

En egnahemsrörelse för 2020-talet

Delredovisning 5 i Uppdrag att verka för ökat
småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse

Maj 2026



Egnahemskommissionären

Foto: Henrik Tufvesson, Egnahemsvägen, Nora



Regeringskansliet



Egnahemskommissionären

En egnahemsrörelse för 2020-talet

Delredovisning 5 i Uppdrag att verka för ett ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse.

Sammanfattning

Olika undersökningar visar att de flesta vill bo i ett eget ägt småhus. Utmaningen vi står inför i dag är att ge alla de hushåll, inte minst barnfamiljer, som vill etablera sig på bostadsmarknaden en möjlighet att uppfylla detta önskemål – att bo marknära i rymliga bostäder till en rimlig kostnad.

Bakgrunden till mitt uppdrag som egnahemskommissionär är att andelen eget ägt småhus av nyproduktionen av bostäder minskat kraftigt under senare år och att andelen 2025 ligger så lågt som på 14 procent. Att göra enkla småhus till en naturlig del av svensk bostadsförnyelse är vad jag lägger i begreppet en ny egnahemsrörelse – varken mer eller mindre.

Det första steget på väg mot en egnahemsrörelse är en kulturförändring hos kommunerna, i deras roll som ansvariga att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. I ett program för att stödja hushåll till ett boende borde det vara lika självklart för en kommun att ha en aktiv bostadspolitik och ett offentligt stöd som leder till ett boende i ett eget ägt hem som det i dag är att äga ett allmännyttigt bostadsbolag som hyr ut bostäder. Det kan inte vara kontroversiellt, det är bara tanken som känns ovan för vissa.

I denna redovisning gör jag bedömningen att det redan i dag finns möjligheter för en ny egnahemsrörelse. Om viljan finns så kan företag och kommuner inom ramen för dagens regler medverka till att nybyggda småhus

blir ett alternativ även för hushåll med litet eget kapital som önskar flyttar till ett eget ägt småhus. I redovisningen räknas ett antal åtgärder upp som kommuner och småhusföretag kan vidta, var för sig eller tillsammans.

Utöver det kan regeringen direkt underlätta för köpare av småhus att lösa finansieringen och även stötta och uppmuntra kommunerna att mera aktivt göra småhusbyggande till en del av den kommunala bostadsförsörjningen. I dag finns en tyngdpunkt på bostadspolitiska åtgärder som endast landar i ett hyrt boende. I redovisningen lämnas fem konkreta förslag för regeringen att överväga för att öka möjligheterna att denna bostad kan vara ett eget ägt småhus:

1. Sätt upp ett mål om 40 procent för andelen småhus i nyproduktionen av bostäder som beviljas bygglov år 2030 – vilket är samma andel som vi i dag har i beståndet. Ge Boverket och länsstyrelserna i uppdrag att följa upp målet.
2. Ge ytterligare lättnader i kreditrestriktionerna för förstagångsköpare. Förstagångsköpare av nybyggda småhus bör ges en möjlighet att låna upp till 95 procent av småhusets värde.
3. Förnya tomträttsinstitutet (åtminstone vid upplåtelse till privatpersoner). Kommuner bör kunna hyra ut mark till enskilda hushåll på villkor som är mer begripliga än dagens. Det bör även införas en laglig möjlighet för kommunen att erbjuda tomträttshavaren friköp av tomten till i förväg fastställda villkor.
4. Ge Konsumentverket i uppdrag att sprida sina Tips inför att bygga hus. Den som ska ta på sig byggherrerollen för ett nytt småhus behöver tillgång till objektiv kunskap både om regler och risker. En bra början är att ge spridning åt den kunskap som redan finns framtagen och att ge Konsumentverket ett uppdrag att stödja kommuner att utveckla sin information riktad till småhusbyggare.
5. Staten bör dela ekonomisk risk med de kommuner som väljer att dela ekonomisk risk med de unga hushåll som ges möjlighet att flytta in i ett nybyggt småhus. I kommunens bostadspolitiska verktygslåda finns goda möjligheter och befogenheter att stödja enskilda hushåll i syfte att förvärva en bostad eller minska deras boendekostnader – det gäller även för boende i eget ägt småhus.

Förord

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

Egnahemskommissionären ska dels analysera och klarlägga orsakerna till småhusens låga andel av nyproduktionen av bostäder, dels aktivt arbeta för att de parter som bedöms ha möjlighet att bidra till ett ökat småhusbyggande gör det. I uppdraget ingår också att verka för en ny egnahemsrörelse och att nya trädgårdsstäder anläggs.

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

- Delredovisning 2: Situationen för småhusbyggande i Sverige, juni 2025
- Delredovisning 3: Kostnader som begränsar möjligheterna att bygga småhus, november 2025
- Delredovisning 4: Trädgårdsstaden – formen för framtida småhusbyggande, februari 2026

Detta är den femte delredovisningen i serien som har fått namnet ”En egnahemsrörelse för 2020-talet”.

Ytterligare delredovisningar kommer att presenteras löpande fram till januari 2027 då uppdraget ska slutredovisas skriftligt.

Egnahemskommissionären, maj 2026

Stefan Attefall

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

Vad är en egnahemsrörelse för 2020-talet?

Egnahemskommissionärens uppdrag handlar om att på olika sätt verka för ett ökat småhusbyggande. Av direktiven² framgår att det finns anledning att inspireras av den egnahemsrörelse som var aktiv under stora delar av 1900-talet.

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

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

Som framgår av direktiven kan beteckningen egnahemsrörelse användas om många olika former av bostäder, uppförda på initiativ av olika intressenter och med något varierande målgrupper. Någon ”rörelse” som organiserade sig i föreningar, av samma karaktär som till exempel nykterhetsrörelsen eller idrottsrörelsen, har egnahemsrörelsen aldrig varit. Det stora antalet småhus uppförda som en del av egnahemsrörelsen har tillkommit på initiativ av kommunala bolag i de stora städerna. Stockholms stads småstugebyrå (senare SMÅA) grundades 1927 och dess motsvarighet i Göteborg (senare Egnahemsbolaget) 1933. Med tyngdpunkt på perioden 1930–1985 har SMÅA i Stockholm byggt drygt 20 000 småhus och Egnahemsbolaget knappt 10 000 i Göteborg.

Det förra århundradets egnahemsrörelse motiverades bland annat av emigration och en mycket låg bostadsstandard. Samtidigt behövdes arbetskraft till de snabbt växande industriarbetsplatserna. De nya bostäderna blev en del i en bredare samhällsomvandling. Något sådant behov av att helt förnya bostadstocken för att ge hela befolkningen en modern bostad har vi inte i dag. Däremot har vi ett ständigt behov av att förnya bostadsbeståndet till följd av befolkningsförändringar och för att möta arbetsmarknadens

² Uppdragsbeskrivning av uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse, LI2024/01020, LI2023/03027, LI2024/00337.

behov. Denna förnyelse har under de senaste decennierna till mycket stor del skett i form av lägenheter i flerbostadshus upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt. Det är dyr bostadsproduktion som resulterar i dyra bostäder. För att trots allt möta behoven hos hushåll med lägre inkomster har vi dessutom byggt många små lägenheter delvis med statliga produktionsstöd. Det är därför många som i dag bor trångt, dyrt i andra hand eller långt från sina arbetsplatser.

Olika undersökningar visar att de flesta vill bo i småhus.³ Utmaningen vi står inför i dag är att ge alla de hushåll, inte minst barnfamiljer, som vill etablera sig på bostadsmarknaden en möjlighet att bo marknära i rymliga bostäder till en rimlig kostnad. Svaret på den ekvationen är sannolikt en kombination av fabriksstillverkade småhus i trä, som är den billigaste bostaden att producera, i kombination med möjligheter att bygga om och till genom olika skeden av livet. Att göra sådana enkla småhus till en naturlig del av svensk bostadsförnyelse är vad jag lägger i begreppet en ny egnahemsrörelse – varken mer eller mindre.

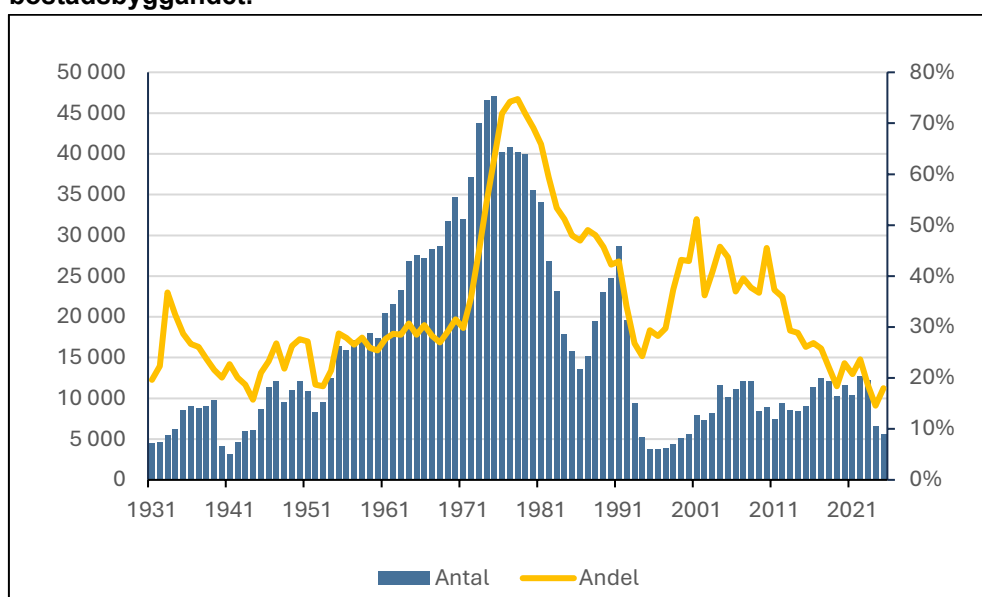
³ Se exempelvis Boverkets rapport 2014:24 Förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna och Hyresgästföreningens rapport "Hyresgästerna 2022".

Bakgrund

Småhusbygandet historiskt

Under de senaste knappt 100 åren har det byggts drygt 1,5 miljoner småhus i Sverige. Över hela tidsperioden motsvarar det 34 procent av allt bostadsbyggande. Andelen småhus har under åren varierat, mellan som högst 75 procent (1978) till som lägst 15 procent (2024).

Diagram 1, Bostadsbyggandet av småhus i Sverige 1931–2025.
Antal bostäder i småhus och andel (%) småhus av det totala bostadsbyggandet.



Källa: SCB

Utvecklingen av småhusbygandet har, liksom byggandet av bostäder i flerbostadshus, styrts av bostadspolitiska reformer, ekonomiska kriser och konjunkturella faktorer, men också av reformer av skattesystem, kapitalmarknader, finansieringssystem och hushållens preferenser. Nedan följer en kort redovisning för respektive tidsperiod.

Perioden 1930–1950 (ca 150 000 småhus) präglades av funktionalismens genombrott och inleddes med de första statliga stöden (egnahemsrörelsen) med målet att förbättra bostadsstandarden för arbetarfamiljer. Införandet av förmånligare lån under efterkrigstiden gjorde det möjligt för en bredare allmänhet att bygga och äga ett eget hem. Ett flertal nya trädgårdsstäder uppfördes.

Under perioden 1950–1970 (ca 390 000 småhus) ökade bostadsbyggandet och fokus låg nu på att bygga moderna bostäder med högre standard gällande el, vatten och avlopp. Småhusen byggdes ofta i villaförstäder kring de växande städerna och under slutet av 1960-talet industrialiserades även småhusbyggandet och de gruppbyggda småhusområdena blev vanliga. Av det så kallade miljonprogrammet (1965–1974) utgjordes cirka en tredjedel av de nya bostäderna av småhus.

Under inledningen av perioden 1970–1990 (ca 630 000 småhus) byggdes rekordmånga småhus. Småhusbyggandet på 1970-talet accelererade som en följd av en avreglering av prissättningen på småhusmarknaden 1968 i kombination med förmånliga statliga lån och generösa skatteavdragsmöjligheter.⁴ Under slutet av 1970-talet och fram till mitten av 1980-talet steg produktionskostnaden mycket kraftigt. Kombinerat med konjunkturedgångar, en minskning av avdragsrätten för räntekostnader och en reformering av fastighetsskatten medförde det att efterfrågan sjönk och byggtakten av småhus avtog. Avregleringen av kreditmarknaderna medförde sedan en kortvarig men kraftig ökning av bostadsbyggandet från 1985 och fram till finans- och fastighetskrisen 1991–94.

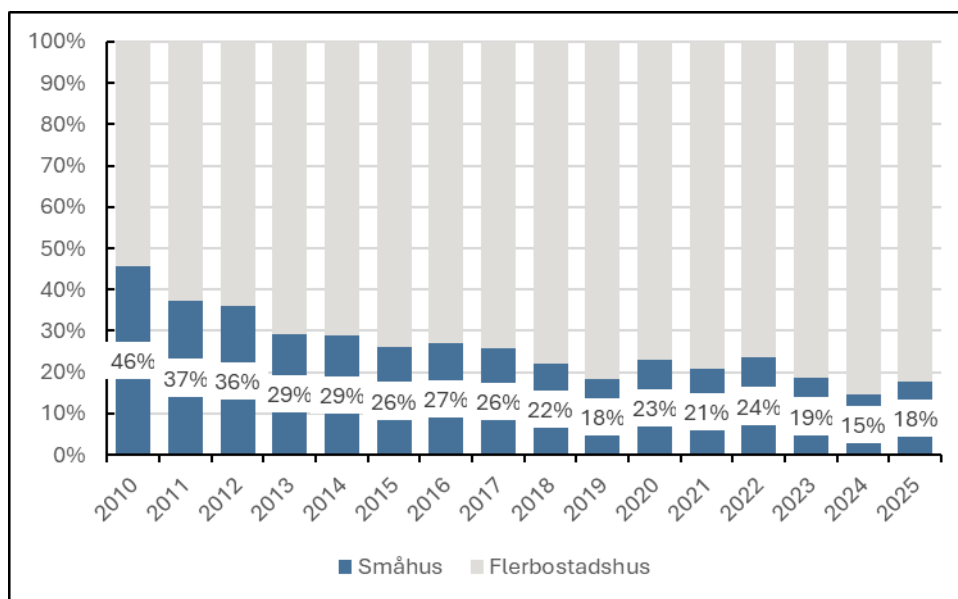
De senaste 35 åren (ca 350 000 småhus) har kännetecknats av ett historiskt lågt småhusbyggande, trots en mycket stark real prisuppgång på småhus. Den kraftiga ökningen i det totala bostadsbyggandet som skett under 2000-talet, med toppnoteringen 65 000 färdigställda bostäder 2023, har till stor del bestått av bostäder i flerbostadshus, vilket medfört en påtagligt sjunkande andel småhus. Denna utveckling har varit särskilt tydlig efter 2010.

Nyproduktionen

Bakgrunden till mitt uppdrag är just att småhusens andel av nyproduktionen av bostäder minskat kraftigt. I diagram 2 syns utvecklingen sedan 2010. Under hela 2010-talet ökade det totala byggandet medan det under de senaste åren skett en minskning. Det är med andra ord andra faktorer än byggkonjunkturen som leder till en lägre andel småhus.

⁴ Småhus som hade uppförts med statliga lån var fram till 1968 underkastade priskontroll vid försäljning under en viss tid (ofta 10–20 år). Detta innebar att säljaren inte fritt kunde sätta vilket pris som helst, utan försäljningspriset skulle godkännas av kommunala organ. Syftet var att förhindra att ägare gjorde stora vinster på värdestegringar som inte berodde på egna investeringar. Efter 1968 förekom priskontroll i olika omfattning under kortare tid, 2–3 år.

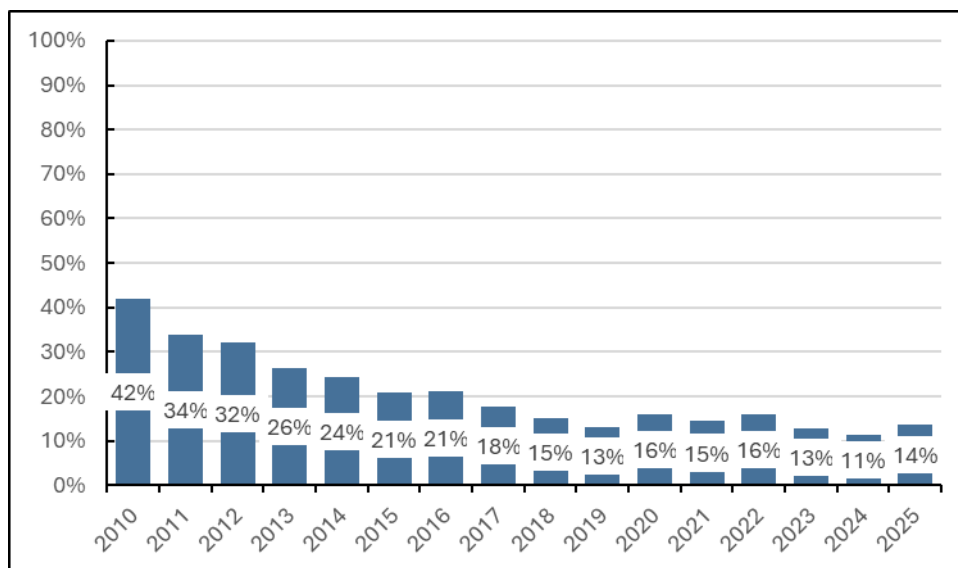
Diagram 2, Andelen nyproducerade bostadslägenheter i småhus respektive flerbostadshus, 2010–2025



Källa: SCB

Av de småhus som byggs upplåts cirka en femtedel med hyresrätt eller bostadsrätt. Av diagram 3 framgår hur andelen småhus med äganderätt av den totala nyproduktionen har förändrats sedan 2010 och att andelen var som lägst 2024 med endast 11 procent.

Diagram 3, Andelen nyproducerade bostadslägenheter i småhus med äganderätt, 2010–2025



Källa: SCB

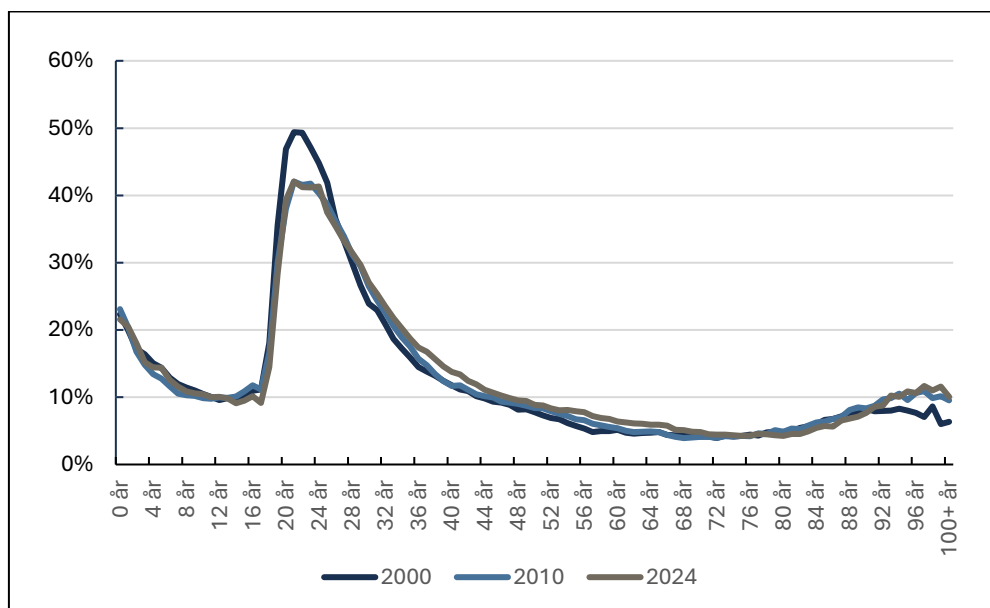
Tittar vi närmare på siffrorna bakom diagram 2 och 3 finner vi att byggandet av småhus i absoluta tal låg mellan 8 000 och 10 000 bostäder fram till 2015 för att därefter ligga mellan 10 000 och 12 000 bostäder ända fram till de senaste årens dramatiska minskning av byggandet, se även diagram 1 ovan. Som framgår av skillnaderna mellan diagrammen är det byggandet av småhus i annan form än med äganderätt som ökade under andra halvan av 2010-talet. Exempelvis gick småhus upplåtna med bostadsrätt från några hundra per år till i genomsnitt över 3 000 per år.

För vilka bygger vi

Varje år lämnar ungefär 100 000 ungdomar föräldrahemmet och flyttar till sin första egna bostad. Under ett fåtal år kommer de sedan att flytta, flytta ihop och flytta isär – fyra av tio tjugofemåringar kommer att flytta under året. Det här flyttmönstret har varit stabilt över decennier även om det finns en svag tendens till att fler flyttar även efter ungdomsåren.

Diagram 4 visar flyttbenägenheten vid tre olika årtal. Mera exakt visar diagrammet kvoten mellan antalet individer i en ettårs åldersklass och antalet flyttar som individer i den åldersklassen gjorde ett givet år. Det som ser ut som att hälften av alla 22-åringar flyttade år 2000 kan alltså innebära att färre individer flyttade flera gånger under samma år. Även om diagrammet visar att flyttandet var ännu mer koncentrerat till några få ungdomsår för 25 år sedan är det fortfarande långt över hälften av alla flyttar i Sverige som görs i åldersintervallet 20–35 år. Därefter minskar benägenheten att flytta, och det utbud av bostäder som fanns när en viss generation bildade familj kommer att reflektera hur samma generation bor som pensionärer. För den som producerar nya bostäder är det önskemålen och betalningsförmågan hos de grupper som faktiskt flyttar man måste möta för att vara relevant på marknaden.

Diagram 4, Flyttbenägenheten, sannolikheten att personer flyttar i olika åldrar, för åren 2000, 2010 och 2024



Källa: SCB och egna beräkningar

Det befintliga beståndet

De allra flesta bostäder som går att efterfråga på marknaden finns redan. Omsättningen skiljer sig åt mellan upplåtelseformerna. Av de knappt två miljoner ägda bostäderna, i huvudsak villor, säljs ungefär 50 000 om året. Av de 1,3 miljoner bostadsrätter som finns i landet säljs drygt 100 000 varje år. Den generation som föddes på 1940-talet och som avlider i dag och de kommande åren var större och bor i större utsträckning i småhus än den föregående generationen. Det innebär att utbudet av småhus kommer att öka framöver. Statistiken för hyresrätter är skakig, men med hänsyn till den omsättning enskilda företag redovisar torde närmare 200 000 hyreslägenheter av totalt drygt två miljoner byta hyresgäst varje år. Nyproduktionen, som ligger utanför dessa siffror, utgör alltså bara en tiondel av utbudet på marknaden vid ett byggande på 40 000 lägenheter om året.

Alla de redovisade siffrorna i de föregående stycke avser hur många bostäder som görs tillgängliga, vilket är långt färre än antalet flyttar som uppgår till närmare 1,5 miljoner. Det beror dels på att den del av hyresmarknaden som avser specialbostäder för studenter och äldre, lägenhetstyper med hög omsättning, inte är med i redovisningen, dels på att flera personer kan flytta tillsammans familjevis och att personer flyttar in hos varandra utan att någon bostad blir ledig för försäljning eller uthyrning.

Hur bor de unga?

Åldersgruppen 20–35 år är över två miljoner individer som fördelar sig på olika typer av hushåll enligt följande. En tredjedel bor i parförhållanden med barn, en femtedel bor tillsammans med någon utan barn och en fjärdedel bor i ett eget hushåll utan någon annan. En femtedel bor kvar hos sina föräldrar. I tabell 1 framgår hur många unga som bor kvar hos sina föräldrar (hemmaboende) och i vilka upplåtelseformer som unga personer bosätter sig i efter det att de lämnat föräldrahemmet (ej hemmaboende). Av tabellen framgår att det sker en förskjutning mot småhusboende med stigande åldrar.

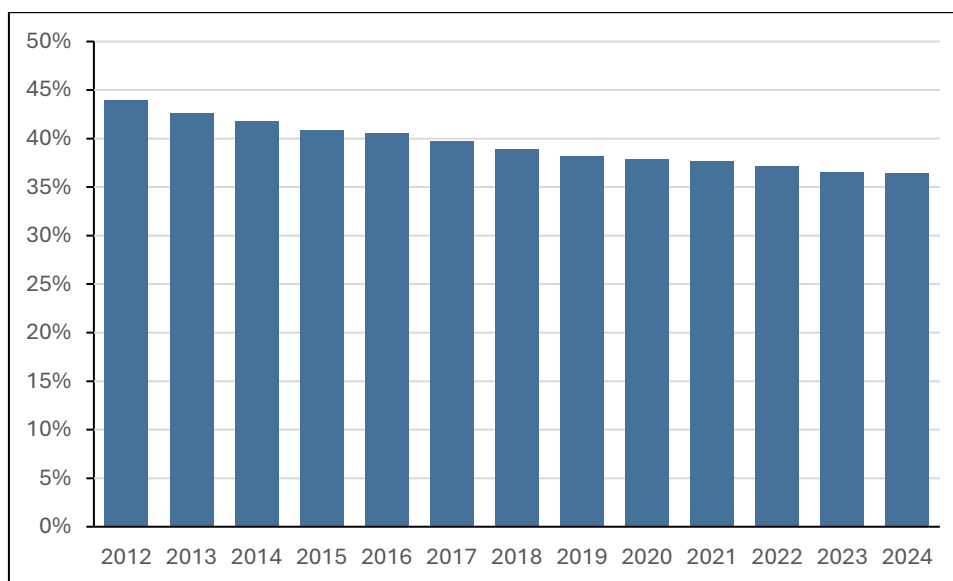
Tabell 1, Antal och andel unga boende, efter ålder och upplåtelseform

Ålder	Totalt antal	Därav hemmaboende	Därav ej hemmaboende					
			Bor i hyresrätt		Bor i bostadsrätt		Bor i ägt småhus	
20–24 år	577 052	239 027 41%	210 691 37%	82 232 14%	40 768 7%			
25–29 år	690 570	93 033 13%	285 712 41%	186 919 27%	119 788 17%			
30–35 år	901 002	44 187 5%	322 464 36%	234 144 26%	294 722 33%			
Totalt	2 168 624	376 247 17%	818 867 38%	503 295 23%	455 278 21%			

Källa: SCB samt egna beräkningar

Att småhusboendet har en attraktionskraft och att det ägda boendet ökar sin andel när man kommit upp i den ålder då man funnit sin plats på arbetsmarknaden och kanske ingår i en ny familj är inte konstigt. Men med det låga småhusbyggandet blir det allt färre som når dit. Av diagram 5 framgår att andelen som bor i småhus minskar under de år för vilket SCB redovisar åldersuppdelad statistik.

Diagram 5, Andelen 30–39-åringar som bor i ett ägt småhus, 2012–2024



Källa: SCB

Inkomster och priser

Priset på småhusfastigheten är självklart en viktig faktor om vår målgrupp ska kunna köpa det. Bostadslån beviljas under förutsättning att hushållet har tillräcklig inkomst kvar att leva på. Det betyder i sin tur att räntor och amorteringar i relation till disponibel inkomst⁵ inte får uppgå till hur stora belopp som helst. De mycket uppmärksammade kreditrestriktionerna har mjukats upp och begränsar belåningen efter den 1 april 2026 till 90 procent av marknadsvärdet för huset och ställer krav på en viss amortering – två procent av lånebeloppet när lånet ligger över 70 procent av marknadsvärdet och en procent av lånebeloppet när belåningen är mellan 50 och 70 procent av marknadsvärdet. Den verkliga begränsningen för hur mycket ett hushåll får låna ligger i bankernas kvar-att-leva-på-kalkyler, så kallade KALP-kalkyler, där hushållens inkomster testas mot betydligt högre räntenivåer än de som just nu är aktuella. Det betyder att de hushåll som beviljas lån har trygga marginaler.

Om vi tittar på gruppen unga sammanboende utan barn, så är den disponibla medianinkomsten för sådana hushåll ca 53 000 kronor. Omräknat till

⁵ Disponibel inkomst är enligt SCB och i den här redovisningen summan av alla skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och övriga negativa transfereringar. Om inget annat anges ingår också alla kapitalinkomster, det vill säga även till exempel reavinster vid försäljning av en bostad. För att undvika den påverkan sådana engångshändelser får på medelvärden används medianvärden oftast när inkomsten för grupper beskrivs.

månadsinkomster före skatt motsvarar det inkomster på 33 000 kronor per månad och person.

Tittar vi enbart på de sammanboende utan barn som i dag bor i hyresrätt är deras disponibla medianinkomst ca 38 000 kronor vilket motsvarar inkomster på 23 000 kronor per månad och person.

Av tabell 2 framgår hur mycket hushåll med två personer med olika inkomster och utan barn eller andra skulder får låna i bank och hur höga deras kostnad för räntor och amorteringar blir efter ränteavdrag. Om hushållet har studieskulder eller om det finns barn tillåts hushållet låna ett lägre belopp.

Tabell 2, Hur mycket får ett tvåpersonershushåll utan barn låna?

Månadslön	Kapitalkostnad per månad	Lånets storlek	Huspris vid 90 % lån	Kontantinsats
66 000	18 278	5 715 000	6 350 000	635 000
56 000	13 931	4 356 000	4 840 000	484 000
46 000	9 614	3 006 000	3 340 000	334 000

Källa: SEB låneindikator vecka 18 2026

De redovisade inkomsterna på hushållsnivå avslöjar att det i många unga hushåll ingår minst en person som inte arbetar heltid. De genomsnittliga lönerna för stora yrkesgrupper, där det finns statistik för olika åldrar, framgår av tabell 3.

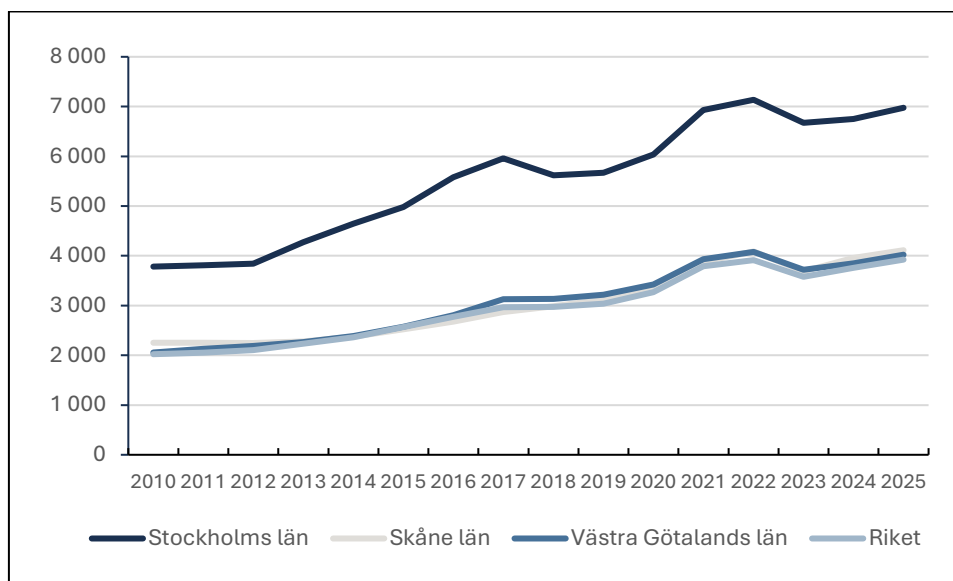
Tabell 3, Medelmånadslöner för ett urval av yrken 2024. Nettosiffran, lönen efter inkomstskatt, är beräknad för en genomsnittskommun.

	18–24 år		25–34 år	
	Brutto	Netto	Brutto	Netto
Polis	31 500	25 473	38 900	30 979
Grundskollärare	26 300	21 476	37 300	29 773
Sjuksköterska	35 200	28 189	39 800	31 658
Undersköterska	30 600	24 719	31 500	25 398
Städare	26 900	21 928	28 400	23 060

Källa: SCB

Inkomsterna ska räcka till att betala för en nyproducerad bostad. Prisstatistik för befintliga bostäder finns enkelt tillgänglig och i diagram 6 redovisas priser för permanenta småhus för storstadslänen och landet som helhet.

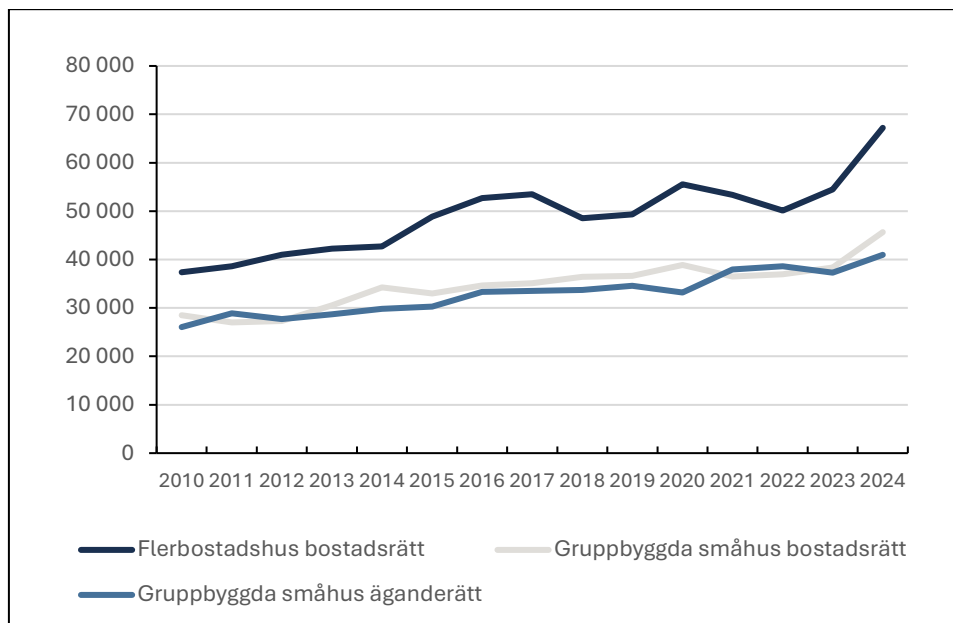
Diagram 6, Köpeskilling permanenta småhus, medeltal, tusental kronor, 2010–2024 i tre storstads-län samt i riket.



Källa: SCB

Prisstatistik för nyproducerade bostäder är svårare att redovisa på ett rättvisande sätt. Det handlar om färre bostäder och en nedbrytning på geografiska områden ger så få observationer att skillnaderna blir stora mellan åren beroende på vad som byggts. De siffror som återges i diagram 7 är de priser som det byggande företaget tar av den bostadsrättsförening som beställt ett helt flerbostadshus eller flera gruppbyggda småhus, respektive det pris man avser att sälja småhus med äganderätt för. Uppgifterna kommer alltså från producentsidan och är inte verifierade mot de belopp som de som flyttar in i bostaden betalar. Det mest anmärkningsvärda är hur mycket mer de byggande företagen får betalt för en kvadratmeter i ett flerbostadshus än i ett småhus. Det är billigare att producera småhus i fabrik än flerbostadshus som ofta uppförs på plats, men skillnaden avspeglar också att flerbostadshusen byggs i centralare lägen där marken kostar mer. Eftersom priset för en bostad ska rymmas inom samma hushållsekonomi oavsett om det är ett småhus på 130 m² eller en lägenhet på 80 m² finns det också möjlighet att ta mer betalt per kvadratmeter för en lägenhet.

Diagram 7, Produktionspriser per kvadratmeter, kronor, 2010–2024



Källa: SCB

En traditionell småhusaffär

För att förstå vilka möjligheter och svårigheter ett hushåll som vill flytta in i ett nybyggt småhus står inför behövs en uppfattning om hur den normala processen går till och framför allt på vilket sätt den skiljer sig från att köpa ett befintligt småhus. Att köpa ett färdigt hus innebär stora beslut och ibland svåra bedömningar, men rent praktiskt så handlar det om att skaffa ett lånelöfte, att samla ihop så mycket information det går om själva huset och slutligen att komma överens om ett pris som ryms inom budgeten. Både informationsinhämtning och prispförhandlingar sker i de allra flesta fall via en mäklare.

Ett enkelt sätt att köpa ett nybyggt småhus är att köpa det nyckelfärdigt av en exploatör. Liksom vid köp av en nybyggd bostadsrätt bestämmer du på ritning vilket hus du vill ha och får en tänkt tidpunkt för inflyttning. Det är den som säljer bostaden som är byggherre, det vill säga har alla kontakter med kommunen och som bygger färdigt bostaden. Som köpare kan du få göra vissa tillval, men du har inte något eget ansvar för att huset kommer på plats.

Det andra sättet att köpa småhus är, för den som inte redan äger en tomt, i verkligheten två affärer. Det handlar dels om ett köp av en fastighet (tomten), dels om ett entreprenadavtal baserat på standardvillkoren i

ABS 18⁶ (husbygget). Det kan vara husbyggaren/entreprenören som säljer tomten men det behöver inte vara så. Tomten kan säljas av kommunen, en privatperson eller ett annat företag som inte är detsamma som det som levererar huset. Även i det fall tomten ägs av husbyggnadsföretaget blir det billigare att köpa tomten obebyggd jämfört med att köpa det färdigbyggda huset på plats. Det beror på att stämpelskatten beräknas på priset på fastigheten, som inledningsvis utgörs av tomtmarken, men efter bygget inkluderar också byggnaden. Uppdelningen på två affärer gör att köparen får ansvaret för en mängd åtgärder och kostnader som ligger utanför byggentreprenaden och som husföretaget ansvarar för när man köper ett färdigbyggt hus. Enligt standardvillkoren som hör till ABS 18 ansvarar fastighetsägaren (dvs. hushållet som beställer entreprenaden) för ”fastighetsbildning, grundundersökning, utsättningar, lagfart och inskrivningar, bygganmälan, lov och tillstånd, lån och bankavgifter eller andra kostnader för finansieringen samt besiktningar som sker med stöd av författning. Beställaren betalar statliga och kommunala avgifter inklusive anslutningsavgifter.”

I praktiken hjälper hustillverkaren köparen med att ta fram de handlingar för att söka de tillstånd som behövs. Om det handlar om en ännu inte bildad fastighet krävs ett förhandsbesked om bygglov för att kunna bilda fastigheten. Sker bygget utanför detaljplanelagt område kan olika utredningar krävas för att bedöma om platsen är lämplig att bebygga. Det behöver klargöras att det går att borra en dricksvattenbrunn och att anlägga ett enskilt avlopp, vilket i sin tur kräver tillstånd. En särskild fråga är möjligheten att ansluta fastigheten till elnätet. Det är nätägaren som tar ställning till detta. Det ligger självklart i husföretagets intresse att samtliga frågor får en lösning, men det innebär också mycket arbete utan att det finns en beställning av ett hus. En lösning är då att husköparen och husföretaget sluter ett konsultavtal med en kostnad som dras av från köpeskillingen på huset om det senare sker en beställning.

Husföretaget hjälper också till med att ta fram ett kostnadsunderlag som underlag för bankens beslut om att bevilja lån. Formellt är köpet av tomten en separat affär med en separat finansiering, men banken som ska låna ut till tomten kommer att vilja veta hur mycket hushållet behöver låna ytterligare för att betala husbygget. Det totala lånebeloppet för de två lånen ska när

⁶ Entreprenadkontrakt (ABS 18) 2018.06 Framtaget av Konsumentverket, Villaägarnas riksförbund, Sveriges Byggingdustrier, Gar-Bo Försäkring AB och Trä och Möbelföretagen.

huset är färdigt samlas till ett tredje lån – bostadslånet – som begränsas av både inkomster och lagstiftning enligt vad vi redovisat ovan. Finansieringen av bygget sker genom ett byggkreditiv, det vill säga ett lån som betalas ut i den takt som kostnaderna uppstår för avgifter och fakturor från entreprenören. När bygget är klart värderas den färdiga fastigheten som underlag för beslut om ett bostadslån. Till skillnad från när man köper ett färdigt hus – då värdet nästan alltid antas vara detsamma som priset som man får låna högst 90 procent av – är värdet vid nyproduktion inte detsamma som summan av det hushållet betalar för tomten och entreprenaden. En värdering av hela fastigheten med det nybyggda huset på plats visar vad en köpare skulle vilja betala och det är 90 procent av detta värde som är lagstiftningens gräns för lånets storlek. Om tomten kostat en miljon kronor och huset kostat tre miljoner kronor att bygga, så kan det vara möjligt att sälja för fem miljoner kronor. Bolånetaket är i detta exempel 4,5 miljoner kronor, det vill säga mer än vad det kostat att köpa och bygga sammanlagt. En affär där tomten köps in i nära anslutning till att bygget påbörjas och där byggkostnaden hålls nere så att värdet av den färdigbyggda fastigheten klart överstiger summan av tomten och entreprenaden kan alltså genomföras bara med behov av egna pengar motsvarande tio procent av tomtpriset under en kort tid.

Både för låntagaren och banken kan det finnas anledning att enas om ett bostadslån som är högre än priset för tomt och bygge, men högst 90 procent av värdet. Om det behövs ytterligare byggnadsarbete senare får inte tilläggs lån beviljas mer än till 80 procent av värdet, varför det kan finnas en poäng med att utnyttja hela sitt låneutrymme.

Själva byggnadsarbetet kan påbörjas först när alla förutsättningar retts ut och tillstånd beviljats. De svenska prefabricerade småhusen är både snabba att tillverka och montera – en tillverkare anger 17 veckor som tid från beställning till inflyttning. Den tid det tar att få alla förutsättningar på plats är därför oftast både längre och svårare att förutse än själva byggtiden när ett hushåll avser att bygga ett nytt småhus.

När huset väl är på plats och kommunen meddelat slutbesked kan inflyttning ske. Alla svenska husleverantörer lämnar två års garanti på sina arbeten och det material de levererat. De har också tecknat en byggförsäkring som täcker skador för dolda byggfel som uppträder inom tio år från

färdigställandet. Bevisbördan för att visa att felet fanns från början och inte hade gått att upptäcka vid en besiktning vid inflyttning ligger på husköparen.

Kommunens roll

Kommunen har två roller i vilka man bidrar till eller försvårar byggandet av småhus. Det är dels rollen som planmyndighet, dels som företrädare för det allmännas skyldighet att trygga rätten till bostad.⁷

Kommunerna planerar inte för småhus

I tidigare delredovisningar har vi konstaterat att utbudet av planlagd mark för småhusbyggande tycks vara mycket lägre än efterfrågan. Varför det är så, och vad som kan göras åt saken kommer att utvecklas i en kommande redovisning. I denna redovisning konstateras att en förutsättning för att de nybyggda småhusen ska kunna nå fler målgrupper är att det finns mark att bygga småhusen på.

Det offentliga stödet är inriktat på hyresrätter

Hur långt det kommunala bostadsförsörjningsansvaret sträcker sig kan diskuteras och det finns ingen rätt för enskilda att kräva av sin kommun att den ska ordna en bostad.⁸ Sedan den äldre bostadsförsörjningslagen upphävdes 1993 har det varit vanligt att i allmänna termer tala om ett ansvar, som kommunen disponerar olika verktyg för att upprätthålla.

I den beskrivning som finns på Boverkets hemsida innefattar verktygslådan ekonomiska och strategiska åtgärder samt åtgärder för att sänka trösklarna.⁹ Under de tre huvudrubrikerna redovisas olika lagreglerade instrument för att underlätta för individuella hushåll eller för bostadssökande i allmänhet att få tillgång till en bostad. Framställningen är nästan helt inriktad på hyresbostäder, där möjligheterna att agera genom ett allmännyttigt bostadsbolag eller förturer i en kommunal bostadskö har en direkt koppling till just hyresbostäder. Även när det handlar om att ekonomiska stödjade enskilda hushåll avser beskrivningen hyresgarantier. Småhus med äganderätt har en undanskymd plats, men Boverket nämner att de allmännyttiga bolagen kan ges i uppdrag att bygga även sådana bostäder och att det är

⁷ "Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa", Regeringsformen 1 kap. 2 §.

⁸ Kommunen har ett särskilt ansvar gentemot äldre, funktionshindrade och anvisade nyanlända som i enskilda fall kan prövas i domstol.

⁹ En handbok för bostadsförsörjning, Boverket, webbplats läst den 23 januari 2026.

möjligt att genom markanvisningar lämna utrymme för personer som vill bygga sitt eget småhus.

Långsiktiga förändringar som motverkar småhusbyggande

Bakgrunden till mitt uppdrag som Egnahemskommissionär är att en allt mindre andel av de bostäder som byggs är småhus. Trots att vi vet att en mycket stor del av de som bildar familj vill låta sina barn växa upp i ett marknära boende med en säker närmiljö så minskar vi successivt möjligheterna för att det ska bli verklighet. Det är ett samhällsproblem som om det får fortgå leder till både sociala och ekonomiska problem.

Det finns åtminstone två långsamma samhällsförändringar som över tid motverkar småhusbyggandet utan att det funnit någon sådan uttalad avsikt.

Den första förändringen handlar om förskjutningen från en situation där kommunen självklart är den som tar initiativ till planläggning för att ändra markanvändning till dagens situation där ”exploatörsdriven planering” blivit en etablerad arbetsform. Förändringen påverkar förstås vilka intressen som har resurser att driva fram en detaljplan, men det förändrar också synen på bevisbörda och utredningsansvar. Trots att det är kommunen som formellt gör avvägningen mellan olika allmänna och enskilda intressen blir det exploatören som ska argumentera för att det egna projektet representerar ett bredare intresse är det egna vinstintresset. Det allmänna intresset ska dessutom trumfa andra möjliga skydds- och exploateringsintressen på platsen samt naturligtvis de enskilda intressen som alltid står emot en förändring i omgivningen. En detaljplan som ”bara” erbjuder nya småhus har i det perspektivet en svårare väg att gå än en plan som innehåller kollektiva nyttigheter i form av till exempel butikslokaler i bottenvåningen.

Förskjutningen mot en exploatörsdriven planering gör också att kommunerna förväntar sig mer av de blivande byggherrarna. Plangenomförandet blir till stor del en fråga för byggherren att lösa och kommunens egen förmåga att leda och koordinera byggprojekt minskar eller koncentreras till det egna bostadsbolaget. Det gör att en engångsbyggherre som vill uppföra sitt eget småhus inte kan påräkna ett lika kompetent stöd från kommunen som under förra seklet. Blickar vi tillbaka till egnahemsrörelsens första årtionden så fick hushållet inte bara hjälp med typritningar utan också med färdiga byggsatser och kunde även rådfråga personer med professionell kompetens på byggarbetsplatsen. Idag måste

hushållet köpa den kompetens som krävs för att som byggherre visa att det blivande huset möter alla krav. Regeringens uppdrag till Boverket att lämna förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras¹⁰ kan vara ett sätt att bryta den här utvecklingen.

Den andra förändringen är den snabba prisökningen på bostäder och annan fast egendom; långt snabbare är inkomstutvecklingen. Ökande priser innebär högre kontantinsatser som det tar längre tid att spara ihop till. Eftersom det i Sverige finns en stark koppling mellan småhus och ägt boende är den förändrade relationen mellan inkomst och priser till särskild nackdel för småhusbyggandet. För att flytta in i en nybyggd hyresrätt krävs ingen kontantinsats och den som bygger bostadsrätter kan lägga delar av belåningen i föreningen och därigenom minska kravet på ett hopsparat kapital.

De två förändringar som redovisats här har i sig orsaker som ligger bortom Egnahemskommissionärens kapacitet att reda ut. De gör det svårare för hushållens vilja att bo i småhus att realiseras, men gör det än mer angeläget att arbeta medvetet för att så ska ske.

¹⁰ Uppdrag till Boverket att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras, dnr. LI2025/01072, maj 2025.

Vad kan göras?

Som Egnahemscommissionär har jag under mitt arbete återkommande mött förslag på vad som bör göras för att öka småhusbyggandet. När det gäller statliga regler har stämpelskatten och kreditrestriktionerna varit i centrum för många uppmärksamhet och gällande kreditrestriktionerna har det nu skett en förändring. Detsamma gäller byggreglerna som numera ger stor frihet att bygga bostäder anpassade efter vad människor vill ha. Vad som bör göras för att öka tillgången till byggbar mark för småhusbyggande är det de flesta tar upp i dag. Det är något som i någon mån berörs i det följande men som tas upp på ett samlat sätt i en kommande delredovisning.

I det följande beskrivs olika åtgärder som småhusföretag och kommuner kan vidta var för sig eller tillsammans inom ramen för dagens regler om de vill agera så att unga hushåll med litet eller inget sparande och mindre ekonomiska marginaler ändå kan efterfråga ett nybyggt småhus.

Att få till ett ökat nybyggande genom att släppa fram fler möjligheter fungerar bara där det finns en långsiktig efterfrågan på bostäder. Att få till småhusbyggande på platser där produktionskostnaderna understiger marknadsvärdet kräver starkare styrmedel.

Småhusföretagen

De svenska småhusföretagen är en blandning av rena hustillverkare som säljer byggnad och ett entreprenadarbete och företag som utvecklar projekt där färdigbyggda småhus säljs som äganderätter eller hyresrätter. Småhustillverkare och projektutvecklare kan ha samma ägare, men småhustillverkarna kan också vara entreprenörer åt utvecklarna. Boverket redovisade i en underlagsrapport till regeringen¹¹ att det under tioårsperioden 2014–2023 förekommit namn på över 200 småhustillverkare och mer än 1 800 byggherrar till småhusprojekt i Sverige. Med småhustillverkare avses de företag som faktisk bygger husen, oavsett om det sker på plats eller i en fabrik. Med byggherrar avses de företag som står som beställare av byggnadsarbetena och som ansvarar för att söka bygglov och uppfylla myndighetskrav. Det kan förstås vara samma företag som uppträder i de olika rollerna och inom en koncern kan rollerna vara fördelade på olika bolag. Tabellerna 4 och 5 är hämtade från Boverkets rapport och visar de tio största tillverkarna som stod för 60 procent av de styckebyggda småhusen

¹¹ Boverket, Uppdrag att ta fram underlag för ökat småhusbyggande, Rapport 2024:3.

under perioden respektive de tio största byggherrarna som tillsammans stod för beställningarna av en fjärdedel av alla gruppbyggda småhus. Det finns stora koncerner på listan över byggherrar, och några av hustillverkarna ingår i sådana koncerner, men tabellerna visar att de allra flesta småhusen i Sverige tillverkas av små företag. Deras möjligheter att ta på sig stora finansiella åtaganden över lång tid är begränsade.

Tabell 4, De tio största tillverkarna av styckebyggda småhus

Hustillverkare	Antal 2014–2023
Älvsbyhus	5 137
Myresjöhus ¹	3 827
Fiskarhedenvillan ²	3 785
Eksjöhus	3 432
Smålandsvillan ¹	3 430
A-hus ³	2 600
LB-Hus ⁴	2 024
Hjältevadshus	1 762
Trivselhus ⁴	1 658
Vårgårdahus	1 628

1 Ägs av OBOS, 2 Ägs av Dellmer Homes, 3 Ägs av Derome, 4 Ägs av Svensk husproduktion.

Tabell 5, De tio största byggherrarna i projekt med gruppbyggda småhus

Byggherre	Antal 2014–2023
OBOS	2 729
BoKlok ⁵	2 626
Derome Hus	1 598
Bonava	1 498
Myresjöhus	1 114
Peab Bostad	1 031
Skanska Sverige	993
JM AB	968
Nordr Sverige	877
Götenehus ²	854

2 Ägs av Dellmer Homes, 5 Ägs av Skanska. Källa: Boverket

Erbjuda produkter med stor andel eget arbete att utföra

Ett möjligt sätt att sänka kostnaderna med förebild från den tidigare egnahemsrörelsen är att leverera hus där köparen gör en egen arbetsinsats. De bilder vi sett på familjer som murar grunder och reser stommar är från 1930-talet, och redan på 1950-talet slutade de kommunala bolagen i

Stockholm och Göteborg att erbjuda möjligheten till egen arbetsinsats som en del av finansieringen, eftersom alla köpare ändå köpte till de tjänster som inte ingick i baspaketet. Självbyggeri är därför knappast en generell lösning för att sänka kostnaderna, även om det kan vara en lösning för vissa hushåll. Att lämna delar av husbyggandet, som inte påverkar hållfasthet, brandsäkerhet eller energihushållning, till en köpare att färdigställa är koncept som i viss mån finns på marknaden i dag. Dessa koncept kan givetvis utvecklas. Hur mycket det kan sänka priset beror förstås på vilket slututförande som används som jämförelse, men de exempel Egnahemskommissionären fått presenterade för sig pekar på påtagliga prissänkningar. Det handlar då om allt från att lämna all markplanering och byggande av garage och förråd till köparen till att lämna även huset oinrett med ett färdigt våtrum och ett enklare kök. En särskild poäng är förstås att utelämna arbeten som kostar mer pengar att utföra än de tillför värde vid försäljning. Med hänsyn till lån beviljas baserat på värdering går det då att – återigen – ersätta hela eller delar av kontantinsatsen med eget arbete.

Erbjuda betalning vid färdig leverans

Ett enkelt sätt att minska riskerna för husköparen är att vid en småhusentreprenad ta betalt i samband med slutbesiktning och inflyttning. Det innebär dels att köparen inte behöver hantera kreditivlån, dvs. lån som utbetalas i den takt som entreprenaden fortskrider och där det är låntagaren som ska informera banken om eventuella förseningar. Dels ger det köparen ett skydd mot att ha betalat för något som i värsta fall inte slutförs. Även om varje husprojekt med enskilda hushåll som beställare enligt lag måste åtföljas av ett ekonomiskt färdigställandeskydd innebär det bara en ekonomisk ersättning för de kostnader som följer av att en ny entreprenör måste kontrakteras. Det kan vara besvärligt att finna en ny entreprenör till ett pågående bygge, och den som tar på sig ett sådant jobb vill sällan lämna garantier för det som redan är påbörjat.

Erbjuda hyrköp

En helt ny lagstiftning om hyrköp träder i kraft den 1 juli 2026.¹² Syftet är att göra det möjligt för köpare med ett litet eget kapital att bli ägare till en bostad, i det här fallet såväl en äganderätt som en bostadsrätt. Köparen blir inledningsvis hyresgäst hos säljaren, som förbinder sig att överlåta fastigheten eller bostadsrätten vid en senare tidpunkt till ett i förväg bestämt

¹² Prop. 2025/26:188 Lag om hyrköp av bostad.

pris. Köparen sparar sedan ihop till en kontantinsats och köper bostaden innan optionen löpt ut. Ur säljarens synpunkt innebär det att man ligger kvar med ansvar och risker i ett projekt som annars skulle ha varit avslutat. Hyrköp, eller liknande upplägg som finns redan innan lagen träder i kraft¹³, har som syfte att göra det möjligt att sluta avtal med en målgrupp som annars inte gått att nå. Det är viktigt att poängtera att det inte alltid är självklart att hyresintäkterna fram till överlåtelsepunkten fullt ut täcker förvaltningskostnader och utebliven avkastning på köpeskillingen. I de fall motsvarande modeller tillämpats hittills har det i flera fall handlat om att få in åtminstone någon avkastning på det kapital som är bundet i en bostad som för närvarande inte går att sälja.

Acceptera avbetalningsköp

En variant på att låna till kontantinsatsen som inte nämns så ofta vid bostadsköp är säljarreverser. Säljaren lånar ut pengar till köparen för att affären ska kunna fullgöras. Till skillnad från hyrköpsmodeller övergår äganderätten direkt och inget fastighetsägaransvar ligger kvar på säljaren. Liksom vid hyrköp blir totalekonomin för säljare och köpare beroende av villkoren för lånet.

I både fallen med hyrköp och olika former av avbetalningsköp binder detta kapital hos säljaren. Å andra sidan skapar detta nya möjligheter till försäljning till hushåll som för närvarande har svårt att förverkliga sina husdrömmar.

Erbjuda garantier utöver de lagstadgade.

Det är två års garanti på material och funktion i de standardavtal för småhusentreprenader som används vilket överensstämmer med lagstiftningens krav. Ett sätt att minska risken för dyra skador och reparationer är att öka garantitiderna, dvs. den tid då husföretaget åtar sig att åtgärda upptäckta fel utan att husköparen behöver bevisa att det funnits från början.

Kommunerna

Sveriges kommuner är olika. Många kommuner har en befolkningstillväxt och ett generellt behov av att bygga bostäder. Men i 107 av 290 kommunerna har befolkning minskat sedan sekelskiftet, och i åldersgruppen 20–30 år gäller detta i 184 kommuner. I många kommuner är det därför inte

¹³ En översikt över sådana upplägg finns i SOU 2024:83.

ett generellt behov på nybyggda bostäder som står högst på den bostadspolitiska dagordningen. Det behov av bostadsbyggande som ändå är aktuellt i dessa kommuner, är främst för att attrahera inflyttning för att klara kompetensförsörjningen till både näringslivet och den offentliga servicen och för att erbjuda tillgängliga bostäder för äldre. Detta behov kan med fördel tillkomma genom ett byggande av småhus. Mindre småhus kan exempelvis attrahera äldre som i dag bor i stora småhus eller i flerbostadshus med bristande tillgänglighet.

En kulturförändring efterfrågas

Det första steget på väg mot en egnahemsrörelse är en kulturförändring hos kommunerna. För en kommun innebär en sådan förändring att ha ett program för att stödja hushåll till ett boende i ett eget ägt småhus, likaväl som kommunen i dag ofta äger ett allmännyttigt bostadsbolag som hyr ut bostäder. Det kommer alltid att finnas olika uppfattningar om vilket behov det finns av en aktiv bostadspolitik och vilka instrument som bör användas, men att det offentliga stödet också ska kunna leda till ett boende i ett eget hem med markkontakt kan inte vara kontroversiellt. Det är bara tanken som känns ovan för vissa.

Planera fler tomter utan bindning till husföretag

Detaljplanering i Sverige sker i stor utsträckning på initiativ från exploatörer. Det är ett effektivt sätt för en kommun att säkerställa att planen genomförs och att kommunen får betalt för sina kostnader. Genom att flytta ansvaret för att utföra vägar och VA-anläggningar till en exploatör kan utbyggnaden samordnas med hur snabbt husen säljs. Det som går förlorat är möjligheten att faktiskt styra tidplanen för genomförandet och att fördela de byggrätter som tillkommer genom planen. För en kommun som vill skapa utrymme för byggföretag som arbetar med lågprisprofil eller som vill inrätta en tomtkö med eller utan förturer, är det nödvändigt att ta risken att planera och utföra gemensamma anläggningar med förhoppningen att få tillbaka kostnaderna genom avgifter efterhand som området bebyggs.

Organisera vägledning/lots för småhusbyggare

Drivkraften i en ny egnahemsrörelse är den underliggande viljan hos många hushåll att bo i ett eget ägt småhus. För den som saknar eget kapital eller kontakter som kan bistå är det svårt att förverkliga den tanken. En lägsta nivå för ett kommunalt engagemang, utöver rollen att planlägga mark för småhusbebyggelse, skulle kunna vara att etablera en konsumentvägledning

för småhusbyggare. Att ge hushållet en möjlighet att få en annan blick på de handlingar som husföretaget tillhandahåller eller en hjälp att förstå vad bankens KALP-kalkyl innebär, kan vara värdefullt och innebär den trygghet som ett resurssvagt hushåll behöver. En mycket stor hjälp är också att vägleda hushållet till rätt instanser inom kommunen och hos de bolag som tillhandahåller el, bredband med mera. Detta är särskilt viktigt för de hushåll som själva vill köpa en tomt och bygga eller beställa ett hus från en leverantör.

Inrätta tomtförmedling med behovsprövning

Om kommunen äger mark som planeras för småhusbebyggelse och en kommun vill ge hushåll i familjebildande åldrar möjlighet att bygga sitt eget hus går det att ställa som villkor att köparna ska vara i en viss ålder eller befinna sig i en viss familjesituation. Det uppfattas ibland som ett brott mot likabehandlingsprincipen men möjligheten att sälja eller upplåta mark kan aldrig tillämpas så att alla får samma möjlighet och något krav på att maximera det ekonomiska utfallet finns inte heller. En prioritering av vissa köpare får dock inte ske på grundval av osakliga skäl, utan måste vara baserat på en princip som tillämpas på samma sätt mot alla invånare.

Ta fram planer med möjlighet att växa

En särskild utmaning för den kommun som vill skapa möjligheter att bygga små och billiga småhus som senare kan byggas ut är att utforma detaljplaner som ger utrymme för detta utan att det krävs stora tomter. Genom att placera byggrätter i tomtgräns går det att skapa möjligheter till tillbyggnad in mot den egna tomten och utan att grannarna påverkas. Om byggrätterna inte läggs mot varandra i fastighetsgräns går det att uppföra bostadshusen utan krav på särskilt brandskydd i den vägg som ligger i gränsen. Det här är vanligt i områden som uppförs i grupp, men mera ovanligt för friliggande bostäder med flera olika byggherrar.

För att göra det möjligt att verkligen kunna bygga i tomtgräns och att underhålla det färdiga huset kan det vara lämpligt att ge servitutsrätt att använda grannfastigheten vid uppförande och löpande underhåll.

Detaljplaner med den här utformningen ger en möjlighet att bygga till i olika omgångar utan att behövs grannens medgivande, något som krävs om huvudbyggnaden står mitt på en tomt med högst 4,5 meter till tomtgräns.

Kommunerna kan således med en genomtänkt detaljplanering av nya småhusområden skapa goda förutsättningar för människor att själva bygga ett mindre småhus med goda förutsättningar att växa i takt med att familjen och ekonomin växer. Över tid kommer sedan småhusen i dessa områden att kunna växa på ett förutsägbart sätt.

Erbjuda tomträtt (med friköpsvillkor)

För att göra det möjligt för den som saknar ett startkapital att köpa ett nybyggt småhus måste pengar i handen på något sätt helt eller delvis ersättas med en avbetalningsplan. Den stora delen av detta utgörs av banklån, men även den som får låna i bank behöver finansiera åtminstone tio procent av köpeskillingen på annat sätt. Lagstiftningen anvisar tomträtt som en möjlighet för en kommun att minska hushållets behovet av en kontantinsats. Tomträtt är ett sätt för en kommun att överföra stora delar av äganderätten – såväl skyldigheter som rättigheter – på någon annan mot en årlig avgift; en tomträttsavgäld. Tomträten villkoras av en viss användning och en viss bebyggelse.

Tomträten är visserligen ett sätt att minska kravet på kontantinsats, och avgiften kan i princip sättas väldigt lågt, men ett uttalat syfte med lagstiftningen är att värdestegringen på marken ska stanna hos markägaren. Över tid stiger därför tomträttsavgälderna i takt med fastighetspriserna, samtidigt som värdet av tomträten inte stiger lika snabbt. Såväl tomträttshavare som de flesta kommuner som använder tomträtt har med tiden funnit att det är lämpligt att ägandet övergår till tomträttshavaren, men för detta finns inget tydligt stöd i lagstiftningen. I de flesta fall har lösningen blivit att kommunerna antagit ensidiga beslut om att erbjuda samtliga tomträttshavare till småhusfastigheter att överta ägandet till ett pris som utgör en andel av ett bedömt marknadsvärde. Om kommunen har fattat sådana principbeslut redan innan nya tomträter upplåts så innebär det en möjlighet för ett hushåll att under en begränsad tid hyra mark som man senare köper. Det får formen av ett hyrköpsavtal, även om det begreppet numera används av regeringen för avtal som avser bebyggda fastigheter.

Ekonomiskt stöd, direkt eller indirekt

Kommunerna har stort inflytande över nyproduktionen av bostäder genom planläggning och bygglov och det finns ett kommunalt ansvar att planera för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.¹⁴ Det är också kommunerna som äger de allmännyttiga bostadsbolagen och därmed erbjuder ett utbud av hyresbostäder i ett allmännyttigt syfte. Att det finns en kommunalt åtagande gentemot medborgarna är uppenbart för alla, men hur stort det åtagande kan eller bör vara är inte lika självklart.

Kommunernas skyldighet att hjälpa hushåll kan härledas ur Socialtjänstlagen (2025:400), och kommunerna har goda möjligheter och befogenheter att stödja enskilda hushåll. Att kommuner får lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd i syfte att minska deras kostnader för att skaffa eller inneha en permanentbostad framgår ordagrant av lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter.¹⁵ Bestämmelsen har funnits i lagstiftningen i någorlunda oförändrad form sedan 1947. I en tid när den statliga bostadspolitiken utvidgades ansågs det väsentligt att tydliggöra att det finns en kommunal kompetens kvar att på bostadsområdet stödja enskilda hushåll och att detta fick ske med avsteg från likställighetsprincipen, dvs. stödet måste inte tillfalla alla hushåll. I betänkandet *Sänk tröskeln till en god bostad*¹⁶ görs en historisk genomgång av lagstiftningen och dess förarbeten. Det framgår där att stöd kan ges både för att kunna förvärva en bostad, till exempel i form av borgen för lån, liksom för att löpande betala kostnader, till exempel i form av bostadsbidrag. Det betonas också att stöd bör ges baserat på någon form av principiellt regelverk för att förebygga rent godtyckliga stöd.

Förutsättningen för att ge ett ekonomiskt stöd är att alla hushåll i samma situation behandlas lika. Det betyder inte att utfallet för alla hushåll som befinner sig i samma situation kommer att bli detsamma. Att alla med en viss familjesituation kan erhålla förtur i en bostadskö betyder inte att alla som ställer sig i kön kommer att få en lägenhet. Detsamma gäller naturligtvis insatser för att stödja vissa hushåll att skaffa ett nybyggt småhus.

Att direkt subventionera målgruppens inköp är alltså fullt möjligt för en kommun, men det finns ingen tradition att stödja hushåll på det sättet. En

¹⁴ 1 § lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

¹⁵ 2 kap. 6 § lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter.

¹⁶ SOU 2022:14.

direkt subvention förutsätter som alla stöd till individer att det föregås av ett policybeslut som gör det möjligt att behandla lika fall lika. För att förhindra att subventionen diskonteras vid en vidareförsäljning skulle krav på hembud eller kvarboendeskyldighet bli aktuellt.

Ett mera indirekt sätt att sänka priser är att göra upphandlingar av flera byggnader till förmån för privatpersoner som sedan avropar dem. Att upphandlingar utan garanterade volymer fungerar visar Sveriges Allmännyttas ramavtal Kombohus Små. Avtalet kan användas av de allmännyttiga företagen under en fyraårsperiod och de färdiga bostadshusen kostar ca 20 000 kronor per kvadratmeter exklusive moms, grund och markarbeten. Ett ramavtal där privatpersoner blir motpart kanske inte är lika attraktivt, men att det finns en möjlighet att pressa priser i utbyte mot möjliga serieleveranser är klart.

Uppdra åt det egna bostadsbolaget att bygga småhus för försäljning

Det flesta kommuner har kompetens att agera byggherre och beställa bostäder med långsiktigt goda egenskaper genom sitt allmännyttiga bostadsbolag. Den kompetensen kan naturligtvis användas för att beställa småhus, vilket det uppenbart finns intresse för – Sveriges Allmännytta hade inte genomfört en upphandling utan att deras medlemsföretag efterfrågat småhus. Flera allmännyttiga bolag har fått i uppdrag att planera för eller att bygga bostadsrätter, men byggande av småhus för försäljning är ovanligt. Egnahemsbolaget som ägs av Göteborgs kommun bygger och säljer både bostadsrätter och egnahem, men är ett bolag skilt från de bolag inom samma koncern som bygger och förvaltar hyresrätter inom ramen för reglerna om allmännyttiga bostadsaktiebolag. I de flesta kommuner finns inte möjligheten att hålla separata organisationer för olika typer av byggande, men exemplet Göteborg visar att det är fullt möjligt att formellt organisera separata bolag som kan använda gemensam kompetens.

Lämna garantier för enskilda hushålls avbetalningsköp

Ett ytterligare steg är att kommunen går in och tar en aktiv roll i själva husaffären. Även det kan ske på en mängd olika sätt, så länge det är till fördel för de hushåll man på policynivå bedömt vara i behov av kommunens stöd. En övergripande inriktning bör vara att tillsammans med ett byggföretag skapa ett erbjudande som innehåller så få osäkerheter som möjligt för den tilltänkta köparen. Riskerna för olika tänkbara fördyringar delar kommunen och byggföretaget på. Ett exempel på en möjlig

överenskommelse kan vara att företaget accepterar en avbetalningsplan på en del av betalningen för entreprenaden mot att kommunen går i borgen för hushållets betalningar. I juridiska termer kan det vara skillnad på de fall då kommunen äger marken, och relationen till byggföretaget regleras i markanvisningsavtal, och de fall då byggföretaget äger marken och kommunen köper konsumentförmåner inom ramen för SGEI-regelverket¹⁷. I praktiken blir den senare typen av överenskommelser bara aktuella på platser där efterfrågan från resursstarka köpare är svag och där företaget och kommunen har ett gemensamt intresse av att göra husen köpbara även för mera resurssvaga hushåll.

Statens insatser för att påskynda en utveckling

Senare i denna delredovisning finns förslag till vad regeringen kan göra i närtid för att främja småhusbyggandet. Mera principiellt är det alltid tillgång till mark och finansiering som begränsar byggandet, och staten kan naturligtvis påverka båda dessa förhållanden.

Uppmuntra eller framtvunga planering

Att det är en kommunal angelägenhet att planera användning av mark och vatten framgår av plan- och bygglagen 1 kap. 2 §. Samtidigt utgör plan- och bygglagen i sig ett statligt regelverk som formar utrymmet för den kommunala planeringen. Det ligger definitivt inom den statliga kompetensen att ha synpunkter på hur marken används, och dessa synpunkter kan få genomslag genom morötter eller piskor. För närvarande finns till exempel ett bidrag för att ta fram detaljplaner som medger byggande av småhus där det statliga bidraget reflekterar antalet bostäder som möjliggörs genom planen.

Förslag till statlig styrning mot planering av fler bostäder har lämnats av statliga utredningar, bland andra *Utredningen om kommunal planering för bostäder*¹⁸. En mellanform är avtalen mellan stat och kommun rörande utbyggnad av transportinfrastruktur med kommunal bostadsplanering som motprestation.

¹⁷ Tjänster av allmänt ekonomiskt intresse. Om ett offentligt ekonomiskt stöd lämnas inom ramen för vad som anses tillåtet enligt kommissionens meddelande behöver det inte anmälas som statsstöd.

¹⁸ SOU 2018:35.

Bedömning

Det finns redan i dag möjligheter för en ny egnahemsrörelse. Om viljan finns så kan företag och kommuner medverka till att nybyggda småhus blir ett alternativ även för hushåll som flyttar till sitt första gemensamma hem.

Egnahemskommissionären har i flera delredovisningar pekat på hindren för småhusbyggande och hur de bör avlägsnas. I den här redovisningen lyfts fram alla de möjligheter som finns för den kommunpolitiker som är villig att göra småhusbyggande i den egna kommunen till del av en medveten politik för ett bättre liv för de egna medborgarna och för andra som lockas att flytta in.

På den mest grundläggande nivån gäller det att identifiera småhusbyggandet som en del i svaret på samhällets behov av bostäder och formulera byggandet av småhus, likaväl som flerbostadshus, som ett samhällsintresse. Bara när småhusen uppfattas som en lösning på bostadsförsörjningen går det att motivera att ta mark i anspråk som annars har en potentiell nytta för annan exploatering, jord- och skogsbruk eller friluftsliv. Det här är en kulturförändring som ligger inom den kommunala kompetensen och som inte kräver lagändringar.

Även i kommuner där det finns en vilja att planera för småhus så kan kommunen göra mer för att göra tomter tillgängliga för de hushåll som vill bygga själva, snarare än att sälja till högstbjudande. Att inrätta en tomtkö är ett klassiskt verktyg som fortfarande finns på flera håll men som kan användas bredare, eventuellt med förtur för vissa hushåll. Det går också att utforma detaljplaner som inbjuder till att bygga ut stegvis, snarare än att utnyttja byggrätten maximalt i ett steg.

Att ge det egna bostadsbolaget ett uppdrag att också handla upp småhusentreprenader och antingen bygga småhus för egen förvaltning eller med ambitionen att överlåta dem, kanske via hyrköp, är fullt möjligt för alla de kommuner som har ett eget bostadsbolag. För kommuner som har en begränsad bygg- och fastighetskompetens i den egna organisationen kan det här vara det riktigt stora steget till en kulturförändring i synen på småhus.

När det gäller finansiering är det ett faktum att tiden för att spara till en kontantinsats är ett problem för ett hushåll som vill flytta till ett ägt småhus i närtid. Att på olika sätt skjuta upp betalningen är en förutsättning eller

åtminstone en mycket viktig faktor för att det unga hushållet ska reflektera över ett nybyggt småhus, även om det är litet och delvis oinrett och därmed överkomligt i pris. Småhusföretagen kan erbjuda avbetalningslösningar kopplade till entreprenaden och snart också hyrköp med legalt bindande utköpsklausuler för färdigbyggda hus. Kommunen kan upplåta kommunal mark med tomträtt där det redan från början finns ett ensidigt åtagande att sälja marken efter en tioårsperiod. Ännu mer kraftfullt blir det om kommuner och småhusföretag samarbetar med färdiga erbjudanden där man delar på risken för att låta köparen vänta med att betala de sista tio procenten av köpeskillingen. För en kommun förutsätter det att det finns en målgrupp som man vill ge ett särskilt stöd, och för vilken man planerar för små billiga bostäder. Tanken borde inte vara mera främmande än att låta personer som fått jobb i kommunen få förtur i det egna bolagets bostadskö.

Att det måste vara lätt för ett hushåll att köpa ett nybyggt småhus förstår naturligtvis småhusföretagen som i all sin marknadsföring framhåller hur de kommer att vara ett stöd genom hela processen. Det finns heller ingen anledning att tro att de företag som finns bakom de kända varumärkena inte gör sitt bästa för att husaffären ska bli så problemfri som möjligt. Samtidigt finns det en gräns för hur långt ansvaret sträcker sig och informationsövertaget är massivt. Köparen gör vanligen bara denna husaffär en gång i livet medan företaget känner till alla risker och kan ta höjd för dem.

Här finns ett utrymme för kommunen att ge en objektiv kompletterande konsumentinformation. Många kommuner hjälper också till när någon söker information. Ett första och viktigt steg är att göra den rollen synlig både inom kommunen och gentemot de som vill bygga. Att tillsammans med de företag som vill bygga småhus marknadsföra tjänsten kan vara nästa steg.

Sammanfattningsvis finns det stora möjligheter att som kommun agera för att lyfta fram småhusbyggandet som en del i en samlad lokal bostadspolitik. Det är en viktig insikt innan frågan om behovet av statliga åtgärder för att öka småhusbyggandet väcks.

Förslag

Som presenterats i tidigare delredovisningar finns det i dag hinder som försvårar möjligheterna att öka småhusbyggandets andel av nyproduktionen. Exempelvis har jag lyft fram ekonomiska drivkrafter, kommunal planering, bristande finansieringslösningar, särskilt för den målgrupp som är i familjebildande ålder och där många har begränsningar både vad gäller inkomster och sparade kapital. Regeringen kan direkt underlätta för köpare av småhus att lösa finansieringen och även stötta och uppmuntra kommunerna att mera aktivt göra småhusbyggande till en del av den kommunala bostadsförsörjningen.

I dag finns en tyngdpunkt på bostadspolitiska åtgärder som landar i ett hyrt boende. Egnahemskommissionären lämnar fem konkreta förslag för regeringen att överväga för att öka möjligheterna att det i stället blir ett eget ägt småhus. Förslagen nedan innebär inga nya tvingande regler. Det som föreslås är positiva stimulanser som var för sig och tillsammans både kan öppna möjligheter och påskynda en utveckling till ett ökat småhusbyggande. Förutsättningarna och utmaningarna är olika i olika delar av Sverige och därför bör verktygslådan vara omfångsrik.

1. Sätt upp ett mål om 40 procent för andelen småhus i nyproduktionen av bostäder som beviljas bygglov år 2030. Ge Boverket och länsstyrelserna i uppdrag att följa upp målet.

Som framgick i början av redovisningen är småhusens andel av nyproduktionen numera en bra bit under 20 procent och Boverkets senaste prognos från mars 2026 visar inte på någon förändring de närmaste åren.

Oavsett om förslagen i denna redovisning kommer till stånd behövs en kulturförändring som innebär att småhusen blir en lika möjlig lösning som flerbostadshusen när utbudet av bostäder behöver öka. Det gäller oavsett om det handlar om att möta en förväntad ökad inflyttning till en ort eller att bygga särskilda kategoribostäder på en ort där marknaden är i balans. Eftersom marknaden för nyproducerade bostäder alltid kräver någon form av samverkan mellan den aktuella kommunen och den som vill uppföra husen är det i det ständiga samtalet mellan dessa parter som småhusen måste få en större roll.

De allt fler referenserna till trädgårdsstäder har fungerat som en öppning för samtal där småhusen kommer in som en del i en blandad och attraktiv nyproduktion. Där småhusen fortfarande saknas är i diskussionen om hur vi ska tillfredsställa bostadsbehovet hos grupper som har en något lägre köpkraft, men som ändå behöver en rymlig bostad. Det kan handla om de som bildar familj och som använts som räkneexempel här, men det kan också vara familjer med flera barn med måttliga men stabila inkomster som behöver en rymligare bostad. Även rörligheten på bostadsmarknaden kan påverkas positivt om fler småhus byggs eftersom en stor andel av befolkningen önskar bo i småhus förr eller senare i livet.

För att hålla frågan om det låga småhusbyggandet levande vore det lämpligt om regeringen formulerade ett mål för vilken typ av förändring som är önskvärd. Även om ett sådant mål inte är på något sätt tvingande för vare sig hushåll, kommuner eller företag, så ger det kommunpolitiker, myndigheter och externa opinionsbildare legitimitet att arbeta med förslag på hur småhusbyggande kan öka, och, om målet inte nås, i förlängningen en legitimitet för regeringen att vidta skarpa åtgärder.

Ett mål som syftar till att mobilisera krafter för förändring måste vara utmanande men inte ouppnåeligt. I ett läge där flera stora kommuner formulerat mål om 30 procent småhus som andel av nyproduktion kan 40 procent småhus – vilket också är samma andel som vi i dag har i beståndet – som andel av bostäder som beviljas bygglov år 2030, vara ett rimligt mål. Det kräver påtagliga förändringar av finansieringslösningar och tillgång till mark och tvingar fram en diskussion i kommunerna om målet och hur det ska uppnås.

Boverket och länsstyrelserna bör ges i uppdrag att följa upp detta mål i de bostadsmarknadsanalyser som görs årligen. Det skapar goda förutsättningar för samtal mellan länsstyrelser och kommuner om hur denna målsättning kan brytas ned på kommunal nivå och kan i sin tur ge underlag för vilka åtgärder som myndigheter och regering bör vidta.

Förslaget om att formulera och följa upp ett mål kan med fördel komplettera de förslag om förändrade uppdrag till Boverket att ta fram behovsbedömningar för bostadsbyggandet som också avspeglar behovet av olika typer av bostäder, som lämnades i Egnahemskommissionärens andra delredovisning i juni 2025. I den redovisningen föreslogs också ett bredare

utredningsuppdrag till Boverket och Statskontoret. Med de ytterligare underlag som Egnahemskommissionären har lämnat i senare redovisningar kan ett sådant uppdrag eventuellt smalnats av eller ersättas med mera genomförandeinriktade uppdrag baserat på detta underlag.

Om det uppsatta målet inte får någon effekt ger det framtida regeringar stöd för att frivilliga insatser och ett gott samarbete mellan företag, kommuner och myndigheter inte räcker.

2. Ge ytterligare lättnader i kreditrestriktionerna för förstagångsköpare. Förstagångsköpare av nybyggda småhus bör ges en möjlighet att låna upp till 95 procent av småhusets värde.

Även med de nya kreditrestriktionerna krävs det en kontantinsats på tio procent för att köpa en bostad. Även detta belopp går naturligtvis att låna, men villkoren blir då väldigt olika för olika hushåll. Vissa, men inte alla, kan låna pengar från sina föräldrar eller annan närstående. I vissa fall kan det få formen av en gåva. För den som saknar kontakter finns lån att få på marknaden och sådana så kallade blacolån som lämnas utan säkerhet i fastigheten har varit vanliga. Riksdagen har nyligen beslutat att räntorna på sådana blacolån inte ska vara avdragsgilla, vilket höjer den löpande kostnaden för denna lösning som därmed förväntas minska i omfattning.

En möjlighet som skulle jämna ut skillnaderna mellan olika hushåll vore att bankerna tilläts att låna ut till högre andelar av köpeskillingen till vissa kunder. Ett sådant förslag lämnades av *Utredningen om förslag för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden*¹⁹ i form av ett startlån. Ett sådant startlån skulle bankerna kunna bevilja vissa kategorier köpare upp till 95 procent av bostadens värde, med ett konsumentskydd i form av en garanti från staten gentemot banken och en mjuk tillämpning av återbetalningsvillkoren gentemot den som tvingats sälja till ett pris som är lägre än lånet. Förslaget har inte lett till lagstiftning, i första hand därför att det lades fram i en situation då formerna för hur kreditrestriktionerna skulle utformas var under debatt, en debatt som något senare ledde till en utredning av hur hushållens skuldsättning borde regleras. Efter ytterligare beredning har ett nytt regelverk införts där bolånetaken formuleras direkt i en ny lag om begränsning av bostadskrediter.

¹⁹ SOU 2022:12.

Genom att de nya generella reglerna har införts finns det nu bättre förutsättningar för att diskutera begränsade undantag. En möjlighet att låna ut upp till 95 procent av marknadsvärdet för nyproducerade småhus till hushåll som inte redan äger en bostad kan motiveras av rättviseskäl och det är svårt att hävda att det riskerar den finansiella stabiliteten så länge de som lånar över 70 procent av bostadens värde behöver amortera två procent om året. Risken för att lånet ska överstiga värdet av fastigheten, vilket är den risk som måste realiserats brett för att ge effekter på banksystemet, blir synnerligen kortfristig. Att möjligheten förbehålls vissa köpare gör också att effekterna i mindre grad resulterar i högre priser.

För att illustrera effekten kan vi använda hushållet i tabell 2, med inkomster på 46 000 kronor. Ett höjt bolånetak ger inte hushållet automatiskt en möjlighet att öka lånets storlek och därmed köpa ett dyrare hus. Storleken på deras lån begränsas även fortsättningsvis av bankernas KALP-kalkyl som är kopplad till hushållets inkomst och ekonomiska förhållanden i övrigt. De kan alltså fortfarande endast låna 3 006 000 kronor. Effekten av att kravet på sparad kapital sänks från 10 till 5 procent av husets pris, gör att det beviljade lånet nu får utgöra som mest 95 procent av priset. Hushållet kan därför börja leta hus redan när det sparad ihop ca 158 000, att jämföra med de 334 000 som anges i tabell 2. Men vill de köpa ett hus som är lika dyrt som det i tabellen måste de fortfarande spara ihop 334 000, inte beroende på bolånetaket men därför att deras inkomst begränsar lånets storlek.

- | |
|--|
| <p>3. Förnya tomträttsinstitutet (åtminstone vid upplåtelse till privatpersoner). Kommuner bör kunna hyra ut mark till enskilda hushåll på villkor som är mer begripliga än dagens. Det bör även införas en laglig möjlighet för kommunen att erbjuda tomträttshavaren friköp av tomten till i förväg fastställda villkor.</p> |
|--|

Tomträtten har kommit att få ett dåligt rykte därför att köpare efter den första upplåtelsen inte fullt ut förstått att det de betalar för inte innehåller rätten att tillgodogöra sig markvärdetegringen. Den är tänkt att stanna hos markägaren. Fördelen med tomträtten – ett lågt pris för marken som är möjligt att betala även för den som saknar kapital – har i praktiken inte fullföljts för de som övertagit befintliga tomträtter. Ett annat uppmärksammat problem med nuvarande tomträtter är att de långa tidsintervallen mellan omförhandlingarna gör att höjningarna blir dramatiska när många års värdehöjning slår igenom.

För att åter göra tomträtten till ett populärt verktyg för att erbjuda privata hushåll möjlighet att bygga ett småhus kan regeringen genomföra några enkla justeringar som föreslagits av Hans Lind i skriften Tomträtt 2.0.²⁰ Det handlar om att

a) Indexera avgälden med konsumentprisindex, kpi. Alldeles oavsett vilken avgäld som överenskommit är det rimligt att markvärdet realvärdesäkras. Vill regeringen behålla dagens möjlighet att ha en första avgäldsperiod med avvikande regler kan indexeringen påbörjas därefter. Poängen med indexeringen är att några stora förändringar av avgälden aldrig ska behöva bli aktuella vid framtida omförhandlingar.

b) Låt den ursprungliga avgälden gälla till dess att tomträtten överläts. Den som har köpt en tomträtt vet då att avgälden följer inflationen. När tomträtten överläts beräknas en ny avgäld, som kan vara lägre eller högre än den som betalats fram till dess.

c) Använd fastighetsprisindex för småhus i det aktuella området för att beräkna avgäldsunderlaget vid omvärdering. Det är inte rimligt att enskilda fastighetsägare ska lägga resurser på att bedöma värdeutvecklingen på den egna tomt. Genom indexeringen får markägaren (kommunen) hela tiden tillgodogöra sig markvärdet och den som köper tomträtten kan få en klar bild av sin framtida boendekostnad.

Utöver de av Hans Lind föreslagna ändringarna skulle ytterligare en förändring öka värdet av tomträttsinstitutet.

d) Inför en laglig möjlighet för kommuner att erbjuda tomträttshavaren att friköpa sin tomt till i förväg fastställda villkor. Den nya lagen om hyrköp innehåller den principiella nyheten att det blir möjligt att göra en bindande utfästelse om försäljning av fast egendom och tomträtt. I det förslaget är utfästelsen kopplad till en situation där säljare och köpare under en period blir hyresvärd och hyresgäst. En tomträttsupplåtelse skulle på motsvarande sätt kunna kopplas till en utfästelse om framtida försäljning till ett angivet pris. Därmed skulle tomträtten åter kunna bli det instrument för kommuner att minska behovet av en kontantinsats

²⁰ Tomträtt 2.0. En rapport av Professor Hans Lind framtagen på uppdrag av TMF, 2022.

som var det ursprungliga syftet utan att behöva hamna i situationer där senare generationer av ägare känner sig orättvist behandlade.

De stora principiella frågorna om hur avgäldsräntan och markvärden för kommersiella fastigheter ska bestämmas gör att de föreslagna ändringarna kan behöva begränsas till bostadsfastigheter, och om det också möter hinder, till tomträtter upplåttna till privatpersoner.

4. Ge Konsumentverket i uppdrag att sprida sina Tips inför att bygga hus. Den som ska ta på sig byggherrerollen för ett nytt småhus behöver tillgång till objektiv kunskap både om regler och risker. En bra början är att ge spridning åt den kunskap som redan finns framtagen och att ge Konsumentverket ett uppdrag att stödja kommuner att utveckla sin information riktad till småhusbyggare.

Det saknas inte information för den som funderar på att bygga ett eget småhus. Framför allt husföretagen ger tydliga stegvisa instruktioner ofta i kombination med information om vilka steg som ingår i det aktuella företagens erbjudande. Utan att lägga någon värdering i detta så är informationen en naturlig del av företagets marknadsföring.

Många kommuner har också information riktad till den som vill bygga hus. Den informationen betonar naturligtvis de steg som kräver kontakter med den kommunala förvaltningen.

Den information som utgår från hushållets situation och är mest neutral är den som återfinns på Konsumentverkets webbplats. Den behandlar åtminstone översiktligt alla moment och fallgropar som en småhusbyggande kan falla i. Den information som Konsumentverket ger är en utmärkt grund för den typ av stöd som fler kommuner borde ge småhusbyggare. För att öka kunskaperna hos kommunerna, men också benägenheten att sprida information vidare till konsumenterna, bör Konsumentverket få ett uppdrag att stödja kommuner att utveckla sin information riktad till småhusbyggare. Ett sådant uppdrag skulle ge Konsumentverket resurser att söka upp även kommuner som saknar konsumentvägledning och vars information om byggande produceras av byggnadsnämnden eller motsvarande. För att informationen ska bli långsiktig och likartad över hela landet kan ett statligt stöd av samma typ som i dag ges till kommunal klimat- och energirådgivning införas. Den kommunala konsumentrådgivningen, som inte erhåller något

statligt stöd, är enligt vad Konsumentverket redovisade i en rapport 2025 så begränsad att den inte utan nya resurser kan förväntas tillgodose behovet av stöd till småhusbyggare.²¹ Uppdraget till Konsumentverket skulle därför inte enbart kunna bygga på befintlig konsumentvägledning utan behöva nå andra delar av den kommunala förvaltningen. Eftersom klimat- och energirådgivning finns i 285 av 290 kommuner kan det utgöra en kontaktpunkt även för ett sådant här uppdrag.

- | |
|---|
| <p>5. Staten bör dela ekonomisk risk med de kommuner som väljer att dela ekonomisk risk med de unga hushåll som ges möjlighet att flytta in i ett nybyggt småhus.</p> |
|---|

Ett sätt för staten att markera att det finns ett offentligt värde i att unga hushåll får möjlighet att flytta in i nybyggda småhus är att skapa en ordning för riskspridning mellan hushåll, kommunen och staten, där utgångspunkten är att det offentliga gör en investering genom att låna ut det som behövs till kontantinsatsen. Bakgrunden är densamma som för studiemedelssystemet – att låna till unga människor så att de får möjlighet att förkovra sig eller i det här fallet bo tryggt, betalar sig på totalen och utgör en lite risk för förluster med hänsyn till att de allra flesta ökar sina inkomster över tid.

I det fall en kommun väljer att antingen låna ut pengar direkt, eller att garantera hushållens betalningar gentemot en annan långivare, kan staten tillhandahålla en subsidiär garanti som helt eller delvis avlastar kommunen risken. Kommunen kommer fortsatt att ha kostnader för administration och uppföljning av hushållens betalningar, men med en statlig undergaranti tillkommer inga ytterligare kostnader.

En statlig garanti av den här typen kan utformas på många olika sätt, men får för att inte betraktas som olagligt statsstöd enbart gynna hushåll som uppfyller vissa villkor och inte gynna vissa husföretag. Ett sätt att hantera att ett hushåll tar på sig skulder utöver vad bankerna bedömer lämpligt vid kreditprövningen, är att låta en garanti utlösas redan när hushållets finansieringskostnader överskrider en andel av inkomsten. Den som lånat ut till kontantinsatsen får då betalt via garantin, medan staten övertar fordran och avvaktar med att kräva betalning till dess att räntorna sjunkit eller

²¹ Konsumentstöd med utmaningar, Konsumentverket rapport 2025:1.

hushållets inkomster ökat. På så sätt kan en ökad belåningsgrad kombineras med ett fungerande konsumentskydd.

Själva modellen med ett statligt stöd för att kommuner ska utnyttja en möjlighet som ligger inom den kommunala kompetensen har en förebild i det statsbidrag för kommunala hyresgarantier som infördes 2007.²² Regeringen ville uppmuntra kommunerna att ställa ut garantier för hushåll som hade andra inkomster än försörjningsstöd som täckte hyran, men som trots detta inte fick ett hyreskontrakt. Erfarenheten av detta bidrag är att det var färre kommuner som sökte bidraget än som ställde säkerhet för hyror och att de flesta kommuner inte påverkades alls. Det kan betraktas som ett misslyckande, men det visar också att den här typen av stöd kan fungera som en stimulans att pröva utan att det ger höga kostnader för statsbudgeten. Regeringen har kunnat använda erfarenheterna från bidragsgivningen vid utformningen av ett förslag om obligatoriska hyresgarantier för vissa hushåll, som blir lag senare i år.²³

Regeringen behöver för att införa en garanti av den här typen ett bemyndigande av riksdagen som avgör hur stora belopp som får garanteras totalt, men det står regeringen fritt att utforma villkoren för en garanti.

²² Förordning (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier.

²³ Prop. 2025/26:212 Kommunala hyresgarantier för en socialt hållbar bostadsförsörjning.

Regeringskansliet

Växel: 08-405 10 00

www.regeringen.se