nationella geodatastrategin

Regeringen beslutade 2006 att ge Lantmäteriet i uppdrag att tillsammans med Geodatarådet och i samråd med andra berörda myndigheter samt Sveriges Kommuner och Landsting utarbeta en nationell strategisk plan för den samlade informationsförsörjningen inom geodataområdet (dnr M2006/2716). Som ett resultat av detta uppdrag överlämnades 2007 en Nationell geodatastrategi till regeringen som syftar till en ökad samverkan inom geodata-området genom att skapa ökad tydlighet och vägledning till producenter och användare. Strategin har uppdaterats 2008 och 2009, och senast 2012.

För att genomföra den nationella geodatastrategin och samtidigt uppfylla Inspiredirektivets krav på datadelning m.m. (se nedan), har en ny samverkansmodell tagits fram, som baseras på avtal. Syftet med samverkansmodellen är att skapa förutsättningar för att etablera och förvalta en gemensam infrastruktur för geodata, som gör det möjligt att dels ta del av varandras geodata, dels låta andra användare ta del av myndigheternas geodata.

Ett 20-tal centrala myndigheter, alla länsstyrelser och 84 kommuner samt ett bolag (SOS Alarm) hade den 1 juli 2012 tecknat avtal för geodatasamverkan.

Som en del i den gemensamma infrastrukturen för geodata har en geodataportal utvecklats som underlättar för användarna att på internet söka, hitta och titta på geodata. Geodataportalen har under året utvecklats vidare och finns tillgänglig via www.geodata.se. Portalen är även öppen för allmänheten.

Geodatarådet inom Lantmäteriet utgör ett stöd för Lantmäteriets samverkansroll. En utvärdering av rådets arbete (dnr S2012/3313) visar att rådet fungerar väl.

Arbetet med genomförande av Inspiredirektivet

I januari 2011 trädde lagen (2010:1767) och förordningen (2010:1770) om geografisk miljöinformation i kraft. I och med detta är Europaparlamentets och rådets direktiv 2007/2/EG om upprättande av en infrastruktur för rumslig inform-

ation i Europeiska gemenskapen (Inspire) genomfört i svensk rätt. Syftet är att skapa en infrastruktur för geografisk information så att förändringar i miljön ska kunna följas, för att naturolyckor ska kunna förutses, förebyggas och hanteras och för att EU:s miljöpolitik ska kunna utformas och genomföras effektivt. Det praktiska genomförandet av direktivet sker inom ramen för arbetet med den nationella geodatastrategin, i samverkan mellan Lantmäteriet, Geodatarådet, kommunerna och ett 20-tal myndigheter. Den svenska noden för Inspire utgörs av internetportalen geodata.se.

Direktivets genomförande följer en tidplan fram till år 2020 som Sverige hittills i stort sett har följt. Sedan 2010 finns metadata för alla datamängder som omfattas av direktivet tillgängliga för allmänheten via Geodataportalen. Alla datamängder i direktivets bilaga I och II finns sedan juni 2012, med något undantag, tillgängliga via sök-, visnings-, nedladdnings- och omvandlingstjänster.

Tillgängligheten av geografisk information ökar

Den samlade bilden är att användningen av den geografiska informationen ökar, medan användningen av fastighetsinformation är stabil sett över tiden. Detta kan inte bara mätas genom att omsättning och antal kunder ökar. Många tar del av Lantmäteriets information via vidareförädlare. Lantmäteriets kartor, adresser och ortofoton finns som bakgrund till annan information på internet, t.ex. på Hitta.se och Eniro.se. Användningen av dessa domäner har ökat kraftigt de senaste åren.

Samverkansavtalen om datadelning gör att myndigheterna har ökat sin användning av geografiska data betydligt.

Ny nationell höjdmodell

Som ett led i arbetet med klimatanpassning arbetar Lantmäteriet med uppbyggnaden av en ny nationell höjdmodell. Höjdmodellen framställs med hjälp av laserskanning från flygplan. Med bra höjdinformation ökar möjligheterna att ange riskområden för bl.a. översvämningar och skred och därmed exempelvis undvika bebyggelse i sådana områden. Vid 2011 års utgång har Lantmäteriet skannat drygt hälften av Sveriges yta. För de högst prioriterade områdena kring Vänern och Götaälvdalen, Mälardalen samt Tornedalen är data numera leveransklara och används av externa användare.

Under 2012 kommer, om vädret tillåter, drygt hälften av de återstående områdena att skannas och vid årets slut ca 80 procent av landet att vara skannat.

EULIS – europeisk fastighetsinformation

År 2009 fick Lantmäteriet riksdagens tillstånd att delta i och leda samarbetet kring EULIS (European Land Information Service) inom ramen för en s.k. europeisk ekonomisk intressegruppering (EEIG). EULIS-portalen utgör verktyget för tillgång till europeisk fastighetsinformation. Idag kan fem länders fastighetsregister nås via portalen. Inom LINE-projektet (Land Information for Europe) pågår arbete för att underlätta EULIS anpassning till de krav som ställs i EU:s e-Justice-program inom fastighetsinformationsområdet. Projektet startade i september 2010 och pågår i två år.

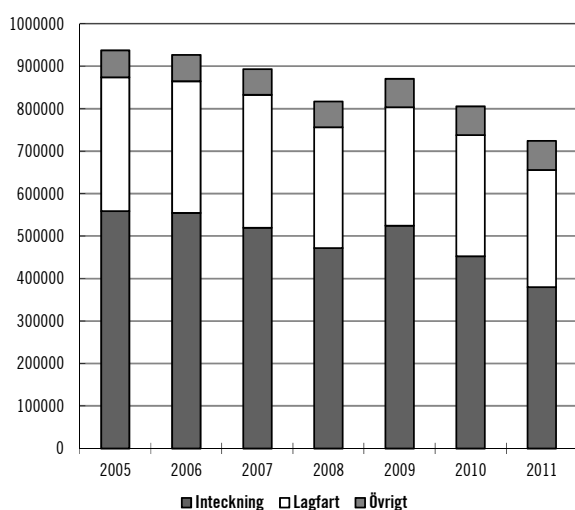
Inskrivningsverksamhet

Inskrivningsverksamheten minskade i omfattning

Att äganderätter, nyttjanderätter och panter kan skrivas in i det offentliga fastighetsregistret är en grundförutsättning för en effektiv fastighetsmarknad. Lantmäteriet är sedan 2008 inskrivningsmyndighet.

Utvecklingen på fastighetsmarknaden har påverkat inskrivningsverksamheten under 2011. Antalet fastighetsaffärer har minskat liksom antalet in-teckningar och in-teckningsbeloppen. Fördelningen på olika ärendetyper framgår av diagram 4.2.

Diagram 4.2 Inskrivningsärenden 2007-2011



Källa: Lantmäteriet

Kötiderna har ökat

Kötider är den viktigaste indikatorn för att utvärdera inskrivningsverksamheten. Under slutet av 2011 ökade kötiderna jämfört med 2010. Orsaken till de ökade kötiderna var införandet av ett nytt registreringsstöd i november 2011. Detta innebar stora förändringar i sättet att arbeta och medförde kraftigt ökade handläggningstider. Lantmäteriet har satt in extra resurser för att snabba på handläggningen, men i augusti 2012 var den genomsnittliga handläggningstiden fortfarande 38 dagar.

Elektronisk ansökan

Genom ändringar i inskrivningsförordningen (200:309) våren 2011 öppnades möjligheten att ta emot elektroniska ansökningar i inskrivningsärenden genom en förordningsändring. En ny arbetsprocess, där pappershandlingar skannas och hanteras på skärm, infördes i november. De första elektroniska ansökningarna förväntas under 2012.

Lagfartskapningar

Ett arbete med att utveckla rutiner för att få en bättre kontroll av lagfartsansökningar i syfte att upptäcka försök till kapningar har redovisats till regeringen. Det visar att den nuvarande ordningen att underrätta säljaren när en ny ägare skrivs in i fastighetsregistret fungerar väl och att ytterligare åtgärder för att motverka lagfartskapning inte behöver vidtas.

Uppdragsverksamhet

Metria är bolagiserat

Riksdagen godkände den i mars 2011 att delar av verksamheten vid Lantmäteriets division Metria överförs till ett av staten helägt aktieföretag (prop. 2010/11:53, bet. 2010/11:CU10, rskr. 2010/11:188). Riksdagen godkände även riktlinjerna för överföringen av tillgångar och skulder från staten till det nya bolaget och bemyndigade regeringen att genomföra överföringen i enlighet med de riktlinjer som regeringen förordat i propositionen. I maj 2011 tillträdde det nya bolaget Metria AB verksamheten. I samband med bolagiseringen värderades bolagets tillgångar ned jämfört med de värden som redovisats hos Lantmäteriet. Regeringen avser att återkomma till riksdagen med förslag till finansiering av det underskott som uppstått.

Myndighetssamverkan med totalförsvaret

Lantmäteriet tillhandahåller mottagning, lagring och rådgivning rörande geografisk information för Försvarsmaktens räkning. Detta innebär även att Lantmäteriet företräder Försvarsmakten som kravställare mot nationella och internationella leverantörer av geografisk information.

Lantmäteriet säkerställer även försörjning av geografisk information till Försvarsmaktens IT-system samt utbyte av geografisk information med främmande makt. Detta innebär bl.a. bearbetning och delgivning av tryckta och digitala geografiska produkter till nationella system, funktioner och användare. Större leveranser av geodata under 2011 har skett till militära insatser i Libyen och Afghanistan.

Uppdragsverksamhet i anslutning till fastighetsbildning

Omfattningen av uppdragsverksamheten i anslutning till fastighetsbildning de senaste tre åren framgår av tabell 4.14.

Tabell 4.14 Uppdragsverksamhet i anslutning till fastighetsbildning

Tusen kronor

	2009	2010	2011
Intäkter	97 536	85 649	81 847

Myndighetssamverkan, vilken till största delen kan hänföras till uppdrag åt Naturvårdsverket (naturvårdsuppdrag) samt Skatteverket (underlag för fastighetstaxeringen), står för ca 60 procent av intäkterna. I övrigt dominerar arbete med att upprätta fastighetsförteckningar och arkivutredningar samt MBK-verksamhet (mätning, beräkning och kartläggning) i glesbygdskommuner. Genom den samverkan som finns etablerad mellan Lantmäteriet och vissa kommuner samt lantmäterimyndighetens möjligheter enligt instruktionen att bedriva viss uppdragsverksamhet som har ett naturligt samband med myndighetsutövningen kan en sammantaget bättre samhällelig servicenivå gentemot allmänheten upprätthållas i dessa kommuner.

4.5.5 Internationella utvecklingsfrågor

Internationellt utbyte och samarbete är centralt för utvecklingen och förnyelsen inom området. Det pågår internationella erfarenhetsutbyten på FN-, EU-, och nordisk nivå. Inom FN-organet UN-HABITAT och EU ligger arbetet med hål-

lar stadsutveckling högt på dagordningen vilket föranleder arbete på nationell nivå. Erfarenhetsutbyten i bostadspolitiska frågor sker bl.a. inom ramen för ett informellt bostadsministersarbete inom EU. Lantmäteriet bidrar med tjänsteexporten till den svenska politiken för global utveckling (PGU). Tjänsteexporten bedrivs dels som myndighetssamarbete med lantmäterimyndigheter i SIDA:s biståndsländer, dels genom Swedesurvey AB riktat mot specifika projekt. På nordisk nivå finns bl.a. ett etablerat samarbete för planfrågor.

4.5.6 Forskningsfrågor

Översyn av forskningen inom plan-, bygg- och bostadsområdet

Formas har fått i uppdrag av regeringen att se över forskningen inom plan-, bygg- och bostadsområdet. Myndigheten har lämnat en första delrapport i april 2012, Kartläggning av forskning inom samhällsbyggnadsområdet (dnr S2012/3381). I rapporten görs bl.a. en analys och inventering av forskningen inom samhällsbyggnadsområdet. I denna kartläggning av samhällsbyggnadsforskning ingår forskning gällande byggnader, bebyggelse, anläggningar, infrastruktur, stadsutveckling och samhällsplanering.

I den offentliga statistiken är forskningen på samhällsbyggnadsområdet uppsplittrad och återfinns under en mängd av olika benämningar av forskningsämnen.

Kartläggningen visar att de svenska statliga satsningarna på samhällsbyggnadsforskning 2011 uppgick till drygt 497 miljoner kronor exklusive fakultetsanslag. Det finns fem stora forskningsfinansiärer av samhällsbyggnadsforskning, varav Formas satsar 148 miljoner kronor och är störst. Formas står för knappt en tredjedel av de resurser som satsats på forskning och inom området. Bland övriga offentliga forskningsfinansiärer är det främst Trafikverket (122 miljoner kronor), Energimyndigheten (59 miljoner kronor) och VINNOVA (52 miljoner kronor) som gett stöd till samhällsbyggnadsforskning. Därutöver satsar Svenska byggbranschens utvecklingsfond (SBUF) (37 miljoner kronor) på samhällsbyggnadsforskning.

Från EU:s ramprogram uppskattas under 2011 komma 140 miljoner kronor för forskning

inom området. Formas uppskattar den del som används till samhällsbyggnadsforskning av de direkta statsanslagen till landets lärosäten till något under 800 miljoner kronor.

Formas kommer att slutredovisa uppdraget i början av 2013. Myndigheten ska i slutredovisningen utveckla analysen genom att utvärdera kvalitet och relevans inom samhällsbyggnadsforskningen.

Forskning om geotekniska frågor

Statens geotekniska institut (SGI) bedriver forskning inom ramen för geotekniska frågor. SGI ska bidra till att plan- och byggprocessen effektiviseras genom att ta fram ny kunskap och nya metoder inom sitt verksamhetsområde.

SGI bedriver forskning inom fyra prioriterade forskningsområden: Naturolyckor och klimatanpassning, Grundläggning och förstärkning, Förorenade områden och efterbehandling samt Materialegenskaper.

Under 2011 har SGI bedrivit ett stort antal forsknings- och utvecklingsuppdrag. Flera uppdrag har varit direkt knutna till pågående miljö-, bygg- eller anläggningsverksamhet.

Exempelvis studerades sättningsegenskaper hos norrländska sulfidjordar vilket är viktigt för de stora väg- och järnvägsprojekten i norr. Den miljögeotekniska forskningen har hållit samma ekonomiska volym som tidigare år och utgör nu omkring 50 procent av SGI:s totala FoU-volym. Fokus har under året legat på undersökningsmetodik och hantering av förorenade områden samt fortsatt uppbyggnad av det nationella ansvaret för forskning, teknikutveckling och kunskapsuppbyggnad inom förorenade områden. En särskild strategisk forskningsplan har utarbetats inom området.

SGI fortsätter satsa på ett aktivt engagemang i den internationella forskningen, främst inom EU. Under året har institutet bedrivit forskning inom sju projekt med EU-finansiering.

Forskning om lantmäteri frågor

Lantmäteriet ska enligt sin instruktion bedriva forskning och utveckling inom området Geodesi, dvs. läran om jordens form och uppmät-

ning. Lantmäteriet har genomfört ett skifte till referenssystemen SWEREF 99 och RH 2000. Skiftet av referenssystemen gör att Sverige i dag har system som harmoniserar med internationella motsvarigheter. Sverige har nu stöd för en fungerande satellitbaserad mätningsteknik (främst GPS) och kan bidra till Europeiska initiativ som Inspire.

Forskning och utveckling inom området geodesi bedrivs bl.a. rörande teorier och metoder för geoidbestämning i syfte att möjliggöra bättre höjdmätning med GNSS. Vidare behövs, för förvaltning av våra referenssystem, teorier och metoder för modellbildning av jordskorpans deformationer, t.ex. landhöjningen.

Lantmäteriet har inom ramen för den nationella geodatastrategin (se avsnitt 4.5.4) tagit fram ett handlingsprogram för forskning och utveckling (FoU) inom geodataområdet. Fokus ligger på frågor som behöver lösas för att en infrastruktur för geodata ska kunna genomföras och utvecklas på bästa möjliga sätt. Målet för handlingsprogrammet är att ett FoU-program för geodataområdet skapas och att öka samverkan mellan universitet och högskolor, offentliga aktörer och näringsliv. Ett nationellt FoU-forum har bildats för att driva dessa frågor och för att möjliggöra ökad samverkan.

4.5.7 Analyser och slutsatser

Nyproduktionen av bostäder är för låg

Under 2011 påbörjades enligt Boverket 24 500 bostäder, vilket är knappt 4 000 färre än 2010. Enligt Boverket minskade byggandet av bostäder till följd av den ökade osäkerheten på marknaden, en osäkerhet som till inte ringa del förklaras av de ekonomiska problemen inom Euroområdet. För att utbudet av bostäder ska motsvara efterfrågan måste dock byggandet öka i regioner som kännetecknas av snabb och varaktig befolkningsökning. Statens bostadskreditnämnd (BKN) bedömde i rapporten Vad bestämmer bostadsinvesteringarna (maj 2011) att en bostadsproduktion tillräcklig för att fylla behovet ligger nära 35 000 bostäder per år.

Bostadsbyggande och bostadsinvesteringar är cykliska och påverkas av bl.a. kreditvillkor, bolåneräntor och hushållens inkomster, vilka varierar med konjunkturen. Men det låga bostadsbyggandet kan inte bara förklaras mot bakgrund av

konjunkturella faktorer, det finns också olika typer av strukturella faktorer, t.ex. långa planprocesser och omfattande detaljstyrning som har stor betydelse.

Regeringen bedömer därför att det krävs strukturella reformer inom ett flertal områden som sammantaget syftar till att förbättra förutsättningarna för ett ökat bostadsbyggande. Nedan redogörs för regeringens bedömning avseende genomförda eller pågående insatser med anledning av detta.

Tillämpningen av den nya plan- och bygglagstiftningen

Det är ännu för tidigt att dra några slutsatser om erfarenheterna från tillämpningen av den nya plan- och bygglagstiftningen. Kompetensutvecklingsinsatser med anledning av den nya lagstiftningen pågår fortfarande (dir. 2010:55).

Regeringen följer utvecklingen inom området och avser att vidta de åtgärder som det kan anses finnas behov av för att reformens regelförenklande syfte ska tillgodoses.

Boverket har i april 2012 kommit in med vissa förslag till förändringar i plan- och bygglagen. Dessa förslag bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Den nya domstolsorganisationen för handläggning av överklagade beslut enligt plan- och bygglagen

Det är ännu för tidigt att dra några mer långtgående slutsatser om hur den nya instansordningen med mark- och miljödomstolar för handläggning av överklagade beslut enligt plan- och bygglagen påverkat den tid det tar från det att kommunen fattat ett beslut i ett plan- eller lovärende till dess ett överklagande slutligt har avgjorts. Det är emellertid viktigt att utvecklingen av domstolarnas handläggningstider följs upp.

Länsstyrelsernas handläggningstider för överklagade detaljplaner

Länsstyrelsernas handläggningstider för överklagade beslut enligt plan- och bygglagen uppvisar stora skillnader. Det finns därför skäl som talar för att åtgärder bör vidtas i syfte att öka förutsägbarheten, minska variationerna mellan länen men framför allt att generellt få kortare handläggningstider. Detta kan t.ex. ske genom att i länsstyrelsernas regleringsbrev införa tidsatta inriktningsmål för de nu aktuella ärendekategorierna och att genomföra en mer aktiv uppföljning av handläggningstiderna.

Regionala utvecklingsprogram, regional planering och översiktsplanering

Behovet av en geografisk fysisk dimension i det regionala tillväxtarbetet har ökat. Det gäller inte minst i storstads- och tillväxtområdena där sambanden mellan behoven av infrastruktur och bostäder gör sig särskilt påmind och där de fysiska planeringslösningarna inte enbart kan tillgodoses på kommunal nivå. En förbättrad samordning över sektorsgränser och samverkan mellan aktörer ökar möjligheterna att uppnå attraktiva livs- och boendemiljöer.

Boverkets rapport Rumslog utvecklingsplanering – Länken mellan regionalt tillväxtarbete och kommunal översiktsplanering (Rapport 2011:3) har visat att det finns behov av en förstärkning av sambanden mellan den regionala utvecklingsplaneringen enligt förordningen (2007:713) om regionalt tillväxtarbete och regionplaneringen/översiktsplaneringen enligt plan- och bygglagen.

För att tydliggöra det regionala perspektivet vid planering av bostadsförsörjningen har regeringen gett Boverket i uppdrag att göra en översyn av lagen i syfte att förtydliga det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen (dnr S2012/2989). Bakgrunden till uppdraget var att det är långt i från alla kommuner som tar fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och dessutom varierar kvalitén i dessa underlag. Därutöver behövs den regionala aspekten förtydligas i lagen. Boverket har inkommit med förslag med anledning av uppdraget som nu bereds i Regeringskansliet.

Registreringen av lagakraftvunna planer

Registreringen av lagakraftvunna planer ska ske utan onödigt dröjsmål. Så kommer emellertid inte alltid till stånd vilket kan medföra olägenheter för såväl viktiga samhällsfunktioner som för enskilda medborgare. Regeringen har gett Lantmäteriet i uppdrag att lämna förslag till hur tiden för registrering ska kortas, med målet att genomsnittstiden ska underskrida tre veckor. Förslaget ska redovisas i september 2012.

Insatser för att underlätta en rationell planläggning och ett effektivt plangenomförande

Regeringen har under 2011 kraftsamlat kring insatser som på olika sätt syftar till att underlätta en rationell planläggning och ett effektivt plangenomförande. Det gäller bl.a. utredningsdirektiven om plangenomförande samt uppdragen om markanvisningsprocessen, om planförenklade

åtgärder och om samrådsförfarandet. Det gäller också uppdraget om plan- och bygglagens bestämmelser om tillväxt och konkurrens samt insatserna för en harmoniserad digital detaljplane-process. Effekterna av de vidtagna åtgärderna kommer att visa sig successivt under de kommande åren.

Den sammanställning som Boverket lämnat avseende sådana nationella mål, planer och program av betydelse för fysisk samhällsplanering kommer att utgöra ett värdefullt underlag för länsstyrelsernas arbete med att utarbeta underlag för regionala mål, planer och program. Detta underlag ska i sin tur utgöra ett underlag för kommunernas planeringsverksamhet. Det är också viktigt att vi har en klar vision om hur vi ser på förhållandena i Sverige 2025.

Översyn av vissa byggfrågor

För att uppnå ett ökat bostadsbyggande är det av avgörande betydelse att kraven på byggnader är tydliga, rimliga och enkla att tillämpa. Det är i detta perspektiv av stor betydelse att de krav kommunerna ställer är förutsägbara och likartade över landet. På senare tid har ett antal frågeställningar uppkommit dels om kravens utformning, dels om tillämpningen av kraven. Vissa krav uppfattas som alltför detaljerade eller kostnadsdrivande av byggherrarna samtidigt som andra uppfattas som alltför otydligt reglerade. Vidare ifrågasätts varför vissa kommuner ställer mer långtgående krav än de som framgår av regelverket. Dessutom kan det konstateras att de krav som ställs inte alltid följs av byggherrarna. Samtidigt har Boverket konstaterat att det i dag rent principiellt är möjligt för en kommun att i vissa situationer ställa krav i civilrättsliga avtal, t.ex. vid markkupplåtelse. Det kan också antas att särkrav i flera fall har tagits fram för att främja relevanta samhällsmål. En samlad bild av de tekniska krav som ställs på kommunal nivå behövs.

Effektivisering av plan- och byggprocessen ur ett geotekniskt perspektiv

För regeringen är det av central betydelse att byggandet kan bli effektivare och mer kvalitativt än i dag. De största tekniska riskerna inom infrastruktur- och byggprojekt är relaterade till geotekniska frågeställningar och en stor del av skadestnaderna härrör från bristande geoteknisk kvalitet. Statens geotekniska institut (SGI) har tidigare bedömt att de direkta skadestnaderna uppgick till mellan 1,4 och 1,5 miljarder kronor årligen och att de indirekta skadestnaderna

sannolikt var flera gånger större. Regeringens bedömning är mot denna bakgrund att det utifrån ett geotekniskt perspektiv finns en stor utvecklingspotential inom byggsektorn. Av den anledningen har SGI i sitt regleringsbrev för 2012 fått i uppdrag att utarbeta en handlingsplan för sitt arbete med effektivisering av markbyggandet. Handlingsplanen bör innehålla konkreta åtgärder och strategiska satsningar för ökad effektivitet i markbyggandet. Handlingsplanen ska redovisas till Regeringskansliet senast den 31 december 2012.

De uppgifter som SGI utför inom ramen för det geotekniska och miljögeotekniska området bidrar till att samhällsplaneringen och byggandet kan genomföras på ett säkert, effektivt och hållbart sätt. Regeringen utökade fr.o.m. 2010 SGI:s stöd till kommuner och länsstyrelser gällande geotekniska säkerhetsfrågor från att bara ha gällt Västra Götalands län till att gälla i hela Sverige. Ett resultat av detta är att de geotekniska frågeställningarna beaktas i större utsträckning än tidigare i hela landet, vilket är viktigt, inte minst ur ett klimatanpassningsperspektiv där de geotekniska frågorna blir allt mer relevanta. Detta bekräftas också av resultaten i den nyligen överlämnade Göta älvutredningen som pekar på stora behov av geotekniska åtgärder redan i dagens situation men i ännu större utsträckning om man tar hänsyn de förväntade klimatförändringarna (dnr S2012/2921).

Införandet av byggproduktförordningen

Den 1 juli 2013 börjar merparten av byggproduktförordningens artiklar att gälla. Ett förberedande arbete för att underlätta införandet av byggproduktförordningen har genomförts under 2011. När förordningen träder i kraft blir det inte längre frivilligt för medlemsländerna att CE-märka byggprodukter utan alla byggprodukter som omfattas av en harmoniserad standard eller där ett europeiskt tekniskt godkännande har utfärdats måste förses med en prestandadeklaration och CE-märkas. Det betyder att större krav kommer att ställas på både materialtillverkare och på importörer och distributörer som måste vara orienterade i bestämmelserna om CE-märkning. En väl fungerande information till dessa aktörer är därför en förutsättning för att hela övergången ska kunna genomföras på ett framgångsrikt sätt. Den marknadskontroll som Boverket bedriver kommer att bli ett viktigt in-

strument för att följa upp och kontrollera kvaliteten på byggprodukter som säljs.

Initiativ inom bullerområdet

När det gäller frågan om hur buller ska hanteras i olika planerings- och prövningssituationer konstaterar regeringen att det finns ett behov av samordning mellan de centrala myndigheterna. Det gäller bl.a. frågor om gemensamma vägledningar samt gemensamma definitioner och begrepp. Det gäller också frågor om hur buller från olika verksamheter som trafik, flyg och vissa industrier/hamnar ska bedömas. För de myndigheter som har att pröva olika planer, projekt eller verksamheter, dvs. landets kommuner, länsstyrelser och mark- och miljödomstolar är det angeläget att de centrala myndigheternas vägledning om buller tydliggörs ytterligare utan onödigt dröjsmål. Regeringen överväger att vidta ytterligare åtgärder för att påskynda arbetet med de klarlägganden som bedöms vara mest angelägna.

Det befintliga bostadsbeståndet behöver utnyttjas bättre

Det är nödvändigt att bostadsbyggandet följer den demografiska utvecklingen. Att planera bostadsområden och bygga bostäder tar tid. Dessutom har bostäder en lång livslängd. Det är därför inte alltid möjligt att tillgodose snabba och kortsiktiga fluktuationer i den demografiska utvecklingen. Som en följd av detta är det därför av stor betydelse att de befintliga bostäderna är flexibla och att de kan utnyttjas så effektivt som möjligt.

Privatpersoners uthyrning av egen bostad

Som ett led i att utnyttja det befintliga beståndet bättre bedömer regeringen att det är viktigt att underlätta privatpersoners uthyrning av den egna bostaden. Mot bakgrund av detta har schablonavdraget för privatpersoner som hyr ut en privatbostad höjts i flera steg, senast till 21 000 kronor fr.o.m. den 1 januari 2012. Regeringen har tidigare även genomfört förändringar av lagstiftningen som ökat möjligheterna för privatpersoner att hyra ut en bostad i andra hand, bl.a. i samband med utlandsvistelse.

Regeringen bedömer dock att det finns potential för att ytterligare förbättra utnyttjandegraden av det befintliga beståndet. Av den anledningen har regeringen gett en särskild utre-

dare i uppdrag att bl.a. se över förutsättningarna för privatpersoners uthyrning av egen bostad samt lämna förslag till hur denna marknad kan utvecklas (SOU 2012:25). Utredaren har inkommit med förslag som har remissbehandlats. Utifrån utredningens förslag har även lagförslag tagits fram och remissbehandlats (dnr Ju2012/3159). Regeringens förslag med anledning av detta beskrivs i avsnitt 2 och 4.7.

Ägarlägenheter

Sedan maj 2009 finns möjligheter att bygga ägarlägenheter. Ägarlägenheter innebär ytterligare en valmöjlighet på den svenska bostadsmarknaden som kan bidra till mångfald och valfrihet i bostadsområden präglade av ett ensidigt utbud. Inte minst kan detta innebära möjligheter att utveckla utsatta bostadsområden.

Än så länge har förhållandevis få ägarlägenheter bildats, vilket hänger samman med konjunkturläget och en viss osäkerhet bland marknadens aktörer kring den nya upplåtelseformen. Inom bostadsbranschen finns det emellertid en tilltro till ägarlägenheten som boendeform, och allt fler nybyggnationer planeras.

En annan omständighet som har begränsat ägarlägenhetsreformens genomslag är att ägarlägenheter får bildas enbart i samband med nyproduktion. En möjlighet att omvandla befintliga bostäder i flerbostadshus till ägarlägenheter skulle ytterligare bidra till att ägarlägenheter skapas, med de positiva effekter som är förknippade med detta. Regeringen har gett en utredare i uppdrag att föreslå de författningsändringar som behövs för att hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna ombildas till ägarlägenheter (dir. 2012:44). Uppdraget ska redovisas senast den 30 maj 2014.

Strandskydd, tillväxt och kommunal planering

De förändringar av strandskyddsbestämmelserna som har genomförts de senaste åren innebär bl.a. att vissa lättnader i strandskyddet ska kunna gälla i särskilt utpekade områden i översiktsplaner s.k. områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (jfr prop. 2008/09:119). Förändringarna innebar också att flera förtydliganden i de befintliga strandskyddsbestämmelserna har gjorts i syfte att nå en mer enhetlig rättstillämpning och ett ökat lokalt och regionalt inflytande över strandskyddet.

Det har dock påtalats från vissa kommuner att det finns tillämpningsproblem som i första hand avser kriterierna och processen för utpekande av områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen s.k. LIS-områden, men också grunderna för dispenser (SKL:s skrivelse Behovet av förändringar av strandskyddsbestämmelserna, dnr M2011/3699). De har bl.a. framfört att det i vissa områden är svårt att genomföra planer och projekt som syftar till att utveckla turism- och besöksnäringen eller rekreation.

Svaga bostadsmarknader

Förutsättningarna på den svenska bostadsmarknaden skiljer sig kraftigt åt mellan tillväxtorter, storstadsregioner, universitets- och högskoleorter och kommuner i landsbygder med långsiktigt minskande befolkningsunderlag. Under 2011 minskade antalet övertaliga lägenheter generellt sett. Statens bostadskreditnämnd (BKN) har dock bedömt att det även i framtiden kommer att finnas stora bostadsöverskott i många kommuner av demografiska skäl. Från och med januari 2011 verkar de allmännyttiga bostadsföretagen enligt affärsmässiga principer, vilket kan bidra till att öka insikten om behovet av nedskrivningar av fastighetsvärdena i dessa företag.

Ovan nämnda faktorer tillsammans med ett högre ränteläge innebär att det kan komma att finnas fortsatta behov av omstruktureringsstöd under de kommande åren.

I propositionen Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler (prop. 2009/10:185) aviserade regeringen en översyn av stödet till kommunala bostadsföretag. Frågan om hur en lämplig stödordning för bostadsföretag i kris på svaga bostadsmarknader kan genomföras på ett sätt som uppfyller EU-rättens krav är dock mycket komplex. Även frågan om hur kommunerna på dessa orter ska kunna ta sitt bostadsförsörjningsansvar behöver belysas.

Goda förutsättningar för bostadsbyggande är angeläget även i kommuner med svaga bostadsmarknader, liksom i landsbygds- och glesbygdskommuner i allmänhet, inte minst för att anpassa bostadsutbudet till den efterfrågan som följer av en förändrad befolkningsstruktur. För att underlätta ny- och ombyggnad av bostäder i gles- och landsbygd har regeringen gett BKN möjlig-

het att ställa ut garantier utöver marknadsvärdet. Av samma skäl får nu Boverket i sin nya instruktion till uppgift att erbjuda marknadskompletterande rådgivning kring finansiering av bostäder.

Stöd till etablering på bostadsmarknaden

Det finns ett antal grupper på bostadsmarknaden som av olika skäl har svårt att få tag i en lämplig bostad. Regeringen har som målsättning att öka möjligheten till etablering på bostadsmarknaden för dessa grupper. Av den anledningen har t.ex. stöd till kommuner som lämnar hyresgarantier samt förvärvsgarantier för första gångsköpare på ägarrättsmarknaden införts. Regeringen konstaterar att efterfrågan av stödet till kommuner som lämnar hyresgarantier visserligen har varit mindre än beräknat men att det ändå kan spela en viktig roll i de kommuner som använder hyresgarantier.

För förvärvsgarantierna har efterfrågan varit mycket svag vilket resulterat i att BKN har sett över andra möjliga åtgärder för att underlätta etablering på ägarrättsmarknaden och i en rapport till regeringen föreslagit införande av någon form av bosparande. Förslagen bereds nu inom Regeringskansliet.

Bostäder för unga

Ungdomar är en grupp som har särskilt svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Ungdomar är inkomstsvaga genom att de ofta saknar fast arbete eller är studenter. Detta gör att ungdomar ofta har svårt att konkurrera på den ordinarie bostadsmarknaden. Regeringens studentbostadsutredare konstaterade att det finns många olika faktorer som styr studentbostadsbyggande och menade att det inte finns en enskild åtgärd som kan lösa studentbostadsbyggandet. De generella åtgärder som regeringen vidtagit för att förbättra bostadsmarknaden gynnar även unga. Regeringen bedömer dock att det finns behov av ytterligare åtgärder för att förbättra boendesituationen för ungdomar. Förslag med anledning av detta presenteras i avsnitt 4.6.

Bostäder för äldre

Kommunerna är fortsatt intresserade av att bygga s.k. mellanboendeformer för äldre, dvs. bostäder avsedda för äldre mellan det ordinarie boendet och det biståndsbedömda särskilda

boendet. Antalet mellanboendeformer i form av seniorbostäder och trygghetsbostäder har också ökat de senaste åren. Mot bakgrund av den förestående demografiska utvecklingen med ett ökande antal äldre följer regeringen noga utvecklingen av antalet bostäder för äldre och efterfrågan av investeringsstöd för att bygga äldreboendestäder.

Lantmäteriverksamhet

Förrättningsverksamhet och fastighetsindelning

Förrättningsverksamheten befinner sig i ett läge där förtroendet för verksamheten och de enskilda lantmätarna är högt, men där en fortsatt utveckling mot kortare handläggningstider utan ökade kostnader är nödvändig i ett samhälle där allt flera offentliga tjänster går att utföra digitalt och i realtid.

I närtid är den stora utmaningen att rekrytera och behålla kompetenta lantmätare. Av Lantmäteriets redovisningar av tider och kostnader för förrättningar i olika delar av landet framgår att det finns ett samband mellan stor personalomsättning och längre handläggningstider. Lantmäteriet bedriver en omfattande intern utbildning, och har av regeringen fått i uppdrag att utreda och beskriva varför utbudet av personer med relevant utbildning inom verksamhetsområdet förrättningsverksamhet och fastighetsindelning inte motsvarar efterfrågan och föreslå åtgärder för att förbättra situationen.

Lantmäteriet arbetar även med att ta fram förslag till hur möjligheterna att ansöka om förrättning och lämna underlag i elektronisk form ska kunna realiseras.

Informationsförsörjning

Användning av geografisk information och fastighetsinformation ökar genom att informationen integreras i allt fler applikationer i mobiler och på internet. Helt nya informationsslag, som infraröda flygbilder och lasermätt höjddata ökar också användningen.

Användningen av geografisk information och fastighetsinformation går alltmer mot kundpassade lösningar där den offentligt tillhandahållna informationen kombineras med tjänster utvecklade av privata företag. För Lantmäteriet innebär det en stor utmaning att fortsätta att hålla en hög och jämn standard på den information man samlar in och förvaltar, samtidigt som

kraven på tillhandahållande från olika typer av användare är i ständig utveckling. Dagens finansieringslösning som innebär att Lantmäteriet har möjlighet att via avgifter skapa utrymme för internt utvecklingsarbete innebär en stor flexibilitet, men kräver också en mycket stor tydlighet gentemot användare som på andra områden i samhället får tillgång till offentliga data utan kostnad. Regeringen har därför förtydligat Lantmäteriets mandat att besluta om avgifter, så att dessa kan anpassas till målet att så många användare som möjligt ska få tillgång till informationen.

Arbetet med att utveckla användningen av geografisk information inom det offentliga Sverige bygger sedan flera år på en långt driven samverkan, både när det gäller utvecklingen inom landet och vid genomförandet av Inspiredirektivet. Exempelvis innebär samverkan att medverkande myndigheter för en fast årsavgift får tillgång till varandras geodata på ett enklare sätt än tidigare. Samverkansmodellen har tagits fram på frivillig basis och har rönt stort intresse som framtida modell för andra delar av svensk e-förvaltning.

Genom att Lantmäteriet har utsetts till utvecklingsmyndighet inom e-förvaltningsområdet med ansvar för utveckling m.m. inom verksamhetsområdet geografisk information och fastighetsinformation har förutsättningarna för att driva processen framåt ytterligare stärkts. De utvecklingsansvariga myndigheterna ska särskilt utgå från människors och företags vardags-situationer när de planerar sina kommande e-tjänster, men också ansvara för samordning mellan de myndigheter som berörs av respektive utvecklingsområde. Ansvaret innebär bl.a. att leda samverkan och utveckling inom det utpekade intressent- och målgruppsområdet samt att tillhandahålla bastjänster för informationsförsörjning.

Inskrivningsverksamhet

Inskrivningen är en masshantering där flera hundra tusen ärenden beslutas årligen. Det är en verksamhet som med fördel digitaliseras och automatiseras för att korta handläggningstiderna och för att öka kvaliteten på de uppgifter som skrivs in. I ett övergångsskede från en manuell hantering kommer olika former av störningar att uppstå, och utvecklingen får i dessa sammanhang aldrig gå ut över rättssäkerheten för den enskilda, eftersom det är grunden för förtroendet

för fastighetsregistret som källa till information om ägande och rättigheter.

Uppdragsverksamhet

Sedan bolagiseringen av Lantmäteriets uppdragsdivision Metria är myndighetens uppgifter för totalförsvaret de uppdrag som enligt regleringsbrevet ska prioriteras. I övrigt ska all form av uppdragsverksamhet begränsas i ett läge där resurserna behövs till den författningsreglerade verksamheten, och där det är viktigt att etablera bilden av Lantmäteriet som en myndighet utan ambitioner att konkurrera på marknaden.

Tjänsteexportens utveckling är bl. a. beroende av hur den svenska biståndspolitik utvecklas. Lantmäteriets tjänsteexport genom myndighets-samverkan innebär stöd till institutionell utveckling av lantmäteriet i andra länder. Denna utveckling utgör ett väsentligt bidrag till att stärka fattiga människors, inte minst kvinnors, rättigheter till egendom. Därigenom ökar deras möjligheter till ekonomisk och social utveckling liksom att delta i demokratiska beslutsprocesser. Klara rättigheter till mark motverkar också konflikter om marken och dess användning, såväl mellan stater som mellan olika grupper och individer. De bidrar också till en mer långsiktig hållbar markanvändning och livsmedelsförsörjning.

4.6 Politikens inriktning

Det pågår en reformering av svensk bostadspolitik. Regeringens strategi för detta arbete är att åstadkomma en bättre fungerande bostadsmarknad där viktiga grundstenar är förbättrade förutsättningar för bostadsinvesteringar och ett effektivare utnyttjande av befintligt bostadsbestånd.

Sverige har haft förhållandevis låga investeringar i bostadssektorn sedan början av 1990-talet. Våra nordiska grannländer har t.ex. haft en högre investeringsnivå per person. Resultatet är en allt mer tilltagande bostadsbrist i framförallt tillväxtregionerna.

Regeringen vill åstadkomma en fungerande bostadsmarknad utan snedvridande subventioner där hushållens behov ställs i fokus av marknadens aktörer. Det innebär också att upprustningar och renoveringar som genomförs ska vara kostnadseffektiva och samhällsekonomiskt

hållbara. Stöd till boendet ska ske genom att stödjade hushållen, t.ex. genom bostadsbidrag, snarare än genom stöd till hela bygg- eller fastighetsbranschen. Det är bl.a. därför som bostadsbidragen till utsatta grupper höjdes 2012.

Utvecklat regelverk för ett ökat bostadsbyggande

Översynen av regler och tillämpning fortsätter

Vägen från idé till färdigt hus måste kortas och regeringen sätter därför planfrågorna i fokus.

Den nya plan- och bygglagen som trädde i kraft i maj 2011 syftar bl.a. till att genom tydligare regler lägga grunden för en ökad förutsägbarhet för enskilda och företag. Genom lagändringar ändrades instansordningen på så sätt att huvuddelen av de mål som enligt tidigare ordning handlades i förvaltningsrätt och hos regeringen fördes över till de nya till mark- och miljödomstolarna. Den nya instansordningen syftar till att ge en tydligare och enhetligare hantering.

Regeringen bedömer att ytterligare åtgärder krävs. De långa handläggningstiderna för överklagade ärenden enligt plan- och bygglagen kan åtgärdas genom att t.ex. precisera inriktningsmål för länsstyrelsernas handläggningstider samt att öka resurserna för länsstyrelsernas och mark- och miljödomstolarnas handläggning. Regeringen avser vidare att utreda möjligheten att effektivisera handläggningen av överklagade ärenden, bl.a. genom en översyn av instansordningen samt att överväga en koncentration av handläggningen till färre länsstyrelser.

Regeringen avser att fortsätta arbetet med att säkerställa att det finns ett enkelt och tydligt regelverk för marknadens alla parter. Av den anledningen har regeringen gett en utredare i uppdrag att bl.a. kartlägga kommunernas tillämpning av bestämmelserna om tekniska egenskapskrav i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen samt Boverkets byggregler.

Genom tilläggsdirektiv har samme utredare fått i uppdrag att bedöma behovet av ett kompletterande ekonomiskt konsumentskydd och hur ett sådant skydd kan utformas i fall obligatoriet att teckna byggfelsförsäkring avskaffas (dir. 2012:88).

Regeringen har också gett en utredare i uppdrag att se över bestämmelserna om genomförande av detaljplan i plan- och bygglagen för att möjliggöra en effektivare plangenomförandeprocess (dir. 2011:104).

Flera studier visar att planeringsprocesserna tar längre tid i Sverige än i t.ex. de nordiska grannländerna och Tyskland. I Tyskland har detaljplaneprocessen kortats avsevärt genom ett förenklat planförfarande. Det finns anledning att utreda möjligheterna att genomföra liknande förändringar i vårt svenska system.

Åtgärder för att öka utbudet av bostäder för unga och studenter

Den generella bristen på bostäder i Sveriges storstadsregioner gör det särskilt svårt för unga att etablera sig på bostadsmarknaden. Allt fler kommuner anger att de har brist på bostäder som unga efterfrågar. Medianåldern för flytten hemifrån ökar i storstadsregionerna. Det råder en utbredd och bestående brist på studentbostäder på universitetsorter i storstadsregionerna. Mellan läsåren 2006/2007 och 2010/2011 tillkom drygt 60 000 studenter samtidigt som 1 300 studentbostäder byggdes. Regeringen anser att det är angeläget att vidta åtgärder för att öka utbudet av bostäder för unga och studenter.

Regeringen avser därför att genomföra en översyn av nuvarande byggregler, genomföra informationsinsatser för att klargöra vilka möjligheter som finns att bygga och utforma studentbostäder samt stödja innovativt byggande för unga.

Regeringen avser även att genomföra väglednings- och informationsinsatser för att tydliggöra vilka undantag från de ordinarie byggreglerna som kan göras vid tidsbegränsade bygglov. Dessa åtgärder kan också bidra till ett ökat byggande av studentbostäder. Vidare avser regeringen att genomföra en inventering av lämplig mark för tillfälliga studentbostäder.

För att underlätta den långsiktiga planeringen för de universitet och högskolor som har fått möjlighet att upplåta lägenheter för bostadsändamål till studenter till och med 2015 och för att samtidigt kunna utvärdera försöksverksamheten avser regeringen förlänga möjligheten med ett år till utgången av 2016.

Nordiskt samarbete på byggområdet i syfte att minska handelshinder

Ett sätt att förbättra konkurrensen på byggmarknaden, och därmed verka för ett ökat bostadsbyggande, är att underlätta för utländska byggföretag att verka på den svenska marknaden. På svenskt initiativ inleddes hösten 2011 ett samarbete mellan de nordiska länderna i syfte att öka samarbetet inom byggområdet. Före-

komsten av handelshinder inom byggområdet samt i vilken utsträckning dessa skulle kunna undvikas ska analyseras. Samarbetet avser även att förankra en process som bidrar till att framtida EU-regler och standarder på byggområdet genomförs på ett, så långt det är möjligt, likvärdigt sätt i Norden. Detta harmoniseringsarbete bör också kunna underlätta för svenska företag att verka på byggmarknaden i övriga nordiska länder.

Europaharmonisering och standardisering

Standardiseringen får en allt viktigare plats i det europeiska harmoniseringsarbetet. Sverige deltar i arbetet med europaharmonisering och standardiseringen i syfte att underlätta handeln mellan länderna och för att öka svensk konkurrenskraft och tillväxt. De svenska reglerna hänvisar i många fall till gemensamma europeiska standarder. I en del fall är kopplingen till standarderna så stark att det inte går att tillämpa de nationella föreskrifterna utan att ha tillgång till standarderna. Detta gäller till exempel beräkningsstandarderna för konstruktion, de s.k. eurokoderna. Medan föreskrifterna är tillgängliga utan kostnad är så inte fallet med standarder. För vissa småföretagare kan kostnaderna bli kännbara vilket riskerar att hämma konkurrensen. Det finns därför skäl att se över tillhandahållandet av konstruktionsstandarder, s.k. eurokoder, och byggstandarder, i syfte att göra dem mer lättillgängliga.

Ökad regional samverkan

Bostadsbristen är som mest påtaglig i storstadsregionerna, inte minst i Stockholm. Stockholmsregionen är ett av Europas snabbast växande områden. Under de senaste sex åren har länets befolkning ökat med 200 000 invånare, vilket är en historiskt hög ökning. Den kraftiga befolkningsökningen väntas fortsätta och aktuella prognoser anger att folkmängden i Stockholms län kommer att öka med ca 35 000 personer per år. Dagens bostadsbyggande följer inte den kraftiga befolkningsökningen. Länsstyrelsen i Stockholms län bedömer att bostadsbyggandet behöver fördubblas jämfört med idag. Stockholms län består av 26 kommuner men är i praktiken en boende- och arbetsmarknad. Det är därför angeläget att kommunerna i sin planering av bostadsförsörjningen också tar regional hänsyn.

Det finns även behov av att tillämpa ett regionalt perspektiv i områden med svagare bostadsmarknader än storstadsregionerna. En god mellankommunal och regional medvetenhet om hur situationen och behoven ser ut i närliggande områden kan underlätta gemensamma lösningar som gagnar bostadsmarknaden och tillgång till attraktiva boendemiljöer.

Boverket har på regeringens uppdrag gjort en översyn av bostadsförsörjningslagen (2000:1383) för att förtydliga det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen och göra det regionala perspektivet vid planering av bostadsförsörjningen tydligt (dnr S2012/2989). Rapporten bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Infrastruktur och bostadsbyggande

När kommunerna i Stockholms län tillfrågas varför det byggs för få bostäder anger många att det finns en tydlig koppling till infrastrukturutbyggnaden. Det går inte att bygga bostäder om inte vägarna och kollektivtrafiken fungerar. Regeringen bedömer därför att utvecklingen av transportsystemet i ökad utsträckning bör samordnas med kommunal och regional planering av markanvändning, bostadsförsörjning och bebyggelse. Regeringen har gett myndigheten Trafikanalys i uppdrag att beskriva hur antaganden om befolkningsutveckling och lokaliseringen av tillkommande bebyggelse påverkar den samhällsekonomiska analysen när infrastrukturinvesteringar prioriteras.

En utvärdering och analys av sambanden mellan infrastruktur och bostadsbyggande bör genomföras för att bl.a. säkerställa att de modeller som används för att beräkna nyttan av infrastrukturinvesteringar tar hänsyn till värdet av tillkommande bostadsområden. Utvärderingen bör tjäna som ett förbättrat underlag inför kommande infrastrukturplaneringsomgångar. Om sambanden kan tydliggöras finns bättre förutsättningar för att bedöma var kombinationer av förbättringar i transportsystemet och nyproduktion av bostäder ger största möjliga nytta.

Förbättrade villkor för hyresrätten

Sedan 2011 råder det nya förutsättningar för allmännyttan och ett nytt hyressättningssystem är infört enligt vilket de kommunala bostadsbolagens hyror inte längre är normerande för hyresättningen. Syftet är att skapa en långsiktigt bättre fungerande hyresmarknad och öka intresset för att investera i hyresbostäder. Regeringen bedömer att de nya reglerna kommer att bidra till att stimulera utbudet av hyresrätter på längre sikt. Bostadsmarknadens parter har dock ett stort ansvar för att så sker. Det är viktigt att alla bruksvärdesfaktorer får rättvisande genomslag på hyrorna. Regeringen kommer därför att följa konsekvenserna av den nya lagstiftningen på bostadsmarknaden.

Enligt kommunerna råder det framförallt brist på hyresbostäder. Regeringen vidtar därför en rad viktiga åtgärder för att förbättra hyresrättens konkurrenskraft och främja utbudet av hyresbostäder.

Fastighetsavgiften för flerbostadshus föreslås sänkas och perioden för helt undantag från fastighetsavgift förlängs till 15 år (se vidare i Förslag till statens budget, finansplan m.m., avsnitt 6). Kopplat till denna förlängning föreslås, på motsvarande sätt, att tidsperioden för hyror som kan ge kostnadstäckning vid nyproduktion, s.k. presumtionshyror, förlängs från dagens 10 år till 15 år (se avsnitt 4.7.4). Därmed förbättras möjligheterna att vid nyproduktion få tillräcklig ekonomisk säkerhet för att motivera investeringar i byggandet av nya hyresrätter.

Regeringen har även tillsatt en särskild utredare med uppdrag att se över dels hyresrättens förutsättningar (dir. 2011:108), dels beskattningen av hyresrätter och vissa andra boendeformer (dir. 2012:32).

De ovan nämnda förslagen till åtgärder signalerar tillsammans med de pågående utredningarna tydligt den betydelse som regeringen tillmäter hyresbostadssektorn och vikten av att öka utbudet av hyresbostäder för att komma till rätta med obalanserna på bostadsmarknaden.

Under mandatperioden avser regeringen också att utöka möjligheten att göra s.k. till- och frånval i hyreskontrakt och därmed göra hyresrätten som upplåtelseform mer attraktiv.

Bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet

Bostadsbristen går inte att bygga bort på kort sikt. Svårigheterna med att snabbt få tag på en hyresbostad i framför allt storstäderna måste lösas. Därför måste också befintliga bostäder utnyttjas på ett mer effektivt sätt. Schablonavdraget för privatpersoner som hyr ut en privatbostad har höjts i flera steg. Regeringen föreslår nu en ytterligare höjning till 40 000 kronor från den 1 januari 2013.

Samtidigt föreslår regeringen en rad åtgärder för att underlätta uthyrning av privatbostäder. Bl.a. bör en bostadsrättsinnehavare i normalfallet ha rätt att hyra ut sin bostad. Det bör också kunna vara möjligt att ta ut en hyra som även täcker de egna kostnaderna för bostaden. De nya förutsättningarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2013. Sammantaget bedömer regeringen att dessa åtgärder bidrar till en bostadshyresmarknad som bättre än i dag möjliggör för hushållen att kunna få tag i en bostad snabbt, och i bland tillfälligt, som svarar mot deras behov (se vidare i avsnitt 2 och 4.7).

Möjlighet att ombilda befintliga lägenheter till ägarlägenheter ses över

Under den förra mandatperioden infördes den nya upplåtelseformen ägarlägenheter i nyproduktion. Regeringen har nu tillsatt en utredning med uppgift att föreslå lagstiftning som tillåter att ägarlägenheter också bildas av befintliga hyreslägenheter (dir. 2012:44).

Ett grundläggande syfte med att skapa ägarlägenheter genom omvandling är att fördelarna med att inneha en ägarlägenhet ska kunna komma befintliga hyresgäster till godo. En ombildningsmöjlighet skulle kunna bidra till ytterligare valfrihet i boendet, inte minst i områden med ett ensidigt utbud av boendeformer, t.ex. i de s.k. miljonprogramsområdena. Om det blir lättare att ta sig in på ägarmarknaden kan den sociala integrationen förbättras och utanförskapet minskas.

Hållbart samhällsbyggande

Ett hållbart samhällsbyggande handlar om en långsiktigt hållbar utveckling ur ekonomisk, social och ekologisk synvinkel. Det hållbara samhällsbyggandet är ett arbete som hela tiden måste fortgå. Det spänner över många olika fält och handlar om allt ifrån områdesplanering och bostadsbyggande till att minska utanförskapet och bryta segregationen.

Under senare år har en rad initiativ och åtgärder vidtagits för att skapa en hållbar utveckling. Inte minst har Delegationen för hållbara städer gett stöd till många projekt.

Det är angeläget att arbetet för hållbar utveckling inte stannar vid enskilda experiment och innovationer utan att dessa finner vägen till marknadsmissiga lösningar som kan få större genomslag. Kommunernas och andra offentliga aktörers arbete har betydelse för utvecklingen framöver.

Energieffektivisering i bostäder och lokaler

Bostäder och lokaler står för omkring en tredjedel av Sveriges energianvändning och utvecklingen går mot allt mer energisnåla hus vid nyproduktion.

Den stora utmaningen inom bostadssektorn är att energieffektivisera det befintliga beståndet. Det kommer att behövas ytterligare forskningsinsatser för att finna nya metoder och tekniker som kan leda till kostnadseffektiva lösningar. Regeringen föreslår därför att mer medel avsätts för forskning inom hållbart samhällsbyggande (se utgiftsområde 16 Utbildning och universitetsforskning avsnitt 4.7).

Boverkets energikrav (för byggnader som har annat uppvärmningssätt än elvärme) skärptes vid ingången av 2012. En översyn av kraven planeras till 2015. Endast skärpningar som är miljömässigt, fastighetsekonomiskt och samhällsekonomiskt motiverade ska genomföras. Återkommande revideringar av energikraven är en viktig del i Sveriges strategi att närma sig nära-nollenergi- och successivt öka kraven på energihushållning och arbetet med nära-nollenergi-byggnader.

Under senare år har olika former av miljömärkningssystem för fastigheter vunnit mark på den svenska marknaden. Detta är positivt då det kan bidra till en marknadsdriven utveckling där på sikt såväl privatpersoner som kommersiella aktörer efterfrågar de miljövänligaste lösningarna.

Förslaget till energieffektiviseringsdirektiv, som formellt förväntas antas i EU under hösten 2012, innehåller bl.a. åtgärder för ökad energieffektivitet i offentlig sektor, hushåll och service, industri, samt i sektorerna för energiomvandling och energiöverföring. Flera delar i direktivet berör bygg- och bostadssektorn. Arbetet med genomförandet av direktivet kommer att pågå under kommande år.

Buller

Regeringen verkar för en hållbar stadsutveckling. En komponent i detta arbete är ambitionen att förtäta många stadskärnor i syfte att hushålla med mark och andra resurser. En viktig fråga som uppkommer i detta sammanhang är hur buller från trafik, industrier och andra källor ska hanteras i planeringen och vid byggandet. Flera myndigheter arbetar med bullerfrågan utifrån olika perspektiv och regelverk. Detta har ibland medfört problem vid det kommunala beslutsfattandet.

I syfte att förenkla hanteringen av bullerfrågan i olika ärenden är det angeläget att samordningen mellan de berörda centrala myndigheterna förbättras. Regeringen överväger att vidta ytterligare åtgärder för att påskynda arbetet med de klarlägganden som bedöms vara mest angelägna.

Riksintressen

I miljöbalken finns bestämmelser om skydd av områden av riksintresse dvs. områden som är av betydelse för hela landet. Särskilt från kommunalt håll har det riktats kritik mot bestämmelserna och deras tillämpning, det s.k. riksintressesystemet, och den inverkan regelverket har på den kommunala planprocessen. Regeringen ser det som angeläget att riksintressesystemet är ändamålsenligt utformat och enkelt att tillämpa i den kommunala planeringen och vid tillståndsprövning. Regeringen har därför för avsikt att tillsätta en utredning under hösten 2012, se vidare under utgiftsområde 20 Allmän miljö- och naturvård.

Hållbar utveckling av stad och landsbygd

Hållbara livsmiljöer förutsätter utveckling av både stad och landsbygd. Regeringen verkar för att tätorter och gles- och landsbygder ska ses som sammanlänkade regioner med ömsesidiga beroendeförhållanden. En stor del av samhällsutvecklingen avgörs på lokal nivå. Det är därför viktigt med ett väl fungerande ramverk och att statens aktörer har ett bra samarbete med de kommunala aktörerna i dessa frågor. Ett väl fungerande system för fysisk planering och tillståndsgivning är en viktig förutsättning för ett hållbart samhällsbyggande. Regeringen menar att den lokala nivåns roll i den kommunala översiktsplanen är viktig. Vidare anser regeringen att den mer strategiska inriktningen av kommunernas översiktsplaner kan bidra till en ökad samordning av tillväxtarbetet lokalt och regionalt. Politiken måste kunna hantera och främja ett samspel mellan landsbygder, tätorter och städer, samt mellan offentlig sektor, näringsliv och det civila samhället.

Regeringens initiativ Attraktionskraft Sverige under 2012–2014 ses som en del för att främja detta (läs mer under utgiftsområde 19 Regional tillväxt). Syftet med Attraktionskraft Sverige är att ta avstamp i regeringens befintliga politik och tillsammans med aktörer på lokal, regional och nationell nivå, tydliggöra och utveckla de frågor som är centrala för lokal och regional attraktivitet. Initiala fokusområden är frågor som berör så väl möjligheterna att bo och leva som att besöka och uppleva.

Bostadsbyggande på landsbygden

En del i utvecklingen av landsbygden är den möjlighet till strandnära byggande som gavs genom de ändrade strandskyddsregler som trädde i kraft 2009 och 2010. Avsikten med de nya bestämmelserna var bl.a. att underlätta byggandet av attraktiva boendemiljöer samtidigt som det kommunala och regionala inflytandet av det strandnära byggandet skulle öka eftersom ansvaret för utpekandet av de lämpliga områdena lades på kommunerna.

De nya strandskyddsreglerna har dock inte till alla delar fyllt sitt syfte. Ett problem är att många kommuner saknar resurser för att peka ut områden i översiktsplanen, s.k. LIS-områden (landsbygdsutveckling i strandnära lägen). Regeringen beslutade därför i augusti 2012 att hjälpa kommunerna i deras planeringsarbete genom ett

statligt stöd om totalt 35 miljoner kronor fördelat på tre år. Stödet får ges till aktuell kommun, till berörd länsstyrelse och till berört samverkansorgan eller landsting med regionalt utvecklingsansvar. Planeringsinsatsen måste slutföras innan april 2017 och stödet får uppgå till maximalt 50 procent av den beräknade insatsen.

Regeringen avser därutöver att under 2012 ge Naturvårdsverket och Boverket i uppdrag att göra en utvärdering och översyn av tillämpning och utfall av de nya strandskyddsreglerna samt vid behov föreslå författningsändringar och andra åtgärder. Inom ramen för uppdraget ska myndigheterna även analysera och redogöra för vilka konsekvenser det skulle bli om man inför lättnader i strandskyddet vid mindre sjöar och vattendrag, vid sidan av högexploaterade områden. Mycket tyder på att förändringarna 2009 och 2010 har lett till en icke avsedd skärpning av tillämpningen av strandskyddet i stora delar av landet.

Översynen av regelverket och stödinsatserna kommer dessutom att kompletteras med en särskild informations- och kompetensinsats avseende tillämpningen av strandskyddsreglerna.

Behov av ökad forskning inom området

Sverige behöver avsätta mer pengar till behovsstyrd och samhällsrelevant forskning inom prioriterade områden. Regeringen föreslår därför, i enlighet med vad som kommer att beskrivas närmare i kommande forsknings- och innovationsproposition, som regeringen avser att presentera hösten 2012, att forskningsresurserna till hållbart samhällsbyggande stärks (se utgiftsområde 16 Utbildning och universitetsforskning, avsnitt 4.7).

Det finns stora utmaningar framöver där forskning är avgörande för att effektiva åtgärder ska kunna vidtas. Omvärldsförändringar innebär nya krav på planering, byggande, boende och utemiljöer som stimulerar till utevistelse och aktivitet. Människors boende ska vara socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart. Samhället måste planeras för att stimulera ett attraktivt och hälsosamt boende och en god livsmiljö. Planering och byggande behöver ta större hänsyn till social integration. En utmaning är planering och byggande för ett aktivt åldrande och för delaktighet för personer med funktionsnedsättningar.

Det behövs en bred forskning om plan-, bygg- och bostadsfrågor för framtiden. Forskning inom området har en särskilt stor potential när det gäller att bidra till teknikutveckling och innovationer.

Lantmäteriverksamheten

En väl fungerande lantmäteriverksamhet är en förutsättning för en effektiv planerings- och byggverksamhet samt en effektiv bostadsmarknad. Samhällets tillgång till geografisk information och fastighetsinformation underlättas väsentligt genom den samverkan (geodatasamverkan) som har etablerats mellan i dagsläget ett tjugotal myndigheter och mer än 80 kommuner. Denna utveckling ska fortsätta.

Samtidigt som myndigheternas interna arbete effektiviseras tillgängliggörs allt mer information för andra användare i samhället. Det ställer i sin tur nya krav på tillgänglighet och kvalitetssäkring. Regeringens inriktning är att det offentliga Sverige ska använda geografisk information som är beskriven i nationellt bestämda referenssystem och som bygger på internationella överenskommelser. Geografisk information ska göras tillgänglig i digital form i den takt som följer av Inspiredirektivet. Pågående utredningar om registerlagstiftning (dir. 2011:86) och skydd för landskapsinformation (dir. 2012:69) kommer att ge svar på hur avvägningen mellan öppenhet och skydd för individers integritet respektive rikets säkerhet ska hanteras.

En effektiv förrättningsverksamhet har stor betydelse för bl.a. utvecklingen inom bostadsbyggandet och för markåtkomst för samhällsviktiga infrastrukturprojekt. Lantmäteriets uppgift inom plangenomförandeområdet är grundläggande för effektiv planering och byggande. Det är angeläget att arbetet med att korta leveranstider och minska kostnaderna för sakägarna fortsätter.

En väl fungerande inskrivningsverksamhet är grundläggande för samhällsekonomin och en snabb och korrekt handläggning är betydelsefull för en effektiv bygg- och bostadssektor. Inskrivningsverksamheten syftar bl.a. till att skydda äganderätten och andra rättigheter till egendom. Möjligheterna att ansöka om in-teckning elektroniskt ska öppnas för professionella ingivare. Regeringen avser att ändra i Lantmäteriets instruktion för att myndigheten friare ska kunna

utnyttja de fördelar som ges av en digital arbetsprocess. Det ska t.ex. bli tillåtet att omfördela ärenden mellan olika inskrivningskontor vid arbetstoppar. Personliga kontakter med ingivare ska dock även i fortsättningen ske via närmaste inskrivningskontor.

4.7 Förslag till regeländringar för en ökad privatuthyrning av bostäder

4.7.1 Ärendet och dess beredning

I december 2011 fick en särskild utredare i uppdrag av regeringen att analysera marknaden för uthyrning av bostäder och lämna underlag för ställningstagande till hur den kan utvecklas. I uppdraget ingick att senast den 1 april 2012 lämna ett delbetänkande om möjligheterna att öka privatpersoners uthyrning av bostad.

Uppdraget har i den del som rör privatuthyrning redovisats i betänkandet Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt (SOU 2012:25). I utredningens uppdrag ingick inte att lämna skatte- eller författningsförslag. En sammanfattning av utredningens förslag finns i *bilaga 1, avsnitt 1*.

Inom Justitiedepartementet har med betänkandet som underlag promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder upprättats. I promemorian behandlas, utöver frågor om privatuthyrning som tas upp i delbetänkandet, en fråga om hyra för nybyggda lägenheter enligt 12 kap. 55 c § jordabalken. En sammanfattning av promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder finns i *bilaga 1, avsnitt 2* och dess lagförslag finns i *bilaga 1, avsnitt 3*. Promemorian har remissbehandlats tillsammans med betänkandet. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 1, avsnitt 4*. Remissyttrandena finns tillgängliga i ärendet (dnr Ju2012/3159).

I denna proposition behandlas de förslag som lagts fram i promemorian.

Lagrådet

Regeringen beslutade den 14 juni 2012 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 1, avsnitt 5*.

Lagrådets yttrande finns i *bilaga 1, avsnitt 6*. Regeringen har i allt väsentligt följt Lagrådets

förslag. Lagrådets synpunkter behandlas i avsnitt 4.7.2 och i författningskommentaren.

4.7.2 Ändrade hyresvillkor för att öka privatuthyrningen

Regeringens förslag: Det ska införas en särskild lag som gäller när en privatperson hyr ut en egen bostadsrättslägenhet, en- eller tvåfamiljshus, ägarlägenhet eller annat ägt boende. Vid upplåtelse enligt den nya lagen ska en friare hyressättning tillåtas. Hyresvärden ska ha rätt att genom hyran få ersättning för sina kostnader för bostaden. Hyresavtalet ska gälla för obestämd tid, om parterna inte avtalar om en bestämd hyrestid. Någon möjlighet för hyresgästen att framtvunga en förlängning av hyresavtalet ska inte finnas.

Promemorians förslag: Överensstämmer i allt väsentligt med regeringens (se promemorian s. 11 f.).

Remissinstanserna: Remissutfallet är blandat. *Hyresgästföreningen Riksförbundet (Hyresgästföreningen)* avstyrker förslaget. Föreningen framhåller att förslaget grundas på ett undermåligt underlag i fråga om antalet tillgängliga bostäder. Föreningens bedömning är att förslaget kommer att leda till dramatiska hyreshöjningar, vilket gör det svårare för unga och arbetssökande att få en bostad. Denna uppfattning delas av *HSB Riksförbund (HSB)*, *Sveriges Förenade Studentkårer (SFS)* och *Stockholms studentkårers centralorganisation (SSCO)*. Även *jagvillhabostad.nu* instämmer i kritiken och anser att åtgärder för att öka byggandet borde vara i fokus. *Riketsbyggen* delar kritiken mot underlaget för förslaget. *Hyresnämnden i Göteborg* avstyrker förslaget. Nämnden anför att det är tveksamt vilka fördelar det kommer att ge och att dessa i allt fall inte överväger nackdelarna i fråga om ett mer komplicerat regelverk och mer orättvis och splittrad hyressättning. *Boverket* kritiserar underlaget och analysen av förslagets konsekvenser. Verket anför dels att så principiellt viktiga förändringar borde föregås av mer noggrann analys, dels att förslaget inte ger hyresgästen tillräckligt skydd mot för höga hyror. *SABO* välkomnar initiativet att förbättra utnyttjandet av befintliga bostäder och är positiv till bl.a. att reglerna för privatuthyrning förenklas. Organi-

sationen instämmer dock i kritiken mot underlaget och riktar vidare kritik mot att särskilda regler om hyresprövning införs för en delmarknad. *Hyresnämnden i Stockholm* ifrågasätter om det är lämpligt att ha olika system för prövning av hyra för uthyrning i andra hand av hyresrätter å ena sidan och bostadsrättslägenheter å andra sidan. *Konsumentverket* lyfter bl.a. fram behovet av att konsekvenserna av förslagen analyseras noga och pekar på vikten av att det inte uppstår osäkerhet kring vilka regler som ska tillämpas. Ett antal remissinstanser är dock positiva till förslaget. *Stockholms Handelskammare* och *Linköpings kommun* tillstyrker förslaget. *Fastighetsägarna Sverige (Fastighetsägarna)*, *Kungliga Tekniska Högskolan*, *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* och *Stockholms kommun* tillstyrker i allt väsentligt förslaget. *Bostadsrätterna* tillstyrker i princip förslaget, men anser att även hyresrätter bör omfattas. *Ungdomsstyrelsen* tillstyrker förslaget med den reservationen att det är svårt att bedöma hur det kommer att påverka unga. Mynligheten anser att förslagets konsekvenser bör utvärderas efter viss tid. *Domstolsverket* och *Göteborgs tingsrätt* har ingen invändning mot förslaget. *Svea hovrätt* avstyrker inte förslaget, men konstaterar att det leder till att regelsystemet blir mer omfattande och komplext.

Skälen för regeringens förslag

Det behövs åtgärder för att underlätta privatuthyrning

Det är viktigt för svensk ekonomi och dess tillväxt att bostadsmarknaden fungerar väl. En bra tillgång på bostäder är en förutsättning för att få god rörlighet på arbetsmarknaden. Den som erbjuds, eller vill söka, ett arbete på en annan ort ska inte hindras av att det inte finns några bostäder att tillgå. Det är viktigt att sådana möjligheter till förändring är öppna för alla oberoende av ekonomisk ställning eller bakgrund. En bostadsmarknad i balans behövs för att främja individens valmöjligheter och ge människor utrymme att påverka sin livssituation.

Regeringen har vidtagit en rad åtgärder för att förbättra både utbudet och mångfalden på bostadsmarknaden.

En viktig åtgärd är att vinstförbudet för de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen tagits bort samtidigt som numera även privata hyresvärdars hyror får beaktas vid en hyresprövning i den mån de är kollektivt förhandlade.

Ändringarna bör leda till att förutsättningarna för att bedriva uthyrningsverksamhet blir bättre för privata hyresvärdar (se prop. 2009/10:185).

Det har vidare införts en möjlighet att bilda ägarlägenheter i samband med nyproduktion och i vissa fall av ombyggnad (se prop. 2008/09:91). Regeringen har gett en särskild utredare i uppdrag att föreslå de författningsändringar som krävs för att också ombildning av befintliga hyreshus ska kunna ske till ägarlägenheter (Dir. 2012:44). En ny plan- och bygglag har införts med en ny instansordning för överklaganden. Avsikten är att en tydligare lagstiftning med snabbare processer ska leda till att byggprojekt kan genomföras på kortare tid. Ett förslag om att förbättra möjligheterna att prissätta tillval och frånval i hyresrätter bereds för närvarande inom Justitiedepartementet (se promemorian *Tillval i hyresrätt*, Justitiedepartementet, dnr Ju2008/9044).

I många kommuner återstår, trots genomförda reformer, stora problem på bostadsmarknaden. I storstadsregionerna och kring vissa universitets- och höskoleorter, liksom på andra tillväxtorter, råder bostadsbrist. För många som etablerar sig i dessa regioner finns det få valmöjligheter i fråga om boende.

I Stockholm är det svårt att få ett förstahandskontrakt på en hyreslägenhet för den som flyttar till staden. Valet står därför ofta mellan att köpa en bostad eller att hyra en lägenhet i andra hand. Att allt fler behöver köpa en bostad bidrar till att priserna på ägt boende stegras. Det riskerar att minska rörligheten på arbetsmarknaden på grund av bl.a. de höga kostnader som är förenade med att köpa och sälja sin bostad. Med hänsyn till de många gånger höga bostadspriserna och inslaget av ekonomiskt risktagande är det för många inte heller alltid ett alternativ att köpa en bostad. Som en följd av den pressade bostadssituationen i storstäderna har det uppstått en olaglig handel med hyreskontrakt.

Det behövs ytterligare åtgärder för att öka utbudet av bostäder i delar av landet. Det är på lång sikt, med hänsyn till att befolkningen ökar i tillväxtorter, nödvändigt att det byggs fler bostäder än det gjorts under de senaste åren. Tiden från projektplanering till färdiga bostäder är dock lång. För att på kort sikt minska bostadsbristen är det därför nödvändigt att de befintliga bostäderna utnyttjas i större utsträckning än i dag.

I promemorian föreslås att reglerna för privatuthyrning förenklas och görs mer förmånliga

för hyresvärden i syfte att öka utbudet av bostäder och få en bättre fungerande marknad.

I dag kan parternas överenskommelse om hyra prövas enligt 12 kap. jordabalken (hyreslagen) av hyresnämnden, som då ska fastställa den till skäligt belopp. Hyran är inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. En lägenhets bruksvärde bestäms av en rad faktorer kopplade till lägenhetens storlek och standard, den service och förmåner som erbjuds i fastigheten och fastighetens läge. Vid upplåtelse i bl.a. andra hand kan hyresvärden bli återbetalningsskyldig för vad han eller hon tagit emot utöver skälig hyra.

I fråga om hyrestiden är hyreslagens huvudregel att hyresavtal gäller på obestämd tid. Hyresgästen har som utgångspunkt rätt att få ett hyresavtal förlängt även om det sägs upp, s.k. besittningsskydd. Från denna regel finns flera undantag, varav några gäller när någon hyr ut sin egen bostad.

Flera remissinstanser, t.ex. *Hyresgästföreningen*, *HSB*, *Riksbyggen* och *Boverket*, är kritiska mot underlaget till stöd för promemorians förslag och anser att det inte ger tillräckligt stöd för antagandet att det finns något större antal tomma lägenheter. De anser att det inte är visat att finns ett behov av att ändra hyreslagens regler.

Regeringen delar inte den uppfattningen. Det finns flera tecken på att bostadsmarknaden inte fungerar väl. Detta gäller även delmarknaden för privatuthyrning. Så gott som samtliga remissinstanser som uttalar sig om bostadsmarknaden håller med om att den inte fungerar väl.

Ett problem med marknaden för privatuthyrning är att utbudet av lägenheter att hyra i andra hand är litet och svåröverskådligt. Vid en internationell jämförelse framstår denna marknad i Sverige som outvecklad (jfr betänkandet s. 39 f.). Ett annat problem är att den hyra som tas ut vid andrahandsupplåtelser ofta vida överstiger den hyra som skulle följa av en bruksvärdesprövning (se t.ex. betänkandet s. 17). Detta är inte otillåtet, men det visar att hyreslagens regler om hyressättning har dåligt genomslag på denna del av hyresmarknaden. En följd av detta är att det är svårt att få en rättvisande bild av andrahandsmarknaden. Det gör hyresgästens situation utsatt, eftersom han eller hon har svårt att bilda sig en uppfattning om vad liknande lägenheter faktiskt hyrs ut för.

Det går inte att få fram ett helt tillförlitligt underlag om antalet lägenheter som kan bli tillgängliga om reglerna om privatuthyrning ändras. En bidragande orsak till det är att något förutbestämt antal lägenheter inte finns, eftersom benägenheten att hyra ut en lägenhet påverkas av hur reglerna är utformade. Denna svårighet att beräkna antalet lägenheter är dock inte ett hinder mot åtgärder som syftar till att tillvarata den potential som finns. Det finns vidare, oavsett antalet tillgängliga lägenheter, ett behov av att skapa enkla och stabila regler så att marknaden kommer i balans och blir synlig.

Många remissinstanser betonar att det är nödvändigt att byggandet ökar för att få en mer väl fungerande bostadsmarknad. Att åstadkomma ett ökat byggande är en fråga med hög prioritet och regeringen vidtar flera åtgärder med den inriktningen. Detta är dock inget skäl att avstå från andra åtgärder som på kort sikt kan förbättra situationen.

Hyresnämnden i Göteborg och *HSB* invänder att särskilda regler för privatuthyrning komplicerar hyresrätten på ett olyckligt sätt. Förekomsten av två regelsystem kommer dock inte att medföra några större problem för privatpersoner, om gränsdragningen mellan dem är tydlig. Även med två olika regelsystem går det att på flera viktiga punkter göra förenklingar för hyresvärdar och hyresgäster. En sådan lösning bör därför inte göra det svårare för den enskilde att sätta sig in i vilka regler som gäller för privatuthyrning. För alla övriga upplåtelser blir reglerna oförändrade.

Regeringen anser sammanfattningsvis att det bör införas särskilda regler för privatuthyrning. En utgångspunkt bör vara att en privatperson som överväger att tillfälligt bli hyresvärd utan svårighet ska kunna överblicka konsekvenserna av att hyra ut sin bostad. Det gäller både hyran och andra hyresvillkor. På så vis ges förutsättningar för en mer öppen och väl fungerande marknad med ett större utbud av bostäder.

En särskild lag om uthyrning av egen bostad bör införas

Hyreslagen har med tiden blivit omfattande och komplex. Genom att i en särskild lag reglera de viktigaste frågorna för en privatuthyrning av bostad ökar möjligheterna att på ett enkelt sätt få en överblick över de särskilda regler som gäller vid en sådan uthyrning. Den lag som föreslås ska ses som en bostadspolitisk åtgärd för att på kort

sikt minska bostadsbristen på orter där efterfrågan på bostäder är mycket stor. Att föra in förslaget i hyreslagen skulle kräva ett mer omfattande arbete, vilket avsevärt skulle försena de förbättringar som behövs. En sådan försening vore olycklig. Även detta talar för att en särskild lag om privatuthyrning bör införas.

Fastighetsägarna, Svea hovrätt och jagvillhabo-stad.nu pekar på att en särskild lag med regler om privatuthyrning riskerar att göra hyresreglerna mindre överskådliga. En nackdel med att införa en särskild lag är att läsaren måste läsa både den särskilda lagen och hyreslagen för att få en fullständig bild av reglerna om privatuthyrning. Att föra in reglerna i hyreslagen skulle, med tanke på den lagens uppbyggnad, medföra antingen att bestämmelserna om privatuthyrning måste placeras långt ifrån varandra i lagen eller att lagens systematik överges genom att bestämmelserna samlas i en eller ett fåtal paragrafer. Det förra alternativet skulle göra det svårt att få en överblick över vad som gäller vid privatuthyrning. Det senare skulle på samma sätt som en särskild lag leda till att läsaren måste läsa hyreslagen i övrigt för att förstå i vilka delar den gäller. En fördel med att placera reglerna i en särskild lag i förhållande till de berörda alternativen är att hyreslagen inte kompliceras för de hyresförhållanden som inte utgör privatuthyrning.

Inom Justitiedepartementet bereds för närvarande betänkandet *Moderna hyreslagar* (SOU 2009:35). Betänkandet innehåller förslag på nya hyreslagar som förenklats redaktionellt och språkligt i förhållande till den nuvarande hyreslagen. I likhet med *Fastighetsägarna* och *Svea hovrätt* anser regeringen att frågan om huruvida den särskilda lagen för privatuthyrning bör sammanföras med övriga hyresregler lämpligen bör behandlas i samband med dessa förslag.

Den nya lagen bör, liksom hyreslagen, vara tvingande till förmån för hyresgästen. En bestämmelse med den innebörden kan utformas på olika sätt. Ett alternativ är att formulera den i överensstämmelse med den motsvarande bestämmelsen i hyreslagen. En sådan lösning ger den fördelen att läsaren inte behöver tvivla på om innebörden är densamma i hyreslagen och den särskilda lagen. Ett annat alternativ är att efterlikna de bestämmelser som förekommer i andra civilrättsliga lagar, t.ex. 3 § konsumentköplagen (1990:932). I lagrådsremissen användes bestämmelsen i hyreslagen som förebild. *Lagrådet* bedömer att bestämmelsen i remissen kan

uppfattas som något svåräst och att det därför bör övervägas om den ska formuleras i överensstämmelse med t.ex. den nämnda 3 § konsumentköplagen. Regeringen väljer att följa Lagrådets rekommendation.

Lagens tillämpningsområde

Förslaget syftar till att stimulera privatpersoner att hyra ut bostäder som de under en tid inte behöver. Det kan handla om den egna bostaden som inte används under en tid eller en övernattningslägenhet som i perioder används i begränsad omfattning. Tanken är inte att hyressättningen för hyresrätter i allmänhet ska påverkas. Förslaget bör begränsas så att upplåtelse som sker i en näringsverksamhet inte omfattas av lagen utan bedöms enligt hyreslagen. Med en sådan avgränsning påverkas inte hyresgäster som bor i flerbostadshus av den nya lagen. Avsikten är inte att påverka den skyldighet som hyresvärdar har att förhandla med hyresgästorganisationer. Det är därför lämpligt att hyresvärdar som hyr ut lägenheter i sådan omfattning att de kan ha förhandlingsskyldighet enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) inte omfattas av den nya lagen.

Förslaget avser inte att uppmuntra att privatpersoner köper en bostad utan att ha för avsikt att bebo den. Varje person bör därför endast ha rätt att hyra ut en bostad enligt de nya reglerna. Hyrs en andra lägenhet ut, bör således hyreslagen gälla för upplåtelsen. *HSB* och *Riksbyggen* anser att en sådan gränsdragning kan komma att leda till problem, eftersom hyresgästen i praktiken inte kan veta om det rör sig om första eller andra upplåtelsen. Det kan inte uteslutas att sådana svårigheter kan uppkomma. Det är dock sannolikt endast ett fåtal personer som äger flera bostäder som de inte har behov av. Fördelarna med att begränsa antalet upplåtelse får anses överväga eventuella nackdelar.

Den nya lagen bör omfatta alla former av ägt boende, t.ex. egna hem, ägarlägenheter och bostadsrättslägenheter. Sådana boendeformer har det gemensamt att ägaren har gjort en investering för att köpa bostaden. Det är då följdriktigt att dessa likställs i fråga om högsta tillåtna hyresnivå när bostaden hyrs ut.

Enligt promemorians förslag ska uthyrning i andra hand av hyresrätter inte omfattas av den nya lagen. *Bostadsrätterna* invänder att det mot bakgrund av ambitionen att öka utbudet av lediga lägenheter är ologiskt att utesluta hyresrät-

ter, som utgör 60 procent av lägenheterna i flerbostadshus. *Fastighetsägarna* anser däremot att det är naturligt att utesluta uthyrning av hyresrätter i andra hand.

Det råder ingen tvekan om att genomslaget i och för sig skulle öka om även uthyrning av hyresrätt i andra hand omfattades av förslaget. Det finns emellertid flera skäl som talar mot att göra det.

När det gäller hyresrätter gör hyresgästen som utgångspunkt ingen kapitalinvestering. Det är i stället fastighetsägaren som gör denna. Fastighetsägaren får i förhållande till förstahandshyresgästen endast ta ut en hyra som är skäligen med hänsyn till lägenhetens bruksvärde. Det kan då inte anses lämpligt att hyresgästen får ta ut en högre hyra vid en andrahandsupplåtelse. Hyresgästen skulle annars få en mer förmånlig ställning än ägaren till en bostad, som i förslaget endast ges möjlighet till kostnadstäckning (se nedan). Att låta uthyrning i andra hand av hyresrätter omfattas av den nya lagen skulle också leda till gränsdragningsproblem mot den reguljära hyresmarknaden och minska rörligheten bland förstahandshyresgäster. En ökad svarthandel med hyreskontrakt kan också väntas, eftersom kontrakt på lägenheter i attraktiva områden skulle ge möjlighet till ekonomisk avkastning. Upplåtelse i andra hand av hyresrätter bör av dessa skäl inte omfattas av de nya reglerna.

För uthyrning av bostadslägenheter för fritidsändamål gäller en särskild ordning enligt hyreslagen. Det saknas anledning att låta sådana upplåtelse omfattas av förslaget.

Den nya lagen bör ges rubriken lag om uthyrning av egen bostad. Rubriken är en förenklad och sammanfattande beskrivning av lagens tillämpningsområde.

Hyrestiden

Hyresgästens situation vid privatuthyrningen kan snabbt förändras. Det kan t.ex. handla om att en påbörjad anställning avbryts, att en mer permanent bostad hittas eller att en annan hyresvärd erbjuder mer förmånliga villkor. Hyresgästen bör därför ha rätt att säga upp avtalet att upphöra efter viss kortare tid.

Hyresnämnden i Göteborg och *Hyresnämnden i Malmö* anser att hyresvärden inte bör ha rätt att säga upp avtalet, eftersom hyresgästens ställning blir osäker, vilket medför att han eller hon kan få svårt att göra gällande sina rättigheter. Det går enligt regeringens mening inte att bortse från de

risker som nämnderna pekar på. Samtidigt är det i realiteten lätt att kringgå hyresvärdens bundenhet till hyrestiden, eftersom hyrestiden kan bestämmas till kort tid och sedan förlängas i omgångar. Med dagens regler kan vidare samma effekt åstadkommas genom att hyresavtalet får löpa på obestämd tid, eftersom hyresvärden då har rätt att säga upp avtalet och hyresgästen ofta saknar besittningsskydd vid privatuthyrning. Med hänsyn till att förslaget syftar till att öka uthyrning av bostäder som för tillfället inte behövs är det naturligt att även hyresvärden har rätt att säga upp avtalet om förhållandena förändras. För att hyresvärdens uppsägning av hyresavtalet inte ska riskera att sätta hyresgästen i en trängd situation bör hyresvärdens uppsägningstid dock vara längre än hyresgästens.

Enligt promemorians förslag får hyrestiden uppgå till högst två år men parterna har möjlighet att komma överens om att förlänga den. *Fastighetsägarna* anser att det med tanke på att båda parter har rätt att säga upp hyresavtalet saknas skäl att begränsa hyrestiden på detta sätt. Att tillåta parterna att fritt bestämma hyrestiden förenklar förslaget, utan att det ger anledning till ökad osäkerhet för parterna.

I lagrådsremissen föreslogs att hyrestiden skulle vara ett år, om inte parterna avtalar något annat. *Lagrådet* invänder att den valda lösningen kan skapa tillämpningsproblem och att huvudregeln kan vara överraskande för parterna. Lagrådet anför att det med hänsyn till att båda parterna har rätt att säga upp avtalet synes saknas behov av regeln. Lagrådet föreslår att hyresavtalet i stället ska gälla tills vidare, om parterna inte avtalar om en bestämd hyrestid.

Regeringen anser att det är angeläget att reglerna ges en så enkel utformning som möjligt och väljer därför att följa Lagrådets förslag. Hyresavtalet bör alltså gälla för obestämd tid, om inte parterna kommer överens om en bestämd hyrestid.

Redan i dag finns vissa undantag från regeln om hyresgästens besittningsskydd när hyresvärden hyr ut sin egen bostad. Reglerna ger hyresvärden rätt att återta den uthyrda bostaden vid hyrestidens utgång. Reglerna uppfattas av många potentiella uthyrare som otydliga, vilket skapar en osäkerhet (betänkandet s. 68). I den nya lagen bör det därför tydligt framgå att hyresgästen inte har rätt att framtvinga en förlängning av hyresavtalet. Oavsett om hyresavtalet upphör att gälla för att hyrestiden löper ut eller för att hyresvär-

den sagt upp det, bör således hyresgästen vara skyldig att flytta.

Jagvillhabostad.nu är kritisk mot förslaget att hyresgästen inte ska ha något besittningsskydd vid längre hyresförhållanden. Regeringen konstaterar dock att det inte finns något större behov av sådana regler. De flesta hyresförhållanden vid privatuthyrning kommer att vara tillfälliga, inte minst mot bakgrund av den ändring som föreslås i bostadsrättslagen, se avsnitt 4.7.3. Det finns undantag från besittningsskyddet som sträcker sig över en längre tid, varför hyresgästens situation inte skulle förbättras markant om avsaknaden av besittningsskydd tidsbegränsades. I syfte att uppnå en enkel regel bör därför hyresgästen inte ges besittningsskydd vid privatuthyrning, oavsett hur länge hyresförhållandet varar.

Hyressättningen

I promemorian föreslås att avtalsparternas val ska vara mer bestämmande för hyressättningen när privatpersoner hyr ut bostäder. Det uttalas att ägaren bör ha rätt att kräva en så hög hyra att han eller hon får täckning för sina kostnader för bostaden. Reglerna bör däremot inte utformas så att de skapar osäkerhet på en outvecklad marknad eller inbjuder till oönskad spekulation. I promemorian föreslås därför en gräns för hur hög hyran får vara som formuleras så att vinster inte kan göras på att köpa en bostad för att hyra ut den privat.

Flera remissinstanser framför kritik mot promemorians förslag. Det gäller bl.a. *Hyresgästföreningen*, *SABO*, *Boverket*, *jagvillhabostad.nu* och *Hyresnämnden i Göteborg*. Kritiken grundas på bedömningen att förslaget kommer att leda till högre hyror, vilket bl.a. riskerar att göra det svårare för unga att komma in på bostadsmarknaden. Det kommer att upplevas som orättvist att vissa hyresgäster får betala högre hyra. *SABO* anser att förslaget undergräver de ändrade regler om allmännyttan och hyreslagen som trädde i kraft den 1 januari 2011. Bland instanserna är däremot t.ex. *Fastighetsägarna*, *Kungliga Tekniska Högskolan* och *Stockholms handelskammare* positiva till förslaget.

Priset på ägda bostäder bestäms fritt på marknaden, medan hyran för hyresrätter i hög grad påverkas av reglerna om bruksvärdesprövning i hyreslagen. Priserna på ägt boende har på vissa orter under lång tid ökat i högre takt än hyrorna för hyresrätter. Det har också kommit att ske en förskjutning av hur olika faktorer värderas vid

prissättningen. På marknaden för ägt boende är det t.ex. inte ovanligt att äldre lägenheter i attraktiva områden säljs till höga priser, eftersom många köpare värdesätter sådana lägenheters egenskaper. På hyresmarknaden är däremot hyrorna för äldre lägenheter ofta lägre än hyrorna för nybyggda lägenheter. Vid en hyresprövning tillmäts bostadens läge ofta mindre vikt än vid överlåtelse av bostad. På grund av sådana skillnader vid prissättningen av bostadsformerna kan ägaren till en privatbostad som ska hyras ut inte alltid dra nytta av att hans eller hennes bostad tilltalar en stor del av de bostadssökande.

Enligt regeringens uppfattning talar starka skäl för att vid privatuthyrning tillåta större hänsyn till det som kan anses vara den uthyrda bostadens ekonomiska värde. Till skillnad från näringsdrivande hyresvärdar kan en privatperson ofta välja att inte hyra ut lägenheten, om alternativkostnaden för att låta den stå tom inte upplevs som tillräckligt stor. Det är därför särskilt viktigt att i det befintliga bostadsbeståndet öka incitamentet för privatpersoner att hyra ut sin lägenhet. Privatpersoner saknar normalt den kompetens och de resurser som professionella hyresvärdar har. Hyresvärden och hyresgästen är därför många gånger relativt jämbördiga avtalsparter. Även på detta sätt skiljer sig privatuthyrning från den vanliga hyresmarknaden.

Det är viktigt att reglerna skapar förutsättningar för en väl fungerande marknad med ett ökat utbud av bostäder. Att det är svårt att närmare uppskatta antalet privatbostäder som kan tillkomma förändrar inte den saken. Eftersom en lägenhet med ett centralt läge normalt är dyrare att köpa än en lägenhet som ligger en bit utanför stadskärnan, är det vidare rimligt att ägaren till den centralt belägna lägenheten får ta ut en högre hyra. Det är också naturligt att hyran för t.ex. vissa äldre lägenheter är högre än hyrorna för nyare lägenheter, om detta överensstämmer med marknadens värdering av bostäderna.

Regeringen ser inte de framförda farhågorna om överhyror för unga och andra utsatta grupper som avgörande invändningar mot en friare hyressättning. Det finns anledning att understryka att det inte sällan framförs kritik mot att studenter råkar illa ut när de hyr en lägenhet i andra hand. Således har t.ex. mer än 60 procent av ungdomarna i en undersökning uppgett att de själva eller någon de känner bött i andra eller tredje hand utan att hyresvärden känt till det, köpt eller blivit erbjuden att köpa ett hyreskon-

trakt, betalat överhyra eller blivit lurad i samband med en bostadsaffär. Mer än 80 procent av ungdomarna i Uppsala och Stockholm uppgav att de hade sådana erfarenheter av missförhållanden (SOU 2007:14 s. 14). Mer än 40 procent av dem som svarade i undersökningen uppgav vidare att de hade erfarenhet av överhyror.

Om regeln om hyressättning i högre grad anknyter till marknadens värdering av lägenheten, kommer marknaden för hyresrätter sannolikt att bli mer transparent. Detta kommer att gynna hyresgästerna, eftersom de får lättare att jämföra olika erbjudanden. Risker att få betala en hyra som är väsentligt högre än den som andra hyresgäster betalar för likvärdiga lägenheter minskar. Det är sannolikt att hyran för lägenheter i de mest attraktiva lägena höjs i förhållande till vad som i dag följer av en bruksvärdesprövning. Eftersom hyran ofta bestäms oberoende av denna, är det dock långt ifrån säkert att det blir någon reell höjning av hyran för flertalet lägenheter. Den tydligaste effekten bör i stället bli att hyressättningen blir mer homogen inom olika områden i takt med att marknaden blir mer öppen. En ökning av det totala utbudet av bostäder bör gynna även studenter och andra som inte har råd att köpa bostäder i de mest attraktiva områdena.

Sammantaget bör hyresprövningen vid privatuthyrning i högre grad anpassas till hur efterfrågad den uthyrda bostaden är. Utgångspunkten bör vara att parternas avtal gäller. Det bör dock finnas ett skydd mot alltför höga hyror. Den högsta tillåtna hyran bör anknyta till hyresvärdens kostnader för bostaden. Med en sådan princip motverkas spekulation och andra inte önskvärda effekter.

Frågan är då hur en sådan regel om hyresprövning ska formuleras. Att knyta den till de faktiska kostnaderna för varje enskild ägare är förenat med betydande utredningsproblem, eftersom det kan kräva en närgående granskning av hyresvärdens privatekonomi (jfr SOU 2007:74 s. 67). En regel som relaterar till de faktiska kostnaderna ger inte heller nödvändigtvis någon koppling till marknadsvärdet på bostaden, eftersom olika personer kan ha olika höga kostnader för att äga likvärdiga bostäder. I stället bör, i enlighet med promemorians förslag, de typiska kostnaderna för att äga den uthyrda bostaden ersättas genom hyran.

Oavsett om ägaren till en bostad lånat pengar för att köpa en bostad eller inte, kan bostadsin-

nehavet sägas binda kapital för ägaren. Detta hindrar honom eller henne från att investera pengarna på annat sätt. Ägaren bör genom hyran få ersättning för denna kostnad. Det bör göras en objektiv bedömning av marknadsvärdet på bostaden som inte direkt påverkas av vad ägaren faktiskt betalat för den. På marknadsvärdet bör ägaren få tillgodoräkna sig en avkastningsränta, vilket ger en uppskattning av kapitalkostnaden. På så vis knyts regeln om högsta tillåtna hyra till vilket värde bostaden anses ha på marknaden för ägt boende. Hur hög avkastningsräntan bör vara är en avvägningsfråga. Den bör vara så hög att den ger kostnadstäckning, men inte så hög att den kan uppmuntra icke önskvärd spekulation. Regeln bör utformas så att rättstillämpningen kan anpassas till ränteläget, om de ekonomiska förutsättningarna förändras. Se vidare om denna fråga författningskommentaren till 4 § lagen om uthyrning av egen bostad.

En regel som anknyter till bostadens värde på marknaden för ägt boende ger goda möjligheter att avgöra om en viss hyra kommer att accepteras av hyresnämnden vid en prövning. Det är lätt att få information om till vilket pris överlåtelser av likvärdiga bostäder sker. Det finns tjänster för att få en bostad värderad som är enkla och billiga att utnyttja, vilket kan ge parterna en opartisk åsikt om en bostads värde.

Utöver kapitalkostnaden har ägaren till en bostad driftskostnader av olika slag. Det kan bl.a. röra sig om avgift till en bostadsrättsförening eller kostnader för olika nyttigheter, t.ex. el och vatten. Även sådana kostnader bör kunna ersättas genom hyran.

Det ligger i sakens natur att hyresnämndens bedömning av hur hög en viss hyra ska vara i ett enskilt fall inte kan bli helt exakt. Det är viktigt att det inte på grund av denna osäkerhet uppkommer onödiga tvister. Först om hyran med en viss marginal överstiger ägarens kostnader bör den därför kunna ändras av hyresnämnden.

En hyresgäst som hyr en lägenhet på oförmanliga villkor bör informera motparten om att han eller hon vill få till stånd en ändring. Kan inte överenskommelse träffas bör hyresgästen, liksom hyresvärden i förekommande fall, ha rätt att utan dröjsmål ansöka om ändring av hyresvillkor hos hyresnämnden. Hyresnämndens beslut om ändrade villkor bör som huvudregel gälla redan från dagen för ansökan hos hyresnämnden.

Ingen retroaktiv ändring av hyran

En hyresgäst som hyr ett möblerat eller omöblerat rum eller en annan lägenhet i andra hand har i dag rätt att begära återbetalning för hyra i den del som den överstigit ett skäligt belopp. Återbetalning får inte avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan hos hyresnämnden (55 e § hyreslagen). Regeln tillkom för att skydda hyresgäster som på orter med stor bostadsbrist på grund av sin utsatta ställning tvingades acceptera en betydligt högre hyra än vad som är skäligt enligt bruksvärdesreglerna (jfr prop. 1987/88:162 s. 10 f.).

I promemorian föreslås att regeln om hyresvärdens skyldighet att återbetala för högt uttagen hyra inte ska gälla vid privatuthyrning.

Några remissinstanser, t.ex. *Hyresgästföreningen*, *jagvillhabostad.nu*, *Boverket* och *SSCO*, är kritiska mot promemorians förslag. Remissinstanserna anför bl.a. att det råder bostadsbrist på flera orter och att hyresgästerna fortfarande har behov av det skydd som möjligheten till återbetalning av hyra ger.

Om hyran tillåts anknyta till bostadens marknadsvärde, är behovet av en regel om återbetalning mindre. Marknaden för privatuthyrning kan väntas bli mer öppen på grund av det ökade utrymmet för parterna att bestämma hyran efter hur attraktiv bostaden är. Med ett större synligt utbud kan hyresgästen lättare jämföra olika erbjudanden med varandra. I och med att villkorsändringar enligt förslaget som huvudregel träder i kraft från dagen från ansökan om ändrade villkor har hyresgästen möjlighet att snabbt komma till rätta med ofördelaktiga hyresvillkor. Enligt regeringens mening framstår det som alltför långtgående att därutöver ålägga hyresvärden att betala tillbaka hyra för förfluten tid. Någon rätt för hyresgästen att begära återbetalning av hyra för förfluten tid bör därför inte finnas vid hyresavtal som omfattas av den föreslagna lagen.

I de fall en person hyr ut flera lägenheter föreslås hyreslagen gälla från och med den andra upplåtelsen. Svårigheten för en senare hyresgäst att få kännedom om tidigare upplåtelse uppmärksammas, som berörts ovan, av några remissinstanser. För de senare upplåtelse ska hyran prövas enligt 55 § hyreslagen, varför en möjlighet till retroaktiv återbetalning av hyran kan ha praktisk betydelse. I dessa fall har hyresgästen också möjlighet att kräva återbetalning enligt 55 e § hyreslagen, eftersom hyreslagen i dess helhet gäller vid de senare upplåtelse.

4.7.3 Rätt att hyra ut bostadsrättslägenhet utan att ange några skäl

Regeringens förslag: En bostadsrättshavare ska inte behöva anföra beaktansvärda skäl för att få tillstånd att hyra ut sin lägenhet. Om bostadsrättshavaren under de föregående tre åren disponerat lägenheten för eget brukande i mindre än ett år, ska det dock krävas att han eller hon har sådana skäl för upplåtelsen.

Promemorians förslag: Överensstämmer i allt väsentligt med regeringens förslag. I promemorians förslag krävs beaktansvärda skäl för upplåtelsen, om bostadsrättshavaren disponerat lägenheten för eget brukande i mindre än ett år under de föregående fyra åren.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser som yttrar sig i frågan är negativa. *Bostadsrätterna*, *HSB*, *Boverket*, *jagvillhabostad.nu* och *Riksbyggen* avstyrker förslaget och framför bitvis stark kritik. Kritiken riktar sig mot att förslaget gör en allt för stor inskränkning i föreningsfriheten och försämrar föreningens möjlighet att förvalta fastigheten. De lyfter också fram att andrahandsuthyrning i praktiken vållar stora problem i många föreningar. *Kungliga Tekniska Högskolan*, *Stockholms kommun* och *Linköpings kommun* är positiva till förslaget. Det gäller även *Fastighetsägarna* som dock anser att hänsyn bör tas till små föreningar.

Skälen för regeringens förslag: En bostadsrättshavare får inte hyra ut sin lägenhet utan samtycke från styrelsen i bostadsrättsföreningen. Om styrelsen vägrar att ge samtycke, kan bostadsrättshavaren hos hyresnämnden ansöka om tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska hyresnämnden ge om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen saknar befogad anledning att motsätta sig den. Denna regel ger uttryck för en intresseavvägning mellan den enskilda bostadsrättshavaren å ena sidan och bostadsrättsföreningen å andra sidan (se t.ex. prop. 2002/03:12 s. 69 f.).

I Sverige är bostadsrättslägenheternas andel av permanentbostäderna 22 procent. I Stockholm, Göteborg och Malmö är motsvarande andel i genomsnitt nästan 40 procent. En stor andel av de potentiella hyresobjekten är alltså bostadsrättslägenheter. För att öka privatuthyrningen bör de

bostadsrättshavare som önskar hyra ut sin bostad i så stor utsträckning som möjligt ha rätt att göra det.

Bostadsrätterna, *HSB* och *Riksbyggen* är kritiska till förslaget att ge bostadsrättshavaren större rätt att hyra ut sin lägenhet. En sådan förändring skulle enligt deras synsätt inskränka föreningsrätten och försvåra föreningarnas förvaltning av husen. Det skulle drabba mindre föreningar särskilt hårt. Frågan om rätt till uthyrning av lägenheten i andra hand bör överlämnas till den enskilda föreningen som kan välja att vara mer generös än vad bostadsrättslagen kräver om utrymme och stöd finns för det i föreningen. *Bostadsrätterna* föreslår bl.a. att föreningar med mindre än femton bostadsrättslägenheter bör undantas från förslaget och att en lägenhet bör få hyras ut tidigast två år från förvärvet.

En andrahandsupplåtelse av en lägenhet kan ha stor betydelse för bostadsrättsföreningen, särskilt om den sammanträffar med många andra. Som remissinstanserna pekar på kan små föreningar vara särskilt utsatta, eftersom en fungerande förvaltning i dessa kräver att en stor andel av medlemmarna engagerar sig i föreningsarbetet. Föreningsintresset talar för att styrelsen bör kunna hindra en upplåtelse om det behövs för att värna en ändamålsenlig förvaltning av föreningen och dess egendom. Sådan möjlighet finns i dag, eftersom tillstånd till upplåtelsen ska vägras om föreningen har befogad anledning att motsätta sig den. Denna möjlighet bör kvarstå. Såväl en mindre som en större förening bör kunna hindra upplåtelser som innebär tydliga nackdelar för föreningen. Föreningsintresset bör däremot inte hindra att kravet på att bostadsrättshavaren ska anföra beaktansvärda skäl för upplåtelsen, i vart fall för viss tid, tas bort.

Det är redan i dag så att en bostadsrättshavare kan få rätt att hyra ut sin lägenhet, trots att föreningen motsatt sig detta. Synen på de skäl som bostadsrättshavaren anför ska vara generös (se prop. 2002/03:12 s. 119). Att ge bostadsrättshavaren rätt under viss tid att upplåta lägenheten utan några skäl för upplåtelsen kan inte anses innebära ett avsteg från den kooperativa tanke som bostadsrättslagen vilar på.

Sammantaget gör regeringen bedömningen att bostadsrättshavaren bör ha rätt att hyra ut sin lägenhet under viss tid utan att behöva anföra beaktansvärda skäl för upplåtelsen. I viss mening utgör detta en presumtion för att upplåtelse är

tillåten, eftersom det åligger föreningen att förklara varför tillstånd ska vägras.

I promemorian föreslås en regel som innebär att bostadsrättshavare får hyra ut sin lägenhet i fyra år utan att anföra något skäl för upplåtelsen. Regeringen anser dock att det finns skäl att beakta remissinstansernas kritik mot hur detta skulle påverka bostadsrättsföreningarna. En kortare tidsperiod minskar också risken för att förslaget hämmar omsättningen av bostadsrätter, vilket skulle kunna medföra negativa effekter på denna delmarknad.

Förslagen rörande privatuthyrning syftar till att få fram och synliggöra tillfälliga bostäder på orter med stor bostadsbrist. Tanken är inte att det ska löna sig att spekulera genom att köpa en bostadsrättslägenhet som man inte avser att bo i. En bostadsrättsförening har i princip rätt att vägra medlemskap till någon som köper en bostadsrätt i spekulationssyfte och utan avsikt att bo i lägenheten. Det är då lämpligt att tidsgränsen utformas så att möjligheten att hyra ut lägenheten i andra hand inte gör det intressant för bostadsrättshavare att över tiden behålla lägenheter som de inte har för avsikt att bo i. Det bör därför krävas att en bostadsrättshavare som under de föregående tre åren disponerat lägenheten för eget brukande i mindre än ett år kan anföra beaktansvärda skäl för att få tillstånd till en upplåtelse.

För en styrelse i en förening saknas det normalt skäl att vägra samtycke till en upplåtelse som hyresnämnden ändå kommer att godkänna. Bostadsrättshavaren kommer därför normalt att få samtycke av styrelsen om inte upplåtelsen orsakar problem för föreningen.

För en förening kan uthyrning av lägenheter i andra hand i vissa fall medföra ökade kostnader. Det kan t.ex. handla om att en medlem som hyr ut sin lägenhet inte längre bidrar aktivt till fastighetens skötsel. Föreningen kan därför i högre grad behöva köpa in tjänster, om lägenheter hyrs ut i andra hand. I betänkandet föreslås att föreningen ska få ta ut en förhöjd avgift av medlem som hyr ut sin lägenhet för att kompensera sig för denna kostnad. Frågan uppmärksammas också av vissa remissinstanser, t.ex. *Bostadsrätterna*. Regeringen delar uppfattningen att det är rimligt att bostadsrättsföreningen ges möjlighet att få viss kompensation för de merkostnader och de olägenheter som kan uppstå till följd av medlemmars uthyrning. Frågan behöver dock analyseras ytterligare och det har i lagstiftningsä-

rendet inte funnits utrymme att behandla saken. Regeringen avser att under 2013 återkomma med ett förslag hur föreningen ska kunna ta ut en sådan avgift och hur den bör utformas.

4.7.4 Ökat utrymme för överenskommelser om hyror för nybyggda lägenheter

Regeringens förslag: Tiden under vilken hyran för nybyggda lägenheter presumeras vara skälig, om en särskild förhandlingsöverenskommelse om det träffas, ska förlängas från tio till femton år.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna har inga synpunkter på förslaget eller tillstyrker det. *Boverket* är positivt till förslaget, liksom *Länsstyrelsen i Västra Götalands län*. *Stockholms Handelskammare* är också positiv men efterfrågar fler åtgärder för att öka byggandet. *SABO* tillstyrker förslaget även om organisationen tror att effekten blir ytterst begränsad. *Jagvillhabostad.nu* ifrågasätter om förslaget kommer att få någon effekt. *Fastighetsägarna* avstyrker inte förslaget men anser att presumtionshyror i grund och botten är olyckliga och att sådana används i begränsad omfattning. *Hyresgästföreningen* har inga synpunkter på förslaget.

Skälen för regeringens förslag: Den 1 juli 2006 trädde en ny paragraf om hyresprövning i fråga om nyproducerade lägenheter i kraft (55 c § hyreslagen). Enligt denna ska en hyra som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen anses som skälig om vissa förutsättningar är uppfyllda. Den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen ska ha varit etablerad på orten när överenskommelsen ingicks. Det ska ha bestämts i förhandlingsöverenskommelsen att hyran ska fastställas enligt den särskilda regeln. Vidare ska överenskommelsen omfatta samtliga lägenheter i huset och ha ingåtts innan hyresavtal träffats för någon lägenhet. Slutligen ska det inte ha gått mer än tio år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Om det finns synnerliga skäl att inte anse en hyra enligt 55 c § hyreslagen som skälig, får den ändras. Hyran får vidare ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresutvecklingen på or-

ten. Efter tio år provas hyran för lägenheterna enligt den sedvanliga bruksvärdesmetoden (55 § första stycket hyreslagen).

Utgångspunkten för reformen var att säkerställa att hyresvärden vid uthyrning av nybyggda lägenheter skulle få täckning för sina kostnader. En god förutsägbarhet ansågs viktig för att en fastighetsägare skulle kunna ta ställning till om en viss byggnation skulle genomföras eller inte (prop. 2005/06:80 s. 23). En överenskommelse enligt 55 c § hyreslagen kan ingås innan byggnationen påbörjas. Detta ger fastighetsägaren goda möjligheter att tillförlitligt uppskatta de framtida hyresintäkterna för ett projekterat hyreshus.

För fastighetsägare sträcker sig de ekonomiska beräkningarna vid nybyggnad av hus normalt längre än tio år. Avskrivningstiden för flerbostadshus är t.ex. ofta så lång som 40–50 år. En längre presumtionstid som i högre grad anpassas efter detta är en faktor som kan bidra till att fastighetsägare i större utsträckning beslutar att bygga hyreshus. Det kan finnas nackdelar med att låta hyrorna för lägenheterna vara bundna under lång tid. Samtidigt kan en utökad presumtionstid leda till att hyrorna bestäms till ett lägre belopp. Fler hyresgäster kan som en följd av det få råd att bosätta sig i en nybyggd lägenhet. Om hyresnivån avviker mindre från bruksvärdeshyror, kan det också göra att det blir lättare att träffa en förhandlingsöverenskommelse.

Presumtionstiden bör sammantaget förlängas. Den bör dock inte utsträckas så mycket att det för hyresgästorganisationer framstår som betänkligt att ingå sådana överenskommelser om hyran. En presumtionstid om femton år bör ge ett betydligt större manöverutrymme vid hyres-sättningen än dagens tio år samtidigt som tiden inte är oöverskådlig.

4.7.5 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: Den nya lagen och lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2013. I fråga om hyresavtal som ingås före denna tidpunkt gäller hyreslagen.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Skälen för regeringens förslag: Det är angeläget att lagen om uthyrning av egen bostad träder i kraft så snart som möjligt med hänsyn till den på många orter pressade bostadsmarknaden. Ett tidigare ikraftträdande än den 1 januari 2013 är inte möjligt att åstadkomma. Lagen bör därför träda i kraft den 1 januari 2013. Detsamma bör gälla övriga lagändringar.

Den föreslagna nya lagen innehåller viktiga avsteg från hyreslagens principer. Förutsättningarna för de avtal som ingåtts före ikraftträdandet bör inte ändras. Lagen bör därför gälla endast de hyresavtal som ingås efter ikraftträdandet.

4.7.6 Konsekvenser

Antalet upplåtelser som görs av privatpersoner kommer till följd av de nya reglerna för privatuthyrning sannolikt att öka. Hur stor ökningen blir är svårt att närmare avgöra. I Hyresbostadsutredningens betänkande används ett antagande om en ökning med 40 000 upplåtelser som utgångspunkt för att bedöma förslagets konsekvenser (s. 79 f.).

Bristen på bostäder i storstäderna hämmar tillgången på arbetskraft i dag. Det gör det svårare för företag att rekrytera rätt personal och minskar möjligheterna för arbetstagare att söka sig till städer med tillväxt. Ett ökat utbud av bostäder minskar sådana svårigheter. Det finns inga tillförlitliga beräkningar på hur stora kostnader bostadsbristen medför för företag eller samhället i stort. Det finns däremot studier som pekar på att en bostadsmarknad med dålig rörlighet kan försämra matchningen mellan lediga arbeten och arbetsökande. Strukturella problem på arbetsmarknaden kan leda till lägre potentiell BNP. Hur stora de samhällsekonomiska vinsterna i dessa avseenden kan bli av ett ökat och synligare utbud av privatupplåtelser är dock mycket svårt att förutse.

För hyresgästerna kommer reformen att leda till att utbudet av lägenheter i attraktiva lägen ökar. De nya principerna för hyressättning kommer sannolikt att leda till en öppnare marknad för andrahandslägenheter. Det innebär att det blir lättare att hitta information om hyresnivån för lägenheter i olika områden. Detta stärker hyresgästens ställning vid privatuthyrning.

För marknaden för ägt boende kan förslaget antas få liten betydelse. Eftersom det i princip inte blir lönsamt att förvärva en lägenhet i syfte att hyra ut den, kommer reformen sannolikt inte att leda till ökade priser på marknaden för ägt boende. Ökade valmöjligheter för bostadssökande kan ha en viss återhållande effekt på efterfrågan och därigenom på prisutvecklingen. Möjligheten att genom hyran få kostnadstäckning för boendekostnaderna minskar risken med att köpa bostad, eftersom det kan underlätta för hushåll som tillfälligt avser att inte använda bostaden.

Den befintliga marknaden för hyresrätter torde inte påverkas av de nya reglerna i nämnvärd mån. Den nya lagens räckvidd i detta avseende begränsas av att den endast tillåter en upplåtelse per person. Privatuthyrningen kommer sannolikt att leda till märkbart högre hyror än bruksvärdeshyror endast om det råder brist på bostäder på orten. Någon konflikt mellan den nya formen för privatuthyrning och den befintliga hyresmarknaden bör därför inte uppstå. En möjlig konsekvens av förslaget är att överprissatta hyror vid upplåtelse av hyresrätter i andra hand blir mindre vanligt.

Ett ökat antal upplåtelser leder till högre kostnader för att lösa tvister vid hyresnämnderna. Med utgångspunkt i antagandet att antalet upplåtelser per år kommer att öka med 40 000 kan cirka 1 000 ärenden per år uppskattas tillkomma hos hyresnämnderna. Detta leder en årlig merkostnad om åtta miljoner kronor. Regeringen ska kompensera Sveriges Domstolar för denna kostnad.

Ett ökat antal upplåtelser bör vidare leda till ökade skatteintäkter, eftersom hyran är skattepliktig i den utsträckning den överstiger schablonavdraget (för närvarande 21 000 kronor) samt det ytterligare avdrag som enligt 42 kap. 31 § inkomstskattelagen (1999:1229) ska göras vid upplåtelse. År 2011 deklarerade drygt 62 000 personer inkomster för privatuthyrning av bostad. Det skattepliktiga underlaget uppgick till cirka 1,5 miljarder, vilket gav skatteintäkter om cirka 450 miljoner kronor. Det gjorda antagandet om 40 000 nya bostadstillfällen tillåter slutsatsen att skatteintäkterna skulle öka med uppskattningsvis 200 miljoner kronor ifall de nya upplåtelseerna liknar tidigare upplåtelser avseende skatteunderlaget.

4.7.7 Författningskommentar

Förslaget till lag om uthyrning av egen bostad

1 §

Denna lag gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Lagen gäller dock inte upplåtelse av en hyresrätt i andra hand. Om fler än en lägenhet upplåts, gäller lagen endast den första upplåtelsen.

Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken gäller, om inte något annat har föreskrivits i denna lag.

I paragrafen behandlas lagens tillämpningsområde och förhållandet till 12 kap. jordabalken. Paragrafen har utformats i enlighet med Lagrådets förslag.

Enligt *första stycket* gäller lagen sådant hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken. Lagen omfattar endast avtal enligt vilket nyttjandet sker mot ersättning. Vidare får bl.a. gränsdragningen i 12 kap. jordabalken mot arrendeavtal och tjänsteavtal genomslag på lagens tillämpningsområde (jfr 1 § andra stycket i balken).

Lagen gäller när någon upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Upplåtaren kan vara såväl en fysisk som en juridisk person. I praktiken är det för fysiska personers upplåtelse som lagen har betydelse.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till inte oväsentlig del användas som bostad (se 1 § tredje stycket i balken). Det innebär t.ex. att lagen gäller även vid upplåtelse av möblerat och omöblerat rum. Att lägenheten upplåts för annat än fritidsändamål tar inte sikte på bostadens karaktär. I stället är det syftet med upplåtelsen som är avgörande.

Lagen gäller endast om den aktuella upplåtelsen sker utanför näringsverksamhet. Den som upplåter lägenheter i sådan omfattning att han eller hon som hyresvärd omfattas av hyresförhandlingslagen (1978:304) får anses göra det i en näringsverksamhet. Enligt 1 § andra stycket hyresförhandlingslagen anses som hyresvärd den som för annat än fritidsändamål regelmässigt hyr ut fler än två bostadslägenheter, vilka inte utgör del av upplåtarens bostad. Detta utesluter inte att en person som upplåter färre lägenheter än tre i vissa fall ska anses göra det i näringsverksamhet. När det är fråga om upplåtelse i sådan mindre omfattning får frågan om det är en näringsverksamhet bedömas med beaktande av samtliga omständigheter. Av betydelse är om

upplåtelsen sker för att ge vinst eller för att undvika kostnader för dubbla boenden. Är det t.ex. fråga om en lägenhet som ägs för att upplåtas, indikerar det att uthyrningen ingår i en näringsverksamhet. Upplåtelseernas varaktighet och verksamhetens omfattning i övrigt ger också ledning. Ett exempel är att en bostadsrättsförening som upplåter en bostadslägenhet med hyresrätt får anses göra det i näringsverksamhet.

Lagen gäller inte när en hyresgäst upplåter en hyresrätt i andra hand. I 12 kap. jordabalken talas endast om upplåtelse i andra hand. Paragrafen ansluter till denna terminologi. I undantaget för upplåtelse i andra hand ryms således även vidare underupplåtelse.

De i praktiken vanligaste upplåtelse som lagen gäller är de där bostadsrättslägenheter, egna hem eller ägarlägenheter hyrs ut av innehavaren.

En principiellt viktig begränsning av lagens tillämpningsområde framgår av första styckets sista mening. Om någon upplåter flera lägenheter, gäller lagen endast den första upplåtelsen. För en senare upplåtelse gäller i stället 12 kap. jordabalken. För professionella hyresvärdar saknar denna begränsning praktisk betydelse när de hyr ut lägenheter i näringsverksamhet; uthyrningen faller utanför lagen redan av den anledningen.

En senare upplåtelse påverkas inte av att en tidigare gjord upplåtelse, för vilken lagen gäller, upphör. Om en lägenhet sedan tidigare är upplåten enligt jordabalkens regler, kan inte en ny upplåtelse ske enligt denna lag. Det är en följd av att lagen endast gäller den första upplåtelsen när samma person upplåter flera lägenheter.

När endast en del av en bostad upplåts, t.ex. ett möblerat rum, utgör rummet en lägenhet i hyresrättslig mening. Om flera rum hyrs ut till olika hyresgäster, gäller lagen endast upplåtelsen av det rum som först hyrs ut.

Vid tvist om hyresvillkor kan alltså frågan om det finns en tidigare upplåtelse ha betydelse. Prövningen av om det finns en tidigare upplåtelse får hanteras som en bevisfråga i hyresnämnden enligt de principer som gäller vid villkorstvister.

I *andra stycket* behandlas förhållandet till 12 kap. jordabalken. Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken gäller, om inte något annat har föreskrivits i denna lag. Så är t.ex. fallet i fråga om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten (12 kap. 9–18 §§ jordabalken), om hyran (19–22 §§) och om hyresgästens användning av

lägenheten (23–27 §§). Se även författningskommentaren till 12 kap. 1 § jordabalken.

Övervägandena finns i avsnitt 4.7.2.

2 §

Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

Enligt paragrafen är avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte något annat anges i lagen. Paragrafen har utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag.

Om parternas avtal på någon punkt strider mot lagen, är hyresgästen inte bunden av hyresavtalet i denna del. Hyresvärden är däremot bunden av sådana avtalsvillkor. På så vis utgör lagen ett minimiskydd för hyresgästen.

Övervägandena finns i avsnitt 4.7.2.

3 §

Hyresavtalet gäller för obestämd tid, om inte en bestämd hyrestid avtalas. Om hyresavtalet gäller för obestämd tid, ska det sägas upp för att upphöra att gälla. Ett avtal som ingås för bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut. Ett sådant avtal får även sägas upp till upphörande före denna tidpunkt.

Hyresgästen får säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden får, utan att hyresrätten är förverkad, säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte en längre uppsägningstid har avtalats.

Hyresgästen har inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om parterna inte avtalar något annat.

I paragrafen behandlas bl.a. hyrestiden och rätten att säga upp avtalet. Paragrafen har i allt väsentligt utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag.

Enligt *första stycket* gäller hyresavtalet för obestämd tid, om inte en bestämd hyrestid avtalas. Om hyresavtalet gäller för obestämd tid, ska det sägas upp för att upphöra att gälla. Ett avtal som ingås på bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut. Parterna får även säga upp ett sådant avtal till upphörande vid en tidigare tidpunkt.

Parterna är fria att i avtalet reglera hyrestiden, som kan vara bestämd på kort eller lång tid eller vara obestämd. Har hyrestiden inte bestämts i hyresavtalet, gäller avtalet på obestämd tid.

Hyresavtal som gäller för bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut. Någon uppsägning krävs inte för att avsluta hyresförhållandet. Om hyresgästen med hyresvärdens goda minne bor kvar i lägenheten, kan dock parterna i vissa fall anses ha träffat en överenskommelse om förlängning av hyresavtalet (jfr 12 kap. 3 § tredje stycket 2 jordabalken angående förlängning av sådana avtal som där avses).

Enligt *andra stycket* har hyresgästen rätt att säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Säger hyresgästen t.ex. upp avtalet i april, upphör det alltså att gälla vid maj månads utgång.

Hyresvärden får säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen. Det gäller, liksom hyresgästens rätt till uppsägning, både när hyrestiden är bestämd och när den är obestämd. Parterna är fria att komma överens om att längre uppsägningstid för hyresvärden ska gälla eller om att hyresvärden inte ska ha rätt att säga upp avtalet i förtid. En överenskommelse om kortare uppsägningstid för hyresvärden än tre månader är inte bindande för hyresgästen.

I lagtexten erinras om att den rätt för hyresvärden att säga upp avtalet som behandlas i paragrafen inte avser det fall att hyresrätten är förverkad. Om hyresrätten är förverkad, har hyresvärden rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande enligt 12 kap. 42–44 §§ jordabalken.

I *tredje stycket* anges att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet, om inte parterna avtalar något annat. Det betyder att hyresgästen inte ensidigt kan utverka en förlängning av hyresavtalet. Detta gäller både när hyrestiden löpt ut och när hyresvärden sagt upp avtalet.

Det sägs i lagen inget om uppsägningens form. I den delen tillämpas därför 12 kap. 8 § jordabalken.

Övervägandena finns i avsnitt 4.7.2.

4 §

Om hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresvillkoren ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela motparten detta. Kan en överenskommelse därefter inte träffas, har den som sänt meddelandet rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Vid en tvist om hyran ska hyresnämnden, om inte en lägre hyra följer av avtalet, fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skäligen avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

I fråga om avsändande av ett meddelande som avses i första stycket tillämpas 12 kap. 63 § jordabalken.

I paragrafen behandlas prövning av hyra och andra hyresvillkor.

Enligt *första stycket* ska hyresvärd eller hyresgäst som vill att hyresvillkoren ska ändras skriftligen meddela detta till motparten. I likhet med vad som gäller vid tvister enligt 12 kap. 54 § jordabalken finns inga särskilda krav i fråga om meddelandets innehåll (se prop. 1983/84:137 s. 134).

Om parterna inte kommer överens om hur ett villkor ska ändras, får den part som begärt ändring av villkoret ansöka om ändring hos hyresnämnden. En förutsättning för att ansökan om villkorsändring ska få göras vid hyresnämnden är att ett skriftligt meddelande skickats till motparten på föreskrivet sätt. Till skillnad från vad som gäller vid villkorstvister enligt 12 kap. 54 § jordabalken finns inget krav på att part väntar viss tid med att ansöka om ändring av villkoren hos hyresnämnden. Det ligger i sakens natur att en ansökan hos hyresnämnden normalt görs först sedan det visat sig att motparten inte accepterat den begärda ändringen.

Enligt 12 kap. 54 § andra stycket jordabalken får hyresnämnden om det finns särskilda skäl även pröva hyresvillkor som har samband med villkor som angetts i ansökningsen. Eftersom lagen inte innehåller någon avvikande bestämmelse, gäller detta även vid villkorstvister enligt denna lag.

Enligt *andra stycket* ska hyresnämnden vid tvist om hyran fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden under förutsättning att en lägre hyra inte följer av avtalet. Tvister om hyrans storlek löses oberoende av lägenhetens bruksvärde. Frågan om hyran är skälig enligt 12 kap. 55 § jordabalken saknar betydelse.

Utgångspunkten för prövningen är vad parterna avtalat om hyran. I 12 kap. 19 § jordabalken anges vilka krav som ställs i fråga om hur hyran ska vara bestämd i avtalet. Paragrafen gäller även vid upplåtelse enligt denna lag. För att en hyra ska anses vara avtalad krävs inte att den uttryckligen framgår av parternas avtal. Det är tillräckligt att hyresnämnden med ledning av hyresavtalet och omständigheterna kring det tolkningsvis kan komma fram till vilken hyra som avtalats.

Om hyran påtagligt överstiger summan av kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden, ska den på ansökan av hyresgästen sättas ned så att den inte längre överstiger denna nivå. Det preciseras i lagtexten att kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

Kapitalkostnaden beräknas med utgångspunkt från en objektiv bedömning av bostadens marknadsvärde. Att lägenheten nyligen förvärvats till ett visst pris ger i många fall en god indikation om bostadens marknadsvärde. Saknas en sådan indikation, får en jämförelse göras med vad liknande lägenheter överlåtits för.

På bostadens marknadsvärde beräknas en skälig avkastningsränta. Räntan har ingen koppling till bostadsägarens faktiska räntekostnader, utan är en uppskattad kostnad för att ha kapitalet bundet i bostaden. Om hyresvärden lånat pengar för att köpa bostaden eller inte saknar betydelse. Den uppskattade räntekostnaden utgör kapitalkostnaden i paragrafens mening.

Den närmare gränsen för vilken avkastningsränta som kan anses skälig får bedömas i rättsstillämpningen. En riktpunkt som utgår från dagens ränteläge kan t.ex. vara att en hyra som grundas på en avkastning om fyra procent, dvs. ett par procentenheter över Riksbankens referensränta, bör vara acceptabel, jfr 5 § räntelagen (1975:635). En rimlig utgångspunkt är att räntan, för att ge tillräcklig stabilitet, inte bestäms efter hur marknadsräntorna rör sig på kort sikt. Den bör i stället följa mer långsiktiga utvecklingstendenser.

Till den beräknade kapitalkostnaden läggs driftskostnader för bostaden. Driftskostnaderna innefattar nödvändiga kostnader för att inneha bostaden i det skick den hyrs ut. Det kan t.ex. handla om kostnader för el och vatten och avgift till bostadsrättsförening. Hyresvärden har även rätt att tillgodoräkna sig viss ersättning för slitage av möbler, om lägenheten hyrs ut möblerad.

I fråga om driftskostnader avses de faktiska kostnaderna. Inget hindrar att parterna gör en uppskattning av dessa. I de fall ett sådant antagande leder till en alltför hög hyra kan den dock komma att sättas ned av hyresnämnden.

Hyresnämnden ska ändra hyran endast om den är påtagligt högre än de kostnader som den ska täcka. Ordet påtagligt har i princip samma innebörd som i 12 kap. 55 § första stycket jordabalken. Var gränsen närmare ska gå får avgöras i rättsstillämpningen.

Vid prövning av hyran för möblerat eller omöblerat rum får hyresnämnden göra en uppskattning av kostnaderna för den uthyrda delen av bostaden. Upplåts t.ex. en mindre del av en bostad, kan en hyra som beräknats på en större del av marknadsvärdet för bostaden ofta inte anses godtagbar.

Hyresvärden är fri att begära att hyresnämnden ska fastställa hyran till en viss nivå. Hyresvärdens möjlighet att begära hyresprövning har betydelse bl.a. om parterna är oense om vilken hyra som avtalats. Hyresvärden kan då begära att hyresnämnden ska fastställa hyran till den hyresnivå som han eller hon anser följer av avtalet. Ett bifall förutsätter att den hyra som hyresvärden begär fastställd inte överstiger den högsta tillåtna hyran. Om ansökan om villkorsändring däremot grundas på att den avtalade hyran är för låg, ska den ogillas.

Första stycket gäller vid tvister om såväl hyran som andra hyresvillkor. Andra stycket gäller dock endast vid tvister om hyrans storlek. Vid tvister beträffande andra hyresvillkor tillämpas därför 12 kap. 55 § sjunde stycket jordabalken.

Enligt *tredje stycket* tillämpas 12 kap. 63 § jordabalken i fråga om avsändande av ett meddelande som avses i första stycket. Det innebär att meddelandet ska anses lämnat när det avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Även det som sägs i andra stycket i nämnda paragraf om vilka adresser som kan användas får tillämpning.

Övervägandena finns i avsnitt 4.7.2.

5 §

Hyresnämndens beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. Hyresnämnden ska besluta att villkoren ska gälla från dagen för ansökan hos hyresnämnden eller, om det finns skäl, från en senare tidpunkt, dock senast från dagen för hyresnämndens beslut.

Paragrafen anger bl.a. när beslut om ändrade villkor träder i kraft.

Av paragrafen framgår att hyresnämndens beslut om ändrade villkor anses som villkor för fortsatt uthyrning. Även om detta i och för sig motsvarar vad som gäller enligt bl.a. 12 kap. 54 § tredje stycket jordabalken, har det för sammanhangets skull ansetts motiverat att föreskriva det i paragrafen.

Hyresnämnden ska som huvudregel besluta att de ändrade villkoren gäller från den dag då ansökan kom in till hyresnämnden. Det kan i

vissa fall finnas skäl för hyresnämnden att välja en senare tidpunkt. Ett exempel är när hyresgästen gjort en ansökan hos hyresnämnden utan att ge hyresvärden tillfälle att svara på hyresgästens meddelande eller i övrigt utan befogad anledning vägrat att försöka lösa tvisten.

När hyresnämnden ändrar villkoren från dagen för ansökan, ska den samtidigt förplikta hyresvärden att återbetala hyra som han eller hon till följd av hyresnämndens beslut kan ha tagit emot för mycket (12 kap. 55 d § åttonde stycket jordabalken).

Till skillnad från det som gäller enligt 12 kap. 55 e § jordabalken finns ingen möjlighet för hyresgästen att få tillbaka hyra som avser tiden före ansökan hos hyresnämnden. Den paragrafen är inte tillämplig, eftersom den utgår från att hyran bestäms vid en skälighetsbedömning.

Övervägandena finns i avsnitt 4.7.2.

6 §

Ett beslut av hyresnämnden enligt denna lag får överklagas inom tre veckor från den dag det meddelades.

Ett överklagande enligt första stycket tas upp av Svea hovrätt. Överklagandet ska ges in till hyresnämnden.

I fråga om rättegångskostnader i hovrätten tillämpas 12 kap. 73 § jordabalken.

Paragrafen behandlar frågan om överklagande av hyresnämndens beslut enligt denna lag.

Enligt *första stycket* får hyresnämndens beslut enligt denna lag överklagas inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Beslut som är aktuella är hyresnämndens beslut i villkorstvister.

Enligt *andra stycket* tas överklagandet upp av Svea hovrätt. Överklagandet ska ges in till hyresnämnden.

Enligt tredje stycket ska 12 kap. 73 § jordabalken tillämpas i fråga om rättegångskostnader i hovrätten. Det innebär att parterna som huvudregel ska bära sina egna kostnader.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

2. I fråga om avtal som ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. jordabalken.

Lagen träder i kraft den 1 januari 2013. I fråga om avtal som ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. jordabalken fullt ut. Om ett hyresavtal som är ingånget före den 1 januari 2013 förlängs

sedan lagen trätt i kraft, anses avtalet vara ingånget före ikraftträdandet (jfr 12 kap. 3 § jordabalken). Lagen gäller endast hyresavtal som ingås den 1 januari 2013 eller senare.

Övervägandena finns i avsnitt 4.7.5.

Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. Hyra

1 §

Paragrafen anger bl.a. kapitlets tillämpningsområde och innehåller definitioner av grundläggande hyresrättsliga begrepp.

I det *nya sjunde stycket* erinras om att det finns särskilda bestämmelser i lagen om uthyrning av egen bostad. Lagen gäller vid uthyrning av en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål som sker utanför näringsverksamhet. I 1 § andra stycket nämnda lag anges att 12 kap. jordabalken gäller i den utsträckning inte några avvikande bestämmelser finns i lagen.

Eftersom avvikande bestämmelser saknas i många frågor, ska stora delar av kapitlet tillämpas även vid uthyrning enligt den särskilda lagen. Exempelvis gäller bestämmelserna om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten (9–18 §§) och om hyresrättens förverkande (42–44 §§) även för sådana upplåtelse.

I de frågor där det finns avvikande bestämmelser i lagen om uthyrning av egen bostad tillämpas inte kapitlets bestämmelser. I fråga om hyrestid och uppsägning (3–5 §§) och förlängning av hyresavtalet för bostadslägenheter (45–52 §§) finns i princip inget utrymme att tillämpa kapitlets bestämmelser. Kapitlet i dessa delar kan dock få betydelse om parterna avtalar om att någon viss bestämmelse ska gälla.

När det gäller prövning av hyran och andra hyresvillkor (54–55 d §§) finns inget utrymme att tillämpa 55 § första stycket om skälig hyra, eftersom 4 § lagen om uthyrning av egen bostad avviker från denna. Den särskilda lagen innehåller inte bestämmelser om alla frågor som kan uppkomma vid en tvist. Kapitlets bestämmelser får t.ex. tillämpas i fråga om hyresnämndens prövning av en tvist om andra hyresvillkor än hyran (55 § sjunde stycket).

Regeln i 55 e § om bl.a. återbetalning av hyra kan inte tillämpas när uthyrning skett enligt lagen om uthyrning av egen bostad. Det följer av att paragrafen förutsätter att hyran ska fastställas

till skäligt belopp enligt 55 § första stycket, vilket inte är fallet vid upplåtelse enligt den särskilda lagen.

Vissa av kapitlets bestämmelser utgår från att hyran ska fastställas med hjälp av lägenhetens bruksvärde (se t.ex. 18 d §). Dessa bestämmelser saknar i praktiken relevans vid den typ av upplåtelse som lagen om uthyrning av egen bostad avser.

Övervägandena finns i avsnitt 4.7.2.

55 c §

Paragrafen behandlar bestämning av hyran för planerade, påbörjade och nybyggda hus.

Enligt *första stycket* ska fyra förutsättningar vara uppfyllda för att en hyra som fastställts i en förhandlingsöverenskommelse ska ges presumtionsverkan. En ändring har gjorts så att överenskommelsen har presumtionsverkan under en tid av femton år från det att den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Övervägandena finns i avsnitt 4.7.4.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Lagen träder i kraft den 1 januari 2013. Lagändringen i 55 c § gäller endast i fråga om lägenheter för vilka hyran fastställts i en förhandlingsöverenskommelse som ingåtts sedan lagen trätt i kraft.

Övervägandena finns i avsnitt 4.7.5.

Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

4 §

I paragrafen anges en hyresnämnds uppgifter. En följdändring har gjorts med anledning av den nya lagen om uthyrning av egen bostad. Genom tillägget ges hyresnämnden behörighet att pröva tvister enligt den nämnda lagen.

10 §

Paragrafen behandlar verkan av att part uteblir från sammanträde. En följdändring har gjorts med anledning av att det i 4 § lagts till en punkt 2 c.

12 §

I paragrafen behandlas bl.a. nämndens förlikningsverksamhet. En följdändring har gjorts med anledning av att det i 4 § lagts till en punkt 2 c.

15 §

I paragrafen behandlas skiljemannaförfaranden där nämnden fungerar som skiljenämnd.

I *andra stycket* har gjorts en ändring så att bestämmelsen om rättegångskostnader gäller även för tvister enligt 4 § lagen om uthyrning av egen bostad.

22 §

I paragrafen anges vilka beslut av nämnden som får rättskraft. En följdändring har gjorts med anledning av att det i 4 § lagts till en punkt 2 c.

23 §

I paragrafen anges i vilka fall nämndens beslut får överklagas. I paragrafen har gjorts en följdändring så att den hänvisar även till lagen om uthyrning av egen bostad.

Ikraftträdande

Lagändringen träder i kraft den 1 januari 2013. Handläggningen av mål som pågår vid nämnderna när lagen träder i kraft påverkas inte av lagändringarna; lagen om uthyrning av egen bostad gäller bara hyresavtal som ingås den 1 januari 2013 eller senare.

Övervägandena finns i avsnitt 4.7.5.

Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)**7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter****11 §**

I paragrafen behandlas frågan om hyresnämndens tillstånd till upplåtelse i andra hand i de fall bostadsrättsföreningen motsätter sig en sådan.

I *första stycket* har förutsättningarna för att bostadsrättshavaren ska lämnas tillstånd ändrats. För att tillstånd till upplåtelsen ska lämnas är det tillräckligt att bostadsrättsföreningen inte har befogad anledning att motsätta sig den. Ett krav på att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen gäller endast i vissa situationer, se nedan. Avsikten är inte att rubba den kooperativa princip som lagen utgår från.

Om föreningen anser att tillstånd till en upplåtelse inte ska ges, måste den agera genom att framföra sina invändningar. Eftersom bostadsrättshavaren inte behöver åberopa några skäl för att få upplåta sin lägenhet, ska hyresnämndens prövning i första hand inriktas på vilken tyngd föreningens invändningar har. Om bostadsrättshavaren framför skäl för att upplåta lägenheten, kan det påverka hur tungt föreningens intressen anses väga (jfr prop. 2002/03:12 s. 119).

Föreningen kan t.ex. göra invändningar beträffande hyresgästens personliga kvalifikationer. Det kan handla om att hyresgästen kan förväntas uppträda störande. Vidare kan viss hänsyn tas till villkor i stadgarna beträffande medlemskap till föreningen. Ett exempel är att en bostadsrättsförening erbjuder medlemskap endast till dem som överstiger en viss ålder. Om en uthyrning av en lägenhet kan väntas påverka föreningens skatterättsliga förhållanden, kan det utgöra befogad anledning att vägra tillstånd. Så kan också vara fallet om andrahandsupplåtelser sker i sådan omfattning att det är svårt att få till stånd en fungerande förening. I större föreningar är det mindre vanligt att sådana svårigheter uppkommer. Det kan t.ex. inte normalt förväntas om uthyrningen understiger en fjärdedel av det totala antalet lägenheter. I små föreningar kan det räcka med att ett litet antal lägenheter upplåts för att svårigheter ska uppkomma. Ett mera allmänt intresse från föreningens sida att lägenheterna bebos av bostadsrättshavarna är inte tillräckligt för att tillstånd ska vägras. Föreningen måste i denna del redogöra för vilka följder uthyrningen får för arbetet i föreningen eller skötseln av huset.

Om bostadsrättshavaren under de föregående tre åren har disponerat lägenheten för eget brukande under en tid som sammanlagt uppgår till mindre än ett år, får tillstånd till upplåtelsen lämnas endast om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Det gäller t.ex. om lägenheten nyligen förvärvats och bostadsrättshavaren därför inte disponerat den i ett år. Anför bostadsrättshavaren sådana skäl, kan tillstånd beviljas utan hinder av en tidigare upplåtelse. Någon förändring av vad som kan utgöra beaktansvärda skäl är inte avsedd (se prop. 2002/03:12 s. 119).

Om en bostadsrättshavare t.ex. haft lägenheten uthyrd i mer än tre år och därefter disponerar lägenheten för eget brukande i ett år, kan han eller hon få tillstånd till en ytterligare upplåtelse av lägenheten utan att anföra beaktansvärda skäl.

Med att lägenheten disponeras för eget brukande avses att lägenheten inte ska ha varit upplåten till annan för självständigt brukande enligt 7 kap. 10 § (se prop. 2002/03:12 s. 67 f. och s. 118). Något krav på att bostadsrättshavaren faktiskt använder lägenheten som bostad finns inte.

Tillstånd till upplåtelsen ska begränsas till viss tid. Frågan om tidsbegränsningen får bedömas mot bakgrund av det som anförs av bostadsrättshavaren och föreningen (se prop. 2002/03:12 s. 71 f.). En bostadsrättshavare som hyrt ut lägenheten i tre år måste anföra beaktansvärda skäl för att få tillstånd till en ny upplåtelse. Det är med hänsyn till den regeln naturligt att en bostadsrättshavare som inte anför beaktansvärda skäl för upplåtelsen ges tillstånd för högst tre år.

I *andra stycket* har en följdändring gjorts i anledning av den ändrade utformningen av första stycket. Någon saklig ändring är inte avsedd.

Övervägandena finns i avsnitt 4.7.3.

Ikraftträdande

Lagändringen träder i kraft den 1 januari 2013. Den är tillämplig även i pågående tvister hos hyresnämnden. Ärenden som har inletts före ikraftträdandet ska alltså prövas enligt lagen i dess ändrade lydelse.

Övervägandena finns i avsnitt 4.7.5.

Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

8 §

Paragrafen anger vilka beslut av domstolen som får rättskraft. En följdändring har gjorts med anledning av att det i 4 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder lagts till en punkt 2 c.

Ikraftträdande

Lagändringen träder i kraft den 1 januari 2013.

Övervägandena finns i avsnitt 4.7.5.

4.8 Budgetförslag

4.8.1 1:1 Bostadspolitisk utveckling

Tabell 4.15 Anslagsutveckling 1:1 Bostadspolitisk utveckling

Tusental kronor			
År	Slagslag	Utveckling	Övrigt
2011	Utfall		Anslags-sparande 0
2012	Anslag	0 ¹	Utgifts-prognos 0
2013	Förslag	20 000	
2014	Beräknat	20 000	
2015	Beräknat	20 000	
2016	Beräknat	20 000	

¹ Inklusivt beslut om ändringar i statens budget 2012 och förslag till ändringar i samband med denna proposition.

Anslaget används för vissa insatser inom det bostadspolitiska området.

Regeringens överväganden

Tabell 4.16 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:1 Bostadspolitisk utveckling

Tusental kronor				
	2013	2014	2015	2016
Anvisat 2012¹	0	0	0	0
<i>Förändring till följd av:</i>				
Beslut	20 000	20 000	20 000	20 000
Överföring till/från andra anslag				
Övrigt				
Förslag/ beräknat anslag	20 000	20 000	20 000	20 000

¹ Statens budget enligt riksdagens beslut i december 2011 (bet. 2011/12:FiU10). Beloppet är således exklusive beslut om ändringar i statens budget.

Regeringen har inlett ett arbete som syftar till att förbättra bostadsmarknadens funktionssätt. För att kunna fortsätta detta arbete på ett effektivt sätt är det viktigt att regeringen snabbt kan inhämta beslutsunderlag och vid behov vidta åtgärder.

Regeringen föreslår att 20 000 000 kronor anvisas under anslaget 1:1 *Bostadspolitisk utveckling* för 2013. För 2014, 2015 och 2016 beräknas anslaget till 20 000 000 kronor, 20 000 000 kronor respektive 20 000 000 kronor.

4.8.2 1:2 Omstrukturering av kommunala bostadsföretag

Tabell 4.17 Anslagsutveckling 1:2 Omstrukturering av kommunala bostadsföretag

Tusental kronor				
2011	Utfall	-718	Anslags-sparande	100 218
2012	Anslag	99 500 ¹	Utgifts-prognos	4 873
2013	Förslag	99 500		
2014	Beräknat	99 500		
2015	Beräknat	99 500		
2016	Beräknat	99 500		

¹ Inklusive beslut om ändringar i statens budget 2012 och förslag till ändringar i samband med denna proposition.

Anslaget används för stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag. Ansökningar om stöd hanteras fr.o.m. den 1 oktober 2012 av Boverket.

Bemyndigande om ekonomiska åtaganden

Regeringens förslag: Regeringen bemyndigas att under 2013 för anslaget 1:2 *Omstrukturering av kommunala bostadsföretag* ingå ekonomiska åtaganden som inklusive tidigare gjorda åtaganden medför behov av framtida anslag på högst 70 000 000 kronor 2014–2021.

Skälen för regeringens förslag: Regeringen anser att det är viktigt att Boverket kan bedriva sitt arbete långsiktigt och med möjlighet att ingå avtal som sträcker sig längre än innevarande budgetår. Ett bemyndigande begärs därför att under 2013 för anslaget 1:2 *Omstrukturering av kommunala bostadsföretag* få göra åtaganden som inklusive tidigare gjorda åtaganden medför behov av framtida anslag på högst 70 000 000 kronor 2014–2021.

Tabell 4.18 Beställningsbemyndigande

Tusental kronor

	Utfall 2011	Prognos 2012	Förslag 2013	Beräknat 2014	Beräknat 2015	Beräknat 2016–2021
Ingående åtaganden	9 050	7 690	46 750	–	–	–
Nya åtaganden	0	60 000	50 000	–	–	–
Infriade åtaganden	-1 360	-20 940	-27 500	-10 000	-10 000	-50 000
Utestående åtaganden	7 690	46 750	69 250	–	–	–
Erhållet/förslaget bemyndigande	70 000	70 000	70 000	–	–	–

Regeringens överväganden

Tabell 4.19 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:2 Omstrukturering av kommunala bostadsföretag

Tusental kronor

	2013	2014	2015	2016
Anvisat 2012 ¹	99 500	99 500	99 500	99 500
<i>Förändring till följd av:</i>				
Beslut				
Överföring till/från andra anslag				
Övrigt				
Förslag/ beräknat anslag	99 500	99 500	99 500	99 500

¹ Statens budget enligt riksdagens beslut i december 2011 (bet. 2011/12:FiU10). Beloppet är således exklusive beslut om ändringar i statens budget.

Regeringen föreslår att 99 500 000 kronor anvisas under anslaget 1:2 *Omstrukturering av kommunala bostadsföretag* för 2013. För 2014, 2015 och 2016 beräknas anslaget till 99 500 000 kronor, 99 500 000 kronor respektive 99 500 000 kronor.

4.8.3 1:3 Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad

Tabell 4.20 Anslagsutveckling 1:3 Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad

Tusental kronor

	Utfall		Anslags-sparande	
2011		1 265		41 705
2012	Anslag	43 970 ¹	Utgifts-prognos	1 462
2013	Förslag	41 970		
2014	Beräknat	43 000		
2015	Beräknat	43 000		
2016	Beräknat	43 000		

¹ Inklusive beslut om ändringar i statens budget 2012 och förslag till ändringar i samband med denna proposition.

Anslaget används för att finansiera stöd till kommuner som går i borgen för enskilda hushålls skyldighet att betala hyra för sin bostad (s.k. kommunala hyresgarantier). Syftet är att underlätta för enskilda att etablera sig på bostadsmarknaden.

Regeringens överväganden

Tabell 4.21 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:3 Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad

Tusental kronor

	2013	2014	2015	2016
Anvisat 2012¹	43 970	43 970	43 970	43 970
<i>Förändring till följd av:</i>				
Beslut	-2 000	-970	-970	-970
Överföring till/från andra anslag				
Övrigt				
Förslag/ beräknat anslag	41 970	43 000	43 000	43 000

¹ Statens budget enligt riksdagens beslut i december 2011 (bet. 2011/12:FIU10). Beloppet är således exklusive beslut om ändringar i statens budget.

För att finansiera ökningen av anslaget 1:5 *Boverket* för arbetet med marknadskontroll minskades anslaget med 5 000 000 kronor 2012. Av samma skäl minskas anslaget med 7 000 000 kronor fr.o.m. 2013.

Anslaget används under 2011–2013 för att finansiera driften och underhållet av Boverkets informationsportal OmBoende genom en överföring om 1 030 000 kronor till anslaget 1:5 *Boverket*.

Regeringen föreslår att 41 970 000 kronor anvisas under anslaget 1:3 *Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad* för 2013. För 2014, 2015 och 2016 beräknas anslaget till 43 000 000 kronor, 43 000 000 kronor respektive 43 000 000 kronor.

4.8.4 1:4 Innovativt byggande

Tabell 4.22 Anslagsutveckling för 1:4 Innovativt byggande

Tusental kronor

År	Utfall	Anslags-sparande	Utgifts-prognos
2011			0
2012	Anslag	0 ¹	0
2013	Förslag	10 000	
2014	Beräknat	20 000	
2015	Beräknat	20 000	
2016	Beräknat	0	

¹ Inklusive beslut om ändringar i statens budget 2012 och förslag till ändringar i samband med denna proposition.

Anslaget ska användas till att främja innovativt byggande av bostäder för unga.

Bemyndigande om ekonomiska åtaganden

Regeringens förslag: Regeringen bemyndigas att under 2013 för anslaget 1:4 *Innovativt byggande* ingå ekonomiska åtaganden som inklusive tidigare gjorda åtaganden medför behov av framtida anslag på högst 30 000 000 kronor 2014–2017.

Skälen för regeringens förslag: För att skapa goda förutsättningar för beslut om stöd är det nödvändigt att kunna fatta beslut som medför utfästelser om utgifter kommande år. Ett bemyndigande begärs därför att under 2013 för anslaget 1:4 *Innovativt byggande* ingå ekonomiska åtaganden som inklusive tidigare gjorda åtaganden medför behov av framtida anslag på högst 30 000 000 kronor 2014–2017.

Tabell 4.23 Beställningsbemyndigande

Tusental kronor

	Utfall 2011	Prognos 2012	Förslag 2013	Beräknat 2014	Beräknat 2015	Beräknat 2016–2017
Ingående åtaganden	–	–	–	–	–	–
Nya åtaganden	–	–	30 000	–	–	–
Infriade åtaganden	–	–	–	-18 000	-10 000	-2 000
Utestående åtaganden	–	–	30 000	–	–	–
Erhållet/föreslaget bemyndigande	–	–	30 000	–	–	–

Regeringens överväganden

Tabell 4.24 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:4 Innovativt byggande

Tusental kronor				
	2013	2014	2015	2016
Anvisat 2012¹	0	0	0	0
<i>Förändring till följd av:</i>				
Beslut	10 000	20 000	20 000	
Överföring till/från andra anslag				
Övrigt				
Förslag/ beräknat anslag	10 000	20 000	20 000	0

¹ Statens budget enligt riksdagens beslut i december 2011 (bet. 2011/12:FiU10). Beloppet är således exklusive beslut om ändringar i statens budget.

Unga har särskilt svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Drygt hälften av landets kommuner anger att de har brist på sådana bostäder som unga efterfrågar. Bristen är särskilt utbredd i storstadsregionerna och andra större städer, dit många unga flyttar. Ungdomar i storstadsregioner lämnar föräldrahemmet allt senare. Bristen på studentbostäder är utbredd och bestående på universitetsorter i storstadsregionerna. Mot denna bakgrund anser regeringen att det är angeläget att vidta åtgärder för att öka utbudet av bostäder för unga och studenter.

Ett statligt stöd för innovativt byggande av bostäder för ungdomar syftar till att uppmuntra aktörerna att tänka nytt och kreativt kring bostäder för unga.

Regeringen föreslår mot bakgrund av ovanstående att 10 000 000 kronor anvisas under anslaget 1:4 *Innovativt byggande* för 2013. För 2014 och 2015 beräknas anslaget till 20 000 000 kronor respektive 20 000 000 kronor.

4.8.5 1:5 Boverket

Tabell 4.25 Anslagsutveckling 1:5 Boverket

Tusental kronor				
			Anslags-sparande	
2011	Utfall	169 543		11 531
2012	Anslag	199 246 ¹	Utgifts-prognos	199 329
2013	Förslag	227 653		
2014	Beräknat	219 891 ²		
2015	Beräknat	212 787 ³		
2016	Beräknat	219 400 ⁴		

¹ Inklusive beslut om ändringar i statens budget 2012 och förslag till ändringar i samband med denna proposition.

² Motsvarar 215 177 tkr i 2013 års prisnivå.

³ Motsvarar 204 504 tkr i 2013 års prisnivå.

⁴ Motsvarar 206 386 tkr i 2013 års prisnivå.

Anslaget används för Boverkets förvaltningskostnader. Anslaget används vidare för utredningsuppdrag inom verksamhetsområdet. Inom ramen för anslaget finansieras även visst internationellt arbete. Anslaget används också för insatser som syftar till att underlätta för attraktivt boende på landsbygden. Vidare används anslaget för de eventuella avvecklingskostnader som kan uppstå när Statens bostadskreditnämnd (BKN) avvecklas den 30 september 2012 och inordnas i Boverket den 1 oktober 2012.

Budget för avgiftsbelagd verksamhet

Den kreditgaranti som Boverket administrerar är en försäkring som långgivare kan teckna för lån till ny- och ombyggnad av bostäder, vid förvärv av fastighet som ombildas till kooperativ hyresrätt samt vid förvärv av bostad för förstagångköpare. Garantin ger långgivaren ett skydd mot kreditförluster och minskar behovet av topplån eller egen kapitalinsats för den som bygger bostäder. Kreditgarantier får utfärdas:

- för ny- och ombyggnad,
- för avlösen av kommunala borgensåtaganden,
- för lån till kooperativa hyresrättsföreningar,
- för vissa kommunala åtaganden för boendet, samt
- för förstagångköpares förvärv av bostad (s.k. förvärvsgarantier).

Bestämmelserna om kreditgarantier finns i förordningen (2004:105) om statlig kreditgaranti för lån för bostadsbyggande m.m., förordningen (2002:664) om statligt stöd för vissa kommunala

åtaganden för boendet och förordningen (2008:20) om statliga kreditgarantier för förvärv av bostad. Finansieringen av dessa garantier sker utanför statens budget genom avgifter som ska täcka både garantiverksamheten och förvaltningskostnaderna. Avgifterna ska också täcka finansieringen av sådana fastighetsförvärv som Boverket undantagsvis får göra för att skydda statligt garanterade lånefordringar.

Tabell 4.26 Offentligrättslig verksamhet

Tusental kronor

Garantiverksamhet	Intäkter till inkomsttitel (som inte får disponeras)	Intäkter som får disponeras	Kostnader	Resultat (intäkt - kostnad)
Utfall 2011		60 465	-9 949	50 516
Prognos 2012		50 000	-15 000	35 000
Budget 2013		50 000	-81 000	-31 000

Regeringens förslag: Regeringen bemyndigas att under 2013 ikläda staten betalningsansvar i form av kreditgarantier för ny- och ombyggnad av bostäder, kreditgarantier för avlösen av kommunala borgensåtaganden och kreditgarantier för lån som kooperativa hyresrättsföreningar tar upp vid förvärv av fastigheter för ombildning till kooperativ hyresrätt som inklusive tidigare utfärdade garantier uppgår till högst 10 000 000 000 kronor.

Regeringen bemyndigas att under 2013 ikläda staten betalningsansvar i form av kreditgarantier till kreditinstitut som lånar ut pengar till enskilda för förvärv av bostad (s.k. förvärvsgarantier) som inklusive tidigare utfärdade garantier uppgår till högst 5 000 000 000 kronor.

Skälen för regeringens förslag: Regeringen har sedan tidigare ett bemyndigande att ställa ut kreditgarantier för ny- och ombyggnad av bostäder, kreditgarantier för avlösen av kommunala borgensåtaganden samt kreditgarantier för lån till kooperativa hyresrättsföreningar som tas upp vid förvärv av fastigheter för ombildning till kooperativ hyresrätt. För dessa kreditgarantier har regeringen en gemensam bemyndiganderam om 10 000 000 000 kronor inklusive tidigare gjorda åtaganden.

Regeringen har även ett bemyndigande att ställa ut kreditgarantier till kreditinstitut som lånar ut pengar till enskilda för förvärv av bostad (s.k. förvärvsgarantier) inom en ram om

5 000 000 000 kronor inklusive tidigare gjorda åtaganden.

Regeringen bedömer att det under 2013 behövs garantiramar av samma omfattning som under innevarande år.

Regeringens överväganden

Tabell 4.27 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:5 Boverket

Tusental kronor

	2013	2014	2015	2016
Anvisat 2012¹	202 246	202 246	202 246	202 246
<i>Förändring till följd av:</i>				
Pris- och löneomräkning ²	1 471	5 933	9 722	14 317
Beslut	22 986	11 024	-12 882	-13 161
Överföring till/från andra anslag	950	971	13 988	16 292
Övrigt		-282	-287	-293
Förslag/ beräknat anslag	227 653	219 891	212 787	219 400

¹ Statens budget enligt riksdagens beslut i december 2011 (bet. 2011/12:FiU10). Beloppet är således exklusive beslut om ändringar i statens budget.

² Pris- och löneomräkningen baseras på anvisade medel 2012. Övriga förändringskomponenter redovisas i löpande priser och inkluderar därmed en pris- och löneomräkning. Pris- och löneomräkningen för 2014–2016 är preliminär.

Då BKN fr.o.m. 1 oktober 2012 inordnas i Boverket ökas anslaget med 15 950 000 kronor 2013, 16 299 000 kronor 2014, 16 596 000 kronor 2015 och 16 956 000 kronor 2016. Anslaget 1:1 *Statens bostadskreditnämnd: Förvaltningskostnader* minskas med motsvarande belopp och tas därmed inte upp på statens budget fr.o.m. 2013.

För fortsatt finansiering av arbetet med en informationsportal om boende tillförs anslaget 1 030 000 kronor 2013 enligt tidigare beslut. Anslaget 1:3 *Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad* minskas i motsvarande omfattning.

För att underlätta för attraktivt boende på landsbygden beslutade riksdagen (prop. 2011/12:1, utg.omr. 18, 2011/12:CU1, rskr. 2011/12:89) att öka anslaget 1:5 *Boverket* med 23 000 000 kronor per år 2012–2014. Som en följd av riksdagens beslut har regeringen beslutat om förordning (2012:545) om stöd till planeringsinsatser för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. För att finansiera detta stöd förs 15 000 000 kronor över till anslaget 1:10 *Stöd gällande utveckling i strandnära lägen* 2013. För 2014 och 2015 förs 15 000 000 kronor respektive

2 000 000 kronor över till anslaget 1:10 *Stöd gällande utveckling i strandnära lägen*.

Regeringen avser att uppdra åt Boverket att genomföra en översyn av nuvarande byggregler kring student- och ungdomsbostäder och tillfälliga bostäder, informationsinsatser för att klargöra vilka möjligheter som finns att bygga och utforma dessa bostäder samt en inventering av lämplig mark för tillfälliga studentbostäder. Mot bakgrund av detta ökas anslaget med 8 000 000 kronor 2013.

För finansiering av Boverkets arbete med marknadskontroll tillfördes anslaget 5 000 000 kronor år 2012. Av samma skäl tillförs anslaget 7 000 000 kronor fr.o.m. 2013. Finansiering sker genom att anslaget 1:3 *Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad* minskas med motsvarande belopp.

För att bidra till ökad konkurrens inom byggsektorn avser regeringen att ge Boverket i uppdrag att dels göra de s.k. eurokoderna tillgängliga till en lägre kostnad, dels att utreda vilka standarder i övrigt som är de mest centrala inom byggsektorn och föreslå hur dessa kan göras mer tillgängliga. Anslaget ökas därför med 10 000 000 kronor 2013 och 7 000 000 kronor årligen fr.o.m. 2014.

Vidare minskas anslaget med 282 000 kronor 2014, 287 000 kronor 2015 och 293 000 kronor 2016 till följd av att vissa gemensamma e-förvaltningsprojekt genomförs.

Boverket arbetar med införandet av Byggproduktförordningen. Från och med den 1 juli 2013 måste byggprodukter som omfattas av en harmoniserad standard eller som det har utfärdats en europeisk teknisk bedömning för, vara försedda med en prestandadeklaration och vara CE-märkta. I Boverkets arbete ingår att informera byggmaterialbranschen – tillverkare, distributörer och importörer av byggprodukter – om dessa förändringar samt att införa en kontaktpunktverksamhet som bl.a. svarar på frågor om regler för byggprodukter som ska säljas på den svenska marknaden. Inom anslaget beräknas 10 000 000 kronor 2013 och 2 000 000 kronor årligen fr.o.m. 2014 för detta ändamål.

Regeringen föreslår att 227 653 000 kronor anvisas under anslaget 1:5 *Boverket* för 2013. För

2014, 2015 och 2016 beräknas anslaget till 219 891 000 kronor, 212 787 000 kronor respektive 219 400 000 kronor.

4.8.6 1:6 Bidrag till åtgärder mot radon i bostäder

Tabell 4.28 Anslagsutveckling 1:6 Bidrag till åtgärder mot radon i bostäder

Tusental kronor				
2011	Utfall	31 765	Anslags-sparande	328
2012	Anslag	32 802 ¹	Utgifts-prognos	31 971
2013	Förslag	32 802		
2014	Beräknat	32 802		
2015	Beräknat	32 802		
2016	Beräknat	32 802		

¹ Inklusive beslut om ändringar i statens budget 2012 och förslag till ändringar i samband med denna proposition.

Anslaget används för bidrag till åtgärder mot radon i småhus samt informationsinsatser om radon i egnahem och möjligheten att erhålla stöd.

Bemyndigande om ekonomiska åtaganden

Regeringens förslag: Regeringen bemyndigas att under 2013 för anslaget 1:6 *Bidrag till åtgärder mot radon i bostäder* ingå ekonomiska åtaganden som inklusive tidigare gjorda åtaganden medför behov av framtida anslag på högst 15 000 000 kronor 2014 och 2015.

Skälen för regeringens förslag: För att skapa goda förutsättningar för beslut om bidrag är det nödvändigt att kunna fatta beslut som medför utfästelser om utgifter kommande år. Bemyndiganderamen för 2013 föreslås ligga på oförändrad nivå jämfört med innevarande år.

Regeringen bör därför bemyndigas att under 2013 för anslaget 1:6 *Bidrag till åtgärder mot radon i bostäder* ingå ekonomiska åtaganden som inklusive tidigare gjorda åtaganden medför behov av framtida anslag på högst 15 000 000 kronor 2014 och 2015.

Tabell 4.29 Beställningsbemyndigande

Tusental kronor

	Utfall 2011	Prognos 2012	Förslag 2013	Beräknat 2014	Beräknat 2015
Ingående åtaganden	–	14004	15 000	–	–
Nya åtaganden	–	15000	15 000	–	–
Infriade åtaganden	–	-14004	-15 000	-12 000	-3 000
Utestående åtaganden	14004	15000	15 000	–	–
Erhållet/föreslaget bemyndigande	15 000	15 000	15 000	–	–

Regeringens överväganden

Tabell 4.30 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:6 Bidrag till åtgärder mot radon i bostäder

Tusental kronor

	2013	2014	2015	2016
Anvisat 2012¹	32 802	32 802	32 802	32 802
<i>Förändring till följd av:</i>				
Beslut				
Överföring till/från andra anslag				
Övrigt				
Förslag/beräknat anslag	32 802	32 802	32 802	32 802

¹ Statens budget enligt riksdagens beslut i december 2011 (bet. 2011/12:FIU10). Beloppet är således exklusive beslut om ändringar i statens budget.

Regeringen föreslår att 32 802 000 kronor anvisas under anslaget 1:6 *Bidrag till åtgärder mot radon i bostäder* för 2013. För 2014, 2015 och 2016 beräknas anslaget till 32 802 000 kronor, 32 802 000 kronor respektive 32 802 000 kronor.

4.8.7 1:7 Statens geotekniska institut

Tabell 4.31 Anslagsutveckling 1:7 Statens geotekniska institut

Tusental kronor

År	Utfall	Utveckling	Anslags-sparande	Utgifts-prognos
2011	Utfall	32 466	289	
2012	Anslag	42 435 ¹		41 642
2013	Förslag	43 025		
2014	Beräknat	43 944 ²		
2015	Beräknat	44 755 ³		
2016	Beräknat	45 738 ⁴		

¹ Inklusive beslut om ändringar i statens budget 2012 och förslag till ändringar i samband med denna proposition.

² Motsvarar 42 979 tkr i 2013 års prisnivå.

³ Motsvarar 42 979 tkr i 2013 års prisnivå.

⁴ Motsvarar 42 979 tkr i 2013 års prisnivå.

Anslaget används för Statens geotekniska instituts (SGI) förvaltningskostnader.

Budget för avgiftsbelagd verksamhet

Tabell 4.32 Uppdragsverksamhet

Tusental kronor

Uppdragsverksamhet	Intäkter	Kostnader	Resultat (intäkt-kostnad)
Utfall 2011	37 839	37 082	757
(varav tjänsteexport)			
Prognos 2012	38 957	39 707	-750
(varav tjänsteexport)			
Budget 2013	40 100	38 815	1 285
(varav tjänsteexport)			

Inkomsterna från den avgiftsbelagda verksamheten disponeras av SGI. Av SGI:s verksamhetsgrenar är det geoteknisk och miljögeoteknisk rådgivning samt delar av geoteknisk och miljögeoteknisk forskning, utveckling och kunskapsförmedling som finansieras med avgifter.

Regeringens överväganden

Tabell 4.33 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:7 Statens geotekniska institut

Tusental kronor				
	2013	2014	2015	2016
Anvisat 2012¹	42 435	42 435	42 435	42 435
<i>Förändring till följd av:</i>				
Pris- och löneomräkning ²	590	1 556	2 368	3 352
Beslut				
Överföring till/från andra anslag				
Övrigt		-47	-48	-49
Förslag/ beräknat anslag	43 025	43 944	44 755	45 738

¹ Statens budget enligt riksdagens beslut i december 2011 (bet. 2011/12:FiU10). Beloppet är således exklusive beslut om ändringar i statens budget.

² Pris- och löneomräkningen baseras på anvisade medel 2012. Övriga förändringskomponenter redovisas i löpande priser och inkluderar därmed en pris- och löneomräkning. Pris- och löneomräkningen för 2014–2016 är preliminär.

Anslaget minskas med 47 000 kronor 2014, 48 000 kronor 2015 och 49 000 kronor 2016 till följd av att vissa gemensamma e-förvaltningsprojekt genomförs.

Regeringen föreslår att 43 025 000 kronor anvisas under anslaget 1:7 *Statens geotekniska institut* för 2013. För 2014, 2015 och 2016 beräknas anslaget till 43 944 000 kronor, 44 755 000 kronor respektive 45 738 000 kronor.

4.8.8 1:8 Lantmäteriet

Tabell 4.34 Anslagsutveckling 1:8 Lantmäteriet

Tusental kronor				
2011	Utfall	506 194	Anslags-sparande	8 022
2012	Anslag	494 752 ¹	Utgifts-prognos	492 900
2013	Förslag	497 977		
2014	Beräknat	500 610 ²		
2015	Beräknat	509 258 ³		
2016	Beräknat	519 780 ⁴		

¹ Inklusive beslut om ändringar i statens budget 2012 och förslag till ändringar i samband med denna proposition.

² Motsvarar 490 808 tkr i 2013 års prisnivå.

³ Motsvarar 490 807 tkr i 2013 års prisnivå.

⁴ Motsvarar 490 808 tkr i 2013 års prisnivå.

Anslaget ska användas för vissa delar av det som utgör Lantmäteriets kärnverksamhet och grundläggande uppgifter, framförallt viss verksamhet som berör ansvaret för frågor om fastighetsindelning, inskrivningsverksamhet och för grundläggande geografisk information. Lantmäteriet har även ett nationellt samordningsansvar för produktion, samverkan, tillhandahållande och utveckling inom geodataområdet. I verkets uppgift ingår även att utöva tillsyn över de kommunala lantmäterimyndigheterna. Vidare används anslaget för arbete med Havsgränsutredningen (UD 2011:01).

Budget för avgiftsbelagd verksamhet

Tabell 4.35 Offentligrättslig verksamhet

Tusental kronor				
Offentlig-rättslig verksamhet	Intäkter till inkomstitel	Intäkter som får disponeras	Kostnader	Resultat (intäkt - kostnad)
Utfall 2011	237 875	649 799	639 969	9 830
Prognos 2012	260 000	636 000	638 000	-2 000
Budget 2013	260 000	660 000	658 000	2 000

Tabell 4.36 Uppdragsverksamhet

Tusental kronor

Uppdragsverksamhet	Intäkter	Kostnader	Resultat (intäkt-kostnad)
Utfall 2011	395 986	306 610	89 377
(varav tjänsteexport)	45 552	41 106	4 446
Prognos 2012	207 000	204 000	3 000
(varav tjänsteexport)	49 000	45 000	4 000
Budget 2013	194 000	189 000	5 000
(varav tjänsteexport)	52 000	52 000	0

Tabell 4.37 Övrig avgiftsfinansierad verksamhet

Tusental kronor

Övrig avgiftsfinansierad verksamhet	Intäkter	Kostnader	Resultat (intäkt-kostnad)
Utfall 2011	336 082	357 388	-21 306
(varav tjänsteexport)			
Prognos 2012	345 000	370 000	-25 000
(varav tjänsteexport)			
Budget 2013	375 000	380 000	-5 000
(varav tjänsteexport)			

De offentligrättsliga avgifterna består dels av avgifter för lantmäteriförrättningar, som Lantmäteriet disponerar, dels av expeditionsavgifter för inskrivning enligt jordabalken m.m., vilka inte disponeras av myndigheten. Prognoserna för 2012 visar på en svagt ökad verksamhet inom fastighetsinskrivningen medan intäkterna från förrättningar bedöms bli något lägre. Det stora överskottet i uppdragsverksamheten 2011 är ett resultat av försäljningen av division Metria.

Numera ryms uppdragsverksamhet i avslutning till fastighetsbildning, myndighets-samverkan (i första hand med Försvarmakten) samt tjänsteexport under denna rubrik. Inom övrig avgiftsfinansierad verksamhet redovisas de avgifter som finansierar delar av Lantmäteriets informationsförsörjningsverksamhet.

Regeringens överväganden

Tabell 4.38 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:8 Lantmäteriet

Tusental kronor

	2013	2014	2015	2016
Anvisat 2012¹	494 752	494 752	494 752	494 752
<i>Förändring till följd av:</i>				
Pris- och löne- omräkning ²	2 938	12 878	21 648	32 317
Beslut		-7 268	-7 394	-7 546
Överföring till/från andra anslag				
Övrigt	287	248	252	257
Förslag/ be- räknat anslag	497 977	500 610	509 258	519 780

¹ Statens budget enligt riksdagens beslut i december 2011 (bet. 2011/12:FiU10). Beloppet är således exklusive beslut om ändringar i statens budget.

² Pris- och löneomräkningen baseras på anvisade medel 2012. Övriga förändringskomponenter redovisas i löpande priser och inkluderar därmed en pris- och löneomräkning. Pris- och löneomräkningen för 2014–2016 är preliminär.

Anslaget minskar från och med 2014 när Havsgränsutredningens uppdrag är avslutat.

Regeringen föreslår att 497 977 000 kronor anvisas under anslaget 1:8 *Lantmäteriet* för 2013. För 2014, 2015 och 2016 beräknas anslaget till 500 610 000 kronor, 509 258 000 kronor respektive 519 780 000 kronor.

4.8.9 1:9 Statens va-nämnd

Tabell 4.39 Anslagsutveckling 1:9 Statens va-nämnd

Tusental kronor

År	Typ	Belopp	Notering	Belopp
2011	Utfall	7 814	Anslags-sparande	960
2012	Anslag	8 607 ¹	Utgifts-prognos	8 639
2013	Förslag	8 653		
2014	Beräknat	8 826 ²		
2015	Beräknat	8 985 ³		
2016	Beräknat	9 178 ⁴		

¹ Inklusive beslut om ändringar i statens budget 2012 och förslag till ändringar i samband med denna proposition.

² Motsvarar 8 641 tkr i 2013 års prisnivå.

³ Motsvarar 8 642 tkr i 2013 års prisnivå.

⁴ Motsvarar 8 642 tkr i 2013 års prisnivå.

Anslaget används för Statens va-nämnds förvaltningskostnader.

Regeringens överväganden

Tabell 4.40 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:9 Statens va-nämnd

Tusental kronor

	2013	2014	2015	2016
Anvisat 2012¹	8 607	8 607	8 607	8 607
<i>Förändring till följd av:</i>				
Pris- och löneomräkning ²	46	231	390	583
Beslut				
Överföring till/från andra anslag				
Övrigt		-12	-12	-12
Förslag/ beräknat anslag	8 653	8 826	8 985	9 178

¹ Statens budget enligt riksdagens beslut i december 2011 (bet. 2011/12:FiU10). Beloppet är således exklusive beslut om ändringar i statens budget.

² Pris- och löneomräkningen baseras på anvisade medel 2012. Övriga förändringskomponenter redovisas i löpande priser och inkluderar därmed en pris- och löneomräkning. Pris- och löneomräkningen för 2014–2016 är preliminär.

Regeringen föreslår att 8 653 000 kronor anvisas under anslaget 1:9 *Statens va-nämnd* för 2013. För 2014, 2015 och 2016 beräknas anslaget till 8 826 000 kronor, 8 985 000 kronor respektive 9 178 000 kronor.

4.8.10 1:10 Stöd gällande utveckling i strandnära lägen

Tabell 4.41 Anslagsutveckling 1:10 Stöd gällande utveckling i strandnära lägen

Tusental kronor

År	Utfall	Anslags-sparande	Utgifts-prognos
2011			0
2012	Anslag	3 000 ¹	2 924
2013	Förslag	15 000	
2014	Beräknat	15 000	
2015	Beräknat	2 000	
2016	Beräknat	0	

¹ Inklusivt beslut om ändringar i statens budget 2012 och förslag till ändringar i samband med denna proposition.

Anslaget används för stöd till åtgärder gällande landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

Bemyndigande om ekonomiska åtaganden

Regeringens förslag: Regeringen bemyndigas att under 2013 för anslaget 1:10 *Stöd gällande utveckling i strandnära lägen* ingå ekonomiska åtaganden som inklusive tidigare gjorda åtaganden medför behov av framtida anslag på högst 25 000 000 kronor 2014–2017.

Skälen för regeringens förslag: För att skapa goda förutsättningar för beslut om stöd är det nödvändigt att kunna fatta beslut som medför utfästelser om utgifter kommande år.

Bemyndiganderamen föreslås öka med 21 000 000 kronor jämfört med 2012. Regeringen bör därför bemyndigas att under 2013 för anslaget 1:10 *Stöd gällande utveckling i strandnära lägen* ingå ekonomiska åtaganden som inklusive tidigare gjorda åtaganden medför behov av framtida anslag på högst 25 000 000 kronor 2014–2017.

Tabell 4.42 Beställningsbemyndigande

Tusental kronor

	Utfall 2011	Prognos 2012	Förslag 2013	Beräknat 2014	Beräknat 2015	Beräknat 2016–2017
Ingående åtaganden	–	–	4 000	–	–	–
Nya åtaganden	–	4 000	25 000	–	–	–
Infriade åtaganden	–	–	-4 000	-22 000	-2 000	-1 000
Utestående åtaganden	–	4 000	25 000	–	–	–
Erhållet/förslaget bemyndigande	–	4 000	25 000	–	–	–

Regeringens överväganden

Tabell 4.43 Härlledning av anslagsnivån 2013–2016, för 1:10 Stöd gällande utveckling i strandnära lägen

Tusental kronor

	2013	2014	2015	2016
Anvisat 2012¹	0	0	0	0
<i>Förändring till följd av:</i>				
Beslut				
Överföring till/från andra anslag	15 000	15 000	2 000	
Övrigt				
Förslag/ beräknat anslag	15 000	15 000	2 000	0

¹ Statens budget enligt riksdagens beslut i december 2011 (bet. 2011/12:FIU10). Beloppet är således exklusive beslut om ändringar i statens budget.

För att underlätta för attraktivt boende på landsbygden beslutade riksdagen (prop. 2011/12:1, utg.omr. 18, 2011/12:CU1, rskr. 2011/12:89) att öka anslaget 1:5 *Boverket* med 23 000 000 kronor per år 2012–2014. Som en följd av riksdagens beslut har regeringen beslutat om förordning (2012:545) om stöd till planeringsinsatser för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. För att finansiera detta stöd förs 15 000 000 kronor 2013, 15 000 000 kronor 2014 och 2 000 000 kronor 2015 till anslaget 1:10 *Stöd gällande utveckling i strandnära lägen*. Finansiering sker genom att anslaget 1:5 *Boverket* minskas med motsvarande belopp.

Regeringen föreslår att 15 000 000 kronor anvisas under anslaget 1:10 *Stöd gällande utveckling i strandnära lägen* 2013. För 2014 och 2015 beräknas anslaget till 15 000 000 kronor respektive 2 000 000 kronor.

5 Konsumentpolitiken

5.1 Omfattning

Konsumentpolitikens uppgift är att stärka konsumenternas makt och möjlighet att göra aktiva val samt erbjuda ett högt konsumentskydd. Marknadsdomstolen, Konsumentverket inklusive Konsumentombudsmannen, Allmänna reklamationsnämnden, Fastighetsmäklarinspektionen (tidigare Fastighetsmäklarnämnden) och Resegarantinämnden är myndigheter som ansvarar för att verkställa regeringens konsumentpolitik. Kammarkollegiet är värmyndighet för Resegarantinämnden och hanterar samtliga uppgifter rörande resegarantier. Kammarkollegiet redovisas under utgiftsområde 2, kapitel 3 Statlig förvaltningspolitik. Även det delägda statliga bolaget Miljömärkning Sverige Aktiebolag verkar inom konsumentpolitiken.

Konsumentpolitiken är sektorsövergripande och sammanhänger med bl.a. finansmarknadspolitiken, konkurrenspolitiken och it-politiken, liksom med arbete som utförs av myndigheter som verkar inom dessa politikområden, t.ex. Finansinspektionen.

5.2 Utgiftsutveckling

De sammanlagda utgifterna för konsumentpolitiken motsvarade 187 miljoner kronor 2011. Prognosen för utfallet 2012 är 192 miljoner kronor, vilket med en marginell differens motsvarar de anvisade medlen.

Tabell 5.1 Utgiftsutveckling inom konsumentpolitiken

Miljoner kronor

	Utfall 2011	Budget 2012 ¹	Prognos 2012	Förslag 2013	Beräknat 2014	Beräknat 2015	Beräknat 2016
<i>Konsumentpolitik</i>							
2:1 Marknadsdomstolen	10	10	10	10	11	11	11
2:2 Konsumentverket	111	113	112	116	118	120	123
2:3 Allmänna reklamationsnämnden	31	30	31	31	31	32	32
2:4 Fastighetsmäklarinspektionen	14	17	17	17	18	18	18
2:5 Åtgärder på konsumentområdet	17	17	17	17	17	17	17
2:6 Bidrag till miljömärkning av produkter	4	4	4	4	4	4	4
Summa Konsumentpolitik	187	193	192	196	199	203	207

¹ Inklusive beslut om ändringar i statens budget 2012 och förslag till ändringar i samband med denna proposition.

5.3 Mål

Målet för konsumentpolitiken är att verka för att:

- Konsumenterna har makt och möjlighet att göra aktiva val.

Målet beslutades av riksdagen i samband med budgetpropositionen för 2009 (prop. 2008/09:1, bet. 2008/09:CU1, rskr. 2008/09:118).

5.4 Resultatredovisning

5.4.1 Resultat

För att konsumenterna ska ha makt och möjlighet att göra aktiva val behöver de dels lättillgänglig och tillförlitlig information, dels ett starkt och ändamålsenligt konsumentskydd. Resultatredovisningen presenteras under rubrikerna Konsumentskydd respektive Information, även om skiljelinjen mellan dessa båda områden inte alltid är helt tydlig.

Konsumentskydd

Under 2011 antogs lagen (2011:1211) om Konsumentombudsmannens medverkan i vissa tvister (prop. 2010/11:164, bet. 2011/12:CU4, rskr. 2011/12:30). Lagen ersätter en tidsbegränsad försökslag och ger Konsumentombudsmannen möjlighet att biträda konsumenterna som ombud i principiellt viktiga tvister med näringsidkare. Lagen trädde i kraft den 1 januari 2012.

Direktivet om konsumenträttigheter (2011/83/EU) antogs av Europaparlamentet och rådet under hösten 2011. Direktivet innebär att enhetliga regler införs inom EU om information och ångerrätt vid distansavtal och avtal utanför fasta affärslokaler, inklusive gatuförsäljning. Bestämmelser som genomför direktivet ska vara beslutade senast i december 2013.

Förhandlingarna om direktivet om bostadslåneavtal var intensiva under 2011. Direktivet syftar till harmoniserade regler på hög konsumentskyddsnivå och till att främja finansiell stabilitet.

En utredare fick under 2011 i uppdrag att kartlägga konsumenternas rättsliga ställning när varor eller tjänster beställs eller betalas via mobil-

telefon eller läsplattor. Situationer där barn är inblandade skulle uppmärksammas särskilt. Utredaren redovisade sitt uppdrag i september 2012 (Ds 2012:31).

Som ett underlag inför den kommande översynen inom EU av det allmänna produkt-säkerhetsdirektivet har det gjorts en kartläggning av hur marknadskontrollen fungerar i Sverige och i andra relevanta länder.

Myndigheternas arbete

Marknadsdomstolen

Antalet avgjorda mål hos Marknadsdomstolen (MD) ökade under 2011 med 17 procent jämfört med 2010. Även antalet inkomna mål ökade med 17 procent. Ärendebalansen minskade med 18 procent. Domstolens eget mål om att handläggningstiden ska vara högst tolv månader har i stort sett uppnåtts.

Konsumentverket

Konsumentverket (KOV) har under 2011 fortsatt att prioritera tillsynsverksamheten, särskilt den löpande. Myndigheten har handlagt 1 155 löpande tillsynsärenden under 2011, att jämföra med 806 året innan. Fokusområden har varit elektronisk kommunikation, finansiella tjänster, boende, energi, resor och produktsäkerhet. Rutiner för kreditprövning hos snabblåneföretag har granskats särskilt. Under 2011 har tematiska tillsynsinsatser genomförts avseende avtalsvillkor för inrikesflyg, avtalsvillkor för bredband samt marknadsföring av fonder. Ytterligare tre tematiska tillsynsprojekt har påbörjats. På produktsäkerhetsområdet har antalet proaktiva marknadskontroller minskat. Detta beror på att KOV i stället har fokuserat på ärenden som rör tjänsters säkerhet. Denna typ av ärenden är ofta mer resurskrävande än sådana som berör varors säkerhet. KOV har också prioriterat att ta fram interna rutiner för det marknadskontrollerande arbetet.

Arbetet med branschöverenskommelser har prioriterats även detta år.

Antalet utfärdade förbuds- och informationsförelägganden och antalet ansökningar till domstol, främst till Marknadsdomstolen, har minskat. Konsumentombudsmannen har beviljat tre ansökningar om att biträda enskilda konsumenterna i tvister med näringsidkare. Tvisterna har avsett automatisk avtalsförlängning, kontraheringsplikt vid barn-

försäkringar samt fackmannamässighet vid konsumenttjänster.

För att uppnå en anpassning till EU-rekommendationen om registrering och klassificering av konsumentklagomål och förfrågningar har KOV utvecklat en ny version av det statistikverktyg som används i den kommunala konsumentvägledningen.

KOV har genomfört en undersökning av hur marknaden för bredband, mobiltelefoni och sampaketerade teletjänster fungerar. Andra frågor som har undersökts under 2011 är kundnöjdheten hos apotekskunder, konsumentproblem hos äldre och ungas konsumtionsmönster.

KOV har ett sektorsansvar för funktionshinderspolitiken och har under 2011 arbetat med att ta fram förslag till delmål inom sitt område. Delmålen, som avser tillgänglighet i handeln, utbildningsmaterial i konsumentkunskap samt resenärers rättigheter, beslutades av regeringen under 2012 och ska gälla t.o.m. 2016.

Allmänna reklamationsnämnden

Det totala antalet inkomna ärenden till Allmänna reklamationsnämnden (ARN) uppgick 2011 till drygt 9 000, vilket ungefär motsvarar 2010 års nivå. ARN har sammanlagt avgjort cirka 9 600 ärenden och ärendebalansen har minskat. Genomströmningstiderna har varit något kortare än under 2010.

ARN har under 2011 infört differentierade mål för genomströmningstiderna med utgångspunkt i hur komplexa de olika ärendetyperna normalt är.

Under 2011 följde 71 procent av företagen ARN:s rekommendationer, vilket motsvarar den procentsats som gällde 2010.

Fastighetsmäklarinspektionen

Antalet inkomna respektive avslutade registreringsärenden hos Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) har minskat något jämfört med 2010. Myndigheten har under 2011 minskat både genomsnittsåldern och styckkostnaden för avgjorda registreringsärenden.

FMI fortsatte under 2011 att prioritera tillsynsverksamheten. Den genomsnittliga handläggningstiden för tillsynsärenden ökade med 11 procent till 182 dagar, vilket ändå uppfyller myndighetens eget mål om sex månader. Ärendebalansen för tillsynsärenden har fortsatt att öka.

FMI har fortsatt att tillämpa den särskilda granskningspolicy avseende lockpriser som togs fram 2010, vilket har resulterat i att branschen vidtagit egna åtgärder. Ett relativt stort antal varningar har utfärdats för lockpriser.

En prioriterad uppgift har varit att utveckla god fastighetsmäklarsed på de områden där den nya fastighetsmäklarlagen (2011:666) ställer nya krav.

Antalet mäklare som fick en disciplinär påföljd ökade med 46 procent. Ökningen kan i huvudsak hänföras till ärenden som rör lockpriser.

Information

Regeringen tillsatte under 2011 en utredning (dir. 2011:38) med uppdraget att se över det befintliga stödet till konsumenter samt föreslå hur det bör organiseras och bedrivs för att nå fram till och användas av konsumenter. Uppdraget redovisades i juni 2012 (*Konsumenten i centrum – ett framtida konsumentstöd*, SOU 2012:43).

En ny EU-förordning med regler för benämningar på textilier och märkning av textilprodukter har antagits och trätt i kraft under 2011 (nr 1007:2011). Syftet är att benämningar på nya fibrer ska kunna antas snabbare och börja tillämpas samtidigt i hela unionen. Förordningen ställer också krav på märkning av innehåll av animaliskt ursprung och uppdrar åt kommissionen att utreda behovet av ytterligare märkningar.

Myndigheternas arbete

Marknadsdomstolen

MD har under 2011 påbörjat ett arbete med att utveckla sin webbplats bl.a. i syfte att förbättra tillgängligheten.

Konsumentverket

KOV har under 2011 ytterligare utvecklat webbplatserna konsumentverket.se och ungdomskonsument.se, vilka också fått ett ökat antal besökare. Nytt informationsmaterial har tagits fram, bl.a. privatekonomisk information som utgår från olika faser i livet. Särskilt omfattande satsningar har gjorts för målgruppen ungdomar. Vidare har en mobilapplikation lanserats som ger konsumenter tillgång till de viktigaste konsumenträttigheterna i en konkret köpsituation.

KOV har anordnat 39 utbildningstillfällen, vid vilka sammantaget 870 personer (främst kommunala tjänstemän) har deltagit. KOV har också utvecklat sina utbildningsinsatser gentemot kommunernas konsumentvägledare och budget- och skuldrådgivare i syfte att kunna erbjuda mer flexibla lösningar. Exempelvis erbjuds inspelade utbildningar via en e-utbildningsplattform.

Konsument Europa fortsätter att få fler besökare till sin webbplats och antalet rådgivnings- och informationskontakter har ökat.

Ett stort antal organisationer har även detta år visat intresse för det stöd som KOV förmedlar till organisationer verksamma på konsumentområdet. KOV beviljade cirka 9 miljoner kronor som organisations- och verksamhetsstöd och cirka 3 miljoner kronor som projektstöd. En stor del av stödet avsåg hållbar konsumtion.

Allmänna reklamationsnämnden

ARN har utvecklat sin webbplats för att göra det möjligt för konsumenterna att anmäla tvister på elektronisk väg. Informationen på webbplatsen har dessutom förtydligats för att öka förståelsen för vilka ärenden ARN prövar. ARN:s webbplats har under 2011 haft cirka 275 000 besökare, vilket ungefär motsvarar antalet besökare föregående år. Prenumerationerna på nämndens beslut har ökat något. ARN har medverkat i utbildningar som KOV anordnat för konsumentvägledare.

Fastighetsmäklarinspektionen

FMI har under 2011 anpassat sitt informationsmaterial till den nya fastighetsmäklarlagen och spridit information om de nya bestämmelserna till konsumenterna och fastighetsmäklarna. I övrigt har FMI prioriterat att göra sin verksamhet mer känd bland konsumenterna. Antalet besökare till webbplatsen har trots detta minskat.

Miljömärkning Sverige Aktiebolag

Under 2011 beslutades om reviderade kriterier för nio produktgrupper inom Svanen och tre inom EU Ecolabel (EU-blomman). Svanen har under 2011 startat sitt första kriteriearbete inom livsmedelssektorn och fick sitt genombrott på byggmarknaden genom att flera av Sveriges största aktörer valde att miljömärka sina nybyggda flerfamiljshus med Svanen. Vid årets slut fanns 1 428 aktiva Svanenlicenser i Sverige inom de 63 produktgrupperna och 26 licenser för EU Ecolabel. Miljömärkning Sverige Aktiebolag har

under 2011 på olika sätt arbetat för att öka kunskapen om och engagemanget för både Svanen och EU Ecolabel.

5.4.2 Analys och slutsatser

Regeringen bedömer att de vidtagna åtgärderna sammantaget har bidragit till att förbättra konsumenternas situation både nationellt och inom EU samt att myndigheterna på konsumentområdet har arbetat aktivt och effektivt.

Regeringen bedömer att MD genomfört sin handläggning av mål på ett effektivt sätt.

KOV har lyckats genomföra en flytt till nya lokaler utan att detta påverkat verksamheten nämnvärt. KOV har prioriterat tillsynsverksamheten och avslutat ett större antal ärenden än föregående år. KOV har vidtagit ändamålsenliga informationsinsatser och utvecklat sin utbildningsverksamhet gentemot kommunala aktörer på ett förtjänstfullt sätt.

ARN har trots stora organisatoriska förändringar under 2011, bl.a. en flytt till nya lokaler, minskat ärendebalansen och kortat genomströmningstiderna något. Det är positivt att myndigheten utvecklat sin interna styrning, bl.a. genom att differentiera målen för genomströmningstiderna med utgångspunkt i de olika ärendetypernas komplexitet.

Regeringen bedömer att FMI har gjort väl avvägda prioriteringar av verksamhetens olika delar. Det är dock bekymmersamt att ärendebalanserna avseende tillsynsverksamheten fortsätter att öka.

Miljömärkning Sverige Aktiebolag har även detta år utfört sitt arbete med miljömärkning väl på såväl nationell, nordisk som europeisk nivå.

5.5 Politikens inriktning

På många för konsumenterna viktiga marknader har produktutbudet fortsatt att öka och nya marknadsförings- och försäljningsmetoder utvecklas kontinuerligt. Detta innebär många möjligheter men ställer samtidigt höga krav på både konsumenterna och tillsynsmyndigheterna. Utvecklingen har också föranlett hög aktivitet inom EU.

Regeringen arbetar för att konsumenterna ska ha goda förutsättningar att ta del av de möjligheter som ges och för att de ska åtnjuta ett ändamålsenligt konsumentskydd. Samarbetet inom EU har hög prioritet.

Framtidens stöd till konsumenter

Att konsumenter ska ha tillgång till ett oberoende konsumentstöd som når fram och används kommer att vara en prioriterad fråga. Utredningen om framtidens stöd till konsumenter (dir. 2011:38) redovisade sitt uppdrag i juni 2012 (*Konsumenten i centrum – ett framtida konsumentstöd*, SOU 2012:43). Förslaget, som bl.a. innebär att en samordnad internettjänst skapas för konsumentstödet, har skickats ut på remiss till berörda intressenter.

Twistlösning utanför domstol

EU-förhandlingar pågår om ett direktiv om alternativ twistlösning i konsumenttvister respektive en förordning om twistlösning online. Syftet är att säkerställa att alla EU:s konsumenter har tillgång till ett snabbt, enkelt och billigt twistlösningsförfarande när det uppstår tvister med näringsidkare på den inre marknaden. Regeringen är positiv till initiativet, som för svensk del framför allt berör Allmänna reklamationsnämndens verksamhet.

Skärpt tillsyn över finansmarknaden

En effektiv tillsyn, inklusive marknads kontroll, kommer även fortsättningsvis att prioriteras. Tillsynsmyndigheterna ställs inför ständigt nya utmaningar i takt med att nya produkter och försäljningsmetoder utvecklas på olika marknader. En marknad som karaktäriseras av ett högt tempo i detta avseende är finansmarknaden. Konsumentverket gör förtjänstfulla insatser på området och särskilda satsningar bör göras för att Konsumentverket ytterligare ska kunna förstärka tillsynen (se avsnitt 5.6.2 om ökat anslag till Konsumentverket). Det är angeläget att marknadsföring, förköpsinformation och avtalsvillkor om finansiella tjänster utformas korrekt. (Se även utgiftsområde 2 Samhällsekonomi och finansförvaltning, kapitel 9 Finansinspektionen och finansmarknadsforskning.)

Privatekonomi

Regeringen avser att arbeta aktivt för att stärka konsumenternas ställning i samband med köp av olika finansiella tjänster, bl.a. genom att se över

konsumentskyddet vid finansiell rådgivning. Regeringen kommer även att verka för förbättrad information till konsumenterna om finansiella produkter, bl.a. i form av ökad jämförbarhet. (Se även utgiftsområde 2 Samhällsekonomi och finansförvaltning, avsnitt 2.5.2.)

Överskuldssättning

Ett stort antal personer har omfattande problem med sina skulder. Mot bakgrund av de negativa konsekvenser detta medför för enskilda och samhället och som ett led i att bemöta tillkännagivanden från riksdagen har regeringen tillsatt dels en utredning med uppdrag att ta fram ett förslag till en åtgärdsinriktad strategi för att motverka överskuldssättning (dir. 2012:31), dels en utredning om skuldsanering för evighetsgäldenärer (dir. 2012:30). Den förstnämnda utredningen kommer bl.a. att beakta situationen för barn och unga i överskuldssatta familjer. Den senare utredningen ska föreslå åtgärder som förbättrar möjligheterna för dem som har rätt till skuldsanering att också få det.

Konsumentverkets arbete med att ge stöd till budget- och skuldrådgivarna i kommunerna kommer att stärkas (se avsnitt 5.6.2).

Konsumentskydd vid betalning via mobiltelefon

Regeringen kommer att arbeta vidare med att förbättra konsumenternas rättsliga ställning när varor eller tjänster beställs eller betalas via mobiltelefoner eller läsplattor och därvid särskilt beakta situationer där barn är inblandade. En departementspromemoria med analyser och förslag till åtgärder kommer att remitteras inom kort (Ds 2012:31). Det pågår även ett samarbete inom OECD för att förbättra konsumenternas ställning vid mobila betalningar och vid köp av digitala produkter.

Ångerrätt vid gatuförsäljning

Regeringen kommer att arbeta för att direktivet om konsumenträttigheter ska genomföras i svensk rätt så snart som möjligt. Direktivet innebär att enhetliga regler införs inom EU om information och ångerrätt vid distansavtal och avtal utanför fasta affärslokaler. För svensk del kommer den nya lagstiftningen bl.a. att innebära att ångerrätt införs vid gatuförsäljning.

Konsumentskydd vid resor

Det förslag till ett reviderat direktiv om paketresor som aviserats till årsskiftet 2011/2012 har försenats ytterligare och väntas nu present-

eras mot slutet av 2012. Förslaget förväntas ta sikte på fullharmonisering och på att skapa ett regelverk som är mer anpassat till hur resor och inkvartering numera bokas. Regeringen avser att arbeta för ett enhetligt konsumentskydd inom EU som beaktar en rimlig balans mellan konsumenters och näringsidkares intressen.

EU:s konsumentpolitik

Förhandlingar pågår om en förordning om ett nytt konsumentprogram för åren 2014–2020. Regeringen verkar för att frågor som rör produktsäkerhet, tillsyn, tvistlösning, stöd till konsumenter vid gränsöverskridande handel och stöd till europeiska konsumentorganisationer prioriteras, liksom kunskapsinhämtning om konsumenters situation på olika marknader.

Europeiska kommissionen har nyligen presenterat ett meddelande där den beskriver sin samlade strategi för konsumentpolitiken på EU-nivå. Regeringen kommer att verka för att arbetet med att inrätta enhetliga regler om konsumentskydd prioriteras.

Produktsäkerhet

Det förslag till ett reviderat direktiv om allmän produktsäkerhet som aviserats från Europeiska kommissionen har försenats. Enligt uppgift kommer förslaget att presenteras före årsskiftet tillsammans med ett förslag till reviderade EU-regler om marknadskontroll. Regeringen avser att verka för höga säkerhetsnivåer och goda förutsättningar för en effektiv marknadskontroll.

Hållbar konsumtion

Regeringen avser att fortsätta arbeta för att EU:s miljömärkning ska få ökad spridning både nationellt och inom EU. Regeringen verkar bl.a. för att avgiftsstrukturen ska revideras i syfte att uppnå en intäktsökning till systemet.

En ny samnordisk juridisk enhet planeras för miljömärkningen Svanen. Regeringen kommer att bevaka att denna leder till en effektivisering och utveckling av verksamheten.

Regeringen har bett om riksdagens bemyndigande att förvärva Sveriges Standardiseringsförbunds aktier i Miljömärkning Sverige Aktiebolag, vilket innebär att staten blir ensam ägare. Sveriges Standardiseringsförbund, som tog över ägarskapet i samband med en omorganisation år 2012, anser sig inte vara en lämplig ägare till bolaget. Regeringens målsättning är dock att dela ägandet med en eller flera aktörer. Regeringen avser att genomföra en

bolagsgenomgång och inom ramen för den pröva ägandefrågan.

Civila sambället

Den ideella sektorn spelar en viktig roll inom politikområdet. Regeringen följer utvecklingen när det gäller det stöd som ges enligt förordningen (2007:954) om statligt stöd till organisationer på konsumentområdet. Konsumentverket utarbetar i samarbete med Ekonomistyrningsverket en modell för att kunna följa upp effekterna av stödet.

5.6 Budgetförslag

5.6.1 2:1 Marknadsdomstolen

Tabell 5.2 Anslagsutveckling för 2:1 Marknadsdomstolen

Tusental kronor				
2011	Utfall	9 758	Anslags-sparande	782
2012	Anslag	10 368 ¹	Utgifts-prognos	10 444
2013	Förslag	10 447		
2014	Beräknat	10 658 ²		
2015	Beräknat	10 852 ³		
2016	Beräknat	11 086 ⁴		

¹ Inklusivt beslut om ändringar i statens budget 2012 och förslag till ändringar i samband med denna proposition.

² Motsvarar 10 432 tkr i 2013 års prisnivå.

³ Motsvarar 10 433 tkr i 2013 års prisnivå.

⁴ Motsvarar 10 432 tkr i 2013 års prisnivå.

Anslaget används för Marknadsdomstolens (MD) förvaltningskostnader. Enligt lagen (1970:417) om marknadsdomstol m.m. handlägger MD mål och ärenden enligt framför allt konkurrenslagen (2008:579) och marknadsföringslagen (2008:486).

Regeringens överväganden

Regeringen föreslår att 10 447 000 kronor anvisas under anslaget 2:1 *Marknadsdomstolen* för 2013. För 2014, 2015 och 2016 beräknas anslaget till 10 658 000, 10 852 000 respektive 11 086 000 kronor.

Tabell 5.3 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 2:1 Marknadsdomstolen

Tusental kronor

	2013	2014	2015	2016
Anvisat 2012 ¹	10 368	10 368	10 368	10 368
<i>Förändring till följd av:</i>				
Pris- och löne- omräkning ²	79	305	499	734
Beslut				
Överföring till/från andra anslag				
Övrigt		-15	-15	-16
Förslag/ beräknat anslag	10 447	10 658	10 852	11 086

¹ Statens budget enligt riksdagens beslut i december 2011 (bet. 2011/12:FiU10). Beloppet är således exklusive beslut om ändringar i statens budget.

² Pris- och löneomräkningen baseras på anvisade medel 2012. Övriga förändringskomponenter redovisas i löpande priser och inkluderar därmed en pris- och löneomräkning. Pris- och löneomräkningen för 2014–2016 är preliminär.

5.6.2 2:2 Konsumentverket

Tabell 5.4 Anslagsutveckling för 2:2 Konsumentverket

Tusental kronor

År	Utfall	111 285	Anslags- sparande	1 835
2011	Utfall	111 285	Anslags- sparande	1 835
2012	Anslag	113 112 ¹	Utgifts- prognos	111 938
2013	Förslag	115 933		
2014	Beräknat	118 237 ²		
2015	Beräknat	120 361 ³		
2016	Beräknat	122 943 ⁴		

¹ Inklusive beslut om ändringar i statens budget 2012 och förslag till ändringar i samband med denna proposition.

² Motsvarar 115 771 tkr i 2013 års prisnivå.

³ Motsvarar 115 771 tkr i 2013 års prisnivå.

⁴ Motsvarar 115 771 tkr i 2013 års prisnivå.

Anslaget används för att finansiera Konsumentverkets och Konsumentombudsmannens förvaltningskostnader och därmed arbetet med en hög efterlevnad av konsumentlagstiftningen, tillhandahållande av grundläggande konsumentinformation och genomförande av övriga delar av den fastställda konsumentpolitiken.

Regeringens överväganden

För att möjliggöra en förstärkt tillsyn över de finansiella marknaderna och för att motverka överskuldssättning föreslår regeringen att anslaget 2:2 *Konsumentverket* ökas med 2 000 000 kronor totalt, varav 1 500 000 kronor

avser tillsynen över finansiella marknader och 500 000 kronor avser arbetet med överskuldssättning.

Regeringen föreslår mot denna bakgrund att 115 933 000 kronor anvisas under anslaget 2:2 *Konsumentverket* för 2013. För 2014, 2015 och 2016 beräknas anslaget till 118 237 000, 120 361 000 respektive 122 943 000 kronor.

Tabell 5.5 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 2:2 Konsumentverket

Tusental kronor

	2013	2014	2015	2016
Anvisat 2012 ¹	113 112	113 112	113 112	113 112
<i>Förändring till följd av:</i>				
Pris- och löne- omräkning ²	552	2 973	5 058	7 593
Beslut	2 000	2 043	2 079	2 124
Överföring till/från andra anslag				
Övrigt	269	110	112	114
Förslag/ beräknat anslag	115 933	118 237	120 361	122 943

¹ Statens budget enligt riksdagens beslut i december 2011 (bet. 2011/12:FiU10). Beloppet är således exklusive beslut om ändringar i statens budget.

² Pris- och löneomräkningen baseras på anvisade medel 2012. Övriga förändringskomponenter redovisas i löpande priser och inkluderar därmed en pris- och löneomräkning. Pris- och löneomräkningen för 2014–2016 är preliminär.

5.6.3 2:3 Allmänna reklamationsnämnden

Tabell 5.6 Anslagsutveckling 2:3 Allmänna reklamationsnämnden

Tusental kronor

År	Utfall	30 601	Anslags- sparande	521
2011	Utfall	30 601	Anslags- sparande	521
2012	Anslag	30 406 ¹	Utgifts- prognos	31 033
2013	Förslag	30 551		
2014	Beräknat	31 176 ²		
2015	Beräknat	31 743 ³		
2016	Beräknat	32 431 ⁴		

¹ Inklusive beslut om ändringar i statens budget 2012 och förslag till ändringar i samband med denna proposition.

² Motsvarar 30 508 tkr i 2013 års prisnivå.

³ Motsvarar 30 508 tkr i 2013 års prisnivå.

⁴ Motsvarar 30 508 tkr i 2013 års prisnivå.

Anslaget används för Allmänna reklamationsnämndens förvaltningskostnader och därmed myndighetens arbete med att opartiskt och utan avgift för parterna pröva tvister mellan konsumenter och näringsidkare. Nämnden har också till uppgift att informera konsumenter och

näringsidkare om nämndens praxis samt att stödja den kommunala konsumentvägledningens hantering av konsumenttvister.

Regeringens överväganden

Regeringen föreslår att 30 551 000 kronor anvisas under anslaget 2:3 *Allmänna reklamationsnämnden* för 2013. För 2014, 2015 och 2016 beräknas anslaget till 31 176 000, 31 743 000 respektive 32 431 000 kronor.

Tabell 5.7 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 2:3 Allmänna reklamationsnämnden

Tusental kronor				
	2013	2014	2015	2016
Anvisat 2012 ¹	30 406	30 406	30 406	30 406
<i>Förändring till följd av:</i>				
Pris- och löneomräkning ²	145	814	1 382	2 071
Beslut				
Överföring till/från andra anslag				
Övrigt		-44	-45	-46
Förslag/beräknat anslag	30 551	31 176	31 743	32 431

¹ Statens budget enligt riksdagens beslut i december 2011 (bet. 2011/12:FiU10). Beloppet är således exklusive beslut om ändringar i statens budget.

² Pris- och löneomräkningen baseras på anvisade medel 2012. Övriga förändringskomponenter redovisas i löpande priser och inkluderar därmed en pris- och löneomräkning. Pris- och löneomräkningen för 2014–2016 är preliminär.

5.6.4 2:4 Fastighetsmäklarinspektionen

Tabell 5.8 Anslagsutveckling 2:4 Fastighetsmäklarinspektionen

Tusental kronor				
År	Utfall	Anslags-sparande	Utgifts-prognos	
2011	Utfall	14 307		589
2012	Anslag	17 087 ¹		17 093
2013	Förslag	17 181		
2014	Beräknat	17 551 ²		
2015	Beräknat	17 878 ³		
2016	Beräknat	18 272 ⁴		

¹ Inklusive beslut om ändringar i statens budget 2012 och förslag till ändringar i samband med denna proposition.

² Motsvarar 17 160 tkr i 2013 års prisnivå.

³ Motsvarar 17 161 tkr i 2013 års prisnivå.

⁴ Motsvarar 17 160 tkr i 2013 års prisnivå.

Anslaget används för Fastighetsmäklarinspektionens förvaltningskostnader och därmed myndighetens arbete med att registrera och utöva tillsyn över fastighetsmäklare enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666). Myndigheten informerar även konsumenter och näringsidkare om praxis och god fastighetsmäklarsed.

Budget för avgiftsbelagd verksamhet

Tabell 5.9 Offentligrättslig verksamhet

Tusental kronor				
Offentlig-rättslig verksamhet	Intäkter till inkomsttitel (som inte får disponeras)	Intäkter som får disponeras	Kostnader	Resultat (intäkt - kostnad)
Utfall 2011	17 330			17 330
Prognos 2012	17 220			17 220
Budget 2013	16 150			16 150

Enligt fastighetsmäklarlagen har Fastighetsmäklarinspektionen rätt att ta ut avgifter från fastighetsmäklare i form av ansökningsavgifter och årsavgifter. Antalet ansökningar om registrering av fastighetsmäklare ökade under 2011 jämfört med 2010. Avgiftsintäkterna ökade till 17 330 000 kronor, jämfört med 16 799 000 kronor året innan. Avgiftsintäkterna förväntas minska under 2012 och 2013.

Regeringens överväganden

Regeringen föreslår att 17 181 000 kronor anvisas under anslaget 2:4 *Fastighetsmäklarinspektionen* för 2013. För 2014, 2015 och 2016 beräknas anslaget till 17 551 000, 17 878 000 respektive 18 272 000 kronor.

Tabell 5.10 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 2:4 Fastighetsmäklarinspektionen

Tusental kronor

	2013	2014	2015	2016
Anvisat 2012 ¹	17 087	17 087	17 087	17 087
<i>Förändring till följd av:</i>				
Pris- och löneomräkning ²	94	485	812	1 207
Beslut				
Överföring till/från andra anslag				
Övrigt		-21	-21	-22
Förslag/beräknat anslag	17 181	17 551	17 878	18 272

¹ Statens budget enligt riksdagens beslut i december 2011 (bet. 2011/12:FiU10). Beloppet är således exklusive beslut om ändringar i statens budget.

² Pris- och löneomräkningen baseras på anvisade medel 2012. Övriga förändringskomponenter redovisas i löpande priser och inkluderar därmed en pris- och löneomräkning. Pris- och löneomräkningen för 2014–2016 är preliminär.

5.6.5 2:5 Åtgärder på konsumentområdet

Tabell 5.11 Anslagsutveckling 2:5 Åtgärder på konsumentområdet

Tusental kronor

År	Utfall	Anslags-sparande	Utgifts-prognos
2011	Utfall	17 149	310
2012	Anslag	17 459 ¹	17 017
2013	Förslag	17 459	
2014	Beräknat	17 459	
2015	Beräknat	17 459	
2016	Beräknat	17 459	

¹ Inklusive beslut om ändringar i statens budget 2012 och förslag till ändringar i samband med denna proposition.

Anslaget används för stöd till kunskapsbyggande på konsumentområdet, stöd till kommuners konsumentverksamhet samt stöd till civila samhällets organisationer som på olika sätt främjar konsumenternas intressen, bl.a. genom att företräda svenska konsumenter i EU. Konsumentverket ansvarar för fördelningen av detta stöd enligt förordningen (2007:954) om statligt stöd till organisationer på konsumentområdet.

Regeringens överväganden

Regeringen föreslår att 17 459 000 kronor anvisas under anslaget 2:5 *Åtgärder på konsumentområdet* för 2013. Även för åren 2014–2016 beräknas anslaget till 17 459 000 kronor för respektive år.

Tabell 5.12 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 2:5 Åtgärder på konsumentområdet

Tusental kronor

	2013	2014	2015	2016
Anvisat 2012 ¹	17 459	17 459	17 459	17 459
<i>Förändring till följd av:</i>				
Beslut				
Överföring till/från andra anslag				
Övrigt				
Förslag/beräknat anslag	17 459	17 459	17 459	17 459

¹ Statens budget enligt riksdagens beslut i december 2011 (bet. 2011/12:FiU10). Beloppet är således exklusive beslut om ändringar i statens budget.

5.6.6 2:6 Bidrag till miljömärkning av produkter

Tabell 5.13 Anslagsutveckling 2:6 Bidrag till miljömärkning av produkter

Tusental kronor

År	Utfall	Anslags-sparande	Utgifts-prognos
2011	Utfall	4 374	0
2012	Anslag	4 374 ¹	4 374
2013	Förslag	4 374	
2014	Beräknat	4 374	
2015	Beräknat	4 374	
2016	Beräknat	4 374	

¹ Inklusive beslut om ändringar i statens budget 2012 och förslag till ändringar i samband med denna proposition.

Anslaget används för bidrag till utveckling av miljömärkningskriterier för konsumentprodukter. Bidraget går till Miljömärkning Sverige Aktiebolag, som ansvarar för miljömärknings-systemen Svanen samt EU Ecolabel (EU-blomman) i Sverige.

Regeringens överväganden

Regeringen föreslår att 4 374 000 kronor anvisas under anslaget 2:6 *Bidrag till miljömärkning av produkter* för 2013. Även för åren 2014–2016 beräknas anslaget till 4 374 000 kronor för respektive år.

Tabell 5.14 Härledning av anslagsnivån 2013–2016, för 2:6 Bidrag till miljömärkning av produkter

Tusental kronor

	2013	2014	2015	2016
Anvisat 2012 ¹	4 374	4 374	4 374	4 374
<i>Förändring till följd av:</i>				
Beslut				
Överföring till/från andra anslag				
Övrigt				
Förslag/ beräknat anslag	4 374	4 374	4 374	4 374

¹ Statens budget enligt riksdagens beslut i december 2011 (bet. 2011/12:FiU10). Beloppet är således exklusive beslut om ändringar i statens budget.

Bilaga 1

Förslaget om ökad privatuthyrning av bostäder

Bilaga till avsnitt 4.7
i utgiftsområde 18

Bilaga 1

Förslaget om ökad privatuthyrning av bostäder
Bilaga till avsnitt 4.7

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning av betänkandet Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt (SOU 2012:25)	5
2	Sammanfattning av promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder	6
3	Promemorians lagförslag	7
3.1	Förslag till lag om uthyrning av egen bostad	7
3.2	Förslag till lag om ändring i jordabalken	8
3.3	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	11
3.4	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	12
4	Förteckning över remissinstanserna.....	13
5	Lagrådsremissens lagförslag.....	14
5.1	Förslag till lag om uthyrning av egen bostad	14
5.2	Förslag till lag om ändring i jordabalken	16
5.3	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	18
5.4	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	22
5.5	Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt	23
6	Lagrådets yttrande.....	24

1 Sammanfattning av betänkandet Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt (SOU 2012:25)

Dagens bostadsmarknad fungerar inte väl. Det gäller även den mindre del som uthyrningen av bostäder med bostadsrätt respektive äganderätt representerar. Utredaren har i uppdrag att uppskatta potentialen av outnyttjade lägenheter och att redovisa förändringar som kan stimulera privatpersoners uthyrning av bostäder som ägs respektive innehas med bostadsrätt.

Potentialen har visat sig vara svår att uppskatta. En förklaring till detta är enligt utredarens bedömning att det i dag till stor del handlar om en informell uthyrningsmarknad. Det är därför svårt att få tillförlitliga uppgifter om förhållandena. En bedömning har gjorts av Handelskammaren i Stockholm som tyder på att det potentiella utbudet skulle vara ganska stort.

Mot den bakgrunden vill utredaren betona att det under alla omständigheter är viktigt att marknadsförutsättningarna medför signaler till en god resursanvändning. I detta ligger att privatuthyrning underlättas av tydliga spelregler. På sikt skapas då också förutsättningar för att bygga in anpassningsbarhet i bostäderna så att hushåll under olika skeden enkelt kan välja att hyra ut en del av bostaden.

För att stimulera privatpersoners uthyrning av bostäder som ägs eller innehas med bostadsrätt föreslår utredaren:

1. Rätt för varje bostadsrättshavare att själv besluta om uthyrning
2. Friare hyressättning vid privatuthyrning och kort uppsägningstid för hyresgäst
3. Säker dispositionsrätt av egna bostäder

Genom särskilda bestämmelser för uthyrningen av bostäder med bostadsrätt och äganderätt segmenteras hyresmarknaden så att privatuthyrning kan stimuleras på både kort och lång sikt. Utbudet av bostäder som hyrs ut av privatpersoner begränsas då inte av de regler som finns för den reguljära hyresmarknaden.

Utredaren föreslår att de särskilda reglerna för uthyrning av bostad med bostadsrätt respektive äganderätt alltid ska vara tillämpliga då en myndig privatperson hyr ut en eller två sådana bostäder. Dock under förutsättning att

hyresperioden är högst fem år och det förflutit två år sedan den senaste femåriga hyresperioden.

En enskild bostadsrättsförening föreslås genom stämmobeslut kunna begränsa det antal lägenheter som får vara uthyrt samtidigt. Bostadsrättsföreningar föreslås också få rätt att ta ut en högre avgift av bostadsrättshavarna under uthyrningsperioder.

Utredaren föreslår vidare att hyresnämndernas skälighetsprövning av hyror vid uthyrning av bostad med bostadsrätt respektive äganderätt ska relatera till kostnaderna för den som hyr ut i stället för till bruksvärdet.

Författningsförslag lämnas inte.

2 Sammanfattning av promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder

I promemorian föreslås ändringar som ska stimulera privatpersoner att i större utsträckning hyra ut bostäder som under en tid inte behövs för det egna boendet. Åtgärderna ska bidra till att synliggöra denna del av marknaden. De ska öka utbudet av bostäder genom ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

Ändringarna föreslås i huvudsak införda genom en ny lag som gäller när en privatperson hyr ut en egen bostadsrättslägenhet, ägarlägenhet, villa eller annat ägt boende. En särskild regel för hyressättningen ska medge att hyran alltid kan täcka innehavarens kostnader för bostaden. Hyresavtalen förutsätts vara tidsbegränsade till högst två år, men med möjlighet till förlängning. Hyresgästen ska alltid ha möjlighet till en månads uppsägningstid. Även hyresvärden ska kunna säga upp avtalet i förtid, om inte parterna kommer överens om något annat. Det ska vara möjligt att snabbt få en prövning av hyresvillkoren av hyresnämnden. Förutsebarheten ska öka genom att villkoren inte ska kunna ändras retroaktivt. Hyresgästen ska inte heller kunna framtvinga en förlängning av hyresavtalet. Vidare föreslås en ändring av bostadsrättslagen som ger innehavaren av en bostadsrättslägenhet rätt att hyra ut sin lägenhet under fyra år utan att behöva ange något skäl.

I sammanhanget föreslås även att s.k. presumtionshyror för nyproducerade lägenheter ska gälla femton i stället för tio år.

Den nya lagen och lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2013.

3 Promemorians lagförslag

3.1 Förslag till lag om uthyrning av egen bostad

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Denna lag gäller hyresavtal, som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Lagen gäller dock inte upplåtelse av hyresrätt i andra hand. Om inga avvikande bestämmelser finns i denna lag, tillämpas 12 kap. jordabalken.

Om fler än en lägenhet upplåts, gäller lagen endast den första upplåtelsen.

2 § Avtalsvillkor som strider mot bestämmelse i denna lag är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

3 § Hyresavtalet ska ingås för bestämd tid, högst två år. Anges ingen hyrestid i avtalet, ska den anses vara ett år. Hyresavtalet får förlängas genom att parterna kommer överens om att det ska gälla ytterligare viss tid, högst två år.

Träffas ingen överenskommelse om förlängning av hyresavtalet, upphör avtalet att gälla vid hyrestidens slut.

Hyresgästen får alltid säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden får säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte längre uppsägningstid har avtalats.

4 § Vill hyresvärden eller hyresgästen att hyresvillkoren ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas, har han eller hon rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Hyresnämnden ska fastställa hyran till ett godtagbart belopp. Hyran ska inte anses som godtagbar, om den påtagligt överstiger kapitalkostnaden för att äga en sådan bostad som upplåts och driftskostnaderna för bostaden.

I fråga om avsändande av meddelanden enligt första stycket gäller 12 kap. 63 § jordabalken.

5 § Hyresnämndens beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. Hyresnämnden ska besluta att villkoren ska gälla från dagen för ansökan hos hyresnämnden eller, om det finns skäl, från en senare tidpunkt, dock senast från dagen för hyresnämndens beslut.

6 § Beslut av hyresnämnden enligt denna lag får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Ett överklagande enligt första stycket ska ges in till hyresnämnden. Överklagandet tas upp av Svea hovrätt.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.
 2. Lagen ska endast tillämpas på hyresavtal som ingåtts efter ikraftträdandet.

3.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 1 och 55 c §§ jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

1 §²

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, *skall* detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden *skall* användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som *ej* är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, *skall* kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, *ska* detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden *ska* användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som *inte* är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, *ska* kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om *ej* annat anges.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om *inte* annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen *skall* hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen *ska* hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

² Senaste lydelse 2005:436.

samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet för annat än fritidsändamål som sker utanför näringsverksamhet. För en sådan upplåtelse gäller kapitlets bestämmelser om hyrestid och uppsägning (3–5 §§), förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter (45–52 §§), prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter (53–55 d §§) och återbetalning av hyra vid upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall m.m. (55 e §) endast om det följer av nämnda lag.

12 kap.

55 c §³

Vid prövning av hyran *skall* hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skälig, om

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,
2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran *skall* fastställas enligt denna paragraf,
3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och
4. det inte har förflutit mer än *tio* år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Vid ombyggnad av del av hus eller tillbyggnad av hus *skall* vad som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som bildats av utrymmen som tidigare inte till någon del använts som bostadslägenhet.

Vid prövning av hyran *ska* hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skälig, om

2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran *ska* fastställas enligt denna paragraf,
4. det inte har förflutit mer än *femton* år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Vid ombyggnad av del av hus eller tillbyggnad av hus *ska* vad som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som bildats av utrymmen som tidigare inte till någon del använts som bostadslägenhet.

³ Senaste lydelse 2006:408.

Det som sägs i första stycket gäller inte om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skälig. Det gäller inte heller den del av hyran som avser ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen.

Trots första stycket får hyran ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.
 2. I fråga om avtal som ingåtts före ikraftträdandet tillämpas äldre bestämmelser.

3.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §¹

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
 - 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
 - 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor för upplåtelser enligt lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

¹ Senaste lydelse 2010:27.

3.4 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Häri genom föreskrivs att 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap. 11 §¹

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd *skall* lämnas, om *bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och* föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet *skall* begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person *krävs* det för tillstånd *endast* att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd *ska* lämnas, om föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. *Om bostadsrättshavaren under de föregående fyra åren disponerat lägenheten i mindre än ett år, krävs även att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen.* Tillståndet *ska* begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person *är* det för tillstånd *alltid tillräckligt* att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

¹ Senaste lydelse 2003:31.

4 Förteckning över remissinstanserna

Efter remiss har yttranden över promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder lämnats av Svea hovrätt, Göteborgs tingsrätt, Hyresnämnden i Stockholm, Hyresnämnden i Göteborg, Hyresnämnden i Malmö, Domstolsverket, Konsumentverket, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Boverket, Ungdomsstyrelsen, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholms Universitet (Juridiska fakultetsnämnden), Linköpings kommun, Malmö kommun, Stockholms kommun, Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbundet, Hyresgästföreningen Riksförbundet, jagvillhabostad.nu, Riksbyggen, Stockholms Handelskammare och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag. Sveriges Förenade Studentkårer och Stockholms studentkårers centralorganisation har yttrat sig gemensamt.

Yttrande över promemorian har även inkommit från en enskild bostadsrättsförening.

Sveriges Kommuner och Landsting, Göteborgs kommun, Umeå kommun, Svenska hyres- och relocationföreningen för personalbostäder och Villaägarnas Riksförbund har beretts tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.

5 Lagrådsremissens lagförslag

5.1 Förslag till lag om uthyrning av egen bostad

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Denna lag gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Lagen gäller dock inte upplåtelse av en hyresrätt i andra hand. Om fler än en lägenhet upplåts, gäller lagen endast den första upplåtelsen.

Om inga avvikande bestämmelser finns i denna lag, tillämpas 12 kap. jordabalken.

2 § Ett avtalsvillkor som strider mot denna lag är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte något annat anges i lagen.

3 § Hyresavtalet gäller för ett år, om parterna inte avtalar något annat. Avtalet upphör att gälla vid hyrestidens slut. Om hyresavtalet gäller för obestämd tid, ska avtalet sägas upp för att upphöra att gälla.

Hyresgästen får säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden får, utan att hyresrätten är förverkad, säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte en längre uppsägningstid har avtalats.

Hyresgästen har inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om parterna inte avtalar något annat.

4 § Om hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresvillkoren ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela motparten detta. Kan en överenskommelse därefter inte träffas, har han eller hon rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Vid en tvist om hyran ska hyresnämnden, om inte en lägre hyra följer av avtalet, fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

I fråga om avsändande av ett meddelande som avses i första stycket tillämpas 12 kap. 63 § jordabalken.

5 § Hyresnämndens beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. Hyresnämnden ska besluta att villkoren ska gälla från dagen för ansökan hos hyresnämnden eller, om det finns skäl, från en senare tidpunkt, dock senast från dagen för hyresnämndens beslut.

6 § Ett beslut av hyresnämnden enligt denna lag får överklagas inom tre veckor från den dag det meddelades.

Ett överklagande enligt första stycket tas upp av Svea hovrätt. Överklagandet ska ges in till hyresnämnden.

I fråga om rättegångskostnader i hovrätten tillämpas 12 kap. 73 § jordabalken.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.
 2. I fråga om avtal som ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. jordabalken.

5.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 1 och 55 c §§ jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

1 §²

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, *skall* detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden *skall* användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, *skall* kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, *ska* detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden *ska* användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som inte är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, *ska* kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om *ej* annat anges.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans *eller hennes* ställe, om *inte* annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen *skall* hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen *ska* hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 2005:436.

samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

12 kap.

55 c §³

Vid prövning av hyran *skall* hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skälig, om

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,

2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran *skall* fastställas enligt denna paragraf,

3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och

4. det inte har förflutit mer än *tio* år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Vid ombyggnad av del av hus eller tillbyggnad av hus *skall* vad som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som bildats av utrymmen som tidigare inte till någon del använts som bostadslägenhet.

Det som sägs i första stycket gäller inte om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skälig. Det gäller inte heller den del av hyran som avser ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen.

Trots första stycket får hyran ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.

Vid prövning av hyran *ska* hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skälig, om

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,

2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran *ska* fastställas enligt denna paragraf,

3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och

4. det inte har förflutit mer än *femton* år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Vid ombyggnad av del av hus eller tillbyggnad av hus *ska* vad som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som bildats av utrymmen som tidigare inte till någon del använts som bostadslägenhet.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.
2. I fråga om hyra som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse som ingåtts före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

³ Senaste lydelse 2006:408.

5.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4, 10, 12, 15, 22 och 23 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §¹

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
 - 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
 - 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

10 §²

Uteblir sökanden från ett Uteblir sökanden från ett

¹ Senaste lydelse 2010:27.

² Senaste lydelse 2005:1061.

sammanträde, *skall* ärendet avskrivras. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, *skall* ärendet avskrivras. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3, *skall* dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden, *skall* ärendet avskrivras. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningarna.

Vad som sägs i första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

sammanträde, *ska* ärendet avskrivras. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, *ska* ärendet avskrivras. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3, *ska* dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden, *ska* ärendet avskrivras. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningarna.

Första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

12 §³

Nämnden *skall* klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, *skall* nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, *skall* tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3. I annat fall *skall* ärendet avskrivras.

Nämnden *ska* klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, *ska* nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, *ska* tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3. I annat fall *ska* ärendet avskrivras.

15 §⁴

Har parterna avtalat att en tvist *skall* avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att angripa skiljedomen i sak och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättsvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, *skall* nämnden på

Har parterna avtalat att en tvist *ska* avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att angripa skiljedomen i sak och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättsvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, *ska* nämnden på

³ Senaste lydelse 2005:1061.

⁴ Senaste lydelse 2005:1061.

ansökan avgöra tvisten genom skiljedom. I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock alltid begäras muntligen inför nämnden.

I ett ärende som nämnden *skall* avgöra genom skiljedom gäller lagen (1999:116) om skiljeförfarande, i den mån annat inte följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearronden *eller* 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614).

ansökan avgöra tvisten genom skiljedom. I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock alltid begäras muntligen inför nämnden.

I ett ärende som nämnden *ska* avgöra genom skiljedom gäller lagen (1999:116) om skiljeförfarande, i den mån annat inte följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearronden, 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614) *eller* 4 § lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad.

22 §⁵

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,
4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),
5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,
6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut ska inte tillämpas hos nämnderna.

23 §⁶

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i
– 12 kap. 70 § jordabalken,

– 6 § lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad,

⁵ Senaste lydelse 2010:27.

⁶ Senaste lydelse 2011:863.

- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,
2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,
3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,
4. avvisat ett ombud eller ett biträde,
5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,
6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,
7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619), eller
8. stadfäst en förlikning.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

5.4 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Häri genom föreskrivs att 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap. 11 §¹

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd *skall* lämnas, om *bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl* för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet *skall* begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person *krävs* det för tillstånd *endast* att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd *ska* lämnas, om föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. *Om bostadsrättshavaren under de föregående tre åren har disponerat lägenheten för eget brukande i mindre än ett år, får tillstånd lämnas endast om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen.* Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person *är* det för tillstånd *alltid tillräckligt* att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

¹ Senaste lydelse 2003:31.

5.5 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §¹

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,
4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

¹ Senaste lydelse 2010:29.

6 Lagrådets yttrande

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2012-06-21

Närvarande: F.d. justitieråden Marianne Eliason och Peter Kindlund samt justitierådet Kerstin Calissendorff.

Ökad privatuthyrning av bostäder

Enligt en lagrådsremiss den 14 juni 2012 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om uthyrning av egen bostad,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
5. lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av rättssakkunnige Thomas Edling.

Förslagen föranleder följande yttrande av Lagrådet:

I lagrådsremissen föreslås en ny lag om privatpersoners uthyrning av egen bostad. Syftet anges vara att stimulera privatpersoner att i större utsträckning hyra ut bostäder som under en tid inte behövs för det egna boendet. Regler som i betydande mån avviker från hyreslagens nuvarande bestämmelser till skydd för hyresgästen föreslås, bl.a. avseende hyressättningen samt rätten att säga upp ett hyresavtal till upphörande. Vidare föreslås en ändring i bostadsrättslagen.

Förslaget till lag om uthyrning av egen bostad

1 §

Bestämmelsens andra stycke, som avser att uttrycka att 12 kap. jordabalken är subsidiärt tillämpligt på de förhållanden som det nya lagförslaget avser, har fått en mindre lyckad språklig utformning. Lagrådet föreslår att den utformas enligt följande:

Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken gäller om inte något annat har föreskrivits i denna lag.

2 §

Bestämmelsen har utformats med femte stycket i 12 kap. 1 § jordabalken som förebild, men med en viss språklig modernisering. Bestämmelsen kan trots detta uppfattas som något svåräst. Lagrådet anser att det bör övervägas om bestämmelsen i stället ska utformas efter förebild av t.ex. 3 § konsumentköplagen (1990:932) och 6 § försäkringsavtalslagen (2005:104).

Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

3 §

Bestämmelsen är avsedd att reglera frågor om hyrestid och om uppsägning av hyresavtal. Bestämmelsen avviker från förslaget i den promemoria som har remissbehandlats. I det remissbehandlade förslaget anges bl.a. att hyresavtal ska ingås för bestämd tid, högst två år och att, om ingen bestämd tid anges i avtalet, den ska anses vara ett år.

Regeringens förslag i lagrådsremissen förutsätter att hyresavtal av det slag som omfattas av lagens tillämpningsområde kan träffas för bestämd tid, för obestämd tid och utan att tid har avtalats. I det senare fallet föreskrivs att hyrestiden ska vara ett år. Skillnaden mellan de två senare alternativen ter sig i högsta grad oklar och kan, enligt Lagrådets uppfattning, skapa tillämpningsproblem och vålla avtalsparterna en överraskning. Synsättet i 12 kap. 3 § jordabalken är att ett hyresavtal (initialt) träffas för bestämd eller obestämd tid, varmed med det senare avses att avtalet gäller tills vidare. Även på civilrättens område i övrigt gäller i regel att om bestämd tid inte har avtalats, så gäller avtalet tills vidare. Med hänsyn till förslagets regler avseende uppsägning av ett hyresavtal, se mer härom nedan, synes det saknas behov av att föreskriva att ett hyresavtal ska gälla ett år när inte parterna avtalar något annat. Lagrådet avstyrker förslaget i denna del.

Ett avtal som gäller för bestämd tid upphör att gälla när avtalstiden löper ut om det inte avtalats att det automatiskt ska förlängas. Av författningskommentaren till bestämmelsens andra stycke framgår emellertid att avsikten är att, oavsett om ett avtal har träffats för bestämd tid eller gäller tills vidare, såväl hyresgästen som hyresvärden oavsett hyrestid ska ha rätt att säga upp avtalet till upphörande med iakttagande av en respektive tre månaders uppsägningstid. Emellertid framgår inte detta av lagtexten. Om det är avsikten är det enligt Lagrådets mening nödvändigt med ett klargörande.

Med beaktande av vad nu sagts föreslår Lagrådet att bestämmelsen utformas enligt följande:

Hyresavtalet kan träffas för bestämd tid. Om bestämd hyrestid inte har avtalats, gäller avtalet tills vidare.

Har hyresavtalet träffats för bestämd tid upphör det att gälla vid hyrestidens slut utan föregående uppsägning. Om hyresavtalet gäller för obestämd tid, ska det sägas upp för att upphöra att gälla.

Om hyresavtalet har träffats för bestämd tid har hyresgästen och hyresvärden ändå rätt att säga upp hyresavtalet till upphörande före hyres-tidens slut.

Hyresgästen får säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månads-skifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden får, utan att hyresrätten är förverkad, säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månads-skifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte längre uppsägningstid har avtalats.

Hyresgästen har inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om parterna inte avtalar något annat.

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.