

En egnahemsrörelse för 2020-talet

Egnahemskommissionärens delredovisning

Stefan Attefall



Egnahemskommissionärens uppdrag

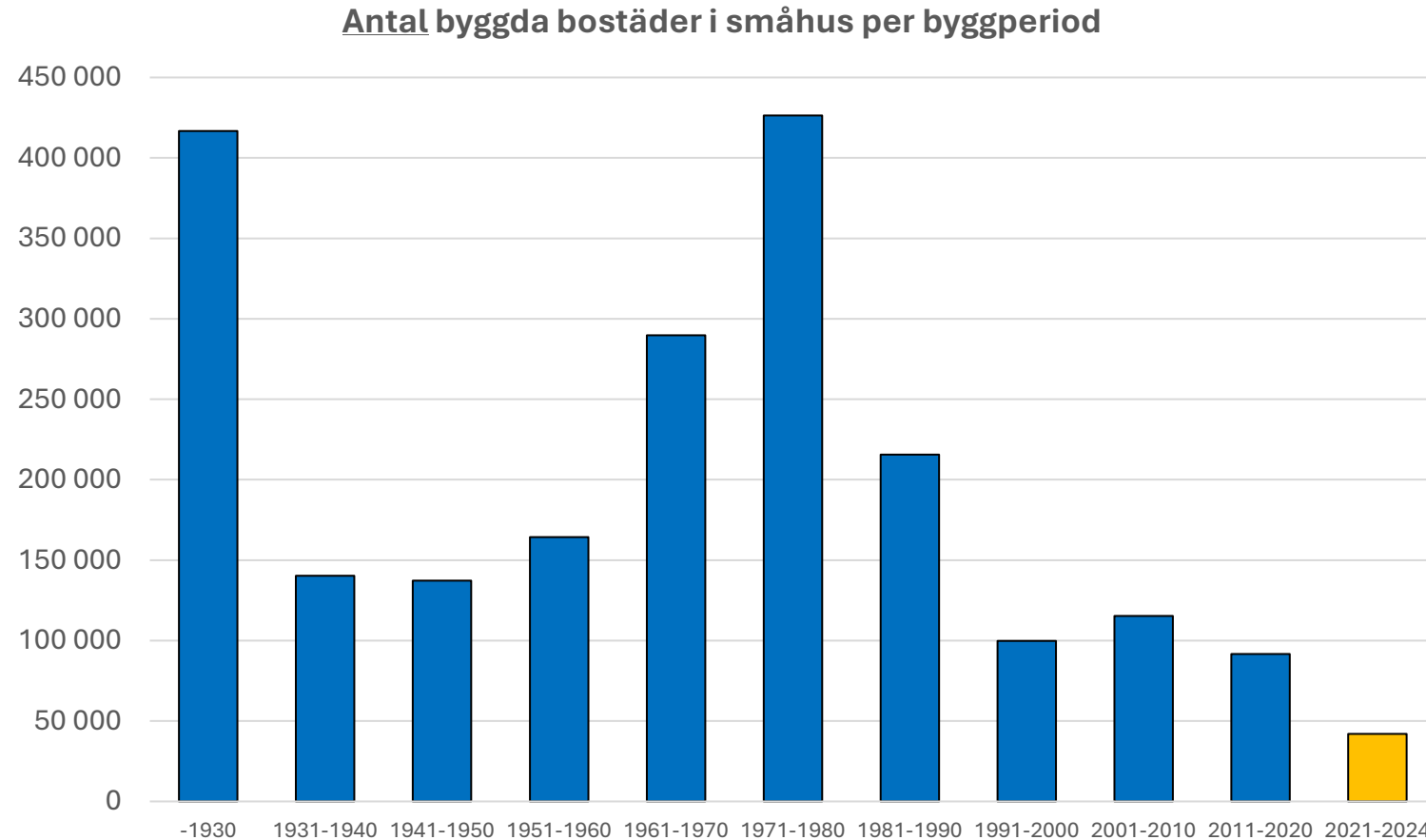
- Analysera och klarlägga orsaker till det låga småhusbyggandet – aktivt arbeta för ett ökat småhusbyggande.
- Verka för en ny egnahemsrörelse.
- Verka för att nya trädgårdsstäder anläggs.

Slutredovisning 15 jan 2027

Stefan Attefall



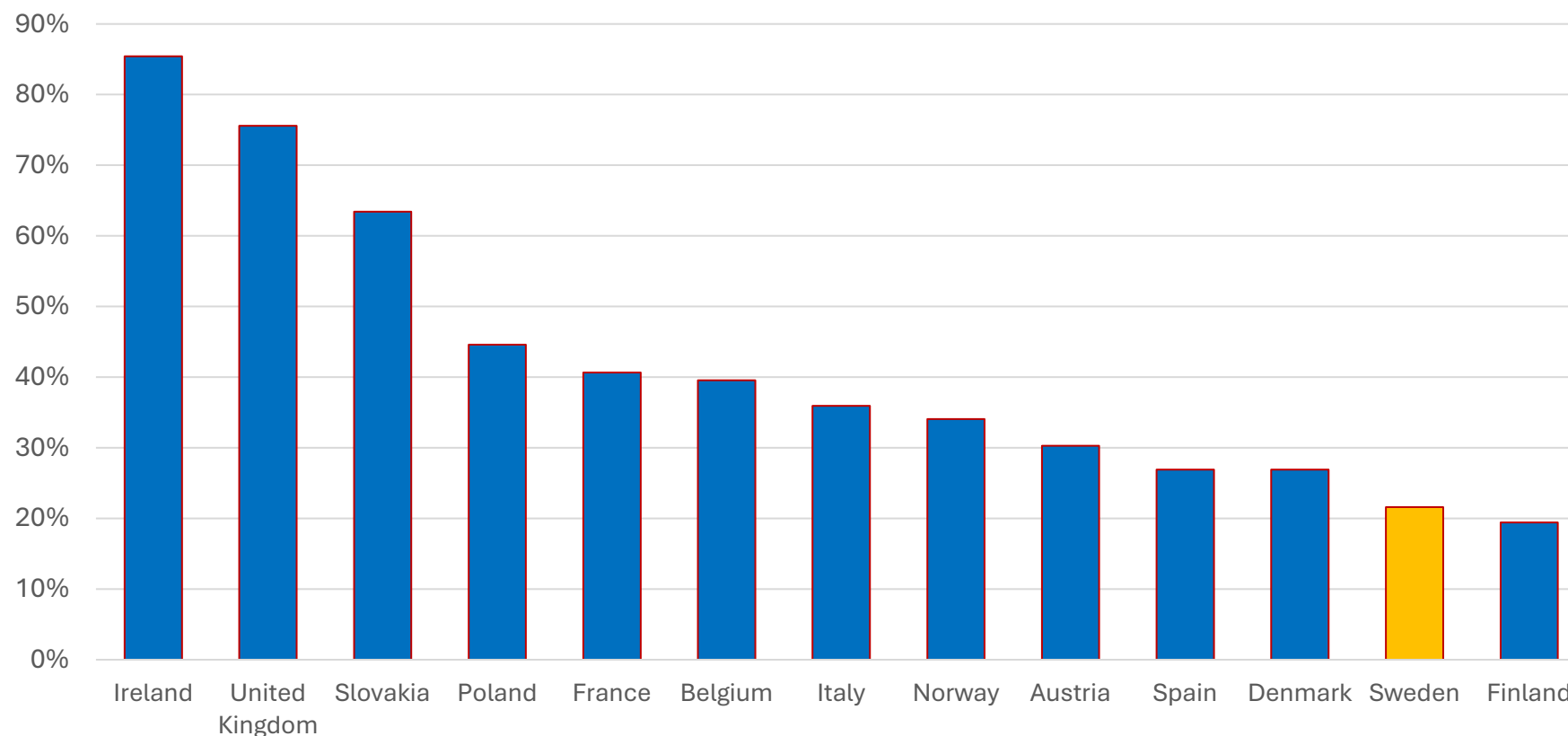
Historiskt lågt småhusbyggande i Sverige



Källa: SCB

Lågt byggande i internationell jämförelse

Andel byggda småhus i nyproduktion, genomsnitt per år 2014-2019

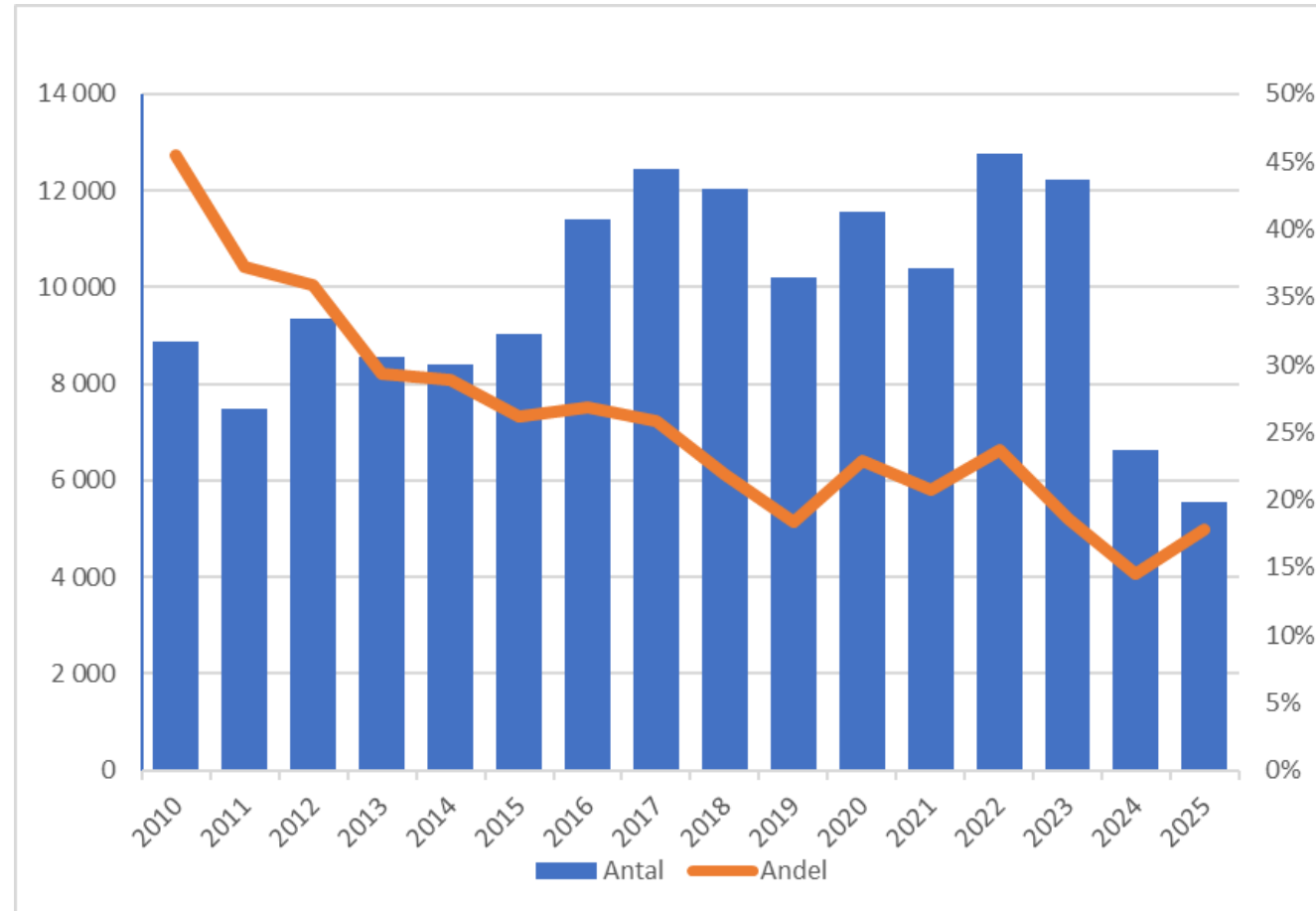


Källa: Euroconstruct / Prognoscentret / SCB



Byggda småhus i Sverige 2010-2025

Antal färdigställda bostäder och andel småhus av nyproduktionen



Problemsammanfattning

- En miljon hushåll vill flytta till småhus från lägenhet.
- Sverige har mycket mark men lägre andel markbostäder än Europasnittet.
- Byggandet av småhus i Sverige det lägsta i Europa och det lägsta på 100 år.
- Problemen accelererar efter 2010.

Lämnade delredovisningar

- D1 - Faktorer som begränsar småhusbyggandet (Nov 2024)
- D2 - Situationen för småhusbyggande i Sverige (Maj 2025)
- D3 - Kostnader som begränsar möjligheterna att bygga småhus (Nov 2025)
- D4 - Trädgårdsstaden – en hållbar form för småhusbyggande (Feb 2026)

Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse



Regeringskansliet

Situationen för småhusbyggande i Sverige

Delredovisning 2 i Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse
Maj 2025



Egnahemskommis

Regeringskansliet

Kostnader som begränsar möjligheterna att bygga småhus

Delredovisning 3 i Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse
November 2025



Egnahemskor

Regeringsk

Trädgårdsstaden - en hållbar form för småhusbyggande

Delredovisning 4 i Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse
Februari 2026



Egnahemskommisionären

Foto: Maria Åsén, Svaritåcken, Uppålla



Regeringskansliet

Egnahemskommisionären

Så byggdes Sverige

1. Villagatan - drömmen om ett eget hem

svt



Ur uppdragsbeskrivningen

– att inspireras av 1900-talets egnahemsrörelse

” För att höja bostadsstandarden togs initiativ av enskilda personer, företag och särskilt bildade föreningar till byggande av egnahem för att förse den jordlösa landsbygdsbefolkningen men senare också trångbodda arbetare i städerna med egnahem.

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



D5 - En egnahemsrörelse för 2020-talet



- De flesta svenskar vill bo i ett eget ägt småhus.
- Stor utmaning framförallt för unga barnfamiljer som vill etablera sig på bostadsmarknaden.
- Att göra enkla småhus till en naturlig del av bostadsbyggandet är det jag lägger i begreppet **en ny egnahemsrörelse** – varken mer eller mindre.
- Krävs en kulturförändring hos kommunerna, som är ansvariga att planera för bostadsförsörjningen.
- Kommuner har befogenheter och möjligheter att stödja även unga hushåll till ett boende i ett eget ägt småhus.
- Det kan inte vara kontroversiellt – det är bara tanken som är ovan.

Kommuner har befogenheterna

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

Att direkt subventionera målgruppens inköp av ett eget ägt småhus är fullt möjligt, men det finns ingen tradition att kommuner stödjer hushåll på detta sätt.

- Kommuner får lämna ekonomiskt stöd i syfte att minska enskilda hushålls kostnader för att skaffa eller inneha en permanentbostad.
- Ekonomiskt stöd kan ges för att förvärva en bostad (ex. borgen för lån) och för att löpande betala boendekostnader (ex. bostadsbidrag).
- Ekonomiskt stöd ska baseras på ett principiellt regelverk där alla hushåll i samma situation behandlas lika.



Åtgärder kommunen kan göra (1)

- Genomför kulturförändringen – att ha ett program för att stödja hushåll till boende i ett eget ägt småhus.
- Planera för fler tomter utan bindning till husföretag.
- Organisera vägledning och agera lots för småhusbyggare.
- Inrätta tomtförmedling med behovsprövning.
- Ta fram detaljplaner med möjlighet att växa.

Åtgärder kommunen kan göra (2)

- Erbjudna tomträtt (med friköpsvillkor).
- Ge ekonomiskt stöd – direkt eller indirekt.
- Uppdra åt det egna bostadsbolaget att bygga småhus för försäljning.
- Lämna garantier för enskilda hushålls avbetalningsköp.

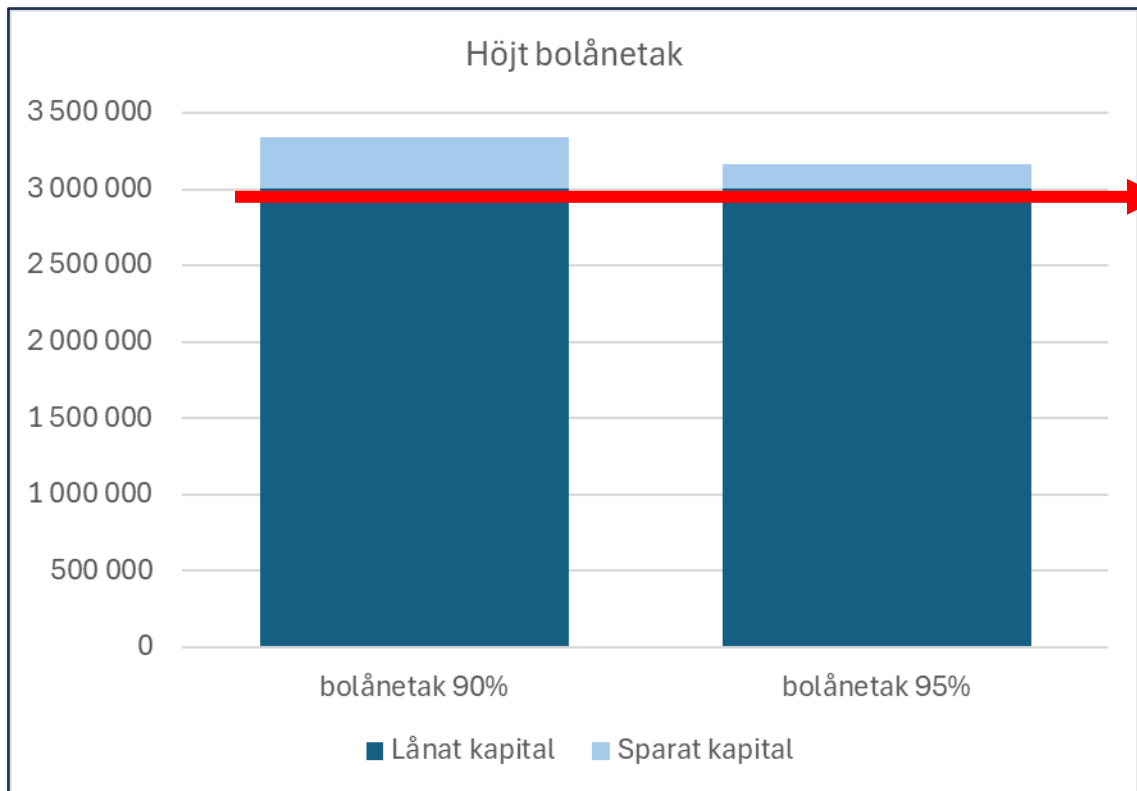
Åtgärder småhusföretagen kan göra

- Erbjudna småhus med stor andel eget arbete att utföra.
- Erbjudna betalning först vid färdig leverans.
- Erbjudna hyrköp.
- Acceptera avbetalningsköp.
- Erbjudna garantier utöver de lagstadgade.

Förslag från Egnahemskommissionären

1. Sätt upp ett mål om 40 procent för andelen småhus i nyproduktionen.
2. Ge förstagångsköpare av nybyggda småhus en möjlighet att låna upp till 95 procent av småhusets värde.
3. Förnya tomträttsinstitutet (med förköpsvillkor).
4. Ge Konsumentverket i uppdrag att sprida sina Tips inför att bygga hus.
5. Staten bör dela ekonomisk risk med kommuner som väljer att stödja unga hushåll till ett nybyggt småhus.

Höjt bolånetak från 90 till 95 % ger inte högre skuld – men sänker tröskeln in på bostadsmarknaden



Exempel: Disponibel inkomst 46 000 kr

Bostadslånets storlek begränsas av bankernas KALP-kalkyl som är kopplad till hushållets inkomst och ekonomiska förhållanden i övrigt...
...men kravet på sparat kapital sänks.

Bolånetak	90 %	95%
Lånat kapital	3 006 000	3 006 000
Sparat kapital	334 000	158 000
Husets pris	3 340 000	3 164 000

En egnahemsrörelse för 2020-talet

Egnahemskommissionärens delredovisning

Stefan Attefall

