

Lagrådsremiss

Fler bostäder åt unga och studenter

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 31 oktober 2013

Stefan Attefall

Kjell Rempler
(Socialdepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslås att ändringar görs i plan- och bygglagen (2010:900).

Ändringarna innebär att avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet ska få göras vid inredning av en bostad på högst 35 kvadratmeter på en vind. Ändringarna innebär även att det av översiktsplanen ska framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Lagrådsremissen innehåller därutöver förslag om att den maximala tiden för tidsbegränsat bygglov förlängs till femton år och att byggprocessen vid flyttning av vissa byggnader ska kunna förenklas genom undantag från kravet på tekniskt samråd.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2014.

Innehållsförteckning

1	Beslut	3
2	Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)	4
3	Ärendet och dess beredning	7
4	Unga och studenters bostadssituation	7
4.1	Avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet vid inredning av vind	9
4.2	Redovisning av bostadsförsörjningsbehovet i översiktsplanen	13
4.3	Förlängd tid för tidsbegränsade bygglov	19
4.4	Undantag från krav på tekniskt samråd vid flyttning av byggnader	22
5	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	24
6	Konsekvenser	24
7	Författningskommentar	27
Bilaga 1	Plangenomförandeutredningens lagförslag om bostadsförsörjningsfrågorna i betänkandet En effektivare plan- och bygglovsprocess (SOU 2013:34)	30
Bilaga 2	Förteckning över remissinstanserna avseende Plangenomförandeutredningens betänkande En effektivare plan- och bygglovsprocess (SOU 2013:34)	32
Bilaga 3	Sammanfattning av Boverkets förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter (rapport 2013:20) avseende lagförslag	34
Bilaga 4	Boverkets lagförslag	37
Bilaga 5	Förteckning över remissinstanserna avseende lagförslagen i Boverkets rapport	42

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900).

2 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Häri genom föreskrivs att 3 kap. 5 §, 8 kap. 7 §, 9 kap. 33 § och 10 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

5 §

Av översiktsplanen ska framgå

1. grunddragen i fråga om den avsedda användningen av mark- och vattenområden,

2. kommunens syn på hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras,

3. hur kommunen avser att tillgodose de redovisade riksintressena och följa gällande miljö kvalitetsnormer,

4. 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 inom kommunen, och

5. sådana områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken.

4. 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 inom kommunen,

5. hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder, och

6. sådana områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken.

8 kap.

7 §¹

Vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om *det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens*

Vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om

¹ Senaste lydelse 2011:335.

standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

1. det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven, eller

2. ändringen innebär att en bostad på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska tillämpas också på andra anläggningar än byggnader.

Första och andra styckena gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.

9 kap.

33 §

För en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30–32 §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst *fem* år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga *tio* år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst *tio* år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga *femton* år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §.

10 kap.

14 §

I fråga om sådana åtgärder som avses i 3 § ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om

1. det krävs en kontrollansvarig enligt det som följer av 9 och 10 §§,
2. ett sådant samråd inte är uppenbart obehövt, eller
3. byggherren har begärt ett sådant samråd.

Det behövs inte något tekniskt samråd för flyttning av en enstaka enkel byggnad, om byggnadsnämnden inte beslutar annat. Byggnadsnämnden får besluta att tekniskt samråd inte behövs för att flytta flera enkla byggnader.

En kallelse enligt första stycket ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga. Kallelsen ska också skickas till dem i övrigt som enligt detta kapitel ska ges tillfälle att delta i samrådet eller som enligt byggnadsnämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.
 2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för översiktsplaner som har påbörjats före den 1 juli 2014.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen beslutade i november 2011 att en särskild utredare skulle se över reglerna om genomförande av detaljplan i syfte att åstadkomma en tydlig, effektiv och transparent plangenomförandelagstiftning (dir. 2011:104). I slutbetänkandet En effektivare plan- och bygglovsprocess (SOU 2013:34) lämnade Plangenomförandeutredningen förslag till ändringar i plan- och bygglagen (2010:900) bl.a. i syfte att stärka bostadsförsörjningsfrågorna. Utredningens lagförslag avseende bostadsförsörjningsfrågorna återfinns i *bilaga 1*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 2*. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i Socialdepartementet (dnr S2013/3597).

Regeringen beslutade i november 2012 att ge Boverket i uppdrag att föreslå författningsändringar i syfte att stimulera byggande av student- och ungdomsbostäder. Boverket redovisade uppdraget i juni 2013 i rapporten Boverkets förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter (rapport 2013:20). Denna lagrådsremiss behandlar endast de av Boverkets förslag som avser förslag till ändring av lag. En sammanfattning av Boverkets förslag finns i *bilaga 3*. Boverkets lagförslag finns i *bilaga 4*. Boverkets lagförslag har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 5*. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i Socialdepartementet (dnr S2012/8176).

4 Unga och studenters bostadssituation

Det råder generell brist på bostäder i Sveriges storstadsregioner, liksom på flera andra håll i landet, och det är särskilt svårt för unga att etablera sig på bostadsmarknaden. Medianåldern för flytten hemifrån ökar i orter med generell brist på bostäder. Enligt Boverkets rapport Bostadsmarknaden 2013–2014 från 2013 bedömer 56 procent av landets kommuner att de har brist på bostäder som ungdomar efterfrågar. Det är vanligast med brist på bostäder för unga i storstadsregionerna och på högskoleorterna, men brist förekommer även i övriga regioner. Studentbostadssituationen skiljer sig åt mellan olika delar av landet och på vissa högskoleorter är det främst ett problem i samband med terminsstart. På många högskoleorter finns det en utbredd och bestående brist på studentbostäder.

Unga har generellt svårare att etablera sig på bostadsmarknaden då de ofta saknar fast inkomst och ännu inte har hunnit få ihop ett sparkapital. För studenter kan situationen vara ännu mer utsatt då de normalt sett har sämre ekonomiska förutsättningar än unga som arbetar. Under 2012 fanns det nära 310 000 helårsstudenter enligt Universitetskanslerämbetets årsrapport. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät, BME, för 2013 finns det ca 86 000 studentbostäder. En studentbostad är enligt Boverkets definition en bostad som är avsedd för studerande vid universitet,

högskola eller annan eftergymnasial utbildning. Det innebär att de flesta studenter inte bor i en studentbostad.

Sveriges förenade studentkårer, SFS, gör en årlig undersökning där de bedömer hur snabbt det går att få en studentbostad i Sveriges studieorter. Den senaste rapporten från 2013 visar att situationen är särskilt svår på nio av landets studieorter. På dessa orter bedöms en student som söker bostad i samband med terminsstart i augusti inte kunna få en studentbostad under höstterminen.

Regeringen ser över bostadspolitiken i syfte att skapa en bättre balans på bostadsmarknaden. Bostadsmarknaden i Sverige har grundläggande strukturella problem som gör att bostadsbyggandet inte ökar tillräckligt trots stigande efterfrågan på bostäder. Regeringens strategi är att se över regelverket för planprocesserna i avsikt att ändra regler som fördyrar, försvårar och försenar bostadsbyggandet. Regeringen har även vidtagit åtgärder för att utnyttja det befintliga beståndet på ett bättre sätt. Regeringen strävar efter att åstadkomma förutsättningar på bostadsmarknaden i hela landet som långsiktigt leder till ett hållbart bostadsbyggande med mindre fluktuationer än under de senaste decennierna. Brist på bostäder riskerar att bli ett tillväxt- och utvecklingsproblem och möjligheterna till ett attraktivt boende i alla delar av landet måste därför främjas. Ett ökat och mer stabilt bostadsbyggande gynnar alla, inklusive unga och studenter.

Regeringen menar att unga och studenter har en särskilt utsatt situation på bostadsmarknaden och har mot denna bakgrund vidtagit särskilda åtgärder som tar sikte på att öka byggandet av sådana små bostäder som unga och studenter ofta efterfrågar och därmed underlätta deras etablering på bostadsmarknaden.

Mot denna bakgrund gav regeringen i november 2012 Boverket i uppdrag att föreslå ändringar på lag-, förordnings-, föreskrifts- och vägledningsnivå som behövs för att underlätta byggande av bostäder för unga och studenter. Huvuddelen av de förslag som Boverket lämnade i sin rapport berör Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, förkortade BBR, vilka Boverket själva ansvarar för att genomföra.

Boverket har för avsikt att göra fyra lättnader i kraven på bostadsutformning i BBR. Avsikten är att slå samman funktioner och minska utrymmet för matlagning och förvaring. Detta förslag kan möjliggöra att student- och ungdomsbostäder om högst 35 kvadratmeter kan utformas med mindre bostadsarea, utan att minska tillgängligheten i bostäderna. De exempelplanlösningar som Boverket presenterar i sin rapport visar att boarean kan minskas med cirka 25 procent. Det innebär att bostäderna kan bli än mer yteffektiva och att byggkostnaden per lägenhet minskar, vilket ökar förutsättningarna för en lägre hyra. Boverket föreslår därutöver ett nytt allmänt råd som möjliggör lokalisering av enkelsidiga lägenheter i bullerutsatta lägen.

Boverket har inte föreslagit några generella ändringar i tillgänglighetskraven för student- och ungdomsbostäder då verket bedömer att det inte skulle ge någon större ytterligare effekt jämfört med vad förslagen om ändrade bostadsutformningskrav kan ge. Dessutom menar Boverket att tillgänglighetskraven är viktiga för att studenter och ungdomar med nedsatt funktionsförmåga ska kunna delta i student- och

ungdomslivet på samma villkor som andra. Boverkets målsättning är att de föreslagna förändringarna ska kunna träda i kraft den 1 juli 2014.

Boverket har därutöver några förslag som verket vill utreda närmare, bl.a. ett förslag om att införa en särskild verksamhetsklass i brandskyddsreglerna där man tillåter att flera hyreskontraktssinnehavare bor i samma brandcell. Denna åtgärd kan möjliggöra boendeformer där flera personer delar på en lägenhet men samtidigt har ett eget hyreskontrakt och ett gott brandskydd.

Utöver att ge Boverket i uppdrag att föreslå författningsändringar har regeringen uppdragit åt Boverket att genomföra informationsinsatser för att klargöra vilka möjligheter som finns redan i dag för att bygga studentbostäder. Det är inte ovanligt att byggherrar och kommuner tolkar byggreglerna på ett sätt som inte är avsett. Dessa eventuella missförstånd kan leda till att bostadsbyggande inte kommer till stånd. Från 2013 finns även ett stöd för att främja innovativt byggande för unga. Tanken är att innovationer av olika slag ska kunna leda till ett mer kostnadseffektivt byggande och att bostäder som efterfrågas av unga och studenter kommer till stånd.

I denna lagrådsremiss återfinns de förslag från Boverkets rapport som innebär ändringar på lagnivå i syfte att stärka unga och studenters bostadssituation. Därutöver innehåller lagrådsremissen förslag som på olika sätt kan leda till ett allmänt ökat utbud av bostäder vilket underlättar bostadsförsörjningen.

4.1 Avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet vid inredning av vind

Regeringens förslag: Vid ändring av en byggnad ska avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet få göras om ändringen innebär att en bostad på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

Boverkets förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag. Boverket föreslog att undantaget skulle begränsas till student- och ungdomsbostäder. Boverket föreslog också en definition av termen studentbostäder och en definition av termen ungdomsbostäder.

Remissinstanserna: En majoritet av remissinstanserna har yttrat sig över denna fråga och merparten av dem är positiva till Boverkets förslag. Flera instanser, däribland *Uddevalla kommun* och *Malmö kommun*, ställer sig dock frågande till hur det ska säkerställas att lägenheterna endast tillfaller ungdomar och studenter. Malmö kommun befarar att den frågan skulle skapa tillsynsproblem för kommunerna. *Sveriges byggindustrier* och *jagvillhabostad.nu* anser att det är olyckligt att skapa kategoribostäder och hänvisar till att det huvudsakliga syftet med Boverkets uppdrag var att underlätta byggande av bostäder som unga och studenter har möjlighet att efterfråga. Organisationerna påpekar att byggande av bostäder åt unga och studenter inte är entydigt lika med byggande av ungdoms- och studentbostäder enligt de av Boverket föreslagna definitionerna. Några instanser menar att huvudsaken är att vindarna inreds oavsett vem de tillfaller. *Fastighetsägarna Sverige* anser

att undantaget bör baseras på att det är en vind som inreds och att lägenheternas storlek är begränsade. Organisationen tycker att regeringens ambition bör vara att underlätta förutsättningarna för att fler bostäder tillskapas. Organisationen motsätter sig ett kategoriboende och förordar att den aktuella bestämmelsen inte begränsas till student- och ungdomsbostäder.

Nacka kommun anför att eftersom det inte nödvändigtvis är fråga om ett genomgångsboende för en begränsad tid av livet kan undantaget på sikt leda till ökade kostnader för kommunerna i form av bostadsanpassningsbidrag.

Sveriges Kommuner och Landsting, SKL, framhåller att förslaget inte bör vara att öka incitamenten för att bygga just denna typ av bostäder utan att det även är positivt att denna typ av bostäder blandas med andra typer av lägenheter. SKL lyfter även fram att det är viktigt att se möjligheterna att förtäta i befintliga områden och inte bara resonera kring nybyggnationer, vilket inte är enda lösningen på bostäder för dessa grupper.

Funktionshindersorganisationer, däribland *Handikappförbunden*, är starkt kritiska till detta undantag för tillgängligheten och menar att alla bostäder ska vara tillgängliga. Vidare menar förbunden att undantagsregler kan skapa mer byråkrati att följa upp och åtgärda än om allt som byggs nytt och byggs om ska vara universellt utformat och följa kraven på tillgänglighet och användbarhet. Förbundet menar dessutom att undantaget kan öppna för kryphål. *Diskrimineringsombudsmannen, DO*, tycker inte att man nog kan överskatta risken för att dessa lägenheter i ett senare skede slås ihop till större lägenheter. DO ifrågasätter även om en sänkning av tillgänglighetskraven är förenlig med Sveriges nationella åtaganden enligt bl.a. FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning liksom om det ligger i linje med Sveriges funktionshinderpolitik. *Myndigheten för handikappolitisk samordning, Handisam*, avstyrker Boverkets förslag med samma motivering som funktionshinderorganisationerna. Däremot kan Handisam tänka sig undantag från regeln om vindsvåningar inreds i flerbostadshus som saknar hiss. Myndigheten vill i så fall ha ett allmänt undantag, inte endast begränsa undantaget till bostäder för studenter och unga, för att undvika särlösningar.

Skälen för regeringens förslag

Underlätta inredning av små bostäder på vindar

Regeringens bostadspolitik syftar till att bostadsbyggandet ska öka vilket i första hand sker genom nybyggnad. Det är dock angeläget att tillvarata alla möjligheter att öka utbudet av bostäder. Regeringen anser att Boverkets förslag om att i vissa fall ta bort tillgänglighetskraven vid inredning av vindar leder till bättre förutsättningar för att tillskapa bostäder i befintliga byggnader. Genom att inreda bostäder på vindar kan bostäder tillkomma i centrala och attraktiva lägen. Dessa bostäder får ses mer som ett komplement än som ett substitut till nybyggande av denna typ av bostäder. Utan ett undantag från tillgänglighetskraven skulle dessa bostäder sannolikt inte kunna komma till stånd.

Enligt gällande bestämmelser ska en byggnad alltid vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (8 kap. 1 § plan- och bygglagen [2010:900], förkortad PBL). Vid ändring av en byggnad får detta krav anpassas och avsteg göras med hänsyn till ändringarnas omfattning m.m. (8 kap. 7 § PBL). Avsteg från kravet på tillgänglighet och användbarhet får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

I Boverkets förslag gäller undantaget från kraven på tillgänglighet och användbarhet vid inredning av vindar med små bostäder både till bostaden och i själva bostaden, eftersom det är en fördel om byggherren redan från början vet att bygglovets inte kommer att prövas utifrån kraven på tillgänglighet och användbarhet. Redan i dag skulle dessa bostäder kunna inredas med avsteg från kraven på tillgänglighet och anpassning men det är då upp till byggnadsnämnden att göra en bedömning av om avsteg från de tekniska egenskapskraven är motiverade med hänsyn till ändringens omfattning samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning. Vidare förutsätts att byggnadsnämnden vid denna bedömning kommer fram till att det är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Utfallet är således osäkert och kan variera från en situation till en annan. Av denna anledning bedömer regeringen att det är lämpligt att redan i lagtexten klargöra förutsättningarna för avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet vid inredning av vindar med små bostäder.

Flera remissinstanser ställer sig frågan om det är motiverat att göra ett avsteg från tillgänglighetskraven för dessa bostäder. *DO* har ifrågasatt om en sänkning av tillgänglighetskraven är förenliga med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning samt om förslaget ligger i linje med Sveriges funktionshinderspolitik. Sveriges funktionshinderspolitik som utgår från konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning har som utgångspunkt att personer med funktionsnedsättningar är medborgare med samma skyldigheter och rättigheter som alla andra. Ett övergripande mål för Sveriges funktionshinderspolitik är att samhället utformas så att människor med funktionsnedsättning i alla åldrar blir fullt delaktiga i samhällslivet. För att nå målet ska arbetet särskilt inriktas på att identifiera och undanröja hinder för full delaktighet i samhället för personer med funktionsnedsättning, bland annat bristande tillgänglighet. Det finns äldre byggnader som inte uppfyller tillgänglighetskraven och då är det särskilt angeläget att de bostäder som tillkommer genom nybyggnation är tillgängliga. När det gäller vindar är det dock fråga om redan befintliga delar av byggnader som inte används för bostadsändamål. Regeringens bedömning är att inredning av sådana utrymmen skapar boenden som utan avsteg från tillgänglighet och användbarhet inte blivit möjliga för målgrupper för vilka det råder brist på bostäder. Regeringen anser att detta begränsade område för avsteg inte står i strid med konventionen eller avviker från Sveriges funktionshinderspolitik.

Mot *Handikappförbundets* argument om att undantaget för små lägenheter på vindar ger kryphål i lagstiftningen kan anföras att det redan med dagens regler är möjligt att bygga bostäder utan krav på tillgänglighet i vissa fall. Regeringen anser vidare att det är viktigt att

skapa förutsättningar för kompletteringar i den befintliga bebyggelsen som resulterar i ett bättre utnyttjande av bostadsbeståndet. *DO* har anfört att lägenheter kan komma att slås ihop och hänvisar till att sammanslagning av lägenheter inte är en bygglovspliktig åtgärd. En sammanslagning av lägenheter är dock anmälningspliktig eftersom det är en ändring av planlösningen (6 kap. 5 § plan- och byggförordningen [2011:338]).

Studenter är visserligen en heterogen grupp som består av personer i olika skeden av livet och med olika bostadsbehov. Andelen av befolkningen som studerar i högskolan varierar dock mellan olika åldersgrupper. Enligt Universitetskanslersämbetets årsrapport för universitet och högskolor, Rapport 2013:2, var deltagandet i högskoleutbildning hösten 2012 högst i åldrarna 21 till 23 år.

När det gäller *Nacka kommuns* farhågor om framtida ökade kostnader för bostadsanpassningsbidrag gör regeringen följande bedömning. Att nya bostäder inreds med avsteg från de krav på tillgänglighet och användbarhet som normalt gäller för det svenska bostadsbeståndet medför att det byggs in ett latent behov av anpassning av vissa funktioner i dessa bostäder. Det är nu fråga om små bostäder på vindar som typiskt sett efterfrågas av unga och studenter, dvs. sådana bostäder som vanligen bebos under en begränsad tid. Den omständigheten att någon skulle bosätta sig i en sådan bostad under en längre tid och att detta i förlängningen skulle leda till att en kommuns framtida kostnader för bostadsanpassning skulle komma att öka i någon nämnvärd omfattning torde vara mindre sannolik. Regeringen delar därför inte *Nacka kommuns* uppfattning.

I Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, förkortade BBR, finns kategorin boendeformer för studenter och ungdomar som anges som bostäder för studerande och ungdomar, med en boarea om högst 35 kvadratmeter. Dessa bostäder har i dag vissa lättnader avseende kraven på bostadsutformningen. Skälet till att Boverket satte gränsen vid 35 kvadratmeter var att en student- eller ungdomsbostad som utformas för att tillgodose samtliga krav enligt BBR blir något över 30 kvadratmeter. Gränsen är satt för att även sådana bostäder som behöver vara lite större på grund av yttre orsaker som detaljplanebestämmelser, placering av schakt eller dylikt skulle omfattas av undantaget. Boverket har utgått från avgränsningen om 35 kvadratmeter i sitt förslag, vilket även angavs i uppdraget till Boverket.

Mot denna bakgrund gör regeringen bedömningen att undantaget bör gälla alla små bostäder upp till 35 kvadratmeter som inreds på en vind eftersom det är bostäder som unga och studenter typiskt sett efterfrågar.

Ingen definition av student- och ungdomsbostäder

Boverket föreslog att termerna studentbostäder och ungdomsbostäder skulle definieras i PBL. Flera av instanserna, däribland *SABO*, anförde att det vore olyckligt att begränsa undantaget till en typ av kategoriboende, i det här fallet student- eller ungdomsbostäder, då det ändå kommer att vara svårt att säkerställa att bostäderna tillfaller just dessa grupper. Att i lagen inte specifikt ange att bostäderna ska tillfalla unga och studenter kan ställas mot risken att bostäderna kan användas av personer som

varken är unga eller studerande. Regeringen tror, i likhet med flera remissinstanser, att det skulle vara svårt för kommuner att kontrollera ett krav på att bostäderna verkligen endast används av just unga eller studerande. Ett annat argument mot kategoriboende är att det förhindrar ett inträde på den ordinarie bostadsmarknaden. Sammanfattningsvis gör regeringen bedömningen att definitionerna av termerna studentbostad och ungdomsbostad inte bör föras in i PBL och att avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet i 8 kap. 1 § 3 och 4 § första stycket 8 PBL ska få göras vid ändring av en byggnad, om ändringen innebär att en bostad på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

4.2 Redovisning av bostadsförsörjningsbehovet i översiktsplanen

Regeringens förslag: Av kommunens översiktsplan ska det framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

Regeringens bedömning: Nuvarande bestämmelser ger tillräckligt stöd för att regeringen ska kunna besluta om s.k. planföreläggande om bostadsförsörjningen inte har samordnats på ett lämpligt sätt mellan olika kommuner.

Plangenomförandeutredningens förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag. Plangenomförandeutredningen föreslog även att det ska framgå av plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, att bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse. Utredningen föreslog även att det av kommunens översiktsplan ska framgå hur kommunen avser att tillgodose bostadsbyggnadsbehovet under den kommande tioårsperioden. Vidare föreslogs att bestämmelserna om planföreläggande ska förtydligas så att det framgår att bostadsförsörjningen är en sådan mellankommunal fråga som kan föranleda ett planföreläggande från regeringen.

Remissinstanserna: Flertalet av de remissinstanser som har kommenterat Plangenomförandeutredningens förslag i denna del är positiva till förslaget att bostadsförsörjningsfrågor ska behandlas i översiktsplanen. Flera länsstyrelser anser att det medför en starkare koppling mellan kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning och översiktsplaneringen. *Länsstyrelsen i Gävleborgs län* framhåller att bestämmelsen inte bara riktar sig till tillväxtkommuner med bostadsbrist, utan att bostadsförsörjningsfrågorna bör behandlas även i kommuner med överskott av bostäder.

Några få remissinstanser ifrågasätter dock förslaget. *Båstads kommun* menar att nya redovisningskrav inte är en lösning på problemet på bostadsmarknaden. *Stockholms läns landsting* instämmer i att större tyngd bör läggas vid översiktsplanering, men framhåller att många frågor behöver lösas på den regionala nivån.

Några länsstyrelser anser att motsvarande krav på redovisning av bostadsbyggnadsbehovet bör ställas på kommunens prövning av översiktsplanens aktualitet enligt 3 kap. 27 § PBL.

Den föreslagna tidshorizonten ifrågasätts av ett par instanser. *Karlstads kommun* menar att en tioårig bostadsförsörjningsplan kan vara svår att infria. *Riksbyggen* och *Sveriges Byggindustrier* anser att redovisningen av behovet av bostäder i översiktsplanen bör avse en längre period än de kommande tio åren. *Hyresgästföreningen* menar att behovet varierar mellan olika kommuner och att det finns skäl att ha flera olika tidshorisonter när kommuner planerar för bostadsförsörjningen. *Länsstyrelsen i Skåne län* menar dock att tio år är en rimlig tidshorizont och att en längre tid skulle innebära för stora osäkerheter.

Utredningens förslag att utvidga reglerna om planföreläggande stöds av flertalet av de fåtal instanser som har haft synpunkter på förslaget, framförallt ett antal länsstyrelser. *Länsstyrelsen i Stockholms län* konstaterar att bostadsförsörjningsfrågor är av stor betydelse i Stockholms län och ser den regionala utvecklingsplanen, RUF 2010, som ett uttryck för lämplig mellankommunal samordning. *Länsstyrelsen i Gävleborgs län* anser att dagens regler är något otydliga och är därför positiv till ett förtydligande om att bostadsförsörjning är en mellankommunal fråga som kan läggas till grund för planföreläggande.

Några kommuner, däribland *Karlstads*, *Mora* och *Umeå* kommuner, avstyrker dock förslaget. *Sveriges Byggindustrier* tycker att förslaget i grunden är bra, men att den föreslagna lydelsen är vag och därför riskerar att bli tandlös.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Regler om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

I propositionen En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (prop. 2012/13:178) föreslås ändringar i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, förkortad BFL. Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2014.

Ändringarna innebär att det har tydliggjorts i lagen att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen med riktlinjer. Innehållet i och processen för att ta fram kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen har preciserats och riktlinjerna ska bl.a. innehålla följande uppgifter:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
- kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
- hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Länsstyrelsen ska lämna kommunerna råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

I samband med ändringarna i BFL har även ändringar i bestämmelserna om allmänna och enskilda intressen i 2 kap. PBL gjorts,

så att det numera framgår att planläggning enligt PBL ska främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet (2 kap. 3 § PBL). Därigenom har gjorts tydligt att bostadsförsörjningsbehovet är ett viktigt allmänt intresse som kommunerna ska ta hänsyn till vid planläggning och prövning enligt PBL. Enligt 4 § BFL ska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen vara vägledande vid tillämpningen av denna bestämmelse. Förslagen i propositionen grundade sig i första hand på förslag i rapporten Boverkets översyn av bostadsförsörjningslagen (Boverket 2012:12), men sammanfaller i denna del även med Plangenomförandeutredningens förslag.

Sambanden mellan kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning och översiktsplanen bör stärkas

Genom de ändringar som nyligen har föreslagits stärks kopplingen mellan PBL och BFL, vilket bör öka förutsättningarna för att behovet av bostäder ska kunna tillgodoses. Plangenomförandeutredningen har framfört uppfattningen att samordningen mellan lagarna bör öka ytterligare, främst genom tydligare krav på översiktsplanens innehåll. Regeringen, liksom flertalet av de remissinstanser som har yttrat sig i frågan, delar denna uppfattning.

Ett grundläggande krav på kommunens översiktsplan är att den ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Av översiktsplanen ska det framgå inte bara hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras utan också hur den ska användas (jfr 3 kap. 2 § PBL). Dessa bestämmelser lägger grunden för en samordning mellan den fysiska planläggningen enligt PBL och kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen, där översiktsplanen är ett viktigt verktyg för att genomföra kommunens intentioner när det gäller bostadsförsörjningen.

Det kan synas självklart att de behov av nya bostäder som identifieras i kommunernas riktlinjer kommer till tydligt uttryck i översiktsplanen. Flera kommuner, t.ex. *Malmö* och *Lunds* kommuner, påpekar i sina remissvar att man under senare tid stärkt sambanden mellan kommunens åtaganden enligt BFL och översiktsplanen. Också Boverkets och länsstyrelsernas vägledningsarbete med bostadsfrågor visar att det finns goda erfarenheter av en ömsesidig koppling mellan de bostadsbehov som anges i riktlinjerna och översiktsplaneringen. I en del kommuner återges riktlinjerna i underlaget till planen som sedan omsätts och redovisas i översiktsplanen. Det finns vidare exempel på kommuner som väljer att integrera arbetet med riktlinjerna i översiktsplanarbetet, där en del av översiktsplanen utgörs av kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Ambitionsnivån när det gäller samordningen mellan arbetet med bostadsförsörjning och översiktsplaneringen varierar dock. För att säkerställa att bostadsbyggnadsbehovet behandlas i översiktsplanen anser regeringen att det behövs uttryckliga regler som ställer krav på att kommunens bedömningar av det framtida behovet av bostäder ska redovisas i översiktsplanen.

Regeringen föreslår därför att bestämmelserna i 3 kap. 5 § PBL om översiktsplanens innehåll kompletteras med krav på att det av översiktsplanen ska framgå hur kommunen avser att tillgodoses det

långsiktiga behovet av bostäder. Därigenom stärks kopplingen mellan översiktsplanen och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Bestämmelsen ger stöd för att redovisningen i översiktsplanen anpassas till kommunernas skilda förutsättningar och behov. I den mån behovet lämpligen tillgodoses genom ny bostadsbebyggelse, bör kommunen precisera hur behovet ska tillgodoses, t.ex. i vilka områden som det är aktuellt att exploatera för nya bostäder. Därmed inte sagt att bostadsbehovet med nödvändighet behöver tillgodoses genom att nya områden pekats ut för bostadsbebyggelse. Behovet kan lika gärna tillgodoses genom förändringar eller kompletteringar i befintlig bebyggelse. I den mån det finns ett överskott av bostäder kan kommunen välja att redovisa hur balans kan uppnås i beståndet. Avsikten med lagändringen är således att kommunens riktlinjer om bostadsförsörjningen ska återspeglas genom ställningstaganden i den fysiska planeringen, och inte att dubblera innehållet i översiktsplanen och kommunens riktlinjer.

Hur kommunen avser att tillgodose behovet av bostäder kan lämpligen preciseras i tid och rum i översiktsplanen, dvs. genom en redovisning av var och när de nya bostäderna bör komma till stånd. Om det krävs större exploateringar, eller större omvandlingar av befintliga områden för att tillgodose behoven, kan sådana områden avgränsas på en karta så att det blir tydligt hur behovet ska tillgodoses. Tidpunkten då bostäderna ska komma till stånd kommer naturligtvis oftast att vara ungefärlig. Om det framgår av kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen vilken typ av bostäder det är som behövs, kan det vara lämpligt att även redovisa detta i översiktsplanen.

Plangenomförandeutredningen har föreslagit att redovisningen i översiktsplanen ska omfatta en tioårsperiod. Regeringen anser dock, i likhet med några remissinstanser, att planeringshorisonten kommer att behöva variera mellan olika kommuner, beroende på skillnader i storlek, bostadsmarknadssituation m.m. Kommunernas översiktsplaner har olika tidsperspektiv, men behandlar i regel utvecklingen under en period om tio till femton år. Som *Hyresgästföreningen* framhåller kan det finnas skäl att ha flera olika tidshorisonter när kommuner planerar för bostadsförsörjningen. Att ställa krav på en avgränsad tidsperiod för redovisning av bostadsbyggnadsbehovet är därför inte lämpligt. Av lagtexten bör i stället enbart ställas ett generellt krav på att redovisningen ska avse det långsiktiga behovet av bostäder. Ett tioårsperspektiv kan i många kommuner anses som en lämplig planeringsperiod när det gäller redovisning av bostadsbyggandet i översiktsplanen. En alltför kort tidshorisont kan göra det svårt att uppnå den långsiktighet som krävs i bostadsförsörjningsfrågan. Om tiden å andra sidan görs längre än så kan förändringar av behoven samt osäkerheterna i kommunens befolkningsprognoser medföra att översiktsplanen inte blir tillförlitlig.

Några länsstyrelser har föreslagit att det införs motsvarande krav på koppling till bostadsbyggnadsbehovet då kommunerna ska ta ställning till om översiktsplanen är aktuell enligt bestämmelserna i 3 kap. 27 § PBL. Regeringen anser dock att en sådan bestämmelse inte behövs. I den nya PBL, som trädde i kraft 2011, förtydligades att kommunens aktualitetsprövning ska göras i förhållande till bestämmelserna om översiktsplanens innehåll i 3 kap. 5 §. Regeringen anförde bl.a. att det

skulle leda för långt att i bestämmelsen hänvisa till alla intressen som kommunen bör ta hänsyn till vid prövningen av översiktsplanens aktualitet (prop. 2009/10:170, s. 191). Regeringens förslag att komplettera bestämmelserna i 3 kap. 5 § med ett krav på redovisning av det framtida bostadsbehovet ger därför ett tillräckligt stöd för att kommunens aktualitetsprövning ska ta hänsyn till om översiktsplanen redovisar det aktuella behovet av bostäder. Regeringen bedömer att ett genomförande av förslaget inte innebär ett oproportionerligt ingrepp i den kommunala självstyrelsen, se vidare avsnitt 6.

Dagens regler om planföreläggande är tillräckliga

Enligt bestämmelserna i PBL är det ett allmänt intresse att kommunen i sin planläggning ska ta hänsyn till mellankommunala och regionala förhållanden (jfr 2 kap. 3 § och 3 kap. 5 §). Länsstyrelsen har ett särskilt ansvar för att verka för att mellankommunala frågor samordnas på ett lämpligt sätt såväl i översiktsplaneringen som i arbetet med detaljplaner. Länsstyrelsen kan vidare upphäva en detaljplan som innebär att frågor rörande användningen av mark- och vattenområden som rör två eller flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt (11 kap. 10 § PBL). Regeringen kan i vissa fall tvinga en kommun att ta fram en detaljplan, genom ett s.k. planföreläggande om det behövs för att tillgodose ett mellankommunalt intresse (jfr 11 kap. 15 §).

Plangenomförandeutredningen har föreslagit att bestämmelserna i PBL ändras så att det görs tydligt att bostadsförsörjningen ska vara en sådan mellankommunal fråga som kan föranleda ett planföreläggande från regeringen. Som stöd för sitt förslag hänvisar utredningen till förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (1987:10), förkortad ÄPBL, när det gäller vad som ska anses som mellankommunala intressen (prop. 1985/86:1, s. 337 f). Utredningen menar att förarbetena i denna del är otydliga och öppnar för ett synsätt som begränsar möjligheterna till planföreläggande. Utredningens slutsats är att regeringens mandat att besluta om planföreläggande begränsas till situationer där kommunerna är starkt beroende av varandra, och där det är angeläget att de satsningar som görs blir samstämda.

Regeringen delar inte utredningens uppfattning i denna del, utan anser att det inte råder någon tveksamhet om huruvida bostadsförsörjningsfrågorna ska anses som en sådan mellankommunal fråga som regleras i bestämmelserna om planföreläggande i PBL. I sammanhanget bör nämnas att Boverket gör samma bedömning i sitt tillägg till rapport Boverkets översyn av bostadsförsörjningslagen (2012:12). Boverket framhåller att synen på vad som är att se som mellankommunala frågor har förändrats i takt med samhällsutvecklingen. Under senare år har människors ökade rörlighet skapat förutsättningar för kommunövergripande arbetsmarknads-, bostads- och serviceregioner. Pendling sker inom allt större områden och kommungränsen får allt mindre betydelse. En kommun måste ta hänsyn till vad som händer i andra kommuner och ta ställning till hur detta påverkar behovet av bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Att frågor om bostadsförsörjning är att se som en mellankommunal och regional fråga är därför enligt regeringens mening självklart. Genom de ändringar i 2

kap. 3 § PBL som nyligen har gjorts tydliggörs att bostadsförsörjningsfrågorna är ett allmänt intresse. Mot denna bakgrund gör regeringen bedömningen att det inte behövs någon lagändring i fråga om regeringens möjligheter till planföreläggande.

4.3 Förlängd tid för tidsbegränsade bygglov

Regeringens förslag: Ett tidsbegränsat bygglov ska få ges för högst tio år. Tiden ska på sökandens begäran kunna förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden ska få överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som har säsongskaraktär.

Regeringens bedömning: Tidsgränsen på högst tjugo år för tillfällig användning av mark och byggnader enligt en detaljplan bör behållas.

Boverkets förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag. Enligt Boverkets ena alternativ skulle byggnadsnämnden direkt kunna ge femton års tidsbegränsat bygglov och enligt Boverkets andra alternativ skulle byggnadsnämnden direkt kunna ge tio års tidsbegränsat bygglov.

Boverket föreslog även att tidsgränsen för tillfällig användning av mark och byggnader i en detaljplan, som i dag är tjugo år, ska samordnas med tidsgränsen för tidsbegränsat bygglov.

Remissinstanserna: En majoritet av remissinstanserna är positiva till att reglerna för tidsbegränsat bygglov ändras. Flera instanser anger att de tillstyrker en förlängning utan att precisera hur förlängningen ska se ut. Några instanser menar att femton år är en förutsättning för att få lönsamhet för de företag som har för avsikt att bygga studentbostäder med tidsbegränsat bygglov, bl.a. *Länsstyrelsen i Skåne län*, *Länsstyrelsen i Västra Götaland*, *Stockholms universitet* och *Fastighetsägarna Sverige*. *Nacka kommun* menar att det troligtvis är den minsta tid som skulle kunna ge effekt på byggande av studentbostäder. Flera instanser anser att systemet är bra som det är men anser att Boverkets alternativ att byggnadsnämnden ska kunna ge tio års bygglov redan i samband med det första beslutet är en bra lösning för att öka förutsägbarheten utan att förlänga tiden. Bland instanserna som förordar detta alternativ finns *Länsstyrelsen i Örebro län*, *Malmö högskola* och *Lomma kommun*. *Svea hovrätt* framhåller att ju längre tiden för tidsbegränsat bygglov är desto svårare blir det att hävda att det är en åtgärd som avses pågå under endast en begränsad tid. *Stockholms kommun* anser att det vore välkommet med en viss flexibilitet i möjligheten för byggnadsnämnden att bevilja en förlängning av tillfälliga bygglov. En tänkbar lösning skulle enligt kommunen kunna vara att tillfälliga bygglov medges direkt under tio år, med en möjlighet för byggnadsnämnden att under rätt omständigheter medge förlängningar. Detta är således en lösning som ligger mellan de två alternativen som Boverket föreslagit. *Jagvillhabostad.nu* framhåller att tillfälliga bostäder är att föredra framför till exempel andrahandsboende. Det finns instanser som avstyrker förlängning eller ändring av det tidsbegränsade bygglovet och hänvisar till att man så långt som möjligt bör undvika denna typ av temporära lösningar av bostadsbyggandet. *De Handikappades Riksförbund*, *DHR*, liksom *Diskrimineringsombudsmannen*, *DO*, avstyrker mot bakgrund av att byggnadsnämnden får göra avsteg från utformningskraven i 8 kap. 1 § 3 plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, som gäller tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. *Studentbostadsföretagen*, *SSBF*, välkomnar

Boverkets förslag att ändra nuvarande tidsgräns men förordar istället en tidsgräns om tjugo år.

Det fåtal remissinstanser som har uttalat sig om förslaget att anpassa tiden för tillfällig användning av mark eller byggnader till tiden för tidsbegränsat bygglov är positiva till det. *Länsstyrelsen i Skåne län* välkomnar utredningens förslag om en samordning mellan 4 kap. 29 § och 9 kap. 33 § PBL. Länsstyrelsen anser att en tid om tjugo år är olämplig utifrån bl. a. kraven på lämplig markanvändning och att det kan uppkomma olägenheter som blir bestående under lång tid.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Tiden för tidsbegränsat bygglov förlängs

Regeringen anser att bostadsbyggandet i första hand ska vara långsiktigt vilket innebär att bostadsbehovet i första hand bör tillgodoses genom bostäder som ges permanent bygglov enligt 9 kap. 30–32 §§ PBL. Det finns dock situationer där mark står oanvänd i väntan på att den ska användas för avsett ändamål eller om det av någon annan anledning inte går att bevilja permanent bygglov. Tidsbegränsade bygglov kan i sådana situationer innebära en möjlighet för byggnadsnämnden att effektivisera markanvändningen genom att tillåta en åtgärd som är angelägen eller önskvärd under en begränsad tid. I en situation med bostadsbrist är tidsbegränsat bygglov ett sätt att använda marken effektivt samtidigt som utbudet av bostäder snabbt kan öka.

För en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt permanent bygglov får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark. Ett tidsbegränsat bygglov får i dag ges för högst fem år men tiden kan på den sökandes begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden för det tidsbegränsade bygglovet uppgår till maximalt tio år. Detta regleras i 9 kap. 33 § PBL. Tidsbegränsat bygglov kan ges för alla slags bygglovspliktiga åtgärder.

Den nuvarande regleringen av tidsbegränsade bygglov trädde i kraft 2008 och innebär att den maximala tiden för tidsbegränsade bygglov har sänkts från tidigare tjugo till nuvarande tio år (fem plus fem år). Av förarbetena till ändringen (prop. 2006/07:122) framgår att avsaknaden av reella prövningsgrunder tillsammans med generösa tidsgränser hade öppnat för en alltför vid tillämpning, en rad tolkningsproblem och betydande rättsosäkerhet. Att grannar kan få leva med olägenheter under mycket lång tid var ett starkt vägande skäl till lagändringen 2008.

Synpunkter har framförts att den nuvarande tiden för tidsbegränsade bygglov är alltför kort för att investeringarna ska bli lönsamma. Med dagens regler kan byggnadsnämnden ge bygglov för högst fem år i taget och därmed kan byggherren inte utgå från mer än fem års bygglov i sina ekonomiska kalkyler.

Boverket har i ett av sina två alternativ föreslagit att tidsperioden för tidsbegränsat bygglov bör förlängas till femton år och att denna tid ska kunna ges på en gång av byggnadsnämnden. De problem med

olägenheter för omgivningen under en lång tid, som föranledde lagändringen 2008, riskerar att komma tillbaka om tiden sätts till femton år. Mot denna bakgrund anser regeringen att en tioårsperiod är en mer rimlig tidshorisont för byggnadsnämnden att ta ställning till. I likhet med vad *Stockholms kommun* har framfört menar regeringen att ett system där ett tidsbegränsat bygglov kan ges för tio år med möjlighet till fem års förlängning skulle ge en större flexibilitet.

Regeringen anser att byggnadsnämnden bör vara restriktiv i sin prövning av tidsbegränsade bygglov. Det är viktigt att byggnadsnämnden bedömer om byggnaden medför olägenheter för grannarna i varje enskilt fall. Om bygglovet omfattar en åtgärd som innebär olägenheter i form av exempelvis buller bör prövningen vara särskilt restriktiv. Mot denna bakgrund föreslår regeringen att byggnadsnämnden ska kunna ge tidsbegränsat bygglov för högst tio år. Tiden kan därefter förlängas med ytterligare fem år på den sökandes begäran. Tidsbegränsat bygglov ska således kunna ges i sammanlagt femton år.

Tidsgränsen för tillfällig användning av mark eller byggnader bör behållas

I en detaljplan får kommunen bestämma om tillfällig användning av mark eller byggnader som inte genast behöver tas i anspråk för det ändamålet som anges i planen. Den tid som den tillfälliga användningen får pågå ska bestämmas i planen och får uppgå till högst tio år men får förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden för tillfällig användning får således inte överstiga tjugo år. I den äldre plan- och bygglagen (1987:10) var den maximala tiden för s.k. tillfälligt bygglov, i dag tidsbegränsat bygglov, och den tid för tillfällig användning i en detaljplan, som maximalt kunde ges, lika lång.

Boverket föreslår att den frivilliga planbestämmelsen om maxtiden för tillfällig användning av mark eller byggnader i 4 kap. 29 § PBL bör samordnas med maxtiden för tidsbegränsat bygglov och då inte överstiga femton år. Boverket anför att samordning av tiden för de båda bestämmelserna bör ske för att undvika tolkningsproblem.

Ett tidsbegränsat bygglov förutsätter inte att marken är detaljplanelagd med ändamålet tillfällig användning. En inskränkning av tiden för tillfällig användning skulle begränsa kommunernas handlingsutrymme och öka den administrativa bördan för dem eftersom det är ett relativt omfattande arbete för kommunen att gå in och ändra en detaljplan. Vidare skiljer sig förutsättningarna åt mellan tidsbegränsat bygglov och tillfällig användning i en detaljplan på så sätt att den senare prövas i ett planmässigt sammanhang i samråd med berörda intressenter. Mot denna bakgrund bedömer regeringen att det inte föreligger något behov av att samordna tiden för tillfällig användning av mark och byggnader med tiden för tidsbegränsat bygglov.

4.4 Undantag från krav på tekniskt samråd vid flyttning av byggnader

Regeringens förslag: Det ska inte behövas något tekniskt samråd för flyttning av en enstaka enkel byggnad, om byggnadsnämnden inte beslutar annat. Byggnadsnämnden ska även få besluta att tekniskt samråd inte behövs för att flytta flera enkla byggnader.

Boverkets förslag: Överensstämmer med regeringens förslag.

Remissinstanserna: En majoritet av remissinstanserna är positiva till detta förslag. Däribland finns *Karolinska institutet*, *KTH*, och *Nacka kommun*. Den allmänna synpunkten är att allt som förenklar och underlättar bostadsbyggande är av godo. *SABO* tillstyrker förslaget och menar att det tillsammans med ändrade krav på kontrollansvarig vid flyttning av byggnader kan ge tidsvinster och ekonomiska besparingar både för byggherrar och för kommunen. Samtidigt finns det alltid en möjlighet för byggnadsnämnden att ställa krav på tekniskt samråd respektive att det ska finnas en kontrollansvarig om det handlar om mer komplicerad flyttning. *Länsstyrelsen i Örebro län* tillstyrker förslaget men tillägger att flyttning av byggnad över kommungränser bör utredas. *Lomma kommun* anser att vilken typ av byggnader som kan undantas från kravet på tekniskt samråd måste förtydligas för att undvika begreppsförvirring. *Fastighetsägarna Sverige* är inne på samma linje och efterlyser en tydlig vägledning till byggnadsnämnderna kring tolkning av begreppen ”enstaka och enkel byggnad” samt ”flera och enkla byggnader”. *De handikappades riksförbund*, *DHR*, och *Handikappförbunden* tillhör de få instanser som avstyrker förslaget. Förbunden menar att det är motiverat att kraven på tekniskt samråd kvarstår. *DHR* pekar på att många detaljer kring tillgänglighet och användbarhet förbises i bygglovsskedet och då ger det tekniska samrådet en möjlighet att lyfta dessa frågor.

Skälen för regeringens förslag: Boverket fick i uppdrag att se över om det går att förenkla processen för flyttning av bostäder. Boverket har förslagit ett undantag för kravet på tekniskt samråd vid flyttning av vissa byggnader. Boverket har erfarit att proceduren för att flytta byggnader är onödigt komplicerad och tidskrävande och förslaget syftar till att förenkla byggprocessen vid flyttning av byggnad utan att kontrollerna försämrats allvarligt och utan att en god kvalitet hos byggnaderna äventyras.

Ett tekniskt samråd är ett led i byggprocessen och hålls av byggnadsnämnden. I detta samråd deltar byggherren och andra berörda aktörer. Vid samrådet går man bl.a. igenom arbetets planering och organisation, byggherrens förslag till kontrollplan och de handlingar i övrigt som byggherren gett in. Enligt Boverkets bedömning tar tekniskt samråd minst fyra veckor i anspråk. Tekniskt samråd ska äga rum när det krävs en kontrollansvarig, samrådet inte är uppenbart obehövligt eller om byggherren har begärt ett samråd. Genom att ta bort detta led förenklas således byggprocessen. Enligt Boverkets förslag bör ett nytt undantag från att ha tekniskt samråd införas vid flyttning av enstaka enkel byggnad om byggnadsnämnden inte beslutar annat.

Undantaget är avsett att tillämpas på byggnader som har en enkel konstruktion och som kan flyttas med förhållandevis enkla åtgärder. Ett exempel på en sådan enkel byggnad är en byggnadsmodul eller ett mindre fritidshus med en okomplicerad grundläggning, t.ex. en plintgrund. En byggnad i flera plan eller med källare kräver vanligtvis relativt omfattande åtgärder för att kunna flyttas och bör därför inte anses som en sådan enkel byggnad som undantaget är avsett att tillämpas på. Inte heller ett större en- eller tvåbostadshus i ett plan avsett för permanentboende är normalt att anse som en enkel byggnad, om inte grundläggningen och konstruktionen i övrigt gör att det är enkelt att flytta byggnaden. Vid prövningen av om en byggnad kan anses som enkel bör särskilt beaktas risken för skador på t.ex. murverk, tätskikt och bärande delar. En byggnad kan dock innehålla exempelvis våtrum och ändå bedömas som en enkel byggnad, om hela byggnaden kan flyttas som en volym. Om det är nödvändigt att beräkna en konstruktions bärförmåga bör det inte kunna vara fråga om en enkel byggnad. En industrihall med stor spännvidd i takkonstruktionen bör således inte anses som en enkel byggnad, trots att den kanske i övrigt har en enkel konstruktion. Skulle en flyttning av en enkel byggnad medföra ett komplicerat uppförande eller en komplicerad grundläggning, ska byggnadsnämnden besluta att tekniskt samråd trots allt behövs.

Därutöver föreslår Boverket att byggnadsnämnden bör ges en möjlighet för att besluta att flyttning av flera enkla byggnader inte ska behöva tekniskt samråd. Det innebär att huvudregeln är att tekniskt samråd ska äga rum vid flyttning av flera byggnader. Om en flyttning av flera byggnader bedöms vara oproblematiske, t.ex. när flera byggnader är sammankopplade intill varandra på marknivå, bör byggnadsnämnden ges en möjlighet att medge undantag från kravet på tekniskt samråd.

Beslutet, att åtgärden inte kräver tekniskt samråd, fattas lämpligen i beslutet om bygglov.

Länsstyrelsen i Örebro län har anfört att flytt av byggnader mellan kommuner bör utredas vidare. I det fall en byggnad flyttas från en kommun till en annan sker bygglovsprövningen i kommunen dit byggnaden ska flyttas och en rivningsansökan görs till den kommun där byggnaden är belägen. I dessa fall ska båda byggnadsnämnderna bedöma förutsättningarna för att undvara tekniskt samråd är uppfyllda. Regeringen anser inte att denna fråga kräver ytterligare utredning.

Boverket har även föreslagit en ändring i plan- och byggförordningen om att kontrollansvarig inte ska krävas för att flytta en enstaka enkel byggnad. Detta förslag bereds för närvarande i Regeringskansliet.

Regeringens allmänna strategi för att öka bostadsbyggandet är att se över och förenkla processer som fördyrar, försvårar och försenar bostadsbyggandet. Mot denna bakgrund föreslår regeringen i enlighet med Boverkets förslag att det inte ska krävas något tekniskt samråd vid flyttning av en enstaka enkel byggnad, om inte byggnadsnämnden beslutar annat. Byggnadsnämnden ska även få besluta att tekniskt samråd inte behövs för att flytta flera enkla byggnader.

5 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: Lagförslagen ska träda i kraft den 1 juli 2014. En övergångsbestämmelse införs med innebörden att äldre föreskrifter fortfarande ska gälla för översiktsplaner som har påbörjats före den 1 juli 2014.

Boverkets och Plangenomförandeutredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag.

Remissinstanserna: Inga remissinstanser har haft några synpunkter i denna fråga.

Skälen för regeringens förslag: Det är angeläget att de föreslagna förändringarna träder i kraft så snart som det är möjligt. Mot denna bakgrund bör ändringarna i lagen träda i kraft den 1 juli 2014.

Att utarbeta en översiktsplan är en tidskrävande process och det är därför rimligt att de översiktsplaner som har påbörjats enligt nu gällande lagstiftning kan slutföras utan att behöva anpassas till de krav på redovisning av bostadsförsörjningen som nu föreslås. För översiktsplaner som har påbörjats före den 1 juli 2014 bör därför äldre föreskrifter fortfarande gälla till dess att antagande av översiktsplanen har skett.

Regeringen föreslår inga övergångsbestämmelser för tidsbegränsade bygglov vilket innebär att kommunen bör pröva en ansökan om förlängning av tiden för tidsbegränsat bygglov utifrån den nya regleringen. Oavsett om det första beslutet är ett tidsbegränsat bygglov som har beslutats med stöd av dagens regler, med en maxtid om tio år (fem plus fem år), eller om det första beslutet är ett bygglov för tillfällig åtgärd enligt vad som gällde före 2008 (tio plus fem plus fem år), ska maxtiden om femton år gälla. Har lov getts för kortare tid än sammanlagt femton år ska det således vara möjligt att förlänga tiden med högst fem år och upp till maxtiden. Den föreslagna ändringen påverkar inte ett bygglov för tillfällig åtgärd som redan före den 1 juli 2014 överstiger femton år på annat vis än att ett sådant bygglov inte kan förlängas ytterligare.

6 Konsekvenser

Konsekvenser för kommunerna

Förslaget att komplettera bestämmelserna i 3 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, innebär att kraven på översiktsplanens innehåll utvidgas. Syftet är att stärka kopplingen mellan översiktsplaneringen och kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen. Som framgår av avsnitt 4.2 är det för många kommuner självklart att omsätta riktlinjerna genom att i översiktsplanen redovisa hur bostadsbehovet ska kunna tillgodoses. Förslaget syftar till att säkerställa att så sker och innebär ett ökat åtagande för kommunernas

arbete med översiktsplanen. Enligt regeringsformen, förkortad RF, bör en inskränkning av den kommunala självstyrelsen inte gå utöver vad som är nödvändigt med hänsyn till de ändamål som föranlett den, dvs. en proportionalitetsprövning ska göras under lagstiftningsprocessen (14 kap. 3 § RF). Detta innebär att om ett förslag påverkar det kommunala självstyret så ska dess konsekvenser och de särskilda avvägningar som föranlett förslagen särskilt redovisas. Den föreslagna bestämmelsen utgör en precisering av de grundläggande kraven på att översiktsplanen ska ange den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Bestämmelsen ger vidare utrymme för att redovisningen anpassas till skilda förutsättningar och behov i enskilda kommuner. Regeringen bedömer därför att ett genomförande av förslaget inte innebär ett oproportionerligt ingrepp i den kommunala självstyrelsen. Enligt den kommunala finansieringsprincipen ska kommuner och landsting kompenseras för statligt beslutade åtgärder som tar sikte på den kommunala verksamheten. Regeringen bedömer dock att genomförandet av förslaget inte nämnvärt påverkar kommunernas kostnader.

Förslaget om förlängning av tidsbegränsat bygglov innebär ingen ökad administration för kommunen.

Förslaget att inte kräva tekniskt samråd vid flyttning av byggnader, och därmed inte heller arbetsplatsbesök eller slutsamråd ger tidsmässiga besparingar för kommunerna då flera moment i bygglovsprocessen försvinner.

Konsekvenser för staten

Förslaget att översiktsplanen ska redovisa hur det framtida behovet av bostäder ska tillgodoses berör även länsstyrelserna. Länsstyrelsen har ett allmänt ansvar att ge råd och vägledning för kommunernas planläggning och att samordna statens intressen. Genom de ändringar i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, förkortad BFL, som träder i kraft den 1 januari 2014 tydliggörs länsstyrelsens ansvar att lämna råd och underlag inför kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning. Regeringen bedömer därför att länsstyrelsens uppgifter inte påverkas nämnvärt av förslaget.

Konsekvenser för byggherrar

Förslaget till ny regel om tillgänglighet och användbarhet vid inredning av vindar, innebär minskad administration och tidsvinster när handläggningen förenklas. När bl.a. kravet på hiss tas bort blir konsekvensen att sannolikheten ökar för att åtgärden blir lönsam för byggherren och att den därmed faktiskt kommer till stånd.

Genom förslaget att översiktsplanen ska redovisa hur det framtida bostadsbyggnadsbehovet ska tillgodoses ges byggherrar en tydligare information och underlag för sin verksamhet. Förslaget bör därmed kunna underlätta dialogen mellan kommunen och olika intressenter om det framtida byggandet.

Att tidsbegränsade bygglov förlängs och kan ges för tio år med möjlighet till fem års förlängning innebär en minskad ekonomisk risk för byggherren och ökade möjligheter för byggherrar att få lönsamhet i byggprojekt med ett tidsbegränsat bygglov.

Förslaget att inte kräva tekniskt samråd vid flyttning av byggnader, och därmed inte heller arbetsplatsbesök eller slutsamråd, innebär att ett tidskrävande moment försvinner vilket ger ekonomiska och tidsmässiga vinster. Enligt Boverkets uppskattning kortas byggprocessen med minst fyra veckor. Flytten och uppförandet på plats kan därmed ske snabbare vilket innebär ekonomiska vinster för byggherren då spilltiden när byggnaden står outnyttjad minskar.

Konsekvenser för enskilda

Genom att kommunen i översiktsplanen ska redovisa det framtida bostadsbyggandet i översiktsplanen ges enskilda medborgare en tydligare information och bättre förutsättningar för insyn och påverkan när kommunernas bostadsbyggnadsplaner ska förverkligas.

Konsekvenser för miljön

Förslagen har inte några direkta konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för bostadsbyggandet

Förutsättningarna för bostadsbyggandet förbättras genom förslaget att inredning av vind ska kunna undantas från kravet på tillgänglighet och användbarhet genom att bostäder kommer till stånd som annars inte hade gjort det. Förutsättningarna för att uppföra bostäder med tidsbegränsat bygglov ökar.

Förslaget om utvidgade krav på kommunernas översiktsplanering enligt PBL syftar till att förbättra förutsättningarna för bostadsbyggandet. Ändringarna stärker dessutom kopplingen mellan PBL och BFL, vilket ytterligare bör kunna underlätta bostadsbyggandet.

EU-rätten

Förslagen har inga konsekvenser för EU-rätten.

Konsekvenser för jämställdhet, barn och personer med funktionsnedsättningar

I fråga om undantaget för tillgänglighets- och användbarhetskrav vid inredning av vindar påverkar detta personer med funktionsnedsättning negativt.

Vid tidsbegränsade bygglov får byggnadsnämnden göra avsteg från utformningskravet i 8 kap. 1 § 3 PBL som gäller tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. I de fall avsteg gjorts från utformningskravet som avser tillgänglighet och användbarhet innebär det att en byggnad är otillgänglig under en längre tid.

Förslagen har inte heller några konsekvenser för jämställdhet eller för barn.

7 Författningskommentar

Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

3 kap. 5 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad som ska framgå av en översiktsplan.

En ny *punkt 5* har lagts till. I punkten regleras en skyldighet för kommunen att i översiktsplanen redovisa hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Bestämmelsen anknuter till det krav som i proposition 2012/13:178 En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar föreslås bli infört i 2 kap. 3 § 5, nämligen att planläggning enligt lagen ska främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden. Vidare föreslås i samma proposition att det i 4 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska införas en bestämmelse om att kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen. Genom dessa ändringar stärks sambanden mellan lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och plan- och bygglagen. Den nu gjorda ändringen i paragrafen syftar till att öka samordningen mellan kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen och översiktsplanen. Bestämmelsen säkerställer att ett identifierat behov av bostäder enligt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen påverkar innehållet i översiktsplanen.

Med stöd av den nya bestämmelsen blir det naturligt att kommunen redovisar hur det långsiktiga bostadsbehovet ska tillgodoses, exempelvis i form av utbyggnads- och omvandlingsområden. I sammanhanget bör dock framhållas att redovisningen kan anpassas till kommunens situation avseende bostadsförsörjningen. Finns det inget behov av att bygga några nya bostäder är det naturligtvis inte nödvändigt med en särskild redovisning i översiktsplanen. Däremot kan det vara lämpligt att behandla hur kommunen avser att uppnå balans i bostadsbeståndet. En redaktionell ändring görs också genom att nuvarande punkt 5 i stället blir *punkt 6*.

Övervägandena finns i avsnitt 4.2.

8 kap. 7 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om undantag från utformnings- och egenskapskraven på byggnadsverk när det gäller ändring eller flyttning av en byggnad.

Delar av den sista meningen i paragrafens *första stycke* har förts in i en punkt 1. Vidare har en ny bestämmelse införts i fråga om kraven på tillgänglighet och användbarhet i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 (punkt 2). Enligt den nya bestämmelsen får avsteg från kraven göras vid ändring av en byggnad, om ändringen innebär att en bostad på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1.

9 kap. 33 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om tidsbegränsade bygglov.

Andra stycket har ändrats på så sätt att tidsgränsen för ett första beslut om lov har utökats till tio år och att den sammanlagda maximala gränsen för andra ändamål än sådana med säsongskaraktär, har utökats till femton år. Ändringarna är inte i första hand gjorda för att utöka antalet tidsbegränsade bygglov utan i stället för att ge systemet en större flexibilitet. De överväganden som låg till grund för den nuvarande regleringen av tidsbegränsade bygglov bör därför även fortsättningsvis ha betydelse för kommunens bedömning av olägenheter för omgivningen (se prop. 2006/07:122 Ett första steg för en enklare plan- och bygglag s. 52 ff.). Tillämpningen av de längsta tiderna bör av den anledningen vara restriktiv, särskilt när det handlar om olägenheter i form av t.ex. buller.

Övervägandena finns i avsnitt 4.3.

10 kap. 14 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om tekniskt samråd.

Ett nytt *andra stycke* har införts med bestämmelser om undantag från kravet på tekniskt samråd vid flyttning av enkla byggnader. Enligt det nya stycket behövs det inte något tekniskt samråd för flyttning av en enstaka enkel byggnad, om byggnadsnämnden inte beslutar annat. Vidare ges byggnadsnämnden en rätt att besluta att tekniskt samråd inte behövs för att flytta flera enkla byggnader. Undantagen är avsedda att tillämpas på byggnader som har en enkel konstruktion och som kan flyttas med förhållandevis enkla åtgärder. Ett exempel på en sådan enkel byggnad är en byggnadsmodul eller ett mindre fritidshus med en okomplicerad grundläggning, t.ex. en plintgrund. En byggnad i flera plan eller med källare kräver vanligtvis relativt omfattande åtgärder för att kunna flyttas och bör därför inte anses som en sådan enkel byggnad som undantaget är avsett att tillämpas på. Inte heller ett större en- eller tvåbostadshus i ett plan avsett för permanentboende är normalt att anse som en enkel byggnad, om inte grundläggningen och konstruktionen i övrigt gör att det är enkelt att flytta byggnaden. Vid prövningen av om en byggnad kan anses som enkel bör särskilt beaktas risken för skador på t.ex. murverk, tätskikt och bärande delar. En byggnad kan dock innehålla exempelvis våtrum och ändå bedömas som en enkel byggnad, om hela byggnaden kan flyttas som en volym. Om det är nödvändigt att beräkna en konstruktions bärförmåga bör det inte kunna vara fråga om en enkel byggnad. En industrihall med stor spännvidd i takkonstruktionen bör således inte anses som en enkel byggnad, trots att den kanske i övrigt har en enkel konstruktion. Skulle en flyttning av en enkel byggnad medföra ett komplicerat uppförande eller en komplicerad grundläggning, ska byggnadsnämnden besluta att tekniskt samråd trots allt behövs.

När det gäller flyttning av flera enkla byggnader bör huvudregeln vara den motsatta, dvs. att tekniskt samråd normalt ska genomföras. Det kan dock finnas situationer där även en sådan flyttning bedöms vara oproblematiske. Det införs därför en möjlighet för byggnadsnämnden att i ett sådant fall besluta att det inte krävs ett tekniskt samråd för att flytta flera enkla byggnader.

Övervägandena finns i avsnitt 4.4.

Övergångsbestämmelsen

Lagförslagen ska träda i kraft den 1 juli 2014. En övergångsbestämmelse införs med innebörden att äldre föreskrifter fortfarande ska gälla för översiktsplaner som har påbörjats före den 1 juli 2014. Skälet för denna bestämmelse är att det är en tidskrävande process att utarbeta en översiktsplan och att det är rimligt att de översiktsplaner som har påbörjats enligt gällande lagstiftning ska kunna slutföras utan att behöva anpassas till de krav på redovisning av bostadsförsörjningen som nu föreslås.

Övervägandena finns i avsnitt 5.

Plangenomförandeutredningens lagförslag om bostadsförsörjningsfrågorna i betänkandet En effektivare plan- och bygglovsprocess (SOU 2013:34)

Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

3 §

Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,

2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,

3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, *och*

4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens.

3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,

4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, *och*

5. *bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.*

3 kap.

5 §

Av översiktsplanen ska framgå

1. grundragen i fråga om den avsedda användningen av mark- och vattenområden,

2. kommunens syn på hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras,

3. hur kommunen avser att tillgodose de redovisade riksintressena och följa gällande miljö kvalitetsnormer,

4. 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 inom kommunen, *och*

4. 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 inom kommunen,

5. *hur kommunen avser att*

5. sådana områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken.

tillgodose behovet av bostäder under den kommande tioårsperioden, och

6. sådana områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken.

11 kap.

15 §

Regeringen får förelägga en kommun att inom en viss tid anta, ändra eller upphäva en detaljplan *eller områdesbestämmelser* (planföreläggande), om det behövs för att tillgodose ett intresse som avses i 10 § andra stycket 1 eller 2.

Regeringen får förelägga en kommun att inom en viss tid anta, ändra eller upphäva en detaljplan (planföreläggande), om det behövs för att tillgodose ett intresse som avses i 10 § andra stycket 1 eller 2.

Om bostadsförsörjningen behöver samordnas mellan flera kommuner gemensamt, får ett planföreläggande enligt 10 § andra stycket 2 även avse bostadsbyggande.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

2. Äldre bestämmelser ska fortfarande gälla för mål och ärenden som påbörjats före den 1 juli 2014 och mål och ärenden som avser överklagande i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

Förteckning över remissinstanserna avseende Plangenomförandeutredningens betänkande En effektivare plan- och bygglovsprocess (SOU 2013:34)

Riksdagens ombudsmän, Justitieombudsmannen, Riksrevisionen, Svea hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen, Nacka tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, Umeå tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, Vänersborgs tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, Växjö tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, Östersunds tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, Boverket, Domstolsverket, Naturvårdsverket, Lantmäteriet, Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande, Trafikverket, Transportstyrelsen, Konkurrensverket, Tillväxtverket, Statens energimyndighet, Riksantikvarieämbetet, Kommerskollegium, Swedac, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Handisam, Regelrådet, Statens Fastighetsverk, Fortifikationsverket, Tillväxtanalys, Ekonomistyrningsverket, Statskontoret, Vinnova, Swedavia, Kungliga Tekniska högskolan, Blekinge Tekniska Högskola, Lunds Tekniska Högskola, Chalmers tekniska högskola, Luleå tekniska universitet, Umeå universitet, arkitektutbildningen, Göteborgs universitet, institutionen för kulturvård, Sveriges Lantbruksuniversitet, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Länsstyrelsen i Östergötlands län, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Länsstyrelsen i Jämtlands län, Länsstyrelsen i Gävleborgs län, Länsstyrelsen i Norrbottens län, Länsstyrelsen i Kalmar län, Sundbybergs kommun, Botkyrka kommun, Järfälla kommun, Norrtälje kommun, Stockholms kommun, Uppsala kommun, Håbo kommun, Nyköpings kommun, Linköpings kommun, Finspångs kommun, Jönköpings kommun, Värnamo kommun, Växjö kommun, Torsås kommun, Ronneby kommun, Lunds kommun, Malmö kommun, Lomma kommun, Båstads kommun, Strömstads kommun, Trollhättans kommun, Göteborgs kommun, Karlstads kommun, Örebro kommun, Nora kommun, Leksands kommun, Borlänge kommun, Hudiksvalls kommun, Örnköldsviks kommun, Åre kommun, Nordanstigs kommun, Umeå kommun, Kiruna kommun, Luleå kommun, Skåne läns landsting, Stockholms läns landsting, Tillväxt, miljö och regionplanering, Hallands läns landsting, Samverkansorgan i Västerbottens län, Sveriges Kommuner och Landsting, Handikappförbunden, De Handikappades Riksförbund, Svenska Naturskyddsföreningen, Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien, Sveriges advokatsamfund, Svenskt Näringsliv, Svensk Handel, Företagarna, Lantbrukarnas Riksförbund, Näringslivets regelnämnd, Sweco, Tyréns, Byggherrarna Sverige AB, HSB Riksförbund, Riksbyggen, Besqab, JM, PEAB, Småa, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, Akademiska Hus, Diligentia, Vasakronan, Fastighetsägarna Sverige, Föreningen för samhällsplanering, Föreningen Sveriges Bygglövsgranskare och Byggnadsnämndssekreterare, Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, Riksförbundet Enskilda vägar, Kontrollansvarigas Riksförening,

Hyresgästföreningen, riksförbundet, Kvinnors Byggforum, IQ Bilaga 2
Samhällsbyggnad, SmåKom, Svenska Byggingenjörers Riksförbund,
Svenska Kommunaltekniska föreningen, Samhällsbyggarna, Sveriges
Arkitekter, Sveriges stadsarkitektförening, Sveriges Byggindustrier,
ICOMOS Sweden, Sveriges Hembygdsförbund, Svenska Byggnads-
vårdsföreningen, Svensk Vindenergi, IVL Svenska Miljöinstitutet, Villa-
ägarnas Riksförbund, Datainspektionen, Bolagsverket, Rikspolis-
styrelsen, Statens VA-nämnd.

Sammanfattning av Boverkets förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter (rapport 2013:20) avseende lagförslag.

Tillgänglighet och användbarhet

Tillgänglighet vid uppförande av byggnader

Boverket förordar att tillgänglighetskraven i PBL vid uppförande av byggnader *inte* förändras. Detta efter att ha utrett två alternativ om att sänka tillgänglighetskraven:

1. PBL ändras så att endast 20 procent av nya student- och ungdomsbostäder om högst 35 m² i en byggnad behöver vara tillgängliga medan övriga ska vara besökstillgängliga.
2. PBL ändras så att endast 20 procent av nya student- och ungdomsbostäder om högst 35 m² i en byggnad behöver vara tillgängliga.

Boverket har två skäl till att förorda att ingen ändring görs i reglerna om tillgänglighet:

- De förändringar som Boverket har för avsikt att göra i BBR när det gäller kravet på bostadsutformning ger enligt Boverkets exempel möjlighet att utforma student- och ungdomsbostäder med cirka 7 m² mindre boarea. Den ytterligare boarean som minskas genom att lätta på tillgänglighetskravet är i sammanhanget begränsad, enligt Boverkets exempel endast 0,3 till 0,7 m².
- Areaminskningen som skulle möjliggöras genom att inte bygga fullt tillgängligt är inte tillräcklig enligt Boverkets mening för att motivera att frångå tillgänglighetskraven. Dessa krav är viktiga för att studenter och ungdomar med nedsatt funktionsförmåga ska kunna delta i student- och ungdomslivet på samma villkor som andra.

Tillgänglighet vid ändring av befintliga byggnader

Boverket föreslår att det i PBL införs en bestämmelse som innebär att vid inredning av vind med student- och ungdomsbostäder om högst 35 m² behöver dessa inte vara tillgängliga.

Motivet till att lätta på tillgänglighetskravet vid inredning av vindar till student- och ungdomsbostäder om högst 35 m² är att det skulle vara ett sätt att stimulera användningen av outnyttjade utrymmen. Dessa vindar kan då användas till bostäder för en grupp boende (studenter och ungdomar) som har svårare än andra grupper att efterfråga nyuppförda bostäder. Ytterligare ett skäl är att student- och ungdomsbostäder är ett genomgångsboende.

Förslaget till ny bestämmelse om ändring av befintliga byggnader innebär att:

- byggherren och byggnadsnämnden inte behöver bedöma om hiss behövs i varje enskilt fall,
- om det finns en hiss så behöver den inte förlängas upp till vinden, och

- om det inte finns någon hiss i byggnaden behöver inte heller någon sådan installeras. Bilaga 3

Detta betyder att produktionskostnaden kan bli lägre, den administrativa bördan blir lägre och osäkerheten minskar om hiss behövs eller inte. Eftersom en otillgänglig bostad dessutom kan göras något mindre kan effekten bli att det får plats med fler bostäder på vinden.

Tidsbegränsade bygglov

Boverket föreslår att tidsbegränsat bygglov direkt kan medges på högst tio år (alternativ a) eller högst femton år (alternativ b). Den maximala tiden för tidsbegränsat bygglov utökas med fem år om alternativ b väljs. Om alternativ a väljs blir det ingen förändring vad gäller den maximalt tillåtna tiden eftersom den redan är tio år (fem plus fem år). För båda förslagen gäller att sökanden kan ansöka om förlängning om byggnadsnämnden inte medgett lov enligt den högsta tillåtna tiden. Prövningsgrunderna förblir oförändrade jämfört med dagens regel om tidsbegränsade bygglov, dvs. något men inte alla kraven för permanent bygglov ska vara uppfyllda för att tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas.

Boverket föreslår att den sammanlagda tiden för tillfällig användning av mark eller byggnad i detaljplaner (4 kap. 29 § PBL) ändras och inte får överstiga tio år (alternativ a) eller femton år (alternativ b).

Regeln med fem års tidsbegränsat bygglov med möjlighet till ytterligare fem år efter ansökan om förlängning har varit för kort för att det ska vara ekonomiskt rimligt att utnyttja denna typ av lov vid uppförande av byggnader innehållande bostäder. Maxtiden för den frivilliga detaljplanebestämmelsen och regeln för tidsbegränsade bygglov bör samordnas för att undvika tolkningskonflikter om vilken regel som gäller.

En utökning av tiden kan leda till att fler byggherrar väljer att bygga byggnader eller bygga om befintliga byggnader till bostäder med tidsbegränsat bygglov. Genom att byggherren direkt kan medges tio eller femton års bygglov vet byggherren att byggnaden får stå kvar längre än vad som kan medges i dag och det ger större möjlighet att få avkastning på investeringen. För grannar innebär det i område med detaljplan i stället att förutsägbarheten och transparensen minskar, särskilt om förslaget på femton år väljs. En byggnad som innebär olägenheter för grannar blir kvar längre tid. Genom att bestämmelsen om tidsbegränsade bygglov samordnas med bestämmelsen om tillfällig användning av byggnad eller mark i detaljplaner blir det lättare att undvika tolkningsproblem om vilken maxtid som gäller för byggnader med tidsbegränsat bygglov. Att tillfälligt utnyttja mark i väntan på dess detaljplanelagda användning kan öka tillgången på mark där det i dag råder brist på mark så att det går att bygga fler student- och ungdomsbostäder.

Flyttning av byggnader

Det har inkommit många synpunkter om att formalian kring att flytta byggnader är alltför komplicerad och tidskrävande – hela byggprocessen enligt PBL ska göras om var gång en byggnad flyttas. Byggnadsnämnderna i kommunerna gör dessutom olika bedömningar.

Boverket föreslår att det inte ska krävas en kontrollansvarig vid flyttning av en enstaka enkel byggnad, men byggnadsnämnden ska kunna kräva att det finns en kontrollansvarig om det behövs. Vid flyttning av flera byggnader är huvudregeln att det ska finnas en kontrollansvarig. Men flyttning av flera byggnader kan vara okomplicerat och byggnadsnämnden bör därför även ges möjlighet att besluta om undantag från kravet på kontrollansvarig.

Boverket föreslår dessutom att för att förenkla byggprocessen vid flyttning av en enstaka enkel byggnad ska det inte krävas ett tekniskt samråd, om inte byggnadsnämnden beslutar annat. Genom att ett tekniskt samråd i normalfallet inte kommer att behövas vid flyttning av en enstaka och enkel byggnad, kommer inte heller något arbetsplatsbesök eller slutsamråd krävas i dessa fall. Även vid flyttning av flera byggnader får byggnadsnämnden besluta om undantag från kravet på tekniskt samråd om flyttningen av dessa är okomplicerad.

Boverket kommer att se över det allmänna rådet i BBR om flyttning av byggnader.

De föreslagna förändringarna i PBL och PBF innebär sammantaget en minskad regelmängd. Det innebär tidsvinster och ekonomiska besparingar för byggherren och för kommuner och deras bygglovshandläggare. I kommuner där det byggs mycket och där handläggningstiden är lång kan tidsvinsten bli avsevärd. Detta är förslaget primära konsekvens och skälet till att Boverket föreslår författningsändringar. Samtidigt innebär förslaget också att vissa byggnader kan flyttas efter mindre kontroll från samhällets sida.

Definitioner

Förslag på nya definitioner i PBL

Eftersom Boverket i denna rapport lämnar ett förslag till ändring i PBL som är specifikt just för studentbostäder och ungdomsbostäder, bör dessa båda begrepp definieras i lagen. Boverket föreslår följande definitioner:

- *studentbostad*: bostad avsedd för studerande vid universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning.
- *ungdomsbostad*: bostad avsedd för personer som inte är äldre än 30 år.

Förslag till ändringar i plan- och bygglagen (2010:900), PBL

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900),

dels att 1 kap, 4 §, 4 kap. 29 §, 8 kap. 7 §, 9 kap. 33 §, 10 kap. 14 § ska ha följande lydelse

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap. Syfte, innehåll och definition

4 § I denna lag avses med
allmän plats: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,

bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,

...

...

tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

...

underhåll: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och

ändring av en byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

4 § I denna lag avses med
allmän plats: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,

bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,

...

...

studentbostad: bostad avsedd för studerande vid universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning.

tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

...

underhåll: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och

ungdomsbostad: bostad avsedd för personer som inte är äldre än 30 år.

ändring av en byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

4 kap. Reglering med detaljplan och områdesbestämmelser**Tillfällig användning**

29 § Tiden för tillfällig användning får förlängas med högst fem år i sänder. Den sammanlagda tiden får dock inte överstiga tjugo år.

alternativ a:

29 § Tiden för tillfällig användning får förlängas med högst fem år i sänder. Den sammanlagda tiden får dock inte överstiga tio år.

alternativ b:

29 § Tiden för tillfällig användning får förlängas med högst fem år i sänder. Den sammanlagda tiden får dock inte överstiga femton år.

8 kap. Krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser

Undantag från utformnings- och egenskapskraven på byggnadsverk

7 § Vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska tillämpas också på andra anläggningar än byggnader.

Första och andra styckena gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.

7 § Vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Vid inredning av vind med student- eller ungdomsbostäder om högst 35 m² behöver dock inte kraven på tillgänglighet och användbarhet i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 uppfyllas.

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska tillämpas också på andra anläggningar än byggnader.

Första och andra styckena gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.

9 kap. Bygglov, rivningslov och marklov m.m.**Tidsbegränsade bygglov**

33 § För en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30–32 §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst fem år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga tio år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §.

alternativ a:

33 § För en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30–32 §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Sökanden kan ansöka om förlängning om byggnadsnämnden inte beviljat lov enligt den högsta tillåtna tiden. Den sammanlagda tiden får överstiga tio år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §.

alternativ b:

33 § För en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30–32 §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst femton år. Sökanden kan ansöka om förlängning om byggnadsnämnden inte beviljat lov enligt den högsta tillåtna tiden. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §.

10 kap. Genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder**Tekniskt samråd**

14 § I fråga om sådana åtgärder som avses i 3 § ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om

3. det krävs en kontrollansvarig enligt det som följer av 9 och 10 §§,

4. ett sådant samråd inte är uppenbart obehövligt, eller

5. byggherren har begärt ett sådant samråd.

En kallelse enligt första stycket ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga. Kallelsen ska också skickas till dem i övrigt som enligt detta kapitel ska ges tillfälle att delta i samrådet eller som enligt byggnadsnämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.

14 § I fråga om sådana åtgärder som avses i 3 § ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om

1. det krävs en kontrollansvarig enligt det som följer av 9 och 10 §§,

2. ett sådant samråd inte är uppenbart obehövligt, eller

3. byggherren har begärt ett sådant samråd.

Det krävs inte tekniskt samråd för att flytta enstaka och enkel byggnad om byggnadsnämnden inte beslutar annat. Byggnadsnämnden får besluta att tekniskt samråd inte behövs för att flytta flera och enkla byggnader.

En kallelse enligt första stycket ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga. Kallelsen ska också skickas till dem i övrigt som enligt detta kapitel ska ges tillfälle att delta i samrådet eller som enligt byggnadsnämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.

Förteckning över remissinstanserna avseende lagförslagen i Boverkets rapport

Diskrimineringsombudsmannen (DO), Svea hovrätt; Mark- och miljööverdomstolen, Vänersborgs tingsrätt; Mark- och miljödomstolen, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), Socialstyrelsen, Statens folkhälsoinstitut, Myndigheten för handikappolitisk samordning (Handisam), Konkurrensverket, Universitetskanslersämbetet, Ungdomsstyrelsen, Uppsala universitet, Lunds universitet, Göteborgs universitet, Stockholms universitet, Karolinska institutet, Karolinska institutet, Institutet för miljömedicin, Kungl. Tekniska högskolan (KTH), Sveriges lantbruksuniversitet (SLU), Malmö högskola, Södertörns högskola, Naturvårdsverket, Trafikverket, Transportstyrelsen, Statens energimyndighet, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Länsstyrelsen i Örebro län, Länsstyrelsen i Västerbottens län, Sveriges Kommuner och Landsting, Haninge kommun, Botkyrka kommun, Stockholms kommun, Nacka kommun, Uppsala kommun, Eskilstuna kommun, Linköpings kommun, Jönköpingskommun, Växjö kommun, Gotlands kommun, Karlskrona kommun, Lomma kommun, Malmö kommun, Lunds kommun, Kristianstads kommun, Halmstads kommun, Varbergs kommun, Härryda kommun, Göteborgs kommun, Uddevalla kommun, Karlstads kommun, Örebro kommun, Sala kommun, Borlänge kommun, Gävle kommun, Vännäs kommun, Arjeplogs kommun, Gällivare kommun, Luleå kommun, Kiruna kommun, Astma- och Allergiförbundet, Byggherrarna Sverige AB, De Handikappades Riksförbund (DHR), Fastighetsägarna Sverige AB, Förbundet Unga Rörelsehindrade, Handikappförbunden, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Jagvillhabostad.nu, Landsrådet för Sveriges ungdomsorganisationer (LSU), Lika unika, Nätverket unga för tillgänglighet (NUFT), Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB), Studentbostadsföretagen (SSBF), Svenska Teknik & Designföretagen, Sveriges Arkitekter, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges Byggindustrier, Sveriges förenade studentkårer (SFS), Sveriges universitets- och högskoleförbund (SUHF), Trä- och möbelindustri-företagen (TMF), Yrkesföreningen Miljö och Hälsa.