(Del)årsboende

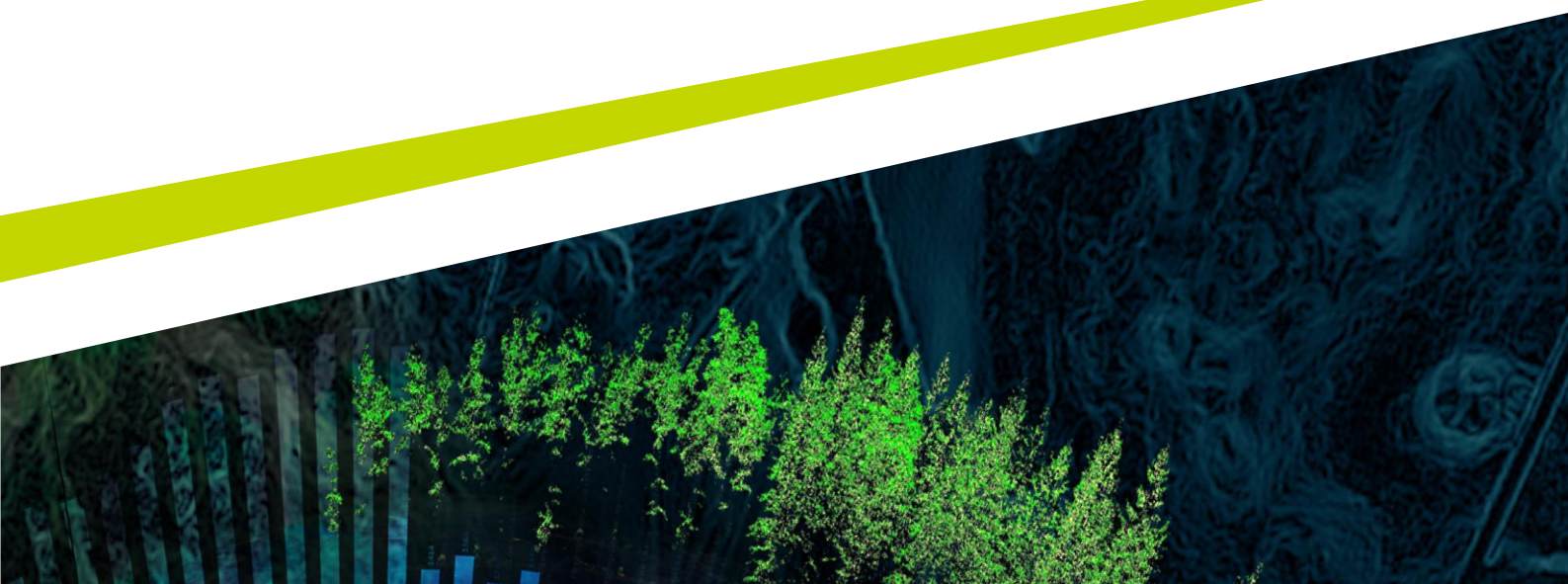
– en komparativ fallstudie över kommunal planerings förutsättningar att främja en socialt hållbar bostadsförsörjning i attraktiva turistkommuner

Seasonal residency: A comparative case study of municipal planning's capacity to promote socially sustainable housing provision in attractive tourist destinations

Oskar Gutedal

Självständigt arbete • 30 hp
Sveriges lantbruksuniversitet, SLU
Institutionen för landskapsarkitektur, planering och förvaltning
Hållbar stadsutveckling, ledning, organisering och förvaltning - masterprogram

Alnarp 2026



(Del)årsboende – en komparativ fallstudie över kommunal planerings förutsättningar att främja en socialt hållbar bostadsförsörjning i attraktiva turistkommuner

Oskar Gutedal

Handledare: Matilda Alfengård, SLU Alnarp, Institutionen för landskapsarkitektur, planering och förvaltning

Examinator: Helena Mellqvist, SLU Alnarp, Institutionen för landskapsarkitektur, planering och förvaltning

Bitr. examinator: Åsa Klintborg Ahlklo, SLU Alnarp, Institutionen för landskapsarkitektur, planering och förvaltning

Omfattning: 30 hp

Nivå och fördjupning: A2E

Kurstitel: Independent Project in Landscape Architecture

Kurskod: EX0859

Program: Hållbar stadsutveckling, ledning, organisering och förvaltning - masterprogram

Kursansvarig inst.: Institutionen för landskapsarkitektur, planering och förvaltning

Utgivningsort: Alnarp

Utgivningsår: 2026

Omslagsbild:

Nyckelord: Bostadsförsörjning, permanentboende, kommunal planering, planeringsinstrument, Gotland, delårsboende, the policy arrangement approach, lösningar, åtgärder

Sveriges lantbruksuniversitet

Fakulteten för landskapsarkitektur, trädgårds- och växtproduktionsvetenskap

Institutionen för landskapsarkitektur, planering och förvaltning

Publicering och arkivering

Godkända självständiga arbeten (examensarbeten) vid SLU publiceras elektroniskt. Som student äger du upphovsrätten till ditt arbete och behöver godkänna publiceringen. Om du kryssar i **JA**, så kommer fulltexten (pdf-filen) och metadata bli synliga och sökbara på internet. Om du kryssar i **NEJ**, kommer endast metadata och sammanfattning bli synliga och sökbara. Fulltexten kommer dock i samband med att dokumentet laddas upp arkiveras digitalt.

Om ni är fler än en person som skrivit arbetet så gäller krysset för alla författare, ni behöver alltså vara överens. Läs om SLU:s publiceringsavtal här: https://www.slu.se/site/bibliotek/publicera-och-analysera/registrera-och-publicera/avtal-for-publicering/.

☒ JA, jag/vi ger härmed min/vår tillåtelse till att föreliggande arbete publiceras enligt SLU:s avtal om överlåtelse av rätt att publicera verk.

☐ NEJ, jag/vi ger inte min/vår tillåtelse att publicera fulltexten av föreliggande arbete. Arbetet laddas dock upp för arkivering och metadata och sammanfattning blir synliga och sökbara.

Förord

Först och främst vill jag tacka min handledare Matilda Alfengård som varit en väldigt stor stöttepelare under arbetet och bidragit med både kunskap och riktning. Vidare vill jag tacka alla respondenter som medverkat och gjort uppsatsen möjlig!

Jag vill även rikta ett särskilt tack till planenheten på Region Gotland, som i ett tidigt skede fungerade som ett värdefullt bollplank kring arbetets fokus på Gotlands bostadsutveckling. Jag är uppvuxen på Gotland och har alltid varit intresserad av samhällsplanering och Gotlands utmaningar, vilket var fröet till denna uppsats. Förhoppningen är att uppsatsen kan bidra som ett diskussionsunderlag i framtida planering för bostadsförsörjningen.

2026-05-16
Oskar Gutedal.

Abstract

Municipalities with a high proportion of seasonal residents face complex challenges in housing provision, as the municipalities appeal to vacation home owners drives up property prices. This trend risks leading to various forms of gentrification and social inequality, as well as making it difficult for local residents to establish themselves in the local housing market. The purpose of this thesis is to contribute to discussions on how socially sustainable housing development in municipalities with a high proportion of seasonal residents can be promoted. The thesis aims to examine how municipal planning can work to promote permanent residency. Theoretical starting points include the role of housing in a neoliberal market economy and its consequences, as well as the structure of the Swedish housing regime, which is used to discuss the empirical data. The analytical framework known as the "policy arrangement approach" is used to organize and analyze the factors and conditions that influence municipalities' work and scope for action in housing provision. The study was conducted as a literature review and a comparative case study in which Region Gotland's work in housing supply planning is compared with the municipalities of Värmdö, Malung-Sälen, Åre, and Lysekil. The empirical data was collected through interviews and document analysis. The results show that Värmdö Municipality actively seeks out and collaborates with local nonprofit organizations to create permanent housing through, for example, housing cooperatives. The results indicate that in Malung-Sälen Municipality, priority waiting lists are used by the municipal housing company for various groups considered to have difficulty establishing themselves in the housing market. Furthermore, the results show that Åre Municipality uses its land holdings to sell single-family home lots with the requirement that buyers reside on the property permanently. One of the conclusions is that active municipal landownership, combined with the willingness and courage to push the boundaries of municipal planning regulations, increases the scope for planning initiatives to promote permanent residency.

Keywords: Housing supply, permanent housing, municipal planning, planning tools, Gotland, seasonal housing, second home tourism, the policy arrangement approach, solutions, measures

Sammandrag

Kommuner med hög andel delårsboende står inför komplexa utmaningar inom bostadsförsörjningen då kommunernas attraktivitet bland fritidsboende driver upp fastighetspriser. Konsekvenserna av denna utveckling riskerar att bli olika typer av gentrifiering och social ojämlikhet, och svårigheter för lokalbefolkningen att etablera sig på den lokala bostadsmarknaden. Syftet med uppsatsen är att bidra till diskussioner om hur en socialt hållbar bostadsutveckling i kommuner med hög andel delårsboende kan främjas. Uppsatsen avser undersöka hur kommunal planering kan arbeta för att främja permanentboende. Teoretiska utgångspunkter är bostadens roll i en nyliberalistisk marknadsekonomi och dess konsekvenser, samt utformningen av den svenska bostadsregimen, vilket används för att diskutera empirin. Det analytiska ramverket *The policy arrangement approach*, används för att organisera och analysera de faktorer och förutsättningar som påverkar kommunernas arbete och handlingsutrymme inom bostadsförsörjningen. Studien har genomförts som en litteraturstudie och en komparativ fallstudie där Region Gotlands arbete inom planering för bostadsförsörjning jämförs med kommunerna Värmdö, Malung-Sälen, Åre och Lysekil. Det empiriska materialet har samlats in genom dels intervju- och dokumentstudier. Resultatet visar att Värmdö kommun aktivt söker och samarbetar med lokala ideella aktörer för att skapa permanentbostäder genom exempelvis bostadskooperativ. Det framgår av resultatet att i Malung-Sälen kommun används förtursköer hos det kommunala bostadsbolaget för olika grupper som anses ha svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Vidare visar resultatet att Åre kommun använder sitt markinnehav för att sälja villatomter med krav på att köpare bor på fastigheten permanent. En av slutsatserna är att ett aktivt kommunalt markinnehav samt att ha viljan och modet att tänja på gränser/regler i den kommunala planeringen ökar handlingsutrymmet för planeringen att främja permanentboende.

Nyckelord: Bostadsförsörjning, permanentboende, kommunal planering, planeringsinstrument, Gotland, delårsboende, the policy arrangement approach, lösningar, åtgärder

Innehållsförteckning

1. Inledning 6
2. Förstudie 7
2.1 Tillvägagångssätt av förstudie 8
2.2 Delårsboende och dess konsekvenser 9
2.2.1 Delårsboende genererar diskussion inom lokalsamhällen 9
2.2.2 Bortträngning och sociala konsekvenser på samhällsnivå 10
2.2.3 Diskussioner om delårsboende(t) som tillgång för kommunal utveckling 10
2.2.4 Otydliga gränser mellan delårsboende och permanentboende 11
2.2.5 Sociala konsekvenser på individnivå 11
2.3 Bostadssystem i förändring - från fokus på välfärd till konkurrens 12
2.4 Svenska kommuners arbete med bostadsförsörjning 13
2.4.1 Juridiska ramar inom det svenska bostadssystemet 13
2.4.2 Praktiskt arbete med bostadsförsörjning 14
2.4.3 Skärgårdspaketet - strategi för att balansera delårsboende och permanentboende genom markanvisningsavtal och förändrade bygglovsprocesser 14
2.5 Slutsats förstudie 15
3. Syfte & Frågeställningar 16
3.1 Syfte 16
3.2 Frågeställningar 16
3.3 Avgränsningar 16
3.4 Målgrupp 16
4. Analytiskt ramverk 17
4.1 Policy arrangement approach (PAA) 17
5. Metod 18
5.1. Forskningsdesign och metodval 18
5.1.1 Ansatser: kvalitativ forskningsansats och abduktiv forskningsansats 18
5.3.1. Dokumentstudier 20
5.3.2 Semistrukturerade intervjuer 22
5.4 Bearbetning och analys av material 23
5.5. AI 24
5.6. Forskningsetiska överväganden 24
6. Litteraturöversikt 25
6.1 Bostaden och marknaden 25
6.1.1 Nyliberalismens betydande påverkan på bostadsmarknaden 25
6.1.2 Den svenska bostadsregimens fem karaktärsdrag 26
6.1.3 Diskurser om Bostadsojämlikhet istället för Bostadsbrist - 29
6.1.4 Problembild dikterar lösningar - fokus på problem där lösning genererar vinst 29

6.1.5 De osynliga makthavarna i bostadssystemet 30
6.1.6 Rumsligt styrverktyg - Lägesfaktor styr avkastningskrav/kalkylräntan för bostadsbyggande aktörer 32
6.1.7 Ojämlikhetens reproduktiva krafter börjar i bostaden - och hemmet 32
7. Resultat 33
7.1 Gotland 33
7.1.1 Den gotländska kontexten - En begränsad och konkurrensutsatt bostadsmarknad 34
7.1.2 Region Gotlands nuvarande mål och arbete med bostadsförsörjning 35
7.2 Värmdö kommun - katalog av åtgärder för åstadkomma levande skärgård 38
7.3 Malung-Sälen kommun - laborerar markförvärv, regeländringar och uthyrningsregler 39
7.4 Åre kommun - Använder mark som förhandlingsmedel och kravställare 40
7.5 Lysekil kommun - samverkan och dialog 41
8. Analys 42
8.1 Aktörer 42
8.1.1 Gotland 43
8.1.2 Jämförandekommunerna: Vad kan Gotland lära sig härifrån? 46
8.2 Diskurser 48
8.2.1 Gotland 48
8.2.2 Jämförandekommunerna: Vad kan Gotland lära sig härifrån? 50
8.3 Regler 52
8.3.1 Gotland 53
8.3.2 Jämförandekommunerna: Vad kan Gotland lära sig härifrån? 54
8.4 Resurser 55
8.4.1 Gotland 55
8.4.2 Jämförandekommunerna: Vad kan Gotland lära sig härifrån? 56
8.5 Summering analys 58
9. Slutsatser 61
10. Diskussion 62
10.1 Metoddiskussion 67
10.2 Vidare forskning 69
Referenser 70
Bilagor 79

Figurförteckning

Tabell 1. *Ett urval av dokument som studerats under förstudien* 7
Tabell 2. *Sammanställning av styr- och strategidokument som ingått i dokumentstudien* 20
Tabell 3. *Sammanställning av genomförda intervjuer med tjänstepersoner i studerade kommuner* 21
Figur 1. *Karta över Gotlands lokalisering i Sverige* 32

1. Inledning

Region Gotland står inför komplexa utmaningar med bostadsförsörjningen. Enligt statistiska undersökningar om vilka län i Sverige som har högst fastighetspriser listas Gotland på plats 4 av 21, samtidigt som en hög andel, närmare bestämt 41% av det befintliga bostadsbeståndet på Gotland utgjordes av fritidshus år 2021 (SCB, 2024ab; Karlsson, 2021). Till följd av att Gotlands attraktivitet inte bara medför ekonomiska intäkter från besöksnäringar (Region Gotland, 2025a), utan också i egenskap av populär semesterdestination, påverkas bostadsmarknaden med höga fastighetspriser som försvårar möjligheterna för lokalbefolkningen att etablera sig där (Jacobsson & Sander, 2025). På särskilt attraktiva platser som Visby innerstad, ön Fårö på norra Gotland, Storsudret på sydligaste Gotland och Östergarnslandet på östra Gotland, bidrar bland annat köpstarka delårsboende med sina ekonomiska kapaciteter till att priserna för fastigheter och boende i stort höjs (Romin, 2021; Åberg, 2025). I sin tur medför detta att permanentbostäder och jordbruksfastigheter omvandlas till fritidshus, istället för att befolkas av de lokala invånarna som vill vara helårsboende på Gotland (Nilsson, 2022; Horisont, 2024). När många fastigheter står tomma stora delar om året både i såväl Visby som på Gotlands landsbygder kan bostadssituationen ses som en spegling av ojämlika förutsättningar för lokalbefolkningen och arbetskraften att efterfråga prisrimliga boende. De negativa konsekvenserna av bostadsutvecklingen som sker på Gotland är alltså invecklade och påverkar flera delar av samhället, och tar sig uttryck på såväl samhälls- som individnivå.

En hög andelen delårsboende påverkar förutsättningar för kommunalt finansierade tjänster och infrastrukturer i en kommun (Back & Marjavaara, 2017). Under högsäsong används kommunala tjänster och infrastrukturer på Gotland, av både delårsboende och heltidsboende, samtidigt som enbart helårsboende bekostar dessa (Larsson, 2024). Enligt Back och Marjavaara (2017) finns det en konflikt mellan hur det är tänkt att fritidshus ska användas och hur de faktiskt används i praktiken. Här uppstår därmed en stor utmaning för kommunen i att nyttjande av såväl infrastruktur som andra kommunalt finansierade tjänster inte matchar finansieringen av dem. Det blir alltså stora påfrestningar på samhällssystemet, som inte är dimensionerat och finansierat för den stora säsongsbefolkningen. Back (2020) exemplifierar att den offentliga servicen såsom sjukvård, vägar och vatten och avlopp blir hårt ansatt under semesterperioder. I en gotländsk kontext är det exempelvis dricksvattenresurserna som blir kapacitetsmässigt otillräckliga under sommarmånaderna på grund av den vattenintensiva turistnäringen, vilket delvis bidrar till återkommande vattenbrist (Foghagen & Alriksson, 2024).

Denna utveckling är dock inte specifik för Gotland utan förekommer i andra svenska turistkommuner, samtidigt som liknande tendenser går att urskilja i såväl Norden som Europa samt globalt. I forskningslitteraturen beskrivs denna utveckling genom begreppsapparaterna “rural gentrifiering” och “turism gentrifiering”. Begreppen beskriver fenomenet om hur lokalbefolkning undanträngs genom

högre fastighetspriser eftersom platser blir attraktiva för säsongsboende och turister (Åberg, 2025; Bobic & Akhavan, 2022). Utvecklingen leder till att det befintliga lokalsamhället omvandlas och att dess invånare inte har råd att tillskansa sig boende i sin hemort. På samhällsnivå bidrar situationen och bristen på överkomliga bostäder enligt Listerborn (2020) till segregation och en bostadsojämlikhet och delar upp samhället i de som har möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden och de som inte har. På individnivå skapar bristen av prisrimliga boende en bostadsotrygghet, vilket kan leda till brist på autonomi och frihet vilket i sin tur kan medföra negativa konsekvenser såsom sämre hälsa (Listerborn, 2020; Therborn, 2016). Denna orsakssambands-kedjan kan förstås i linje med sociologen Göran Therborns (2016) "ojämlikhetens reproduktiva krafter" där ojämlikhet i en given situation ackumuleras, och därmed bidrar till ökad ojämlikhet i andra (livs)situationer.

I andra länder finns utarbetade modeller och strategier på mer övergripande nivå för att hantera dessa konsekvenser. Här har exempelvis Norge på nationell nivå angripit situationen genom "boplikt" för att motverka en utveckling där delårsboende tränger undan lokalbefolkningen i populära turistkommuner (Loberg, 2024). *Boplikt,* som är en norsk lag, har diskuterats som en tänkbar lösning för situationen på Gotland eftersom lagen innebär ett krav på fastighetsägaren att vara folkbokförd och bo året runt i fastigheten - om ägaren har en fastighet i en populär turistkommun - detta för att bibehålla ett levande samhälle året runt (Zielinski, 2024). Boplikt är dock inte överförbar som strategi eller styrmedel till vilka lokala planeringssammanhang som helst utan boplikt är snarare föremål för nationella ställningstagande inom bostadspolitiken och därmed inte heller överförbar till den gotländska planeringskontexten. Det är därför av stor vikt att utforska vad för möjliga arbetssätt (som till exempel styrmedel och strategier) som kan genomföras på regional och kommunal nivå inom planeringens handlingsutrymme för att möta de negativa effekterna av delårsboende och främja en mer social hållbar bostadsförsörjning.

2. Förstudie

I en svensk kontext är frågor som rör bostadspolitik, bostadsförsörjning och bostadsutveckling särskilt komplext eftersom det svenska bostadssystemet är starkt stigberoende (Bengtsson & Grander, 2025), vilket innebär att dagens utformning och utveckling på kommunal, regional som nationell nivå är sammanlänkat med tidigare beslut inom det svenska bostadsystemet och därmed gör det trögrörligt och statiskt (Bengtsson & Ruonavaara, 2010). Därför genomfördes en förstudie för att närma sig den problembild som illustrerats genom Gotlands situation i inledningen, och designa en lämplig övergripande forskningsstrategi med tydlig anknytning till aktuell bostadsforskning och den svenska kommunala planeringens förutsättningar. Genom att i förstudien studera och skapa en bredare förståelse för såväl det svenska bostadsystemets logiker som delårsboendes implikationer och pågående arbete på kommunal nivå - identifierades litteratur och grund för fallstudier för att vidare

kunna undersöka problematiken. Resultatet av förstudien redovisas för att ge en situering och breddad bakgrund till uppsatsens syfte.

2.1 Tillvägagångssätt av förstudie

Förstudien genomfördes under delar av januari och februari månad 2026 och omfattades av litteraturstudier och dokumentstudier för att skapa en bred och övergripande nulägesbild av problematiken om bostadsutvecklingen på Gotland och i Sverige.

En analys av svenska kommuner med högt delårsboende genomfördes med syfte att identifiera kommuner som utför åtgärder för främjande av permanentboende och balanserande av delårsboende. Dels identifierades kommuner med hög andel fritidshus genom statistik från SCB, dels genom sökningar via nyhetsartiklar om delårsboende. Dokumentstudierna bestod av inläsning av olika bostadsmarknadsanalyser och samt kommunala dokument om bostadsförsörjning i form av strategier och program för att identifiera de kommuner som mest aktivt arbetar med att främja permanentboende. I Tabell 1 nedan är ett urval av kommuner och dokument som studerats i förstudien.

Tabell 1. *Ett urval av dokument som studerats under förstudien.*

Dokument	**Utgivare**	**År**
Bostadsförsörjningsanalys 2025	Länsstyrelsen Gotland	2025
Översiktsplan Vårt Gotland 2040	Region Gotland	2025
Strategi för bostadsförsörjning 2022–2024	Borgholm kommun	2022
Bostadsförsörjningsprogram 2025	Båstad kommun	2024
Riktlinjer för bostadsförsörjningen	Härjedalen kommun	2018
Handlingsplan för bostadsförsörjningen	Karlskrona kommun	2026
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Lysekil kommun	2025
Översiktsplan 2014	Mörbylånga kommun	2015
Bostadsförsörjningsprogram för Malung-Sälens kommun 2023–2026	Malung-Sälen kommun	2023
Riktlinjer för bostadsförsörjning Norrtälje kommun	Norrtälje kommun	2023
Bostadsförsörjning för Simrishamns kommun 2021–2025	Simrishamns kommun	2021
Bostadsförsörjningsprogram för Sotenäs kommun	Sotenäs kommun	2022

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2025–2030	Strömstad kommun	2024
Bostadsmarknadsanalys för Tanums kommun 2023 – 2045	Tanum kommun	2023
Bostadsförsörjningsstrategi	Varberg kommun	2021
Skärgårdspaketet Rapport	Värmdö kommun	2024
Riktlinjer för bostadsförsörjning 2025	Åre kommun	2025

Under förstudien genomfördes dessutom ett pilottest kring hur Värmdö kommun arbetar med att hantera hög andel delårsboende genom kommunal planering, för att utforska om det finns kommuner som Region Gotland kan lära av gällande att åstadkomma permanentboende. Litteraturstudierna bestod av vetenskapliga artiklar och böcker om delårsboende med specifikt fokus mot dess konsekvenser samt om det svenska bostadssystemet för att förstå svensk kommunal planerings förutsättningar för att arbeta med frågorna. Eftersom det svenska bostadsystemet är stigberoende har enbart forskningsartiklar som skriver om svenska förhållande använts för att samla in perspektiv kring planeringens förutsättningar, däremot har internationell forskningslitteratur använts för att förstå hög andel delårsboendes påverkan på samhälle, grupper och individer.

2.2 Delårsboende och dess konsekvenser

Det som i uppsatsen refereras till som delårsboende och fritidsboende syftar till det som på engelska benämns som *second homes,* alternativt *second home tourism.* Back och Marjavaara (2017) argumenterar för att *Second homes* (fritidshus) borde ses som ett paraplybegrepp över delårsboende och fritidshus eftersom det finns många olika fritidshuslandskap i Sverige. Den gemensamma nämnaren för alla fritidshus och delårsboende är att det används som en sekundär bostad där ägaren inte är folkbokförd. Müller et al. (2024) menar dock att det framförallt efter pandemin har skett en förändring i synen på delårsboende där gränsen mellan delårsboende och permanentboende är på väg att suddas ut.

2.2.1 Delårsboende genererar diskussion inom lokalsamhällen

Utbredningen av delårsboende är inte speciellt för just Gotland utan denna generella tendens har föranlett debatter i både Sverige och omvärlden. I Sverige har det varit diskussioner om delårsboende i exempelvis sommarorten Torekov, där frågan ställs: *Vem har råd att bo kvar i Torekov?* (Gustavsson och Niklasson, 2026) som ett sätt att väcka debatt kring bostadsutvecklingen och för att artikulera den ojämlika och globaliserade utveckling där särskilda platser blir tillgängliga för ett fåtal resursstarka grupper (jmf. Sassen, 2014). Även andra kommuner i norra Bohuslän som Strömstad och Tanums har en stor andel delårsboende, vilket också i diskussioner accentuerat delårsboendets

påverkan på lokalsamhället, och där framförallt finansieringsfrågor om samhällsservicen har diskuterats (Blomgren, 2022).

2.2.2 Bortträngning och sociala konsekvenser på samhällsnivå

Historiskt har forskningen globalt diskuterat delårsboende utifrån negativa konsekvenser på både samhällsnivå och individnivå, som gentrifiering och bortträngning av lokalbefolkningen (jmf Hall & Muller, 2004; Gallent & Tewdwr-Jones, 2000; Coppock, 1977). Sammanställningen av artiklar i *Tourism, mobility, and second homes: between elite landscape and common ground* ger en bred bild av delårsboende och dess konsekvenser. Enligt Hall et al. (2004) har bortträngning och gentrifiering traditionellt setts som den mest omdiskuterade negativa sociala konsekvensen av en stor andel delårsboende på landsbygden. Med bortträngning åsyftas en process där den befintliga befolkningen trängs undan av kapitalstarka stadsbor, vilket försvårar framförallt för unga människor att bosätta sig i sin hembygd (Hall et al., 2004). Bortträngningen leder till att lokalsamhället förändras beroende på säsong, med tomma hushåll och släckta fönster stora delar av ett år (Hall et al., 2004). Åberg menar dock att den rurala gentrifieringen, till skillnad från den urbana, inte är lika synlig då den lantliga idyllen kvarstår medan innehållet har ändrats i form av funktion och förändrad befolkning (Åberg, 2025). Parallellt i Skandinavien förekommer en utbredd oro kring den ökande exploateringen och ökade antalet fritidshus som omformar och urvattnar den miljön och de landskap som tidigare gjorde platsen attraktiv samtidigt som den inskränker på lokalbefolkningens "rätt" till exempelvis stränder och andra värdefulla naturmiljöer (Hall et al., 2004). En annan kritik har varit att områden med högt delårsboende skapar betydande ekonomiska och sociala skillnader mellan lokalbefolkningen och delårsboendena, som vanligen tenderar att ha en högre socioekonomisk position (Hall et al., 2004). Sammantaget pekar forskningen om delårsboende på landsbygden på hur natursköna områden har utvecklats till rekreationsområden fyllda med fritidshus för välbärgade, vilket skapar stora socioekonomiska skillnader mellan delårsboende och den rurala lokalbefolkningen och beskrivs verka som ett elitlandskap (Halseth, 2004).

2.2.3 Diskussioner om delårsboende(t) som tillgång för kommunal utveckling

Samtidigt som delårsboendes ovan nämnda problem bidrar delårsboende och säsongsturismen också till att upprätthålla samhälleliga funktioner som butiker och service i lokalsamhället (Back, 2020). Inställningen och synen på delårsboendets effekter och konsekvenser för lokalsamhället kan alltså förstås som å ena sidan negativ men å andra sidan positiv. Enligt Back (2022), som undersökt kommunrepresentanters förhållningssätt till delårsboende i 20 svenska kommuner, beskrivs *delårsboende*t av kommunrepresentanterna som en komplex utmaning men huvudsakligen ur en positiv synvinkel. Ett återkommande argument från kommunala tjänstepersoner (planerare) i studien var att ett stort antal delårsboende är ett "lyxproblem" jämförelsevis med kommuner som saknar

turism och tampas med stagnation. Back (2020) påpekar att delårsboende inte beskrivs upplevas som negativt av lokalsamhället, utan snarare att dessa ses positivt genom dess bidrag till lokalsamhället och hur de därmed upprätthåller olika samhälleliga funktioner. I många fall ansågs delårsboenden dessutom som en integrerad del av lokalsamhället där delårsboenden exempelvis engagerade sig i lokalföreningar (Back, 2020). Trots medvetenhet om negativa aspekter med delårsboende menar kommunrepresentanterna i studien att de positiva effekterna upplevs överväga de negativa, för lokalsamhällets utveckling i stort (Back, 2020). Här anses stigande fastighetspriser till exempel att skapa positiva effekter. De höga fastighetspriserna kan på samhällsnivå bidra till att möjliggöra investeringar och stimulera nybyggnation (Back et al, 2022). Samtidigt kan högre fastighetsvärden medföra att lokalbor får en större ekonomisk vinst vid försäljning av sitt boende, vilket också lyfts fram av kommunrepresentanterna som en positiv effekt för enskilda individer i lokalsamhället (Back et al, 2022).

2.2.4 Otydliga gränser mellan delårsboende och permanentboende

Även fast Back et al. (2022) hävdar att delårsboende i de flesta fall i Sverige inte handlar om någon fysisk bortträngning, poängterar Back et al vidare att det genom de höga fastighetspriserna finns en tendens av exkludering, speciellt för de som inte är tillräckligt kapitalstarka till att etablera sig på bostadsmarknaden. Vidare konkluderar Back (2022) och Back et al. (2022) att effekterna av det säsongsbaserade boendet på bostadsmarknaden medför stora konsekvenser och är paradoxal, samtidigt går det inte att generalisera utifrån de exempel som analyserats då alla platser skiljer sig i sin karaktär och förutsättningar. En konsekvens i vissa kommuner är att gränserna mellan delårsboende och permanentboende försvunnit på bostadsmarknaden, där bostadsmarknaden förr var separerad mellan permanentboende och delårsboende/fritidshus (Back, 2022). Efterfrågan på delårsboende har alltså spridit sig till att även omfatta bostadsbeståndet för permanentbostäder. I Simrishamn kommun har delårsboende, som vanligen är lokaliserat längs kusten, spridit sig till byar inåt i landet. I Härjedalen har byar omvandlats från att bebos av permanentboende till att istället användas som ett fritidshusområde som står tomt stora delar av året (Back, 2022). Samtidigt har ny (digital) teknik möjliggjort att arbeta på distans vilket medfört att delårsboendet skiftat från att bara vara en plats för rekreation till att få en mer frekvent användning som just bostad (Müller et al., 2024).

2.2.5 Sociala konsekvenser på individnivå

Listerborn (2020) beskriver den befintliga situationen som systematiskt våld till följd av den nyliberalistiska marknadsekonomin - i vilken bostaden förvandlats från en social rättighet till att bli och hanteras som en marknadsvara. Det i sin tur resulterar i en bostads- och resursojämlikhet som innebär en uppdelning av samhället, en segregation, mellan de grupper och individer som har tillgång till bostadsmarknaden och de grupper och individer som inte har tillgång till bostadsmarknaden

(Listerborn, 2020). Enligt Jacobsson och Sander (2025, s. 33) är det främst unga vuxna, studenter, pensionärer som är de mest utsatta grupperna på Gotland. Av 20-27 åringar på ön var det 36% som fortfarande bodde hemma, till skillnad från rikssnittet på 21% (Hyresgästföreningen, 2025, s.3), vilket tyder på att unga vuxna på Gotland har svårare att erhålla sin första bostad.

2.3 Bostadssystem i förändring - från fokus på välfärd till konkurrens

Utmaningarna som kommuner med hög andel delårsboende står inför kan ses som resultat av det svenska bostadssystemets utformning. Den svenska hyresmarknaden förklaras av Bengtsson och Grander (2025, s.7) som en *integrerad hyresmarknad*, vilket innebär att privata och kommunala bostadsbolag verkar och konkurrerar på samma marknad - och påverkas kraftigt av varandra. Enligt Gunderström och Molina (2016) har den svenska bostadspolitiken dessutom genomgått ett stort fokusskifte från att handla om välfärd och folkhemmet till att idag präglas av konkurrens. Listerborn (2020) pekar på samma skifte genom att betona att bostäder tidigare planerades för att tillgodose människors behov till skillnad från idag där bostäder byggs utifrån marknadsmässiga principer med vinstkrav. De allmännyttiga bostadsbolagen var till tidigt 90-tal statligt subventionerade för att alla skulle ha möjligheten att kunna efterfråga en bostad, men idag är allmännyttan istället lagstadgat att verka efter marknadsprinciper för att inte utsätta privata bolag för orättvis konkurrens (Grander, 2020). Det svenska bostadssystemet och bostadsbyggandet har skapat en ojämlik bostadsförsörjning, där vissa grupper i samhället inte har tillgång till bostadsmarknaden enligt Listerborn (2019). Listerborn menar vidare att bostadsbyggandet idag inte är anpassat efter de som söker bostad, eftersom de varken har råd att hyra eller köpa de nya bostäderna som byggs (Listerborn, 2019). Det råder alltså en brist på bostäder till ett rimligt pris, för att beskriva bostadssituationen i Sverige räcker det inte att redogöra för bostadsbristen.

Bengtsson och Ruonavaara (2010, s.193-194) pekar som tidigare nämnt ut det svenska bostadssystemets stigberoende som en viktig aspekt till varför bostadssituationen i Sverige ser ut som den gör. Beslut som i hög grad styr den framtida utvecklingen och låser fast en specifik utvecklingsbana inom en domän beskrivs som stigberoende (Grander & Bengtsson, 2023). Stigberoendet inom det svenska bostadsystemet innebär att utformning av dagens bostadssystem är ett resultat av olika beslut genom decennier, som längs vägen förhindrat vissa alternativa vägar för bostadssystemet utformning och utveckling (Bengtsson & Ruonavaara, 2010, s.193-194). Bengtsson och Ruonavaara nämner några anledningar till att just bostadssystemet blivit så stigberoende, dels är huskroppar bestående och bostadsbeståndet blir ett fysiskt arv av tidigare ideal och politik, dels måste förändringar inte bara accepteras inom politiken utan även av marknaden genom dess producenter och konsumenter. Systemet är således trögrörligt och svårt att förändra idag då det bygger på flera historiska vägval som att allmännyttan ska verka efter marknadsprinciper (Bengtsson & Ruonavaara,

2010, s.193-194). Bostadssystemets stigberoende kan exempelvis bidra med en förklaring till att det fortfarande byggs dubbelt så många fritidshus som permanentbostäder på Gotland (Region Gotland, 2026a), då det är vad bostadsmarknaden efterfrågar. Då marknaden i det svenska bostadssystemet är den drivande kraften och således styr vad som byggs.

2.4 Svenska kommuners arbete med bostadsförsörjning

I Sverige ska den offentliga makten trygga rätten till bostad för alla medborgare enligt den svenska grundlagen (SFS 1974:152, 1 kap. 2 §), vilket i praktiken innebär att staten har som mål att alla medborgare ska kunna efterfråga en bostad, det innebär således inte juridiskt att alla individer kan kräva en bostad. Det säregna med det svenska bostadssystemet är att Sverige är ett av få länder där det förs en generell bostadspolitik, vilket innebär att alla bostäder riktar sig till allmänheten, med tanken att svenskar, oavsett ekonomisk situation, ska kunna konkurrera på samma bostadsmarknad (Grander, 2020, s.11). Eftersom bostadspolitiken varit generell, har den varit beroende av selektiva insatser, såsom bostadsbidrag, för att tillgodose invånare med låg inkomst med bostad (Grander, 2020, s.12).

2.4.1 Juridiska ramar inom det svenska bostadssystemet

Kommunerna ansvarar för att planera bostadsförsörjningen och för att genomföra den genom att tillgodose behovet av bostäder för invånarna (Boverket, 2025a; Bengtsson & Grander, 2023, s.225). Kommunen har olika verktyg för att tillgodose behovet, men de mest framstående är planläggning av mark för bostäder och tillhandahållande av kommunala hyresbostäder genom de allmännyttiga bostadsbolagen (Boverket, 2025b). Det kommunala planmonopolet ger kommuner självbestämmanderätt över planeringen av mark- och vattenområden enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900, 1 kap. 2 §) och görs genom översiktsplanering, detaljplanering och bygglov där bostadsbyggande kan regleras av kommunerna.

Förstudien visar på skiftningar i det svenska bostadssystemets inriktning. Därför behöver den övergripande samhällsutvecklingen i relation till det svenska bostadssystemet studeras, för förstå dess påverkan på det svenska bostadssystemet. Vidare visar förstudien på att det svenska bostadsystemet är starkt stigberoende och påverkas av institutionella förutsättningar. Därför behöver även det svenska bostadssystemets grundförutsättningar undersökas och redogöras för. Förstudien visar också de formella lagar och ansvar som kommunal planering har gällande bostadsförsörjningsfrågor. För att tydligare förstå det svenska bostadssystemets grundidéer behöver detta undersökas vidare genom litteraturstudie.

2.4.2 Praktiskt arbete med bostadsförsörjning

Resultatet utifrån förstudiens analys av de svenska kommunernas arbete med bostadsförsörjning pekar på att kommunerna Malung-Sälen, Åre och Lysekil har liknande utmaningar kring bostadsförsörjning som Region Gotland. Hur och om dessa kommuner arbetar kring lösningar för att nå en bostadsförsörjning där olika grupper kan inkluderas blir därför relevanta att vidare undersöka i en komparativ studie i relation till Region Gotland. Samtidigt genomfördes ett pilottest av Värmdö kommun som är en kommun med högt delårsboende som visade sig antagit en strategi för att främja fler permanentboende inom ramen för sin bostadsförsörjning.

2.4.3 Skärgårdspaketet - strategi för att balansera delårsboende och permanentboende genom markanvisningsavtal och förändrade bygglovsprocesser

Värmdö, som är beläget i Stockholms skärgård, är en populär plats för delårsboende, där genomsnittspriset för fritidshus var högst i Sverige under första halvåret av 2025 (Helte, 2025). Den övergripande utmaningen för kommunen, utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv, är att det inte funnits tillgängliga bostäder till rimliga priser i skärgården (Bergman, 2024). Här har kommunen kategoriserat de som har särskilt svårt att få bostad i olika grupper, där "unga vuxna" och "äldre" är två sårbara grupper. Kommunen har arbetat fram strategin *Skärgårdspaketet* för att försöka förändra att skärgården avfolkas på permanentboende (Värmdö kommun, 2024), då målet med strategin är att "bidra till fler fastboende i skärgården" (s.3) och därigenom "en levande skärgård" (s.3). En av strategins åtgärder är markanvisningsavtal för att öka byggande av permanentbostäder på kommunens öar (Möja och Svartsö) som redan har kommunikationer och service året runt (Bergman, 2024; Värmdö kommun, 2024). Här är markanvisningsavtal ett avtal mellan kommun och byggherre där kommunen kan ange villkor som styr vad som får byggas, samtidigt som avtalet upplåter mark till byggherren (Boverket, 2024). Bostäderna som anvisats på Värmdö, i form av lägenheter och parhus, ska enligt kommunen rikta sig till de som vill bo permanent (Värmdö kommun, 2024). Ytterligare en åtgärd som testats inom *Skärgårdspaketets* ramar är att främja nybyggnation och underlätta bygglovsprocessen för de som ansöker om bygglov genom ett kommunalt beslut att bygglov kan sökas utan giltig detaljplan för området (Värmdö kommun, 2024). Här är motiveringen att förändringarna eventuellt kan sänka kostnader och minska byggtider (Bergman, 2024). Skärgårdspaketet, med föreslagna markanvisningar och bygglov utan detaljplan, framstår därmed som ett försök till att främja fler permanentboende i en kommun där efterfrågan på fritidshus är mycket hög. På så vis har Värmdö kommun en liknande problembild som på Gotland och är följaktligen en kommun vars arbetssätt är relevant att genomföra jämförande studier mot.

2.5 Slutsats förstudie

Delårsboende medför en komplex blandning av effekter och konsekvenser. Delårsboendet kan vara anledningen till att service upprätthålls i små samhällen, stimulerar näringslivet, och skapar en attraktivitet som attraherar investeringar (Back, 2020; Back et al, 2022). Samtidigt ökar delårsboendet konkurrensen på en bostadsmarknad där permanentboende och delårsboende numer befinner sig på samma marknad. Resultatet blir ökade bostadspriser, bostadsbrist på prisrimliga bostäder och att lokalbefolkningen trängs undan, där främst unga och låginkomsttagare drabbas, vilket kan sammanfattas som en bostadsojämlikhet. Delårsboendets negativa konsekvenser kan teoretiskt beskrivas som bortträngning eller gentrifiering, där begrepp som turist gentrifiering och rural gentrifiering hjälper till att förstå hur attraktiva turistkommuner, både urbant och ruralt, byter skepnad genom en ändrad användning som numer i större utsträckning präglas av rekreation och en säsongsbaserad befolkning (Hall et al., 2004; Åberg, 2025; Halseth, 2004). Utvecklingen kan också ses som en fråga om större skiftningar, där boendet gått från att vara en fråga om välfärd till att betraktas som en finansiell tillgång för kapitalstarka grupper. Samtidigt säger svensk grundlag att alla ska kunna efterfråga en bostad - men forskare (jmf Grander & Bengtsson 2023; Listerborn, 2019) menar att den svenska generella bostadspolitiken har urholkats vilket gör det svårare för vissa grupper att efterfråga en bostad. Problemet blir en kommunal angelägenhet då ansvaret för bostadsförsörjningsansvaret i Sverige vilar på kommuner, och deras främsta verktyg för att hantera problematiken är de kommunala allmännyttiga bostadsbolagen och det kommunala planmonopolet. I andra länder finns utarbetade modeller och strategier på mer övergripande nivå för att angripa denna form av problematik, som tidigare nämnt exempelvis “boplikt” i Norge. Det finns alltså strategier och styrmedel som används i andra länder för att åtgärda problematiken men som är svåra att översätta till en svensk kontext.

Deltidsboende och dess konsekvenser är ett generellt problem runt om i världen, där Region Gotland är ett svenskt exempel på denna problematik. Men eftersom det svenska bostadsförsörjningsystemet är starkt stigberoende och inlåst i de svenska logikerna för bostadsutveckling betyder det att det att inspiration framförallt kan inhämtas är från andra svenska kommuner och regioner som verkar under samma institutionella förutsättningar. Region Gotland är en kommun som försöker hantera utmaningen med att balansera delårsboende och permanentboende och här verkar det finnas en brist på kunskap om alternativa tillvägagångssätt. Mot denna bakgrund kommer en analys över hur andra jämförbara kommuner i Sverige skapat former för att angripa problematikerna kring hög andel deltidsboende och dess konsekvenser att undersökas - för att skapa ett diskussionsunderlag om hur en mer socialt hållbar bostadsförsörjning kan uppnås.

3. Syfte & Frågeställningar

3.1 Syfte

Studien undersöker tillvägagångssätt för att balansera en hög andel delårsboende och åstadkomma permanentbostäder inom svensk kommunal bostadsförsörjning med hänsyn till det svenska bostadssystemets institutionella förutsättningar. Därigenom syftar studien till att bidra till diskussioner om hur en socialt hållbar bostadsutveckling i kommuner med hög andel delårsboende kan främjas.

3.2 Frågeställningar

- *På vilket sätt arbetar studiens kommuner med att främja permanentboende?*

- *Vad styr arbetet med att åstadkomma permanentboende i studiens kommuner och vilka hinder och möjligheter inom planeringen kan kommunernas arbete illustrera?*

3.3 Avgränsningar

Delårsboendes påverkan är komplext och har flera positiva konsekvenser vilka är redovisade i förstudien, men det är inte syftet i denna uppsats - avgränsning görs därför till hur kommunerna kan möta delårsboendets negativa konsekvenser gällande bostadsförsörjningen samt hur de arbetar med permanentboende och en socialt hållbar bostadsförsörjning, med utgångspunkt i bostaden som en rättighet.

Studien avgränsas geografiskt till en svensk kontext, för att bidra med ett juridiskt relevant och jämförbart diskussionsunderlag som är överförbart till en gotländsk kontext. Fokus kommer vidare utgå från kommunal planering eftersom kommuner, genom det kommunala planmonopolet, ansvarar för planering av mark- och vattenområden inom kommunen. Studien avgränsas till att analysera och diskutera åtgärder som är juridiskt och praktiskt möjliga att implementera utifrån en kommunal planeringshorisont. Utifrån denna ansats är studien avgränsad till att analysera aktörer som har direkt inflytande på planeringen såsom exempelvis tjänstemän, exploatörer, kommunpolitiken och statliga aktörer.

3.4 Målgrupp

Denna uppsats vänder sig till både akademin och den kommunala praktiken. Inom akademin riktar sig uppsatsen till personer som är intresserade av hur bostadsutveckling och bostadsförsörjning kan göras mer hållbar. Inom kommunal verksamhet riktar sig uppsatsen dels till praktiker i form av planerare och strateger på kommuner, dels kommunpolitiker med syfte att lyfta fram diskussionen om hur

delårsboende hanteras och kan hanteras ur ett mer socialt hållbart perspektiv. Uppsatsen är också specifikt tänkt att användas som ett diskussionsunderlag för Region Gotlands bostadsförsörjning.

4. Analytiskt ramverk

För att analysera en komparativ fallstudie över hur kommuner arbetar med bostadsförsörjning och permanentboende samt vilka faktorer som möjliggör eller begränsar utvecklingen, kommer the *policy arrangement approach* att tillämpas som analytiskt ramverk. Ramverket presenteras nedan.

4.1 Policy arrangement approach (PAA)

The Policy arrangement approach (PAA), är ett tillvägagångssätt för att undersöka hur ett policyområde organiseras, stabiliseras och är i förändring över tid (Arts et al., 2006). Enligt Arts et al. (2006) kan ett policyområde handla om ett särskilt område eller ett forskningsfält såsom statsvetenskap eller bostadspolitik. Policy arrangemang är det samspel som uppstår mellan de fyra dimensionerna, “aktörer”, “diskurser”, regler”, och ”resurser”, samt hur dessa gemensamma formar och omformar policys. Här kan ett policyarrangemang förstås som en temporär stabilisering av innehållet och organiseringen av en policyprocess. Där arrangemangets dimensioner är sammanlänkade med varandra, vilket innebär att förändringar inom en av de fyra dimensionerna kan påverka de tre andra dimensionerna i varierande utsträckning (Liefferink, 2006; Buijs et al., 2019). Policyarrangemang är dessutom kontinuerligt i förändring eftersom policys alltid påverkas av samhälleliga och institutionella processer. Eftersom bostadsförsörjning är ett policyområde kan PAA därför användas för att analysera tillvägagångssätt för att åstadkomma permanentbostäder inom svensk kommunal bostadsförsörjning med hänsyn till det svenska bostadssystemets institutionella förutsättningar.

Den första dimensionen i PAA fokuserar på *aktörer,* som inbegriper vem eller vilka som formar policys och fattar beslut (Liefferink, 2006; Buijs et al., 2019). I denna studie handlar det om att identifiera vilka aktörer som är involverade i bostadsförsörjningen och mer specifikt bedriver arbete för att åstadkomma permanentboende i kommunerna. Genom att undersöka hur aktörerna positionerar sig i relation till varandra och vilka som har beslutsfattande roller, samt vilka som har perifera roller i bostadsförsörjningen kan makt kring bostadsutvecklingen i allmänhet och permanentboende i synnerhet synliggöras.

Den andra dimensionen inom PPA handlar om *diskurser* som förekommer bland de involverade aktörerna (Liefferink, 2006; Buijs et al., 2019). Vilka normer, åsikter, föreställningar, narrativ och idéer de involverade aktörerna besitter kan synliggöra vilka problem kring bostadsutveckling i stort

som får plats på agendan som i sin tur formar vilka lösningar som både diskuteras och realiseras (jmf. Stigendal, 2016; Listerborn 2018).

Regler, som är den tredje dimensionen, innefattar både formella och informella traditioner, rutiner, regelverk och lagstiftning som påverkar eller reglerar villkoren för policyområdet (Liefferink, 2006; Buijs et al., 2019). I en kontext av bostadsutveckling kan informella regler handla om muntliga överenskommelser om uthyrning av bostäder eller försäljning av mark, och där formella regler kan handla om beslutsprocesser. I denna studie handlar det om att identifiera lagar, normer och rutiner som de involverade aktörerna förväntas efterfölja såväl som informella regler.

Den fjärde och sista dimensionen fokuserar på *resurser* hos och mellan aktörer. Resurser aktörer besitter kan handla om ekonomiska medel, politisk legitimitet, information eller kunskap (Liefferink, 2006; Buijs et al., 2019). Kommunens markinnehav kan i en kontext av bostadsutveckling vara ett exempel på en resurs. Genom att undersöka vilka resurser aktörer besitter eller inte och hur aktörerna tillämpar dessa kan ytterligare nivåer av makt och inflytande synliggöras, vilket i sin tur kan ge en indikation kring handlingsutrymme.

5. Metod

I följande kapitel redogörs för studiens metod. Kapitlet innehåller beskrivning och motivering av studiens övergripande forskningsdesign, insamlings- och analysmetoder. Kapitlet avslutas med forskningsetiska överväganden som genomförts vid studien.

5.1. Forskningsdesign och metodval

Enligt Yin (2018, s.106) är förstudier ett tillvägagångssätt som möjliggör en för ämnet angelägen infallsvinkel samt att formulera en lämplig frågeställning som är förankrad i både forskning och praktik. Med avstamp i förstudiens resultat formulerades därefter syftet, frågeställningar och den övergripande forskningsdesignen för studien. För att svara på uppsatsens syfte om att bidra till diskussioner om hur en socialt hållbar bostadsutveckling i kommuner med hög andel delårsboende kan främjas har en komparativ fallstudie samt fortsättning av förstudiens litteraturstudie genomförts.

5.1.1 Ansatser: kvalitativ forskningsansats och abduktiv forskningsansats

Den övergripande forskningsmetodiken för studien utgick från en kvalitativ forskningsmetod, med vad Yin (2018) kategoriserar som kvalitativa insamlingstekniker såsom intervjuer. En kvalitativ ansats anses lämplig då bostadsförsörjningsfrågor är komplexa och inte kan förklaras enbart av statistiska samband, utan kräver en djupare förståelse för institutionella förutsättningar och olika aktörers roller och relationer. Den kvalitativa ansatsen återspeglas även i studiens metodval för analys genom bland annat innehållsanalyser av det insamlade empiriska materialet.

Forskningsmetodiken för studien kan också beskrivas efterfölja en abduktiv forskningsstrategi. Abduktiv forskning beskrivs som en blandning mellan induktivt tillvägagångssätt, som utgår från empirin för att identifiera passande teori, och deduktivt tillvägagångssätt som baseras på en hypotes med utgångspunkt i teorier som används för att identifiera vilken empiri som inhämtas (Patel & Davidson, 2019, s. 26-27). Att följa en abduktiv ansats grundades i resultatet från förstudien, och att samla in material genom litteraturstudie och komparativ fallstudie parallellt. En växelverkan mellan teori och empiri innebär att de växer fram tillsammans, där teorier ändras beroende på empirin, och vice versa. I studien påverkades exempelvis litteraturstudien av insamlingen av empiriskt material, där teorier och begrepp prövades mot det empiriska materialet och därefter uppdaterades.

5.2 Litteraturstudie

Litteraturstudien inleddes under förstudien men sträckte sig även efter att förstudien avslutats. Enligt Denscombe (2018) är en litteraturstudie central för att sätta ramarna för en forskningsstudie, för såväl situering som för fördjupning. Medan litteraturstudien under förstudien resulterade i att identifiera relevant forskning tillämpades litteraturstudie i den fortsatta studien framförallt för att fördjupa, bearbeta och komplettera litteratur. De initiala begrepp och teorier som var tilltänkta för att analysera empiriskt material kom genom förstudien istället att bidra till en bakgrundsförståelse för problembilden som gäller kring bostadsförsörjning i kommuner som har hög andel delårsboende (se till exempel Back 2020; 2022). Insamlad forskning och litteratur kring hur det svenska systemet för bostadsförsörjningen ser ut och verkar är centralt för att kunna beskriva de institutionella förutsättningar studien navigerar inom. Denna litteratur behövs, utifrån vad förstudiens resultat visat, för att förstå vad som präglar dagens bostadsutveckling. Litteraturstudien syftade även till att samla in forskning kring hur bostadens roll i samhället har förändrats och vilka effekter det medfört. Litteraturstudien fortsatte också för att identifiera ett analytiskt ramverk för att analysera det empiriska materialet. Här visade litteraturstudien att the policy arrangement approach kan synliggöra strukturer som föreligger vad som styr kommunalt planeringsarbete i olika policyområden. Eftersom en av uppsatsens frågeställningar kretsar kring att undersöka vad som styr kommunalt planeringsarbete med bostadsförsörjning valdes därför the policy arrangement approach som analytiskt ramverk.

Litteratur från mastersprogrammets tidigare kurser som haft inriktning på bostadsfrågor har utgjort en grund i studiens litteraturinsamling, där denna litteraturs referenslistor använts som ett snöbollsurval för att identifiera ny litteratur relevant för studiens fokus. För att nyansera de teoretiska utgångspunkterna och samla in andra perspektiv har söktjänsterna Google Scholar och Malmö Universitetsbiblioteks Libsearch använts, där urval av litteratur följt ett strategiskt urval.

5.3 Komparativ fallstudie

Denna studie har inspirerats av en komparativ fallstudie, vilket enligt Yin (2018, s.54-55), innebär en metodik där flera fall (dvs samma fenomen) studeras enligt samma procedur. I denna studie utgör kommunalt planeringsarbete med att balansera delårsboende och åstadkomma permanentboende fallet för studien. Eftersom studien vill diskutera hur detta arbete kan främjas är en komparativ fallstudie ett lämpligt metodval då det möjliggör en insamling av hur olika kommuner (med liknande förutsättningar) arbetar, vilket skapar ett brett underlag till att besvara uppsatsens första frågeställning. Att använda en komparativ fallstudie innebär i sin tur en möjlighet att identifiera vilka faktorer som ger planeringen handlingsutrymme för att främja en socialt hållbar bostadsförsörjning.

Kommunernas arbete som studeras är Gotland, Värmdö, Malung-Sälen, Lysekil och Åre, där Region Gotland jämförs med de andra svenska kommunernas bostadsförsörjning. Urval av vilka kommuner som skulle undersökas genomfördes med stöd utifrån förstudiens resultat. Under förstudien identifierades kommuner med en hög andel delårsboende utifrån statistik från SCB och nyhetsrapportering angående upplevda problem med delårsboende. Den preliminära listan bestod av ungefär 20 kommuner. Flera kommuner besvarade inte förfrågan av att delta i studien alternativt tackade nej till intervjuförfrågan då de inte arbetade aktivt med delårsboende. Genom jämförelse mellan kommuner med liknande förutsättningar är framförallt skillnader i deras övergripande arbete med bostadsförsörjning (strategier, planer och mål) intressant för att mer djupgående resonera kring vilka faktorer som planeringen kan styra eller mobilisera för att samordna kommunens övergripande arbete med bostadsförsörjning.

För att samla in material till fallstudien valdes dokumentstudier och intervjuer som insamlingstekniker. Vid genomförande av fallstudier beskriver Yin (2018, s.113-114) att både intervjuer och dokumentstudier utgör (två av sex) lämpliga insamlingstekniker för specifikt olika former av fallstudier. Dokument anses som ett pålitligt empiriskt material eftersom de kan analyseras återkommande (Yin, 2018, s.114), vilket skapar förutsättningar för att jämföra kommunernas arbete. Vidare bidrar intervjuer med mer ingående förklaringar och resonemang om fallet samt respondenternas egna reflektioner (Yin, 2018, s.118), vilket var viktigt för att få en mer nyanserad bild av kommunernas arbete med bostadsförsörjningen, samt för att kunna svara på den andra frågeställningen.

5.3.1. Dokumentstudier

För att undersöka hur Gotland och jämförandekommunerna arbetar med att åstadkomma permanentboende var kommunernas egna strategier, riktlinjer och handlingsplaner relevanta informationskällor att inhämta och bearbeta, vilket därigenom gjorde dokumentstudie till en lämplig

insamlingsteknik för fallstudien. Ett systematiserande av kommunala dokument ger ökad förståelse och insyn i hur de enskilda kommunerna förhåller sig till permanentboende i relation till bostadsförsörjningen, samt en möjlighet att jämföra kommunernas förhållningssätt och strategier. Valet av dokument att studera började med en genomgång av kommunernas styr- och strategidokument som berör bostadsförsörjning, såsom bostadsförsörjningsprogram och översiktsplaner för att skapa en bra översiktlig förståelse över kommunernas arbete. Genom styr- och strategidokument framkommer mål och konkreta åtgärder som kommunerna vidtagit, eller planerar att vidta, vilket i uppsatsen bidrar till besvarandet av frågeställningarna. Nedan i tabell 2 redovisas dokumenten som bearbetades, deras utgivare, deras målgrupp, samt och vad de bidrog med.

Tabell 2. *Sammanställning av styr- och strategidokument som ingått i dokumentstudien.*

Dokument	**Typ av dokument**	**Målgrupp**	**Utgivare**	**Utgiven/år**	**Bidrag**
Bostadsförsörjningsanalys 2025	Bostadsförsörjningsanalys	kommunala tjänstepersoner, invånare	Länsstyrelsen Gotland	2025	Kritisk granskning av bostadsmarknaden på Gotland
Översiktsplan Vårt Gotland 2040	Översiktsplan	kommunala tjänstepersoner, invånare, exploatörer	Region Gotland	2025	Gotlands strategiska planeringsinriktning
Vårt Gotland 2040	Regional utvecklingsstrategi	kommunala tjänstepersoner, invånare,	Region Gotland	2021	Strategier för regional utveckling på Gotland
Skärgårdspaketet rapport	Rapport	kommunala tjänstepersoner, invånare,	Värmdö kommun	2024	Information om skärgårdspaketets utformning
Översiktsplan Värmdö kommun 2035	Översiktsplan	kommunala tjänstepersoner, invånare, exploatörer	Värmdö kommun	2022	Värmdös strategiska planeringsinriktning
Förslag till handlingsplan för bostadsförsörjning	Handlingsplan	kommunala tjänstepersoner, invånare	Värmdö kommun	2026	Strategier för bostadsförsörjningen i Värmdö
Bostadsförsörjningsprogram för Malung-Sälens kommun 2023-2026	Bostadsförsörjningsprogram	kommunala tjänstepersoner, invånare	Malung-Sälens kommun	2023	Strategier för bostadsförsörjningen i Malung-Sälen
Uthyrningsregler	Uthyrningsregler för det kommunala bostadsbolaget	invånare	Malungshem AB	2019	Exempel på uthyrningsregler för allmännyttan
Fördjupad	Fördjupad	kommunala	Lysekil kommun	2015	Strategier för

översiktsplan Åbyfjorden	översiktsplan (FÖP)	tjänstepersoner, invånare, exploatörer			landsbygdsutveckling i kustnära läge
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Handlingsplan	kommunala tjänstepersoner, invånare	Lysekil kommun	2025	Strategier för bostadsförsörjningen i Lysekil
Översiktsplan för Lysekils kommun	Översiktsplan	kommunala tjänstepersoner, invånare	Lysekil kommun	2023	Lysekils strategiska planeringsinriktning
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Handlingsplan	kommunala tjänstepersoner, invånare	Åre kommun	2025	Strategier för bostadsförsörjningen i Åre
Kommuntäckande översiktsplan	Översiktsplan	kommunala tjänstepersoner, invånare, exploatörer	Åre kommun	2017	Åres strategiska planeringsinriktning

5.3.2 Semistrukturerade intervjuer

Intervjuer är ett centralt tillvägagångssätt för att kunna besvara frågeställningen om vad som styr arbetet med att åstadkomma permanentboende, eftersom respondenternas perspektiv kan bidra med förklaringar och dimensioner som inte inryms i kommunala dokument. Det kan handla om bakomliggande orsaker och diskussioner som inte redovisas i till exempel en strategi. Yin (2018, s.118) beskriver att en av styrkorna med intervjuer som insamlingsteknik är möjligheten att nå mer djupgående resonemang. Interaktionen mellan respondenter och forskare blir ytterligare en dimension av informationsinhämtning där till exempel ett uteblivet svar också är ett svar i sig. Totalt genomfördes nio intervjuer med kommunala tjänstepersoner (se tabell 3). Urval av respondenter, vilken kommun de representerar, deras bakgrund och bidrag till studien redovisas i tabell 3 nedan.

Tabell 3. *Sammanställning av genomförda intervjuer med tjänstepersoner i studerade kommuner.*

Intervju	**Kommun**	**Urvalsmetod**	**Datum och plats/teknik**	**Längd**	**Bakgrund och bidrag**
Respondent 1	Region Gotland	Subjektivt urval, aktivt val	2026-03-05 Genom zoom/teams	55 minuter	Samhällsplanering Stor inblick i arbetet med kommunala strategier för samhällsplanering
Respondent 2	Region Gotland	Snöbollsurval, rekommendation från en annan respondent	2026-03-17 På plats på Region Gotland kontor	1 timme 25 minuter	Bostadsförsörjningsfrågor Arbetar med kommunala strategier för bostadsförsörjning
Respondent 3	Region Gotland	Subjektivt urval, aktivt val	2026-03-27 Genom	15 minuter	Regional utveckling Arbetar med regional utveckling

			zoom/teams		
Respondent 4	Värmdö kommun	Subjektivt urval, aktivt val	2026-03-17 Genom zoom/teams	32 minuter	Samhällsplanerare
Respondent 5	Värmdö kommun	Snöbollsurval, rekommendation från ett annan respondent	2026-04-08 Genom zoom/teams	25 minuter	Skärgårdsutvecklare Ledande tjänsteperson i arbetet med Skärgårdpaketet
Respondent 6	Lysekil kommun	subjektivt urval	2026-03-20 Genom zoom/teams	35 minuter	Översiktsplanerare Stor inblick i arbetet med kommunala strategier för samhällsplanering
Respondent 7	Malung-Sälens kommun	subjektivt urval	2026-03-25 Genom zoom/teams	50 minuter	Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen Övergripande kunskap om planeringen och bostadsutvecklingen i kommunen
Respondent 8	Åre kommun	subjektivt urval	2026-03-27 Genom zoom/teams	45 minuter	Samhällsplanering Stor inblick i arbetet med kommunala strategier för samhällsplanering
Respondent 9	Malung-Sälen	snöbollsurval, rekommendation från tidigare respondent	2026-03-25 Mailkontakt		Mark- och exploateringsingenjör Bidrog med insyn i hur kommunen arbetar med markanvisningar och markuppköp

Intervjuerna genomfördes som semistrukturerade, med samma intervjuguide bestående av öppna frågor som bas (se bilaga 1). Beroende på respondentens svar så följdes inte intervjuguiden statiskt. Att frångå intervjuguiden för att följa respondentens berättelse linjerar det semistrukturerade tillvägagångssättet vid intervjuer (Kvale & Brinkmann, 2015, s. 31-32). Det fanns också möjlighet för respondenten att vidareutveckla sina svar och därmed fördjupa resonemangen och/eller ge konkreta exempel. Intervjuerna genomfördes främst digitalt eftersom intervjustudiens respondenter efterfrågade den möjligheten. Här menar Ahrne och Svensson (2022) att ett fysiskt möte ger bättre förutsättningar för att samla in ett innehållsrikt material, eftersom kroppsspråk också kan ge information och bredda förståelsen för respondenternas svar. Trots detta ansågs ändå digitala intervjuer som lämpligt, då respondenternas deltagande i studien annars hade försvårats samt att digitala tjänster som zoom och teams ger möjlighet att se och följa respondenternas kroppsspråk och reaktioner- även fast dessa enklare går att avläsa vid ett möte på plats. Intervjuerna spelades in och transkriberades genom KlangAI.

5.4 Bearbetning och analys av material

Det första steget i att analysera empirin var att bearbeta det material som samlats in. Bearbetningen av dokumenten inleddes av ordsökning. Här var sökorden följande; fritidsboende, fritidshus, delårsboende, deltidsboende, säsongsboende, permanentboende, bostadsförsörjning, allmännytta, kommunalt bostadsbolag. Därefter lästes avsnitt som avhandlade bostadsfrågor mer ingående.

Kommunala bostadsförsörjningsprogram och handlingsplaner för bostadsförsörjning lästes i sin helhet där relevant information, utifrån syftet och frågeställningarna, sorterades ut för att sedan kondenseras och därefter kodas. Bearbetningen av intervjumaterialet som transkriberats började med att det kontrollerades genom en genomlyssning av intervjuerna tillsammans med transkriberingen, för att säkerställa att respondenternas svar återgivits korrekt. Bearbetningen av det empiriska materialet inspirerades av en kvalitativ innehållsanalys, där en kvalitativ innehållsanalys innebär att material kodas och tematiseras (Esaiasson et al., 2017). Både transkriberingarna och material från dokumenten tematiserades efter vilka konkreta åtgärder kommunerna genomfört för att åstadkomma permanentboende, som underlag till att analysera den första frågeställningen om åtgärder för att främja permanentboende.

Analysen av materialet inspirerades även av Yins (2018) förslag på generella analysstrategier vid komparativa fallstudier. Enligt Yin (2018, s.171) kan teori användas som utgångspunkt för att organisera fallstudiens olika delar såsom analys av empiriskt material. I denna studie har tillvägagångssätt för att analysera det empiriska materialet följt Yins generella analysstrategier genom att organisera det empiriska materialet efter Arts et al. (2006) teoretiska ramverket *the policy arrangement approach*. Intervjuerna och dokumentstudien analyserades genom en kvalitativ innehållsanalys där materialet kodas och tematiseras utifrån teorin *the policy arrangement approach* fyra kategorier: Aktörer, diskurser, regler och resurser. När tematisering var klar genomfördes en tvärfallsanalys (eng. cross-case synthesis) som nästa analyssteg. En tvärfallanalys innebär att jämföra de olika fallstudierna efter samma tematiker (Yin, 2018, s.194-195).

5.5. AI

Användningen av AI i studien har gjorts enligt SLU:s (2026) riktlinjer om AI användning inom högre utbildning. AI har som tidigare nämnt använts vid transkribering av intervjuer genom hemsidan KlangAI. Vidare har AI plattformen Google Gemini använts som ett hjälpmedel för språklig förbättring vid framställningen av intervjumaterialet.

5.6. Forskningsetiska överväganden

De forskningsetiska övervägandena har gjorts i enlighet med Kvale och Brinkmans (2015, s.93) etiska principer/överväganden för intervjustudier, vilket benämns som de fyra osäkerhetsområdena: *informerat samtycke, konfidalitet, konsekvenser, forskarens roll*. *Informerat samtycke* säkerställdes genom att först skicka ett informationsmail till kommunerna som beskrev syftet med uppsatsen och intervjun. De kommuner som sedan valde att medverka i intervjuer fick sedan en samtyckesblankett (se bilaga 2) där de blev informerade om hantering av personuppgifter, lagring av information och kontaktuppgifter till universitetet, samt deras rättigheter om att dra tillbaka sitt samtycke och

medverkan utan angiven orsak, vilket går i linje med Kvale och Brinkmanns (2015, s.93) riktlinjer för informerat samtycke. I början på intervjun informerades respondenterna återigen om deras rätt att återkalla samtycke tills dess att uppsatsen var godkänd och publicerad. Samtyckesblanketterna skrevs på i samband med intervjun, genomgodkännande på mail då intervjuerna mestadels genomfördes via Zoom eller Microsoft Teams. *Konfidalitet* har säkerställts, enligt Kvale och Brinkmann (2015, s.94-95) principer och i enighet med GDPR, genom att framställa respondenterna som anonyma, eftersom vissa respondenter valde att inte medverka med namn. Att låta ladda upp intervjuerna online och låta en AI transkribera måste föregås av ett övervägande om konfidalitet, då risken är att personlig identitet såsom röst laddas upp och används i fel syfte. Som tidigare beskrivet genomfördes transkriberingen i AI programmet *KlangAI*, vilka är ett svenskt företag baserat i Helsingborg som följer, och är skyldiga att följa, EUs och Sveriges lagstiftningar om GDPR (Klang, u.å). Kvale och Brinkmanns (2015. s.95-96) osäkerhetsfaktor *konsekvenser* behandlar just vilka konsekvenser intervju och medverkan kan få för respondenterna. I enighet med Kvale och Brinkmann har respondenterna fått möjlighet till granskning av sin medverkan i uppsatsen, så att de framställs på ett rättvist och korrekt sätt. Slutligen har *Forskarens roll* tagit hänsyn till, i enlighet med Kvale och Brinkmann (2015, s.97), genom att förhålla sig objektiv och ärlig i forskning enligt god forskningssed.

6. Litteraturöversikt

För att undersöka tillvägagångssätt för att balansera en hög andel delårsboende och åstadkomma permanentbostäder inom svensk kommunal bostadsförsörjning med hänsyn till det svenska bostadssystemets institutionella förutsättningar behöver förutsättningar svenska kommuner bedriver sitt bostadsförsörjningsarbete redogöras. Detta kapitel innehåller därför en genomgång av det svenska bostadssystemets grundidéer. Kapitlet innehåller även perspektiv kring hur nyliberalismens marknadsidéer verkar bidragit till synen på bostaden som ekonomisk vara och dess konsekvenser för svensk bostadsförsörjning. Genom att sammanlänka perspektiv om en ökad marknadsorientering med den svenska bostadsregimen fördjupas förståelsen för planeringens förutsättningar i bostadsförsörjningen.

6.1 Bostaden och marknaden

6.1.1 Nyliberalismens betydande påverkan på bostadsmarknaden

I artikeln *Neoliberalization of housing in Sweden: Gentrification, filtering, and social polarization* av Hedin et al. (2012, s.3-4) synliggörs och förklaras dynamiken mellan den nyliberalistiska politiken och den svenska bostadsmarknadens utveckling. Hedin et al. beskriver hur bostadsmarknaden till stor del styrs av nyliberalismens marknadsprinciper där gentrifiering används som ett globalt verktyg för

att ackumulera kapital. Under en tioårsperiod runt 90-talet skedde ett systemskifte som karaktäriserades av avregleringar. Den svenska bostadssektorn gick från att kosta staten drygt 30 miljarder per år till att inbringa drygt 31 miljarder per år, vilket tyder på det stora skiftet till nyliberalistiska idéer (Hedin et al., 2012, s.3-4). Flera beslut har föranlett denna utveckling men Bostadsdepartementet nedläggning 1991 har lyfts fram som central såväl som att investeringssubventioner för bostäder avskaffades (Grander, 2020; Gustafsson, 2025). Samtidigt skulle all lagstiftning som försvårade att använda bostaden som en finansiell vara avregleras, och med det skulle bostaden ses som vilken annan finansiell vara som helst (Hedin et al., 2012, s.4). Enligt Gunderström och Molina (2016, s.332) har bostadens funktion som boende och hem blivit underordnad bostaden som finansiell vara och accessoar, speciellt för privilegierade grupper. Liknande tendenser finns globalt och går i linje med Sassens (2014) tolkning av den globala ekonomin där bostaden blir en finansiell tillgång för resursstarka grupper.

Hedin et al. (2012, s.13-14) beskriver hur nyliberalismens marknadsbaserade system gjort den svenska bostadsmarknaden till ett verktyg för ekonomisk ackumulation i en urban kontext. Där Hedin et al. menar att bostadsmarknaden drivs av fastighetsägarnas kapital och vinstintresse, och att "den enskilt dominerande makten" på bostadsmarknaden är fastighetsägare och deras intressen (Hedin et al., 2012, s.13-14). Maktförskjutningen från institutioner till marknadens aktörer återfinns även i planprocessen, argumenterar Hedin et al. (2012, s.7). Det kommunala planmonopolet ska garantera kommunens bestämmande över utvecklingen av mark- och vattenområden, men sedan 1980-talet är privata konsultfirmor, med starka kopplingar till finansbolag, byggbolag och fastighetsmoguler, ledande aktörer i förberedelserna och initiering av planuppdrag vilket på så sätt underminerar kommunen som den bestämmande aktören (Hedin et al., 2012, s.7). Nyliberalismens intåg och har inte skett av sig själv utan beror på hur det svenska bostadssystemet och bostadspolitiken är format.

6.1.2 Den svenska bostadsregimens fem karaktärsdrag

I boken *Bostadsfrågan som politik och intressekamp* redogör bostadsforskarna Bo Bengtsson och Martin Grander (2023) för den svenska bostadspolitiska regimen och beskriver fem pelare den verkar efter. Bengtsson och Grander förklarar en *bostadspolitisk regim* som: "*den samlade offentliga styrningen och organiseringen av produktion, fördelning och konsumtion av boende inom ett land eller annan politisk enhe*t" (2023, s.40). Den svenska bostadspolitiska regimen grundar sig i tankar och en policyteori om att bostäder slutgiltigen fördelas via marknaden, med staten som en korrigerande institution för att säkerställa ett acceptabelt utfall (Bengtsson & Grander, 2023, s. 42). Forskare från olika fält som är verksamma kring bostadsutveckling och bostadspolitik har hängett sig åt att förklara den svenska bostadspolitiska regimens logiker och karaktärsdrag (jmf: Kemeny, 2003; Salonen, 2015; Granath Hansson, 2020: Bengtsson, 2013; Gustafsson, 2022); Enligt Grander och

Bengtsson (2023, s.42) bygger denna regim i Sverige på fem institutionella grundpelare. Det varierar och argumenteras bland forskningslitteraturen hur många dessa så kallade pelare eller karaktärsdrag egentligen är. Oftast beskrivs mellan tre-fyra karaktärsdrag för den svenska bostadsregimen, vilka stämmer överens med de fyra första pelarna som Grander och Bengtsson redogör för inom ramen för sin bok. I denna uppsats är det framförallt de fyra första som blir relevanta att redovisa för, då starka hyresrättsorganisationer, vilket är den femte pelaren, inte är det huvudsakliga fokuset för uppsatsen. De fyra grundpelarna i den svenska generella bostadspolitiken består av; (1) *En generell bostadspolitik, (2) Det kommunala bostadsförsörjningsansvaret - allmännyttan, (3) En integrerad hyresmarknad, (4) Neutralitet mellan upplåtelseformer.*

(1) Generell bostadspolitik

I Sverige är det, och har varit, en generell bostadspolitik, vilket innebär att bostadspolitiken riktar sig till alla samhällsgrupper samtidigt, och inte till någon specifik grupp (Bengtsson & Grander, 2023, s. 42). Alla i samhället ska följaktligen ha samma möjligheter att få en god bostad, oberoende av ekonomisk kapacitet. Den generella bostadspolitiken har karaktäriserats av offentliga subventioner såsom system för bostadsfinansiering (miljonprogrammen) och kommunala bostadsbolag för allmän nytta. En selektiv bostadspolitik, som förs i många andra europeiska länder såsom Norge, Frankrike och Tyskland, riktar sig inte till den generella allmänheten utan riktar sig endast till de individer som har svårt att få en bostad, oftast i form av social housing (socialbostäder) (Granath Hansson, 2020, s. 208-210). Bengtsson och Grander (2023) menar att den svenska bostadspolitiken blivit mindre generell med åren och överlag har de offentliga stöden orienterats åt mer selektiva insatser, i form av exempelvis bostadsbidrag och avdrag till ägare av bostadsrätter och egnahem.

(2) Kommunala bostadsförsörjningsansvaret

Implementeringen av den generella bostadspolitiken ska ske på kommunal nivå (Bengtsson & Grander, 2023, s. 42) där kommunerna har ansvar för bostadsförsörjningen, vilket innebär att kommunen ska “skapa förutsättningar för alla kommunens invånare att bo i goda bostäder” (Bengtsson & Grander, 2023, s.225). Det främsta verktyget för att uppfylla det kommunala bostadsförsörjningsansvaret är de kommunala allmännyttiga bostadsbolagen - vilka ska “producera och förvalta bostäder som ska vara till för allmänheten“ (Bengtsson & Grander, 2023, s. 228). Kommunernas självbestämmande (kommunalt planmonopol) och avsaknaden av statligt ansvar gör att bostadsförsörjningen över landet ser väldigt olika ut och därför blir fragmenterat, där kommunernas strategier inte överensstämmer med nationella mål (Bengtsson & Grander, 2023, s. 263). Kritiken centreras vidare kring att det kommunala bostadsförsörjningsansvaret är för vagt juridiskt formulerat, vilket gör att kommunerna, genom sitt agerande i det allmännyttiga bostadsbolaget, kan välja sin befolkning. Åtgärder kan bestå av att minska på det allmännyttiga beståndet, vilket leder till färre

prisöverkomliga bostäder för låginkomsttagare, eller skapa exkluderande uthyrespolicys med "höga trösklar" för inkomstkrav. (Bengtsson & Grander, 2023, s. 262).

(3) Integrerad hyresmarknad

Den tredje pelaren som Bengtsson och Grander (2023, s.267) beskriver är den *integrerade hyresmarknaden*. Globalt finns det två olika typer av hyresmarknader, dualistisk och integrerad, vilket syftar till hur hyresmarknaden är uppdelad efter privata och offentliga hyresvärdar (Bengtsson & Grander, 2023s. 267; Gustafsson, 2021; Granath Hansson, 2020). På den dualistiska hyresmarknaden skiljer sig den privata hyresmarknaden från den offentliga, då de har olika funktioner och konkurrerar inte med varandra. Den privata hyresmarknaden går efter marknadspriser, medan den offentliga hyresmarknaden riktar sig till hushåll med begränsade ekonomiska förutsättningar - baserat på en behovsprövning. En integrerad hyresmarknad innebär tvärtom att båda (offentliga och privata) konkurrerar på samma marknad, efter liknande villkor och regler, och erbjuder boenden för alla, oavsett ekonomisk status (Bengtsson & Grander, 2023, s. 275).

(4) Neutralitet mellan upplåtelseformer

Pelare nummer fyra innebär enligt Bengtsson och Grander (2023, s. 354) att statliga styrmedel inte ska favorisera en specifik upplåtelseform. Äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt ska alltså betraktas som likvärdiga upplåtelseformer, samt råda kostnadsneutralitet mellan dessa upplåtelseformer. Det politiska målet om *Neutralitet mellan upplåtelseformer* har också urholkats enligt forskningen - sedan 90-talet i de bostadspolitiska dokumenten har detta mål näst intill försvunnit och politiken har alltmer gynnat ägandeformer (äganderätt och bostadsrätt) och missgynnat hyresrätter (Bengtsson & Grander, 2023s. 354; Gustafsson, 2022). Bengtsson och Grander menar att Sverige är på god väg att gå ifrån att vara en hyresrättsregim, länder som ser hyresrätter som en likvärdig upplåtelseform som alla andra, till en äganderättregim, där ägande ses som det bästa boendeformen (Bengtsson & Grander, 2023, s. 355: Gustafsson, 2022). Globalt framhävs ofta äganderätt som det främsta boendet - både institutionellt, politiskt och diskursivt framhävs det ägda boendet som den naturliga upplåtelseformen då den ger långsiktig ekonomisk värdeökning och trygghet, samt självbestämmande över sin bostad (Bengtsson & Grander, 2023, s. 313-315).

Det är tydligt att bostadspolitiken i Sverige främjar att äga sitt eget boende, men det är inte bara en ojämlikhet mellan upplåtelseformer utan hela systemet kan ses präglas av en ojämlikhet - ett perspektiv och resonemang som Listerborn både företräder och utvecklar.

6.1.3 Diskurser om Bostadsojämlikhet istället för Bostadsbrist -

I boken *Bostadsojämlikhet* av stadsbyggnadsprofessor Carina Listerborn (2018) lyfter hon fram perspektivet om *bostadsojämlikhet* istället för *bostadsbrist* i Sverige. Resonemanget från Listerborn grundar sig i bland annat argument om att bostadsmarknaden ser olika ut för olika grupper och Listerborn (2018, s.21-22) delar här upp människor i två kategorier; *insiders* och *outsiders*. Hon menar att insiders är de människor som redan har förstahandskontrakt, god ekonomi och "bra" kontaktnät - de individer som kan tillgodogöra sig bostadsmarknaden. Outsiders å andra sidan är de som har svårare att komma in på bostadsmarknaden, vilket forskning visar vara unga, studenter, och människor med invandrarbakgrund (Listerborn, 2018, s.21-22). Möjligheten för dessa grupper att få ett förstahandskontrakt är begränsad - och den osäkra bostadsmarknaden leder till en otrygg situation för dessa grupper.

Resonemanget om varför mer fokus bör ges utifrån perspektiv om bostadsojämlikhet grundar sig också som en motreaktion till offentliga debatter och diskurser om den svenska bostadsmarknaden (Listerborn, 2018). Under 2018 rådde inte en generell bostadsbrist i Sverige, trots det fördes en retorik i offentliga debatter om att bostadsmarknaden i Sverige präglades av bostadsbrist (SOU 2018:35; Listerborn, 2018). Listerborn (2018, s.11) argumenterar för att begreppet *bostadsbrist*, som ofta används i sammanhang för att beskriva eller diskutera den svenska bostadsmarknaden, blir missvisande och inte heller mångsidigt belyser bostadsmarknadens utmaningar i tillräckligt tillfredsställande utsträckning. Det finns å ena sidan en marknad som erbjuder ett stort utbud av attraktiva boenden för de som är kapitalstarka, å andra sidan finns det en marknad som karaktäriseras av otrygghet - där människor lever med osäkra andrahandskontrakt och inte sällan måste byta boende (Listerborn, 2018, s.11). Bostadsbristen består alltså av en brist på prisrimliga bostäder (främst lägenheter) och påverkar då endast vissa grupper, vilket då skapar en bostadsojämlikhet. Utbudet av bostäder är inte anpassat till efterfrågan eftersom marknaden och byggaktörer inte bygger efter samhällsbehovet, utan efter ekonomisk vinst (Listerborn, 2018, s. 24). Bostadsojämlikheten är alltså ett resultat av ökade inkomstklyftor och en uppdelning i insiders och outsiders, vilket synliggörs av den ojämna fördelningen vid nyproduktion - vilket tillfaller de med kapital och således följer den globala trenden av ojämn fördelning av resurser (Listerborn, 2018, s.25).

6.1.4 Problembild dikterar lösningar - fokus på problem där lösning genererar vinst

Bostadsojämlikheten kan också delvis härledas till diskursen om bostadsmarknaden och vilken problembild som dominerar policyområdet. Enligt Stigendal (2016, s. 352) är problemformuleringar

av yttersta vikt då de avgör hur problem framställs och vilken lösning framställs passande. Stigendal använder begreppet *problemformuleringsprivilegiet* för att beskriva hur aktörer som har makt att formulera problemen, också formar lösningarna och riktar uppmärksamheten åt vissa perspektiv samtidigt som andra perspektiv förringas (Stigendal, 2016, s. 352). Problemformuleringarna är enligt Stigendal (2016, s.31) separat från själva problemet - det är kunskap som produceras och skapas av människor och frågan är här vem och vilka som skapar denna kunskap och hur problem formuleras utifrån denna kunskap. Frågan om problemformuleringsprivilegiet är ytterst relevant för problembilden gällande den svenska bostadsmarknaden. Listerborn (2018, s.31-32) menar att situationen på den svenska bostadsmarknaden bör beskrivas med begreppet *bostadojämlikhet* istället för *bostadsbrist*, då det senare uttrycket inte beskriver det verkliga problemet, och således främjar "fel" åtgärder. Listerborn menar att "Lösningen" på begreppet *brist* passande nog blir tillväxt och att bygga mer bostäder generellt vilket gynnar just byggbranschen och exploatörer. Hade *ojämlikhet* varit begreppet som definierade problemformuleringen hade fokus istället riktats mot det specifika behovet av prisrimliga hyresrätter. Att den dominerande problemformuleringen främjar branschen och ekonomisk vinst är en spegling av samhället i stort där drivkraften alltid är fortsatt utveckling och en evig tillväxt (Listerborn, 2018, s.31-32). Med "fel diagnos" blir alltså åtgärder och lösningar inte utformade för att åtgärda bostadsojämlikheten, utan endast bostadsbristen.

Listerborn (2018, s. 89-96) menar vidare att kommunerna, i den nyliberala bostadspolitiken, är beroende av externa finansiärer som exploaterar, då kommunen inte har råd att driva bostadsbyggnadsprocessen själv. Hon generaliserar och menar att allt byggande styrs nu mer av byggbranschen och exploatörens vinstkrav, vilket indirekt minskar kommunal planerings inflytande. Vilket Hedin et al. (2012) också argumenterar för. Dessutom, har konkurrens blivit den ledande planeringsprincipen, där målet är att attrahera nya invånare genom exempelvis attraktiva bostäder (Listerborn, 2018, s. 89-96). För att ge en bredare teoretisk förståelse av mekanismerna som fört oss till denna situation lyfter Listerborn kritiskt fenomenet/perspektivet *ekonomism,* vilket innebär att ekonomiska aspekter är prioriterade när beslut tas- om och i samhället - med konsekvensen att andra perspektiv nedvärderas. Listerborn (2018, s.100) menar att den ekonomiska fixeringen kan ses som ett hot mot demokratin då det undergräver de solidariska värdena i samhället.

6.1.5 De osynliga makthavarna i bostadssystemet

Finansiella aktörer har bidragit till att skapa en bostadsmarknad baserad på spekulation genom kalkyler och redovisningsmodeller som stänger ute vissa samhällsgrupper (Westerdahl, 2021). Westerdahls resonemang tar utgångspunkt i en förskjutning av makt inom bostadssektorn från politik till privata aktörer kopplade till finansbranschen. Westerdahl (2021, s. 56-57) beskriver här fastighetsvärderare och revisorer som fastighetsbranschens dolda makthavare. Det saknas dessutom

transparens i hur fastighetsvärderingsföretagens kalkyler, som ligger till grund för nuvärdesvärderingar, är utformade trots lagstadgade redovisningsregler skapade av en privat internationell att förhålla sig till (Westerdahl, 2021, s. 71). *"Det självspelande pianot"*, är Westerdahls fras för att rama in hur privata aktörer, i form av fastighetsvärderingsbolag, revisionsfirmor, fastighetsbolag och banker, har gjort norm av att skapa ekonomiskt värde idag på bostadsmarknaden av framtida potentiella tillgångar, genom att spekulera och värdesätta framtiden i dagens penningvärde (Westerdahl, 2021, s. 22). Det skapas alltså en nuvärdesvärdering på fastigheter, baserat på spekulation om framtiden. Detta kan ses som en del i det fenomen som kallas finansialisering, vilket innebär att ekonomiska värden skapas av objekt som tidigare värderades utifrån andra aspekter, i detta fall bostaden (Westerdahl, 2021, s. 111).

Samtidigt kan fastighetsägare bortse från fastighetsföretagens föreslagna kalkylränta (vilket är den variabel som styr nuvärdesvärderingen) och välja en egen kalkylränta som fastighetsvärderingsföretagen ska räkna efter (Westerdahl, 2021, s. 54-55), vilket ger fastighetsägare rätten att indirekt värdera sina egna fastigheter. Westerdahl menar att den svenska bostadsmarknaden således i hög grad styrs av två relativt dolda yrkesgrupper, fastighetsvärderare och revisorer, genom nuvärdeskalkyler och kalkylräntor. Westerdahl påstår att denna framtidsspekulation driver hela bostadsbyggandet, och gjort bostäder till finansiella objekt för privatpersoner och företag (Westerdahl, 2021, s. 104).

Westerdahl (2021) visar att denna utveckling är speciellt påtaglig i de kommunala bostadsbolagen, där hyresrätter omvandlats till en internationell handelsvara. Eftersom de kommunala allmännyttiga bolagen ska drivas affärsmässigt har allmännyttiga bolag tvingats sälja av fastighetsinnehav av ekonomiska skäl. Kapitalbolag, som Blackstone, drar nytta av allmännyttiga bolagens begränsade resurser och köper upp hyresfastigheterna med prisrimliga bostäder (för låginkomsttagare), för att göra en snabb ekonomisk affär genom att använda redovisningsverktyg som nuvärdeskalkyler (Westerdahl, 2021, s. 130). Nuvärdeskalkylerna är per definition kortsiktiga, då de vill ta framtida tillgångar och omsätta till ett ekonomiskt värde idag, och räknar inte den långsiktiga sociala effekt som en förbättrad folkhälsa eller bättre skolresultat. Värdet av en förbättrad folkhälsa och skolresultat kan alltså skiftas från att bestämmas och värderas av folkvalda politiker, till att bestämmas av kapitalmarknadens aktörer, genom nuvärdeskalkyler och kalkylräntor, vilket gör kapitalmarknadens aktörer till en stark politisk kraft (Westerdahl, 2021, s. 111-112). Problematiken ligger i att kalkylerna bara framhäver ett perspektiv, det ekonomiska, medan andra värden går förlorade (Westerdahl, 2021, s. 134). Det blir en fråga om de ekonomiska kalkylerna ska styra vår bostadsförsörjning eller om solidariska värderingar borde vara grunden för vår bostadspolitik.

6.1.6 Rumsligt styrverktyg - Lägesfaktor styr avkastningskrav/kalkylräntan för bostadsbyggande aktörer

Enligt Westerdahl (2021, s. 54-55) innebär denna förskjutning av makt också att privata aktörer mer och mer styr den rumsliga och fysiska lokaliseringen av bostäder, eftersom lägesfaktorn för olika fysiska område/stadsdel avgör kalkylräntan för bostadsproduktionen. Stadsdelars olika sociala förutsättningar blir till matematiska uträkningar i en kalkylränta, med konsekvensen att vissa områden blir mer finansiellt gynnsamma att bedriva bostadsutveckling i (Westerdahl, 2021, s. 54-55, 66). Westerdahl exemplifierar med att kalkylränta som bolagen väljer att använda i den finansiella kalkylen avgör om fastighetsbolag gör en förlust på 6 miljoner eller 6 miljoner i vinst. Utifrån marknadskrafternas logiker är det förståeligt varför det byggs i attraktiva lägen.

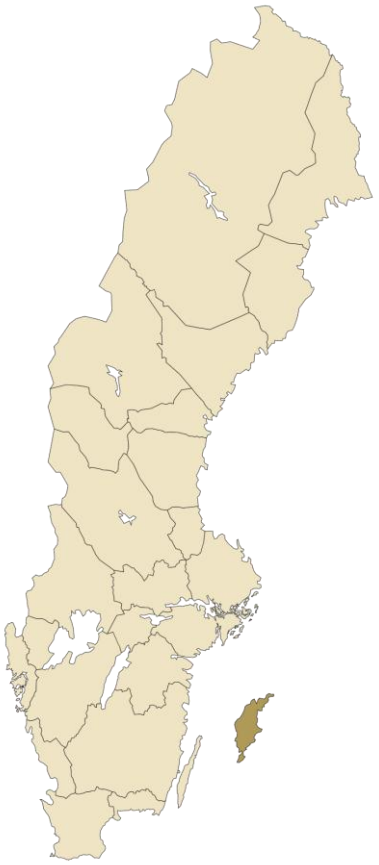
Denna form av räkneteknik missgynnar även landsbygden, då investeringar på landsbygden saknar ekonomisk bärighet eftersom riskerna anses vara för stora, vilket leder till höga kalkylräntor och således en lägre nuvärdesvärdering och slutligen en dålig ekonomisk affär för fastighetsföretagen (Westerdahl, 2021, s. 63). En viktig del i denna mekanism är att attraktivitet är en avgörande faktor för vart fastighetsbolag vill exploatera/bygga. På attraktiva platser förväntas värdet öka i framtiden, vilket ger en lägre kalkylränta och det blir således en tryggare ekonomisk investering, och företagen kan räkna hem en vinst i nutid, baserat på framtida spekulationer (Westerdahl, 2021, s. 66-67).

6.1.7 Ojämlikhetens reproduktiva krafter börjar i bostaden - och hemmet

Listerborn (2018) skriver att de som inte har tillgång till ett fast boende och möjligheten att skapa ett "hem" går miste om en grundläggande trygghet, då hemmet är där livet och vardagen sker samt skänker människor en värdighet vilket skapar känslor av självrespekt och uppskattning. Boendet, och den ojämlikhet som därigenom kan uppstå, är sammanlänkat med alltifrån planering, stadsutveckling/stadsbyggande, arbetsmarknad till välfärdsfrågor och livschanser (jmf. Grander, 2018; Listerborn, 2018). Ojämlikhet mellan grupper och individer kan förstås och synliggöras utifrån olika sätt genom, resursojämlikhet, existentiell ojämlikhet och hälso-ojämlikhet (Therborn, 2016, s.59-60). Ojämlikhet i ett område föder mer ojämlikhet i ett annat område, och benämns av Therborn som ojämlikhetens reproduktiva krafter (2016). Som ett sätt att accentuera boendes roll i en ojämlik samhällsutveckling i stort samt konsekvenserna av hur den svenska bostadssystemet utvecklats kopplas "ojämlikhetens reproduktiva krafter" till följande boendefrågor 1) om vi bor 2) var vi bor 3) hur vi bor (jmf: Grander, 2018). Dessa frågor belyser att det inte bara är i vilken sorts boende individer bor i, avsaknad av boende eller vilket bostadsområde som inverkar på och skapar konsekvenser kring individens livschanser, utan visar också bostaden och boendes roll för att jämlik utveckling utifrån de olika synsätten, och därmed bostadens roll för en socialt hållbar stadsutveckling (Grander, 2018; Listerborn, 2020).

7. Resultat

Detta kapitel innehåller studiens resultat. I avsnitt 7.1 presenteras dels den gotländska kontexten, dels presenteras regionens arbete med att försöka främja en mer socialt hållbar bostadsförsörjning. Därefter följer en presentation av de jämförande kommunerna. Först presenteras Värmdö (7.2), sedan Malung-Sälen (7.3), Åre (7.4) och slutligen Lysekil (7.5). Genom kapitlet används kommunal planering och kommuner som synonymer.



Figur 1. *Det svenska landskapet, Gotlands läge* av Lapplänning, 2009, (CC BY-SA 2.5).

7.1 Gotland

Avsnittet börjar (7.1.1) med att redogöra för Gotlands kontextuella förutsättningar som är centrala för att förstå och analysera bostadssituationen och dess möjliga utveckling för en mer socialt hållbar bostadsförsörjning, Gotlands placering i relation till resterande Sverige visas i figur 1. Sedan (7.1.2) presenteras Region Gotlands mål och åtgärder som är menade att säkerställa en god bostadsförsörjning.

7.1.1 Den gotländska kontexten - En begränsad och konkurrensutsatt bostadsmarknad

Gotland - geografiskt isolerad som påverkar arbetsmarknad och bostadsmarknad

Gotlands geografiska läge utgör ett unikt sammanhang i relation till det svenska bostadsystemet då ön saknar fast förbindelse till fastlandet (se figur 1) så färdmedel till och från Gotland är färja eller flyg (Jacobsson & Sander, 2025). Gotlands placering skapar en barriär mot in- och utpendling, vilket i andra svenska kommuner möjliggör för arbetstagare att bosätta sig i en kommun med en billigare bostadsmarknad än den kommun de arbetar i. Gotland har lägst inpendling av alla kommuner med 4% och den fjärde lägsta utpendlingen på 7% (kolada, 2024). Därmed utgör Gotland en sluten arbetsmarknadsregion, vilket innebär att arbetstagarna också bor i kommunen (Jacobsson & Sander, 2025, s 41). Arbetsmarknaden domineras av den offentliga sektorn, där Region Gotland motsvarar 23,5 % av arbetsmarknaden - andra stora sektorer är turistnäringen, areella näringar och mineralutvinning (Jacobsson & Sander, 2025, s.41), sektorer med traditionellt lägre löner, vilket påverkar inkomstnivåerna. Samtidigt är utbildningsnivån lägre än i övriga landet, där endast 36% har en eftergymnasial utbildning till skillnad från Sveriges 46%, trots att det finns ett universitetscampus på ön (Jacobsson & Sander, 2025, s.42). Sammantaget pekar det mot att permanentboende på Gotland har en begränsad arbetsmarknad i jämförelse med andra kommuner, och att arbetsmarknaden i sin tur påverkar permanentboendes möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden.

Gotland både som kommun och region i samma organisation

Administrativt är Gotland en anomalitet jämfört med övriga Sverige. Ön är ett län med en egen länsstyrelse, samt en egen region och en kommun (Region Gotland, 2026b). Det kommunala respektive regionala ansvaret ryms på Gotland inom samma organisation, till skillnad från hur resterande kommuner och regioner organiseras i Sverige. Region Gotland ansvarar därmed för både kommunala uppdrag såsom socialtjänst och skola, samt regionala uppdrag såsom regional utveckling, hälso- och sjukvård och kollektivtrafik. För planeringen innebär det att en och samma organisation har ansvaret för översikts- och detaljplanering som den regionala utvecklingen (Region Gotland, 2023). Vidare ligger ansvaret för strategiska bostadsförsörjningsfrågor på avdelningen för det regionala ansvaret *Regional utveckling*, vilket skiljer sig från landets övriga kommuner som inte har en sådan avdelning (Region Gotland, 2026c).

En bostadsmarknad som karaktäriseras av obalans mellan utbud och behov/efterfrågan

Region Gotlands (2025, s.39) översiktsplan pekar på utmaningarna gällande bostadsförsörjningen och menar att höga bostadspriser är en betydande problematik. I översiktsplanen härleds de höga priserna i hög grad till Gotlands attraktivitet bland delårsboende och efterfrågan på fritidshus, som leder till en

konkurrensutsatt bostadsmarknad med priser som därför befinner sig på samma nivå som i storstadsregionerna. Utmaningen med de höga bostadspriserna eleveras eftersom de genomsnittliga inkomstnivåerna på Gotland är betydligt lägre än den genomsnittliga inkomsten i Stockholmsområdet, och eftersom Stockholmsområdet både dominerar in- och utflyttning från Gotland, samt är hem åt flest fritidshusägare på Gotland, skapar det en obalans (Jacobsson & Sander, 2025, s.14-16; Region Gotland, 2025b, s.39). Resultatet är att lokalbefolkningen tvingas konkurrera med mer kapitalstarka bostadsspekulanter från en höginkomstregion, eftersom Gotland är en sluten arbetsmarknadsregion.

Enligt den regionala utvecklingsstrategin och länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys finns behovet av ett varierat bostadsutbud på hela Gotland (Region Gotland, 2021; Jacobsson & Sander, 2025). Målet är att främja bostadsbyggande och bostadsförsörjningen, eftersom allt fler gotlänningar har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. De som har särskilt svårt att ta sig in på bostadsmarknaden är ungdomar, studenter, nyanlända och personer med funktionsvariation. Samtidigt ökar andelen äldre i befolkningen och därmed behovet av billiga tillgängliga bostäder (Region Gotland, 2021; Jacobsson & Sander, 2025).

I ljuset av höga fastighetspriser, bostadsojämlikhet och en sluten arbetsmarknadsregion - står bostadsbehovet för permanentboende i kontrast till hur bostadsbeståndet faktiskt nyttjas. Enligt Region Gotland (2026a) står 20% av bostadsbeståndet tomt stora delar av året, vilket motsvarar drygt 15 000 delårsboende som är folkbokförda i en annan kommun. Sett till nyproduktion förstärks tendensen av en obalans mellan bostadsbehov och vad som faktiskt byggs. Antalet bygglov som beviljats under perioden 2010-2024 skiljer sig stort mellan bostadshus respektive fritidshus, där det beviljades dubbelt så många bygglov för fritidshus (1821) i relation till bostadshus (924) (Region Gotland, 2026a).

7.1.2 Region Gotlands nuvarande mål och arbete med bostadsförsörjning

Även fast svenska kommuner verkar under samma ansvar för att säkerställa en bostadsförsörjning för kommunens invånare visar de kontextuella förutsättningarna att den gotländska bostadsutvecklingen behöver navigeras annorlunda i jämförelse med många andra kommuner - sett till vilka utmaningar och problem som präglar bostadsfrågorna. Nedan presenteras Region Gotlands nuvarande mål och arbete med bostadsförsörjning och hur utmaningarna hanteras. Svar från studiens respondenter används för att måla fram bilden för det nuvarande arbetet.

Politiska beslut gällande bostadsbyggande - prioritering av detaljplaner

Ett politiskt beslut från Miljö- och byggnämnden innebär att Region Gotland ska möjliggöra för minst 500 bostäder mellan 2024 och 2027 (Region Gotland, 2025c). Här har det kommunala bostadsbolaget

GotlandsHem, med ägardirektiv från Region Gotland, även ett mål om att bygga 1500 bostäder mellan 2022 och 2031 (Region Gotland, 2025c). Samtidigt finns en uttalad ambition i översiktsplanen om att främja bostadsbyggande, särskilt i attraktiva lägen för att fler ska flytta till Gotland och bosätta sig permanent (Region Gotland, 2025b, s.39). Dock har denna ambition inte förverkligats, ett ökat bostadsbyggande vid kusten har inte bidragit till fler permanentbostäder (Region Gotland, 2025b, s.39). Enligt respondent 1, som arbetar med samhällsplaneringen på Region Gotland, har många av dessa bostäder resulterat i delårsboende vilket medfört att kommunen nu arbetar för att ändra målet till 250 bostäder för att överensstämma med bostadsbehovet för permanentboende, samt tillföra kriterier för lokalisering av bostäder respektive vad för typ av bostäder som byggs (intervju, 2026-03-05). Respondent 1 förtydligar att förändringen ska gynna permanentboende och förklarar vidare:

> *"Det vi från förvaltningen lagt fram är att vi vill att det ska vara inom områden med hög andel permanentboende. Alternativt boendetyper som främjar bostadsförsörjning"* (2026-03-05).

Samtidigt beslutade Region Gotland nyligen, i december 2025, att bebyggelse inom områden med hög andel permanentboende ska prioriteras, genom att uppdatera prioriteringsordningen för detaljplaneuppdrag (Region Gotland, 2025d). Enligt respondent 1 (2026-03-05) utgår prioriteringsordningen från analyser av hur bostadsutvecklingen historiskt sett ut, för att kunna förutspå förväntade utfall av om bostadsbyggandet bidrar till delårs- eller permanentboende. Syftet är att utifrån analyserna kunna prioritera detaljplaner och bygglov i områden där det historiskt blivit permanentboende.

Utförsäljning av allmännyttiga bostadsbeståndet - finansierar nyproduktion och renovering

Den regionala bostadsmarknadsanalysen visar att GotlandsHem sålt av en substantiell del av sitt bestånd för att stärka bolagets ekonomi och kunna finansiera nybyggnation och renoveringar av det befintliga bostadsbeståndet (Jacobsson & Sander, 2025, s.27). Utförsäljningen av bostäder i det befintliga bostadsbeståndet försvagar det allmännyttiga bostadsbolagets möjligheter att påverka olika samhällsgruppers möjlighet till bostad.

Pågående arbete med att ta fram en ny handlingsplan för bostadsförsörjning…

Region Gotland har idag[1] en politiskt antagen strategi för bostadsförsörjningen, genom dokumentet Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2020-2023, som håller på att ersättas av en handlingsplan. Det pågår ett arbete med att utveckla handlingsplanen för bostadsförsörjningen där Region Gotland uttrycker en förhoppning om att planen ska godkännas under våren/sommaren 2026 (Region Gotland, 2026). En stor del av handlingsplanens syfte är att tillgodose miljö- och byggnadsnämndens politiska beslut om att kommunen ska möjliggöra mer bostadsbyggande och detta ska resultera i en handlingsplan för bostadsförsörjning (Region Gotland, 2026). Under intervjuerna med både

[1] När uppsatsen skrivs under våren 2026

respondent 1 (2026-03-05) och Respondent 2 (2026-03-17) beskrev de att den kommande handlingsplanen även ska beskriva hur kommunen ska främja permanentboende.

…innehåller bland annat förslag för behovsanpassad bostadskö och markstrategi

Respondent 2 (2026-03-17), som arbetar med bostadsförsörjningsfrågor på Region Gotland, beskriver att det allmännyttiga bostadsbolaget GotlandsHem har 77 000 personer i sin bostadskö, samtidigt som det bara bor 60 000 på Gotland. Utöver att bostadskön är lång står det bara 17 000 gotlänningar i kön, vilket innebär att 60 000 i kön är bosatta i en annan kommun. Ett förslag i den nya handlingsplanen för bostadsförsörjningen är därför att det ska genomföras en utredning om en behovsbaserad bostadskö för de bostadssökande som har mest behov av bostäder (Respondent 2, 2026-03-17). Det skulle innefatta en gemensam kommunal bostadskö som inte bara innefattar allmännyttan utan även andra fastighetsägare, som samlar hyresrätter under ett och samma "paraply" över hela Gotland. Respondent 2 förklarar att det förekommer ett behov av förturer för att tillgodose det verkliga bostadsbehovet, hon exemplifierar med:

> *"Redan idag avsätts några mindre lägenheter för just ungdomar som inte har tillräckligt lång kötid.* [En potentiell förtursgrupp är] *exempelvis trångbodda barnfamiljer så att man har en kö där man måste, för att få en större lägenhet, ha hemmaboende barn. För att efterfråga en femma* [lägenhetsstorlek] *så måste man ha tre hemmaboende barn. Så att man tittar mer behovsbaserat och även då till exempel en viss kö för kvinnor som har blivit våldsutsatta. Både näringslivet och Region Gotland har svårt att rekrytera vissa nyckelpersoner, som till exempel tandläkare, vilket skulle kunna lösas med en kö för kompetensförsörjning".* (Respondent 2, 2026-03-17)

Utöver en behovsbaserad bostadskö innefattar handlingsplanen en åtgärd att ta fram en markstrategi. Kommunen äger en mindre andel av marken (Respondent 2, 2026-03-17), vilket innebär att kommunen i sin tur måste analysera var det finns byggbar mark utifrån, och i relation till, riksintressen. Respondent 2 menar vidare att en möjlig lösning skulle vara att kommunen köper mark för att förbereda för framtidens bostadsutveckling, och således ha möjligheten att styra utvecklingen genom markanvisningar.

Region Gotlands arbete kring bostadsförsörjningen handlar om att utveckla alltifrån övergripande strategi genom en handlingsplan, arbeta med bostadsköer, till markinköp och prioritering av detaljplaner för att bostadsbyggandet inte enbart ska resultera i delårsboende utan också ska fungera som permanentboende. Från det nuvarande arbetet går att tolka att insatser främst riktas mot nyproduktion, där bland annat det allmännyttiga bostadsbolaget avyttrar delar av bostadsbeståndet med argumentet att kunna finansiera nyproduktion.

7.2 Värmdö kommun - katalog av åtgärder för åstadkomma levande skärgård

Värmdö kommun är beläget i Stockholms skärgård och har ungefär 45 000 permanenta invånare, vilket på grund av den attraktiva skärgården ökar till cirka 100 000 invånare under sommarhalvåret (Värmdö kommun, u.å). Enligt Värmdö kommun är det en utmaning att permanentboendet i skärgården minskar och ersätts av delårsboende. Kommunen menar att den nuvarande nivån av invånare i skärgården måste kvarstå för att kunna bibehålla en rimlig servicenivå (Värmdö kommun, 2022, s.112). Respondent 4 (2026-03-17), samhällsplanerare i Värmdö kommun, förklarar att kommunen vill uppmuntra att personer bosätter sig permanent i skärgården, för att skapa en mer livskraftig skärgård. Värmdö kommun har i översiktsplanen pekat ut kärnöar som en strategisk utvecklingspunkt för att främja en levande skärgård, vilket Respondent 4 (2026-03-17) också återkommer till flertalet gånger. Kärnöarna är skärgårdsöar som bedöms ha ett tillräckligt utbud av infrastruktur och samhällsservice för att kunna utveckla en levande skärgård, och redan huserar majoriteten av de permanent- och delårsboenden i skärgården (Värmdö kommun, 2022, s.15). För att åstadkomma målet om en mer livskraftig skärgård har kommunen i översiktsplanen hänvisat till en strategi innehållande en katalog av åtgärder genom det så kallade *Skärgårdspaketet*.

Skärgårdspaketet - markanvisningar i skärgården

Skärgårdspaketet skapades enligt respondent 5 (2026-04-08), skärgårdsutvecklare på Värmdö kommun, genom en dialogprocess som åtgärdspaketet är baserat på. Här har Värmdö fortsatt en skärgårdsutvecklare som leder dialogprocesser med skärgårdsbor för att representera dem i kommunens arbete. En av åtgärderna inom skärgårdspaketet är att främja blandade upplåtelseformer så att det ska finns bostäder som passar alla grupper, och för att förverkliga detta arbetar kommunen med olika markanvisningar för att möjliggöra permanentboende, i form av hyresrätter (Respondent 4; 2026-03-17). Det kommunala bostadsbolaget har inga hyresrätter ute i skärgården utan där har kommunen enligt Respondent 4 (2026-03-17) gjort två nya markanvisningar på två skärgårdsöar - Svartsö och Möja - för att möjliggöra för permanentboende. Dessa markanvisningar skulle först hanteras via bygglov men där processen blev för komplicerad i och med förslaget mötte stor kritik från närboende (respondent 5, 2026-04-08). Idag arbetar kommunen istället med att detaljplanelägga området, vilket dock kommer ta tid.

Omvandling av fritidshus, samarbete med kooperativ och ideella föreningar för att skapa permanentboende

En annan åtgärd som tas upp är *prioriterade förändringsområden,* vilket handlar om att planlägga gamla fritidshusområden som idag har en stor andel permanentboende. Kommunen har många fritidshus som används som permanentboende och kommunen vill förse dessa områden med

kommunalt vatten och avlopp och följaktligen bidra till att fritidshus omvandlas till permanentbostäder (Värmdö kommun, 2022, s.40). Kommunen arbetar även med att identifiera lämpliga partners för att möjliggöra permanentboende. Enligt Respondent 4 (2026-03-17) så försöker kommunen medvetet samarbeta med aktörer som de vet är långsiktiga och trovärdiga i sin ambition att skapa hyresrätter. Respondenten nämner aktören SKB (Stockholms kooperativa bostadsförening) som har för avsikt att bygga kooperativa hyresrätter (SKB, u.å). Värmdö kommun har även samarbetat med Samfällighetsföreningen Eknö Hemman på Sandhamn och Kungliga Svenska Segel Sällskapet med ansvar över hamnen i Sandhamn, via avtal om detaljplanering av samfällighetsföreningens mark i Sandhamn för att skapa ett nytt bostadsområde för permanentboende (Eknö Hemman, u.å.) Byggnationen började 2010 och stod klart 2015 och består av 29 hyresrättsbostäder i varierande form som hyrs ut enligt ett förturssystem där personer som bor och arbetar på Sandhamn prioriteras (Eknö Hemman, u.å.).

7.3 Malung-Sälen kommun - laborerar markförvärv, regeländringar och uthyrningsregler

Malung-Sälens kommun är beläget i Dalarna och karaktäriseras av fjällandskap och är en stor vintersportdestination, vilket under vinterhalvåret ökar invånarantalet från cirka 10 000 permanentboende till 50 000-100 000 invånare (inkluderat säsongspersonal) till följd av delårsboende (Malung-Sälens kommun, 2025, s.11-13).

Arbetar med markförvärv och omvandling för att öka permanentboendet

I Malung-Sälens bostadsförsörjningsprogram redovisas kommunens mål och riktlinjer för bostadsförsörjning, där det första målet formuleras som *Tillskapande av fler byggbara tomter för permanentboende* (Malung-Sälens kommun, 2023, s.29). I målet konstateras att dagens planläggning till stor del realiserar fjällnära fritidsboende, vilket enligt kommunen skapat behovet av att specifikt möjliggöra för byggbara fastighetstomter för permanentboende (Malung-Sälens kommun, 2023, s.29). Fastighetstomterna ska vara lokaliserade så de blir attraktiva för just permanentboende, och syftet är att det ökade utbudet och fastighetstomternas placering ska bidra till en lägre prisbild och en verklig möjlighet för permanentboende att köpa eller bygga en bostad (Malung-Sälens kommun, 2023, s.28). För att uppnå detta arbetar kommunen aktivt med markförvärv i och runt Sälens by. Dels arbetar det kommunala bostadsbolaget med ett nytt flerfamiljshus, dels arbetar kommunen med att ta fram villatomter där kommunen själv är exploatör.

> *"Kommunen har idag ett stort markinnehav och vi jobbar aktivt med bland annat markbyten för att komma åt mark som är strategiskt viktiga för kommunen. I fall där vi inte lyckas komma fram till ett lämpligt byte så kan det bli aktuellt med rena köp eller fastighetsregleringar. Vi håller koll på vad som kommer ut till försäljning men vi kontaktar även markägare direkt för att inleda diskussion om förvärv eller byte. Många gånger kan vi också få till byten genom länsstyrelsens markhandläggare då de äger*

en hel del mark vars syfte är att få till en förbättrad fastighetsindelning." (Respondent 11, mailkontakt, 2026-03-25).

Trots ambitionen att åstadkomma permanentboende har det inte realiserats, exempelvis har ett tilltänkt område för permanentboende endast resulterat i ett fåtal som bor där permanent. Respondent 7 (2026-03-25), som arbetar med samhällsplaneringen i Malung-Sälens kommun, menar att kommunen samtidigt ser över det befintliga fastighetsbeståndet, med en ambition om att i framtiden kunna omvandla kommunala byggnader som gamla skolor till bostäder.

Verkar för enklare krav på personalbostäder

Kommunen har ett mål om att *verka för enklare regler för vissa personalbostäder* (Malung-Sälens kommun, 2023, s.30). Kommunen menar att de vill verka för att Boverket ska ändra gällande byggregler så att orter med stor besöksnäring, som dem själva, kan utnyttja samma utformningsbestämmelser som avses för studentbostäder, vilket idag enbart får tillämpas på orter med universitet eller högskola. Målet är att kunna erbjuda standardmässigt enklare och billigare bostäder, likt studentbostäder där det inte finns krav på varken direkt solljus eller att plats för sömn och matlagning är åtskilda, då personerna bor där under en begränsad tidsperiod (Malung-Sälens kommun, 2023, s.30). Respondent 7 (2026-03-25) menar att en regeländring skulle underlätta byggandet och öka utbudet av hyresrätter, vilket i sin tur skulle frigöra fler hyresrätter till permanentboende.

Förtur i det kommunala bostadsbolagets bostadskö

Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Malungshem har bostadskö med förtur för vissa prioriterade grupper (Malung-Sälens kommun, 2023, s.20). Under 2025 har grupperna som fått förtur enligt Respondent 7 (2026-03-25) inkluderat exempelvis personer som fått arbete i kommunen och som vid tillfället bor utanför pendlingsavstånd, och hushåll som på grund av separation behöver ny bostad. Det finns även andra förtursgrunder, och då gäller det äldre personer som säljer sin bostad, oftast en villa, för att flytta till en lägenhet (Malungshem, 2019, s.12). Malungshem hyr även ut lägenheter specifikt för personalboende enligt ett blockhyresavtal med den stora skidaktören Skistar AB (Malung-Sälens kommun, 2023, s.21).

7.4 Åre kommun - Använder mark som förhandlingsmedel och kravställare

Åre kommun är beläget i Jämtland och har ungefär 13 000 permanenta invånare, och karaktäriseras av ett fjällandskap och är även det en stor vintersportdestination, med Årefjället som det mest kända besöksmålet (Kolada, 2025; Åre kommun, 2017).

Krav på att bo permanent

En utmaning i Åre kommun är att många permanentboende används som fritidshus. Kommunen arbetar därför aktivt med att ta fram småhustomter till försäljning, där ett avgörande krav för att få köpa en av dessa småhustomter är att ägaren/köparen måste vara folkbokförd på adressen inom två år (respondent 8, 2026-03-27). För att reglera detta skrivs villkoret in i fastighetsregistret och resulterar i en anmärkning om det inte uppfylls. Detta krav gäller även alla nästkommande fastighetsägare, och om fastighetsägare inte uppfyller kravet får de inte en beviljad lagfart på fastigheten. Respondenten från Åre kommun menar dock att det är osäkert om åtgärden är juridiskt förankrat:

> *"sen kan man fundera på om det där*[krav på folkbokföring] *skulle faktiskt skulle hålla fullt ut vid en riktig prövning. Men det är så vi har det och det har funkat hittills i alla fall".* (respondent 8, 2026-03-27)

En annan fördel, förutom att det blir permanentboende, menar kommunen är ett dämpat prisläge. Kommunrepresentanten menar att kravet på permanentbosättning skapat 10-15% lägre pris i jämförelse med resterande småhus (Respondent 8, 2026-03-27).

Mark som förhandlingsmedel

En annan åtgärd som kommunen genomför är strategiska markuppköp och markanvisningar, där mark används som förhandlingsmedel (Respondent 8, 2026-03-27). Kommunen gjorde markanvisningar i centrala Åre och för att få bygga på den eftertraktade marken var köparen också ålagd att bygga hyresrätter i en mindre ort, Hallen, som en kompensationsåtgärd. Resultatet blev dock inte som planerat då fastighetsköparen byggde äganderätter i form av parhus i orten Hallen istället för hyresrätter, vilka idag fortfarande inte är sålda (Respondent 8, 2026-03-27).

7.5 Lysekil kommun - samverkan och dialog

Lysekils kommun är beläget i Bohuslän och karaktäriseras av sin kust och sina fjordar, vilket gör kommunen till ett populärt besöksmål under sommarmånaderna (Lysekils kommun, 2023, s.8). Kommunen har cirka 14 000 permanenta invånare, vilket fyrdubblas under sommarperioden (Lysekils kommun, 2023, s.8).

Fokus på samverkan och dialog

I Lysekil kommun går det att skönja intentioner för att främja en mer social bostadsförsörjning genom samverkan och dialogprojekt, däribland kommundelsdialoger och bostadsutvecklingsdagar. Under en intervju med en samhällsplanerare (respondent 6, 2026-03-20) från Lysekils kommun framkom att kommunen genomfört kommundelsdialoger, vilket innebar att kommunen genomförde medborgardialoger i alla kommundelar. Invånarna bjöds in till möte för att ge sin bild och sina tankar av vad som är en lämplig boendeutveckling och sina önskemål kring den. Kommunen genomförde även en bostadsutvecklingsdag där de bjöd in aktörer med relevans för bostadsförsörjningen,

däribland byggaktörer, mäklare, länsstyrelsen och kommunala tjänstepersoner från bygglov, planerare och näringslivsstrateg, med syfte att diskutera hur de ska samverka på bästa sätt. En utmaning som identifierades var att nyproduktion sällan är självbärande. Kommunen har även initierat en satsning till kommande höst med avstamp i frågeställningen *"Hur kan kommunen påverka i ett område där vi inte äger mark?"*. Här ska kommunen samarbeta med Chalmers universitet där studenter ska få undersöka och lägga fram förslag på åtgärder (respondent 6, 2026-03-20).

Permanentboende för att skapa en levande landsbygd

Lysekil kommun har, tillsammans med grannkommunen, gjort en fördjupad översiktsplan för ett attraktivt kustområde (Åbyfjorden) med syfte att främja permanentboende och en levande landsbygd (Lysekil kommun, 2023). Ny bebyggelse ska syfta till att utveckla en levande landsbygd genom möjliggörandet av attraktivt permanentboende (Lysekil kommun, 2015, s.97). Bebyggelsen föreslås att lokaliseras till områden med redan relativt hög andel permanentboenden för att kunna utnyttja befintlig infrastruktur och tillgänglighet (Lysekil kommun, 2015, s.108). Respondent 6 menar dock att strategin, som beslutades 2015, inte hunnit resultera i fler permanentboenden, utan snarare fler delårsboenden:

> "*Vi ser ju att det finns ett tryck här, om man jämför antal förhandsbesked här jämfört med andra delar i kommunen, men många av dem skulle jag säga är just delårsboenden"* (respondent 6, 2026-03-20).

Detta indikerar att ambitionerna inte realiserats och svårigheter som identifierats i övriga kommuner även gäller för Lysekil.

8. Analys

Detta kapitel innehåller studiens analys. I kapitlet analyseras och fördjupas studiens empiri som organiserats efter de fyra dimensioner som ingår i det analytiska ramverket för policyarrangemang. Kapitlet börjar med dimensionen aktörer (8.1), där först Gotland analyseras och sedan jämförande kommunerna, ett upplägg som återkommer i analysen för både diskurser (8.2), regler (8.3) och resurser (8.4). Kapitlet avslutas i 8.5 med en sammanfattning för hela arrangemanget.

8.1 Aktörer

Arrangemang för bostadsförsörjning påverkas av vilka aktörer som medverkar och hur aktörerna relaterar till varandra. Utifrån empirin framkommer det ett antal aktörer som är återkommande i bostadsutvecklingen och arbetet med att främja permanentboende, vars inflytande och relationer analyseras i avsnittet.

Samma aktörer utgör grund i samtliga kommuner

I arrangemanget för bostadsförsörjning är kommunerna en central aktör med sitt ansvar för bostadsförsörjning och självbestämmande över mark- och vattenområden genom det kommunala planmonopolet, därtill hör även de kommunala bostadsbolagen med direkt koppling till kommunen (genom ägardirektiv). Utöver kommunen har privata fastighetsutvecklare, fastighetsägare, byggbolag, exploatörer och byggherrar en stor roll och påverkan i vad som byggs då majoriteten av alla bostäder produceras av privata aktörer. Samtidigt utgör det befintliga beståndet navet i bostadsförsörjningen, vilket gör fastighetsförvaltare till en central aktör. Instrumentellt är Boverket en stor aktör genom att besitta handlingsutrymmet att arbeta och besluta kring riktlinjer för både den kommunala planeringen samt byggregler. Kravet, från 2025, att alla kommuner ska upprätta en handlingsplan för bostadsförsörjning är här ett exempel (Boverket, 2025c). Länsstyrelsen är en annan statlig aktör med stor bestämmanderätt i planeringen genom exempelvis riksintressen som totalförsvaret eller natur- och kulturmiljöer. En viktig aktör som delvis framträder som involverade i det empiriska materialet i planeringen och strategiarbetet kring bostadsutvecklingen är de boende, genom exempelvis kommundelsdialoger i Lysekil eller genom skärgårdsutvecklaren i Värmdö. Avslutningsvis framträder marknaden som en särskild typ av aktör inom policyarrangemanget. Till skillnad från övriga identifierade aktörer utgör marknaden inte en enskild organisation eller institution, men dess inflytande präglar samtliga fyra dimensioner av arrangemanget kring permanentboende och bostadsförsörjning och kan därför också kategoriseras och förstås som en central aktör.

8.1.1 Gotland

Traditionella aktörer - från samhällsplaneringsenhet till byggbolag

En mängd större aktörer kan uppfattas påverka bostadsförsörjningen på Gotland. Dels är det kommunen, dels det kommunala bostadsbolaget Gotlandshem. Utifrån respondenterna 1, 2 och 3 (2026-03-05; 2026-03-17; 2026-03-27) framgår att de statliga aktörerna, länsstyrelsen och Försvarsmakten, haft en betydande inverkan på planeringen av bostadsförsörjningen. Vidare finns privata aktörer i form av exploatörer och byggbolag som fokuserar på nyproduktion och till stor del står för själva bostadsutvecklingen. En annan aktör som nämndes i två av intervjuerna (2026-03-05; 2026-03-17) var “lokala utvecklingsaktörer”, vilket åsyftar lokala engagerade aktörer såsom föreningar och lokala fastighetsägare - främst på landsbygden. Enligt respondent 2 (2026-03-17) har kommunen genomfört en omfattande dialogprocess, i arbetet med den nya handlingsplanen för bostadsförsörjningen, där flertalet aktörer rådfrågats för att utreda behov och undersöka möjliga vägar framåt. Aktörer som medverkat är exempelvis de lokala utvecklingsaktörerna, Gotlandshem, Länsstyrelsen, Försvarsmakten, fastighetsmäklare, Uppsala universitet, hyresgästföreningen, PRO och småhusbranschen (Myresjöhus/OBOS, Fiskarhedenvillan).

Regional utveckling som aktör

I Region Gotland ligger ansvaret för bostadsförsörjningsfrågor i regionstyrelseförvaltningen på avdelningen för regional utveckling, vilket skiljer sig från resterande svenska kommuner (Region Gotland, 2026). Vidare var även respondent 2 som arbetar med bostadsförsörjningsfrågor hemmahörande på regionstyrelseförvaltningen (respondent 2, 2026-03-17), samtidigt som översiktsplanering och detaljplanering ligger på Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen (respondent 1, 2026-03-05).

Svag allmännyttigt bolag

Enligt respondent 2 (2026-03-17) har Region Gotland ägardirektiv till Gotlandshem[2], det kommunala bostadsbolaget, vilket enligt respondent 1 innebär att Gotlandshem är en del av Region Gotlands koncern och att kommunpolitiken kan styra Gotlandshems utveckling. Utöver allmännyttan menar respondenterna 1 och 2 (2026-03-05; 2026-03-17) att kommunens rådighet är begränsad då kommunen äger 1,5 % av marken på Gotland. Allmännyttan i sin tur tampas med dålig ekonomi och säljer delar av bostadsbeståndet för att finansiera nybyggnation och renovera det befintliga beståndet (respondent 1 & 2, 2026-03-05; 2026-03-17). Utförsäljningen av bostäder i det befintliga bostadsbeståndet kan tydas försvaga det allmännyttiga bostadsbolagets möjligheter att påverka olika samhällsgruppers möjlighet till bostad. Motsättningarna inom detta har inte kommenterats, och respondenterna hänvisar till bostadsbolagets förklaring gällande den finansiella situationen.

Marknaden framstår som den starkaste aktören

Respondent 2 förklarar att Region Gotland, förutom genom Gotlandshem, inte bygger några fastigheter utan att byggandet genomförs av privata fastighetsägare och exploatörer:

> *"*[vilka Region Gotland] *inte kan styra, de väljer själva var de vill bygga och vad som ska byggas och vilken form det ska byggas och så vidare. Så där har vi väldigt liten möjlighet att påverka*" (2026-03-17).

Marknaden lyfts alltså fram av kommunen som avgörande för både vad som byggs och hur det kan användas. Respondent 1 (2026-03-05) menar att så fort bygglov är godkänt så är det också marknaden som styr och Region Gotland förlorar rådighet. Exploatörer beskrivs även vara kreativa med bygglov för att kunna vinstmaximera. Marknaden blir således den centrala faktorn och aktören som påverkar den övergripande bostadssituationen, i alla skeden, både vid nybyggnation som är beroende av marknaden, och förvaltning av befintliga bestånd eftersom allmännyttan avyttrar delar av sitt bestånd på grund av marknadsmässiga principer. Denna iakttagelse går i linje med både Hedin et al. (2012) och Listerborns (2018) resonemang att marknaden alltmer styr i planeringen för bostadsförsörjningen alltmer styrs via marknadsmässiga principer.

[2] Gotlandshem är helägt av Region Gotland

Kommunen söker aktivt efter externa samarbetspartners

Respondent 1 och 2 (2026-03-05; 2026-03-17) berättar om arbetet med Gotlands nya handlingsplan för bostadsförsörjning där många aktörer har rådfrågats, främst i form av lokala utvecklingsaktörer. Uppsala universitet, genom IBF (Institutet för bostads- och urbanforskning) har även visat intresse av att genomföra ett bostadslabb på Gotland. Region Gotland verkar påbörjat söka aktivt efter externa samarbetspartners som traditionellt inte varit involverade i planeringen. Detta synliggörs tydligt i intervjuerna där regionen gärna ser att lokala utvecklingsaktörer initierar bostadsbyggande genom exempelvis byggemenskaper. Respondent 1 menar att:

> *"Vi håller på att bygga upp nu är ju, det heter Samla, den här landsbygdsatsningen då. Och då är det ju mer att hitta och samverka med aktörerna som är drivna på orterna, som kan vara med och påverka"* (2026-03-05).

Ambitionen är att i ett tidigt skede samverka med de lokala utvecklingsaktörerna med mål att skapa permanentboende, för att upprätthålla en livskraftig landsbygd och lokalsamhälle (respondent 1, 2026-03-05). I planeringen inkluderar detta boende, genom kommunens identifierade lokala utvecklingsaktörer, och ger dem därigenom en röst och chans att påverka den lokala utvecklingen. Samtidigt har kommunen enligt respondenterna 1 och 2 (2026-03-05; 2026-03-17) en utmaning med förståelsen hos invånarna kring kommunens begränsade resurser. Även om ambitionerna finns styrs planeringen i bostadförsörjningsarrangemanget som ovan nämnt av främst större aktörer såsom "marknaden" och statliga aktörer som Länsstyrelsen och Försvarsmakten.

Överklagande försvårar samverkan mellan planeringsaktörer och länsstyrelse

Länsstyrelsen och Försvarsmakten påverkar planeringsförutsättningarna för bostadsförsörjningen då omfattande del av marken på Gotland är av intresse för dem. Respondent 1 (2026-03-05) exemplifierar med Försvarsmaktens intressen runt Visby vilket förhindrar nybyggnation. Respondent 1 beskriver att fyra av fem detaljplaner som antogs 2025 blev överklagade, vilket delvis härleds till dessa aktörers olika intressesvärar såsom riksintressen. Utifrån planeringsperspektiv kan dessa aktörers bestämmandemakt antas sänka Region Gotland kreativitetsnivån till att endast upprätthålla en fungerande planering hos kommunen då detaljplanerna oftast överklagas, och således inte tidigare sökt alternativa vägar för att främja permanentboende. Det går att ifrågasätta Länsstyrelsen och kommunens interaktioner, som inte verkar skapa förutsättningar för ett konstruktivt samarbete, ett samarbete som däremot går att tyda i vissa jämförandekommuner. Relationen, sinsemellan, kan således försvåra planeringen för bostadsförsörjningen.

Svårigheterna i samverkan mellan kommunen och länsstyrelsen, samt marknadens påverkan, verkar ha styrt kommunen mot externa samarbetspartners som erbjuder alternativa tillvägagångssätt för att få

till en mer socialt hållbar bostadsförsörjning. Samtidigt är dessa samarbeten och tillvägagångssätt inte ett undantag för länsstyrelsens granskningsfunktion.

8.1.2 Jämförandekommunerna: Vad kan Gotland lära sig härifrån?

Likt Region Gotland har alla jämförelsekommunerna ett aktivt kommunalt bostadsbolag som arbetar i olika utsträckning för att skapa permanentbostäder. I Malung-Sälen, Åre och Lysekil är de kommunala bostadsbolagen, likt Gotlandshem, helägda av kommunen medan Värmdöhem ägs till 51% av kommunen, men där samtliga allmännyttiga bostadsbolag agerar efter ägardirektiv (Malung-Sälens kommun, Åre kommun, Lysekils kommun, Värmdös kommun). Det är svårare att avgöra hur nära samarbete kommunerna har med sina bostadsbolag. Alla respondenter från jämförandekommunerna beskriver att kommunen och det kommunala bostadsbolaget tillsammans arbetar aktivt med att försöka bygga lägenheter inom ramen för det kommunala fastighetsbeståndet. Respondent 8 (2026-03-27) i Åre konstaterar att det kommunala bostadsbolaget är kommunens enda verktyg för att garantera byggandet av permanentboende, men att Årehus nu inte har byggt något på flera år till följd av rådande lågkonjunktur. I Värmdö förklarar respondent 4 (2026-03-17) att Värmdöhem inte bygger i skärgården vilket föranlett kommunen att utforska andra tillvägagångssätt. Relationerna och maktförhållandet mellan kommun och allmännyttan har stora likheter i studiens samtliga kommuner. Generellt har allmännyttan haft låg byggnationstakt de senaste åren, vilket hänvisas till lågkonjunkturen. Skillnaden kanske främst består i vad som genomförs konkret genom bostadsbolaget och uthyrningsprinciper där Malung-Sälen har förtursköer för olika sårbara grupper, samtidigt som Gotlandshem avyttrar delar av bostadsbeståndet.

I fjällkommunerna är stora privata aktörer involverade

I både Åre och Malung-Sälen nämns Skistar och andra privata aktörer från näringslivet vara involverade i planeringen, där respondent 7 (2026-03-25) från Malung-Sälen beskriver hur Skistar är en etablerad exploatör som själva göra detaljplaner och beskrivs ha "lärt sig" vad som förväntas i formella planprocesser. *S*amtidigt betonar respondenten från Åre att just Skistar inte har som fokus att bygga permanentboende utan enbart exploaterar för turistsyften (respondent 8, 2026-03-27). Respondenten i Åre beskriver att många privata aktörer i kommunen har en stor mängd ekonomiska resurser och har gynnats finansiellt av att verka/exploatera i Åre, vilket gör att de vill säkerställa goda relationer med kommunen. Denna inställsamhet kan ses som en tillgång när banker inte vill bevilja lån till byggnation av bostäder på landsbygden. Respondent 8 menar att det i vissa orter på landsbygden är omöjliga att bygga permanentbostäder då banker inte beviljar lån (Respondent 8, 2026-03-27).

Likt Gotland är en nackdel med en lukrativ marknad enligt både Åre (respondent 8, 2026-03-27) och Malung-Sälen (respondent 7, 2026-03-25) att det finns exploatörer som försöker vinstmaximera och således trixa med detaljplaner och bygglov för att få till, en av kommunen icke önskad utveckling. Konkret kan dock planeringen i fjällkommunerna tolkas ha större och fler investerare som uppvaktar kommunen vilket kanske skapar ett större handlingsutrymme för planeringen att säga nej till oönskad utveckling och makten att ställa krav på exploaterarena att även bidra till samhället, i utbyte mot exploatering likt Åres modell.

Även skärgårdskommunerna samverkar med privata aktörer

Andra privata aktörer som kommuner involverade i planeringen av bostadsförsörjningen är ideella aktörer, eller icke vinstdrivande aktörer, för att undvika vinstintresset i bostadsutvecklingen. Värmdö kommun samarbetade med en byggemenskap, där de boende är exploatörer, för att undvika vinstintresse från marknadens aktörer (respondent 4, 2026-03-17). I Värmdö var det specifikt Stockholms kooperativa bostadsförening som var exploatör i Sandhamn i skärgården och respondent 4 beskrev att:

> *"Vi vet att de är en långsiktig förvaltare så att om de vinner ett anbud så är det ju stor sannolikhet att de faktiskt driver det vidare till att skapa hyresrätter."* (2026-03-17).

I Lysekil fanns också tankarna på aktörer som byggemenskaper där de varit på studiebesök i en grannkommun för att se hur de arbetat (respondent 6, 2026-03-20). Konkret har alltså jämförelsekommunerna kommit längre med att involvera icke vinstdrivande bostadsutvecklare vilket tar bort principen om bostaden som ekonomisk vara.

Dialogprocesser med aktörer som en väg framåt

Vikten av samverkan och dialog med aktörer framkom främst i intervjuerna med respondenterna från Lysekil och Värmdö. I Lysekil hade det genomförts en bostadsutvecklingsdag med aktörer som kommunen ville diskutera hur de ska samverka med, de hade bjudit in länsstyrelsen, byggföretag, mäklare och fastighetsägare (respondent 6, 2026-03-20). Värmdö hade enligt respondent 5 (2026-04-08), som var skärgårdsutvecklare, en kontinuerlig dialog med representanter från skärgårdsöarna om vilken utveckling de vill se. Region Gotlands pågående dialogarbete inför nya handlingsplanen utgör en potential att omdefiniera sin relation med Länsstyrelsen. Att betrakta Länsstyrelsen som strategisk samverkansaktör istället för enbart en kontrollinstans skulle ge planeringen bättre förutsättningar. Slutligen ska Lysekil, likt Gotland, initiera samarbeten med akademin för att försöka hitta mer innovativa lösningar för att få en mer hållbar bostadsförsörjning. I detta fall var det aktören Chalmers arkitekter som har fått i uppdrag att undersöka vilken form av utveckling i rurala områden som skulle främja permanentboende (Respondent 6, 2026-03-20).

8.2 Diskurser

Arrangemang för bostadsförsörjning präglas inte bara av vilka aktörer som är involverade. Offentliga diskussioner, idéer och föreställningar kring problematiker såväl som idéer och föreställningar om lösningar, som enligt ramverket policyarrangemang benämns som diskurser påverkar hur bostadsförsörjningen (ut)formas.

8.2.1 Gotland

Olika framställningar och uppfattningar om problembilden

Vilka diskurser och föreställningar om problemformuleringar relaterade till bostadsutvecklingen på Gotland präglar bostadsutvecklingen? Och hur påverkar detta i sin tur diskussioner om lösningar kring bostadssituationen på Gotland bör eller kan utvecklas? Det är en mångsidig problembild som träder fram ur det empiriska materialet, där problembilderna kring bostadsutvecklingen orienteras i olika riktningar. De olika riktningarna eller perspektiven kring Gotlands bostadssituation kan delas upp i lokalbefolkningens uppfattning och tjänstepersoner samt politikers uppfattningar.

Delårsboende och flyttkejdor - problem eller lösningar?

Utifrån lokalbefolkningens syn på bostadsutvecklingen och kommunens perspektiv går det att tyda en viss dissonans mellan kommun och boendes uppfattning av både delårsboende och dess konsekvenser. Samtliga respondenters tolkning huruvida vad som anses vara problem med bostadssituationen på Gotland enligt lokalbefolkningen är dyra bostadspriser orsakade av delårsboende, samt att delårsboende bidrar till en bortträngning av lokalbefolkning (Intervju 2026-03-05, 2026-03-17, 2026-03-27). Den höga andelen delårsboende och dess negativa konsekvenser lyfts dessutom fram av lokalbefolkningen själva genom debattinlägg i lokala medier (jmf; Linder, 2022), där svårigheter för bland annat unga att etablera sig på Gotlands bostadsmarknad synliggörs. Denna problembild får gehör från Region Gotlands respondenters (Intervju 2026-03-05, 2026-03-17, 2026-03-27) egna uppfattning om vad problembilden kring bostadssituationen består i, som också framhåller att det är problematiskt att den gotländska lokalbefolkningen behöver konkurrera med kapitalstarka delårsboende på bostadsmarknaden. Samtidigt poängterar respondenterna vad de benämner som positiva aspekter med delårsboende i kommunen. Respondent 3 förklarar:

> *"Det är ju också positivt att man renoverar och bygger och fixar och sen att de* [delårsboende] *är här och konsumerar"* (2026-03-27).

Respondent 1 ger en mer utförlig men liknande bild:

> *"…utbud inom service bygger ju på att vi har mycket deltidsboende. Vi kan inte jämföra oss med någon annan kommun nästan på den nivån … Politiken är väldigt positiv till deltidsboende, men man har ju insett att skattegrunden ändå är för permanentboende...Vi behöver få fram båda perspektiven"* (2026-03-05).

Å ena sidan beskrivs delårsboende generera intäkter och bidra till att service kan upprätthållas, å andra sidan bidrar samma grupp till att bostadsmarknadens priser höjs samt ökade kostnader för övrig samhällsservice. Kommunen har en bredare syn på delårsboende och ser alltså delårsboende inte bara som del av problembilden, utan snarare som i varierande utsträckning del av lösningar. Detta synsätt kan sammanlänkas med mer övergripande dominerande diskurser om tillväxt som lösning på olika samhälleliga problem. Kommunens problembild angående den rådande situationen, innefattar även marknadens påverkan och effekt, samt de boendes roll. Här hänvisar respondenter (Intervju 2026-03-05, 2026-03-17) till avsaknad av flyttkedjor på grund av bostadspriserna och därmed en trögrörlighet på bostadsmarknaden. Den befolkning som till exempel skulle ha möjlighet att flytta från större hus till mindre boende väljer ändå att bo kvar i sitt nuvarande boende eftersom det är billigare och det finns brist på attraktiva alternativ, vilket försvårar rörligheten på bostadsmarknaden. Kring flyttkedjor uppvisar kommunen en medvetenhet om att de måste skapa attraktiva alternativ för att boende ska vilja flytta men framhåller samtidigt att en del i problemet också är såväl marknaden som lokalbefolkningen som aktivt måste välja att flytta **(**respondent 1, 2026-03-05; respondent 2, 2026-03-17)**.**

Kommunen upplever maktlöshet - leder till ansvarsförskjutning?

Det är inte bara vid diskussioner om flyttkedjor, eller bristen av flyttkedjor, som kommunen uttrycker avsaknad av mandat. En återkommande argumentation som kan förstås som en bakomliggande orsak till den obalanserade bostadssituationen är enligt respondenterna att det är faktorer som kommunen inte kan påverka som styr utvecklingen (respondent 1, 2026-03-05; respondent 2 2026-03-17). Här illustrerar olika statliga intressen såsom riksintressen - där marken inte kan bebyggas - och försvarsfrågor, som så kallade "yttre faktorer" som förhindrande omständigheter och begränsar rådighet och mandat kring att arbeta med utvecklingen av bostadsfrågor. Oavsett om det handlar om främjande av permanentboende eller motverkande av delårsboende uttrycker kommunala tjänstepersoner en vad som kan beskrivas som "uppgiven" inställning till förutsättningar att bedriva planering av bostäder - på grund av förutsättningarna och de yttre faktorerna.

Behövs initiativ från lokala aktörer för att skapa permanentboende

Mot bakgrund av respondenternas problembild, där olika yttre faktorer, såsom marknaden, hindrar kommunen att åstadkomma permanentboende, målas istället idéer fram om att det är lokala aktörer utan vinstintresse som kan vara en del av lösningen på problematiken. Här pekas såväl lokala aktörer som enskilda individer ut som möjliga katalysatorer för skapande av permanentboende. Detta illustreras bland annat i detta citat från en intervju med respondent 2 (2026-03-17):

> *"Om man då är några stycken eldsjälar så kanske man kan gå in och göra så att man tar över en gammal skola eller ålderdomshem och sen att man säljer dem i råformat. Sen får var och en anlita den arbetskraft man behöver. Men det är alltså ett lägre steg för att skaffa nya boenden. Nere i Tyskland så*

finns det en stad som heter Tübingen. Där går 70 % av all mark som går till markanvisningar till byggemenskaper. De är världsledande på det och det är otroligt spännande."

Citatet visar att även befintliga bebyggda strukturer är föremål för diskussion kring permanentboende. Respondent 3 (2026-03-27) lyfter också en omvandling av befintliga strukturer/byggnader som framtida viktig lösning. Det existerande beståndet blir annars framförallt mest synligt i diskussionerna om flyttkedjor, eller lokala individer när ansvaret inte är kommunens, samt det kommunala bostadsbolagets avyttring av bestånd.

Sammantaget menar tjänstepersonerna att faktorer kring marknadsprinciper, begränsad rådighet och statliga intressen gör att kommunen och planeringen inte har handlingsutrymme att arbeta med frågorna fullt ut. Utifrån detta perspektiv lyfter tjänstepersonerna föreställningar kring att andra aktörer som de anser har handlingsutrymme och därmed har möjligheten att påverka och förändra situationen. Det är bland annat enskilda individer som behöver genomföra initiativ och ta ansvar genom exempelvis byggemenskaper menar respondenterna (2026-03-05, 2026-03-17, 2026-03-27). Bostadsutvecklingen på Gotland linjerar den övergripande kommunala målsättningen om att bygga bostäder i attraktiva lägen på ön. Likt många andra kommuner i Sverige visar det empiriska materialet exempel på hur även Region Gotland präglas av ett tillväxtorienterat synsätt för att finna lösningar på bostadssituationen (jmf. Thackara, 2017). Fokus kan tydas vara riktat mot bostadsutveckling och nyproduktion snarare än vända blicken mot det befintliga bostadsbeståndet och bostadsstrukturer (även om handlingsplanen exempelvis ämnar utreda utformning av ny bostadskö) vilket kan hämma diskussioner om andra perspektiv eller (alternativa) lösningar.

8.2.2 Jämförandekommunerna: Vad kan Gotland lära sig härifrån?

Diskursivt liknar de andra kommunernas föreställningar om sin bostadsutveckling Region Gotlands, där till exempel delårsboendets konsekvenser beskrivs som både positiva och negativa. Respondenterna från Lysekil och Malung-Sälen (intervju 2026-03-20; 2026-03-25) beskriver att den största utmaningen är den starka köpkraften hos delårsboende som höjer fastighetspriserna i hela kommunen. Respondenterna nämner risker med att kommunen delas upp i A- och B-lägen, vilket skulle innebära att lokalbefolkningen är lokaliserade runt B-lägen, platser med färre kvaliteter och lägre fastighetspriser, och delårsboenden i mer attraktiva A-lägen, platser längs kusten med höga fastighetspriser. Farhågorna stödjs i forskning där Åberg (2025) benämner problematiken som *Rural gentrifiering* vilket skapar en segregation som delar upp vart delårsboende och permanentboende bor. Det kan vidare kopplas till resonemang om bostadsojämlikhet och vilket typ av bostad olika samhällsgrupper kan efterfråga (Listerborn, 2018).

Delårsboendet beskrivs som viktig för kommunernas utveckling

En diskurs som går att urskilja i både Åre och Malung-Sälen är att delårsboende och turismen ses som anledningen till att kommunen fortsatta existens och kan utvecklas. Kommunerna framhäver vikten av delårsboendet men samtidigt nämner respondent 8 (2026-03-27) från Åre kommun att en av deras största utmaningar är kapacitetsbrist för vatten och avlopp, där dagens infrastruktur inte räcker till på grund av besöksnäringen och delårsboendet. Trots initiala förväntningar om en negativ inställning till delårsboende beskriver tjänstepersonerna från de studerade kommunerna om en utbredd lokal acceptans gentemot delårsboendets utbredning, vilket enligt respondenterna från Åre, Malung-Sälen och Värmdö (intervju, 2026-03-27; 2026-03-25; 2026-03-17), härleds till lokalinvånarnas insikt om delårsboendets positiva bidrag till kommunen.

Marknaden som överordnad - leder till föreställningar om maktlöshet

Resonemangen om marknadens makt återfanns även i jämförandekommuner där lågkonjunkturen återkommande angavs som en faktor till utmaningarna med att främja permanentboende. Samtliga respondenter i jämförandekommunerna ger uttryck för en känsla av maktlöshet på grund av avsaknad av regleringsmöjligheter för vad som byggs och till vilka det säljs och till vilket pris. Föreställningar om marknadens som överordnad synliggörs i Respondenten från Värmdös resonemang om att det inte finns någon efterfrågan från exploatörer/byggbranschen vilket gör att det inte byggs några stora projekt i form av permanentboende i skärgården. Respondent 6 från Lysekil ger uttryck för att ekonomin hos marknadens aktörer är avgörande för vad som byggs:

"...s*vårt att få ekonomin att gå runt. Det är på några utvalda platser som man kan få en ekonomi att gå runt i att bygga nytt då främst"* (2026-03-20).

Liknande resonemang finns i Åre där respondenten menar att kommunen inte längre försöker konkurrera om mark i centrala Åre eftersom den är för dyr.

Även när exploatörer planerar för att skapa hyresrätter finns en skepticism hos tjänstepersonerna:

> "*Deras (exploatörens) plan är att bygga hyreslägenheter. Sen får vi se om det blir så, om de lyckas"*

(Respondent 8, 2026-03-27).

Ett talande citat för kommunernas uppfattning av att de inte kan styra över de marknadsmässiga principerna. Denna inställning liknar resonemang som förs av både Region Gotland och de andra jämförandekommunerna där hoppet och följaktligen ansvar fördelas till externa aktörer att främja permanentboende. Förslag om initiativ från individer återfinns i alla kommuner men där exempelvis byggemenskaper föreslogs som lösning i både Lysekil och Värmdö. Planeringsmässigt ställer det frågan om kommunerna ser samverkan med alternativa aktörer som ett sätt att skapa handlingsutrymme i syfte att skapa permanentbostäder, eller om det är ett tecken på kommunernas känsla av maktlöshet inför både avsaknad av rådighet och resurser vilket leder till att ansvaret förskjuts till individer.

8.3 Regler

Den tredje dimensionen inom ramen för bostadsförsörjningsarrangemanget är enligt PAA regler som handlar om dels formella regler som krav på affärsmässighet hos det kommunala bostadsbolaget eller del statens rätt att beakta riksintressen. Inom arrangemanget för bostadsförsörjningen inryms även mer informella regler och normer som styr bostadsutvecklingen som bankers interna principer för lån och de kommunala bostadsbolagets egna normer för uthyrningsprinciper.

Den svenska bostadsregimens traditioner begränsar kommunal planering

Många av de regler och normer som styr dagens bostadsutveckling i svenska kommuner har lyfts fram i både *förstudie* och *litteraturöversik*t samt gäller för samtliga kommuner som studerats i denna uppsats. Bostadsförsörjningsansvaret vilar på kommunerna då det är en kommunal angelägenhet. Kommunerna som undersöks har i enlighet med detta alla ett kommunalt bostadsbolag för att tillgodose efterfrågan på bostäder. Att det kommunala bostadsbolaget har krav på affärsmässighet nämns generellt av respondenterna som en försvårande regel för att kunna främja fler prisrimliga bostäder, vilket för bostaden från en rättighet till en ekonomisk vara, där bolagen ska sträva efter ekonomisk vinst. Den beslutade generella bostadspolitik som bedrivs i Sverige kan utgöra en anledning till att majoriteten av de undersökta kommunerna inte har någon förtur i sin bostadskö, utan bostäderna riktar sig till alla. Samtidigt resonerar respondent 2 & 7 (2026-03-17; 2026-03-25) om att en mer selektiv bostadsförsörjning kanske är effektivare, genom olika förtursköer.

Den integrerade hyresmarknaden utgör en ram/regel som i hög grad påverkar kommunernas handlingsutrymme. Flera respondenter nämner att det kommunala bostadsbolagets nyproducerade lägenheter ofta är svåra att hyra ut på grund av de höga hyresnivåerna, vilket blir extra märkbart på en integrerad hyresmarknad där hyresnivån fastställs efter marknaden. En annan regel som den svenska bostadsregimen bygger på är principen om neutralitet mellan upplåtelseformer, vilket upplevs hindra främjandet av permanentboende. Denna princip innebär att det offentliga inte får gynna en specifik boendeform framför en annan. Som en direkt följd av detta uppger samtliga undersökta kommuner att de saknar rådighet att styra upplåtelseform i detaljplanearbetet.

Bankerna informella/egna regler om utlåning påverkar

Ingen av kommunernas respondenter nämner Westerdahls (2021) resonemang om hur fastighetsvärderare och revisorer indirekt avgör vart det sker fastighetsutveckling baserat på antagande om hur attraktivt ett område är i framtiden genom avkastningskrav eller lägesfaktorn, vilket redovisades för i litteraturöversikten. Alla respondenter har dock resonemang som indirekt kan härledas till dessa faktorer. Det förs resonemang av flera respondenter att det finns en uppdelning mellan A och B lägen, där de som är i störst bostadsbehov har råd med bostäder i B-lägen, men det

som byggs är lokaliserat till A-lägen, där det finns ekonomisk avkastning. Bankernas låneregler och kalkyler spelar även en stor roll enligt respondent 1 och 3 från Gotland, och respondent 8 från Åre. Bankerna anges ofta som en anledning till att permanentboende på mindre attraktiva platser inte byggs, eftersom de inte ger ut lån till dessa kunder. Troligtvis beror bankernas ovilja att låna ut i oattraktiva lägen att den ekonomiska kalkylen inte håller, med en stor risk för en negativ värdeutveckling, vilket påverkar vart det finns efterfrågan på att bygga. Detta linjerar med Westerdahl (2021) resonemang om att räknekalkyler och fastighetsvärderingsregler blir ett rumsligt styrverktyg för vart fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning sker och således vart utveckling uteblir.

Krav på handlingsplan har främjat ett mer aktivt arbete med bostadsförsörjningsfrågor
För de generella reglerna som tycks påverka alla kommuner är Boverkets nya krav på handlingsplan ett exempel som direkt påverkar planeringen av bostäder. Boverket relativt nya regler om att kommuner ska ha en handlingsplan för bostadsförsörjningen kan tolkas vara det som motiverat många kommunerna att faktiskt fokusera på hur de ska uppnå en mer socialt hållbar bostadsförsörjning. Majoriteten av respondenterna nämner att kommunen antingen precis blivit klara med en handlingsplan eller är i process med att ta fram en på grund av boverkets nya regler.

8.3.1 Gotland

Regleringar kring riksintressen har en stor påverkan på planeringen av bostadsutveckling
På Gotland går det att främst iaktta hur formella regler styr planeringen. Riksintressen påverkar planeringen och bostadsutvecklingen i större utsträckning jämfört med de andra kommunerna. Länsstyrelsen och Försvarsmakten har med stöd i PBL och Miljöbalken rätt att ge avslag på detaljplaner och bygglov. Riksintressena varierar från kulturmiljö i Hansastaden Visby, Natura2000 områden på landsbygden, samt hänsyn till totalförsvaret. Kommunens 363 riksintressen, vilket är mest i en svensk kommun, framställs av alla respondenter (intervju, 2026-03-05, 2026-03-17, 2026-03-27) som en utmaning för planeringen och respondent 1 och 2 menar att detta även skapar långa handläggningstider gällande detaljplaner och bygglov, vilket försvårar byggande eftersom processerna blir längre och således mer kostsamma för exploatören. Som tidigare nämnts upphävdes fyra av fem detaljplaner av länsstyrelsen, vilket tyder på att regelverket för riksintressen har en stor inverkan på planeringen. Ett förslag från respondenten 1 (2026-03-05) var att bostadsförsörjningen kanske också bör vara ett riksintresse. Planeringsmässigt skulle bostadsförsörjningen som riksintresse skapa ett större handlingsutrymme och mer rådighet i den kommunala planeringen.

Kommunen försöker främja permanentboende genom prioriteringsordning av detaljplaner
Regleringar som kommunen använt i syfte att försöka främja permanentboende och balansera delårsboende är dels prioriteringsordningen av detaljplaner, men även en kommande utredning av

förtursregler (Respondent 1 & 2). I dagsläget är prioriteringen av detaljplaner den regleringsmöjlighet som kan tolkas vara mest framstående. Respondent 1 beskriver att prioriteringsordningarna av detaljplaner som främjar bostadsbyggande på platser med hög andel permanentboende är politiskt beslutat och således ska följas av tjänstepersoner. Vidare uppger respondent 2 att förtursregler hos det kommunala bostadsbolaget är något som ska utredas enligt den nya handlingsplanen, för att se om det skulle kunna främja en mer socialt hållbar bostadsförsörjning.

8.3.2 Jämförandekommunerna: Vad kan Gotland lära sig härifrån?

Vad kan då Gotland lära sig från hur jämförelsekommunerna förhåller sig till regler och normer samt hur de används inom planeringen för bostadsförsörjning? Utifrån intervjuerna kan flera olika förhållningssätt identifieras - men som alla har i syfte att främja en mer socialt hållbar bostadsförsörjning.

Att använda regler och krav vid markanvisning och tomtförsäljning

Generellt upplevs jämförelsekommunerna vara mer offensiva i tillämpningen av de regler som finns, genom att använda krav som inte juridiskt går att verkställa. Åre kommun kan tolkas försöka vrida på rådande regler i syfte att främja permanentboende. Åre kommuns tillämpande av krav vid försäljning av villatomter på att fastigheterna ska bebos permanent, och som upprätthålls genom en prick i fastighetsregistret vid avvikelse, visar på hur en kreativ användning av regler kan skapa handlingsutrymme i planeringen. Respondenten 8 (2026-03-27) från Åre kommun påpekade att kommunen arbetat med detta i minst 20 år och att det aldrig kommit upp i en prövning utan att det än så länge fungerat utan komplikationer. Studien pekar på att Åre kommun har som strategi att ställa motkrav på näringslivsaktörer och exploatörer som gör stora ekonomiska vinster på att verka i Åre. Motkraven skrivs in som regleringar som innebär att de aktörer som får exploatera i Åre ska bidra med aktivitetsbidrag eller infrastruktur så som trottoarer. Åre hade även försökt skriva in bestämmelser/exploateringsavtal med krav på att de som får exploatera på ett attraktivt ställe också bygger permanentboende på ett mindre attraktivt ställe. Regleringen fungerade men fick ogynnsamma konsekvenser för fastighetsägaren/exploatören då endast 2 av 6 bostadshus blev sålda (Respondenten 8, 2026-03-27). Inom planeringen upplevs jämförandekommunerna besitta större vilja att undersöka och tänja på regler än Region Gotland. En reglering om att du måste bo permanent på tomter som kommunen säljer skulle kunna anammas av Region Gotland i mer attraktiva lägen längs kusten, då de hade försökt skapa mark för permanentboende i attraktiva lägen men som hade resulterat i fritidshus till slut.

Kommuner använder redan uthyresregler

En annan typ av regler är uthyrningsregler, där hyresbolag sätter sina krav för vad hyresgästerna måste uppnå för att få bo i lägenheterna. I Malung-Sälen finns det olika förtursköer för personer i extra stort behov av bostad, vilket respondenten från Malung-Sälen menade fungerade bra. Detta har, som tidigare beskrivet, Region Gotland tagit upp som ett utredningsområde i sin nya handlingsplan.

8.4 Resurser

Den fjärde och sista dimensionen i PAA är resurser, vilket enligt Arts et al (2006) handlar om vilka medel som aktörer tillämpar eller behöver tillämpas inom arrangemanget. För arrangemang kring vad som styr bostadsförsörjningen och permanentboende blir det här frågor om hur bostadsaktörer tillämpar resurser som ekonomiska medel, politisk legitimitet, information eller kunskap. Vilka resurser som finns och vilka som besitter dessa resurser, avgör vilken makt och inflytande de olika aktörerna har. Resurserna ramar in vilka möjligheter som finns i kommunen och vilka som har mandat att påverka bostadsförsörjningen.

8.4.1 Gotland

Brist på kommunägd mark och stor statlig rådighet över planeringen

Två av de tydligaste resursbristerna hos kommunen är rådighet och mark. Det kommunala planmonopolet, kommunens självbestämmande över mark- och vattenområden, begränsas av regler som omger riksintressen och statliga intressen (intervju, 2026-03-05, 2026-03-17, 2026-03-27). De statliga myndigheterna, länsstyrelsen och Försvarsmakten har betydande resurser genom lagar som ska se till statens intressen, och tycks ha ett stort inflytande genom rätten att neka planer.

Bristen på kommunägd mark och bristen på byggbar mark är en annan resursbrist som kan anses försvåra arbetet med bostadsförsörjningen. Respondent 1 menar att bristen på byggbar mark delvis kan härledas till ovan nämnda statliga intressen, medan bristen på kommunalägd mark utgörs av att kommunen bara äger 1,5 % av marken på Gotland. Region Gotlands markinnehav är dessutom till stor del lokaliserat i tätorter och utgörs till stor del av allmän platsmark och vägar. Det finns alltså en avsaknad av en viktig resurs i form av mark som gör att kommunen istället får förlita sig på privata aktörer för att bedriva sin bostadsförsörjning.

Allmännyttan och lokalbefolkningen har begränsade finansiella resurser

Utöver kommunens bristande resurser går det även att hävda att det allmännyttiga bostadsbolaget Gotlandshem har brist på finansiella resurser. Respondent 1 och 2 nämner att Gotlandshem ska avyttra bostäder på grund av svag ekonomi, för att därefter kunna investera i kvarvarande bestånd och nyproduktion. Enligt respondent 2 skapar nyproduktionskostnader bostäder vilka oftast inte blir

uthyrda, om de inte är lokaliserade i Visby, eftersom hyresnivåerna för nyproduktion blir höga, oavsett lokalisering på Gotland. Gotlandshem gör därför förlust på de bostäder de bygger utanför Visby. Kombinationen av en relativt svag socioekonomisk befolkning och ett kommunalt bostadsbolag med inriktning mot avyttring av bestånd för att kunna finansiera renoveringar och nyproduktion går att ifrågasätta. Den närtida avyttringen och eventuella brist på anpassning till befolkningens behov (läs prisrimliga bostäder) riskerar att på sikt urholka allmännyttans (Gotlandshems) resurser i form av prisrimliga bostäder och därmed även urholka allmännyttans långsiktiga roll i bostadsförsörjningen.

Av respondenterna tidigare nämnda utvecklingsaktörerna verkar också hindras av ekonomiska skäl. Enligt respondent 1 har kommunen arbetat med dialog och skapat en önskelista från de lokala aktörerna där de vill att det byggs permanent i deras område på landsbygden, men att problemet är att:

> *"Kommunen får aldrig in de ansökningarna. Då har vi inte något verktyg att jobba med."* (2026-03-05).

Liknande utmaningar nämndes gällande byggemenskaper, vilka också hade utmaningar med finansiella resurser som inte räckte till under den långa bostadsutvecklingsprocessen (respondent 2, 2026-03-17).

Använda kunskap om tidigare utfall av bostadetableringar som resurs

Kunskap för att främja permanentboende verkar som en resurs för Region Gotland. Som i resultatet nämnt, beskriver respondent 1 att kommunen ska göra en ny prioriteringslista för samtliga detaljplaneuppdrag så att de detaljplaner som förväntas ge permanentboende prioriteras först. För att kunna avgöra vilka planer som ger permanentboende använder Region Gotland tidigare erfarenheter och kunskap (till exempel statistik från tidigare år) för att kartlägga vad utfallet har varit av detaljplanerna enligt respondent 1:

> *"Alla detaljplaner sedan 93 har tagits fram. Hur ser det ut i de områdena idag? Hur bor man där? Vad har byggts? Hur ser fördelningen ut mellan permanent och deltidsboende? Och då kan vi jämföra vilket utfall som är mest sannolikt på liknande område idag. Så vi ser även den aspekten att liknande boendetyper i liknande områden har gett det här utfallet. Så vi kan följa upp"* (2026-03-05).

Utifrån planeringens perspektiv blir statistik om antal permanentboende och vilken boendetyp som historiskt resulterat i permanentboende en del av ett kunskapsunderlag och en värdefull resurs för kommunen i bostadsutveckling. Med denna resurs kan kommunen med uppbackning främja permanentboende, utan att ha konkreta styrmedel som upplevs saknas, genom sin prioritering av planer.

8.4.2 Jämförandekommunerna: Vad kan Gotland lära sig härifrån?

Aktivt arbetet med markinköp för att skapa sig resurser

Ett tydligt mönster är att mark är en av de viktigaste resurserna som kommunerna införskaffar sig för att styra bostadsförsörjningen/bostadsutvecklingen i områden med mycket delårsboende. Markinköp används för att både styra byggande genom markanvisningar men även som förhandlingsmedel. Respondenterna från både Åre och Malung-Sälen beskriver hur kommunerna arbetar aktivt med att förvärva mark och att de besitter relativt mycket mark redan idag, där Åre kommun exempelvis har en årlig budget på 6 miljoner kronor per år att förvärva mark för. Representanten från Värmdö menar att de också har en ambition att arbeta med strategiska markförvärv. Respondenten från Malung-Sälen exemplifierar markstrategin med att de aktiv försöker införskaffa mark som lämpar sig för permanentboenden i och runt Sälens by. Markinförskaffandet sker främst genom markbyten med andra fastighetsägare/markägare men:

> *"I fall där vi inte lyckas komma fram till ett lämpligt byte så kan det bli aktuellt med köp eller fastighetsregleringar. Vi håller koll på vad som kommer ut till försäljning men vi kontaktar även markägare direkt för att inleda diskussion om förvärv eller byte. Många gånger kan vi också få till byten genom länsstyrelsens markhandläggare då de äger en hel del mark vars syfte är att få till en förbättrad fastighetsindelning".* (Mail respondent 9, 2026-03-25)

Det går att tyda en offensiv markstrategi där marken ses som en viktig resurs som förvärvas med stor målmedvetenhet och innovationsrikedom, vilket i sin tur skapar ett handlingsutrymme.

Markinköpen skapar handlingsutrymme genom markanvisningar, tomtförsäljning och förhandling

Kommunernas markinköp används som resurs på olika sätt och skapar således ett bredare handlingsutrymme; det sker genom markanvisningar, försäljning av tomter, samt förhandlingsmedel. Både respondenterna i Åre och Värmdö beskriver hur kommunen gjort markanvisningar, men med ett otydligt resultat. I Värmdö har markanvisningar genomförts på skärgårdsöar i syfte att möjliggöra permanentboende, men enligt respondent 5 från Värmdö kommun gjordes ett försök att först inte detaljplanelägga området utan bara tillämpa bygglov (för att minska kostnaderna för slutanvändaren) vilket resulterade i ett stort antal klagomål. Idag arbetar kommunen med att ta fram en detaljplan över området men det kommer ta tid. Respondent 8 från Åre menar att kommunen försökte med markanvisningar i den mindre orten Hallen, men de parhus som vinnaren av markanvisningen byggde är fortfarande inte sålda efter två år ute till försäljning.

I Åre och Malung-Sälen används marken också som resurs i form av försäljningsbara kommunala villatomter för permanentboende. Som tidigare redovisat säljer Åre kommun tomter där ägaren måste vara skriven, i syfte att främja permanentboende, vilket också givit en aning billigare fastighetspriser för dessa tomter. Malung-Sälen har inte någon reglering för folkbokföring på adressen, utan arbetar med att sälja villatomter där kommunen själv är exploatör.

Marken används också som ett förhandlingsmedel. Här går det att lära från främst Åre kommun som enligt respondent 8 dels köper upp mark för att ha som bytesmark, vilket respondenten framhåller som värdefullt då det även gör det billigare för kommunen:

> *"Om vi köper mark för fyra miljoner, då får du skatta för det. Men om du istället kan byta till dig ett skogsskifte som motsvarar fyra miljoner, då slipper du en skatt"* (2026-03-27).

Dels används markanvisningar med motkrav som förhandlingsmetod. Motkrav används på två sätt, först genom krav i exploateringsavtal:

> *"Vi är ganska tuffa när vi upprättar, när vi gör nya planer och exploateringsavtal. Så absolut. Där är vi rätt bra på att få dem att utföra saker och även bidra med ett aktivitetsbidrag om vi lyckas med många. Det är ingenting vi kan kräva, men de flesta går med på det"* (2026-03-27).

Det andra motkravet som prövats är att ge ut markanvisningar i attraktiva delarna av Åre by, mot att exploatören åtog sig till att bygga på mindre attraktiva orter i kommunen. Åre kan ses vara inriktade på förhandlingar med de stora näringslivsaktörerna och andra exploatörer som gör omfattande ekonomiska vinster på att verka i Åre. Aktörernas gynnsamma finansiella situation gör att kommunen kan ställa motkrav, som exempelvis att aktörerna måste bidra med aktivitetsbidrag eller infrastruktur såsom trottoarer vid exploatering.

Vilja är en resurs, att vilja testa nya arbetssätt och viljan att samarbeta!

Vilja är en annan resurs som går att urskilja hos kommunerna. Viljan att samarbeta med externa parter såsom byggemenskaper i Värmdö kommun, akademin i Lysekils kommun, och markbyten med länsstyrelsen i Malung-Sälens kommun, i syfte att hitta alternativa vägar att främja permanentboende. Viljan kan också tydas i de optimistiska regeltolkningar/regleringar som exempelvis Åre kommun gjort med krav på att vara skriven på sin fastighet. Detta synliggörs kanske bäst av respondent 6 från Lysekils som beskrev kommunens roll som möjliggörare:

> *"Chefen för samhällsbyggnadsförvaltningen brukar säga att vi ska vara en katalysator. Hur kan vi ändå vara med och bidra?"* (2026-03-20).

Viljan som resurs kan tolkas funnits längre i jämförelsekommunerna, vilket resulterat i flera olika försök av tillvägagångssätt för att främja permanentboende. Respondent 1 från Region Gotland var inne på liknande resonemang där personen uttryckte att kommunen kanske saknat politiskt mod för att dra igång initiativ.

8.5 Summering analys

Arrangemang för bostadsförsörjning och specifikt för att åstadkomma permanentboende har analyserats genom en uppdelning enligt det analytiska ramverkets fyra dimensioner. I detta avsnitt summeras och analyseras dimensionerna tillsammans.

Asymmetriska relationer mellan bostadsförsörjningens aktörer

Även fast bostadsutvecklingen sträcker sig alltifrån traditionella bostadsutvecklande aktörer som fastighetsägare och byggbolag till kommunal planering visar studiens samtliga fall att det är primärt

kommuner och kommunala planeringsavdelningar tillsammans med lokala aktörer som på olika vis arbetar för att åstadkomma specifikt permanentboende. På Gotland varierar relationerna mellan aktörerna som involveras i den övergripande bostadsutvecklingens olika skeden, där till exempel planeringsenheten och Länsstyrelsen har motstridiga perspektiv kring förändringar i de formella planprocesserna vilket därigenom påverkar relationen dem emellan. Aktörsdimensionen synliggör också ojämlika relationer i bostadsutvecklingen, vilket i sin tur också gäller för åstadkommandet av permanentboende. Planering som aktör begränsas i stor utsträckning utifrån sitt uppdrag till att framförallt kunna arbeta med permanentboende genom nyproduktion, medan fastighetsförvaltare och bostadsbolag kan arbeta mer med det befintliga bostadsbeståndet, studien illustrerar här skiftande handlingsutrymme mellan aktörerna. För att planeringen ska kunna arbeta med permanentboende i det befintliga bostadsbeståndet verkar samverkan med andra aktörer behövas. Indirekt genom ägardirektiv för allmännyttiga bostadsbolag kan handlingsutrymme för *planeringen* att arbeta med det befintliga beståndet öka eller minska, beroende på de allmännyttiga bostadsbolagets ägandestrukturer i en kommun. Studien visar i det gotländska fallet hur det allmännyttiga bostadsbolagets utförsäljning försvårar för planeringen. Parallellt framträder marknaden i samtliga fall som en central aktör som styr de andra aktörerna, och är även den ett exempel på asymmetriska relationer som påverkar hur aktörer kan arbeta med att åstadkomma permanentboende.

Tillväxtdiskurser lägger fokus på nyproduktion i planeringen av bostadsförsörjningen

Studien visar diskurser som styr arrangemang för åstadkommande av permanentboende, och även diskurserna genomsyras av *marknaden* genom en tillväxtdiskurs. Tillväxtdiskursen innefattar idéer om att flera samhällsutmaningar som behöver hanteras på kommunal nivå löses bäst genom olika former av tillväxt, både ekonomisk och byggnadsmässig. I frågorna kring delårsboende och permanentboende, förstår och resonerar Region Gotland och studiens andra kommuner liknande där både negativa och positiva aspekter förekommer. Här lyfts delårsboende fram som positivt då den stimulerar (samhällsbyggnads) byggsektorn. Denna diskurs återfinns inte bara i samtliga av studiens fall, utan är även en övergripande diskurs på nationell nivå där kommuner uttrycker en vilja och ambition av att växa (jmf. Listerborn, 2020). I detta fall styr och skapar tillväxtfokuset planering för bostadsförsörjningen och permanentboende som är inriktad på nybyggnation, även fast det förekommer lösningar och exempel på planering för permanentboende i det befintliga bostadsbeståndet. Exempelvis genomför jämförelsekommunerna VA- och infrastruktursatsningar för att omvandla exempelvis fritidshusområden till fullt dugliga permanentboenden, samt finns begynnande strategier för att omvandla kommunala byggnader (kontor, skolor) till bostäder. Men, i helhet diskuteras inte det omvandling av det befintliga beståndet lika mycket i planeringen utan fokus riktas till nyproduktion, vilket kan härledas från tillväxtdiskurser. Kommunerna anser sig ha mer handlingsutrymme vid nyproduktion och det finns föreställningar av maktlöshet gällande att inte "äga frågorna" kring det befintliga beståndet.

Föreställningen om en större känsla av maktlöshet från planeringen på Region Gotland kan ses som en anledning till att det inte vidtagits lika många offensiva åtgärder som av planeringen i jämförandekommunerna. Det går att se tydliga likheter med Listerborns problematisering av hur diskurser och problemformuleringar dikterar vilka typer av lösningar som framhävs. Detta går i sin tur att koppla till Stigendals problemformuleringsprivilegium, där de som får formulera problemet också formulerar lösningarna.

Brist på resurser resulterar i att regler generellt minskar planeringens handlingsutrymme…
Generellt påverkar det svenska bostadsystemets särdrag alla kommuner men där arrangemanget visar skillnader mellan Region Gotland och de jämförandekommunerna. Eftersom Region Gotland har brist på byggbar mark, blir kommunen än mer begränsad att efterfölja de institutionella och instrumentella ramverk som finns för bostadsförsörjning i Sverige. Region Gotland måste förlita sig på "marknaden" i större utsträckning än jämförande kommuner. Med ägande och rådighet av mark kan jämförandekommunerna använda de regelverk som tillåter kommunen att använda markanvisning och exploateringsavtal, för att skapa ett handlingsutrymme utan ett lika stort beroende av "marknaden". I kombination med att regler för riksintressen skapas en låsning på Gotland där planmonopolet begränsas, leder det till ett mindre handlingsutrymme. Utöver skillnaden i handlingsutrymme för kommunerna verkar jämförandekommunerna använda regler mer aktivt för att försöka styra utvecklingen (exempelvis markanvisningar).

…vilket leder till att resurser som vilja och innovation behövs
Hur resurser tillämpas i relation till regler, verkar skilja sig. På Gotland upplevs regler mer som hinder, medan jämförande kommunerna har en mer offensiv resursstrategi och därtill haft en vilja att utmana rådande arrangemang genom alternativa sätt för att skapa mer handlingsutrymme i bostadsförsörjningen för permanentboende. Jämförandekommunerna mobiliserar vilja som resurs, där de är villiga att utforska/tänja regler såsom krav på att bo permanent (Åre) och samarbeta med nya aktörer såsom byggemenskaper och samfällighetsföreningar (Värmdö). Arrangemanget visar genom Region Gotlands arbete med att skapa erfarenhetsunderlag, att kunskap också är en viktig resurs som kan öka kommunal planerings handlingsutrymme när rådighet över mark och kapital är svag.

9. Slutsatser

Detta kapitel redovisar studiens slutsatser. Slutsatserna struktureras efter studiens två frågeställningar.

- *På vilket sätt arbetar studiens kommuner med att främja permanentboende?*

Studien pekar på att jämförandekommunerna, i vissa aspekter, är längre fram i arbetet med att försöka främja permanentboende än Region Gotland. Region Gotland har ett politiskt beslut om prioritering av detaljplaner som främjar permanentboende. På Region Gotland pågår dessutom en process att färdigställa en handlingsplan för bostadsförsörjningen som innehåller förslag som syftar till att främja permanentboende. Utredningar för en behovsanpassad bostadskö samt förslag om markstrategi som preciserar byggbar mark för permanentboende ingår i handlingsplanen.

Om Gotland befinner sig i strategiarbetet, med förslag på utredningar och analyser, verkar jämförandekommunerna i vissa aspekter redan omvandlat strategier - om att främja permanentboende - till praktik. Genom skärgårdspaketet från Värmdö kommun visar studien en arsenal av samlade åtgärder. Här är markanvisningar som ska garantera byggnation av bostadstyper som vanligen (radhus) resulterar i permanentbostäder en åtgärd, och där tillsättningen av en skärgårdsutvecklare med uppgift att leda dialogprocesser med och representera skärgårdsbor i kommunens arbete, en annan åtgärd. Därtill arbetar Värmdö kommun med förbättring av VA i fritidshusområden för att möjliggöra omvandling av fritidsboende till permanentboende. Slutligen arbetar Värmdö kommun med att samarbeta och välja föreningar/kooperativ vid markanvisningar, för att försöka främja skapandet av permanentboende. I Malung-Sälen arbetar kommunen främst med strategiska markförvärv för att säkra permanentboende, de arbetar även med lobbying för enklare krav på personalbostäder. Malung-Sälen har flera förtursköer till allmännyttans bostadsbestånd, samt en önskan om att i framtiden kunna omvandla kommunala byggnader som gamla skolor till bostäder. I Åre arbetar kommunen med försäljning av kommunala villatomter med krav på att köpare ska bo där permanent, samt strategiska markuppköp som används som förhandlingsmedel och bytesmark. I Lysekil finns som i Värmdö fokus på dialog och samverkan med aktörer som vanligtvis inte är med i bostadsförsörjningsfrågor, där de samverkar med universitet för att hitta alternativa vägar för att säkra permanentboende.

- *Vad styr arbetet med att åstadkomma permanentboende i studiens kommuner och vilka hinder och möjligheter inom planeringen kan kommunernas arbete illustrera?*

Alltifrån vinstkrav för allmännyttiga bostadsbolag, integrerad hyresmarknad och avsaknad möjlighet för planering att reglera upplåtelseform i detaljplaner styr arbetet med att åstadkomma permanentboende. Studien visar att inom arrangemangen för bostadsförsörjningen tar sig marknaden stort uttryck genom att påverka diskurser, idéer och föreställningar om problem och lösningar.

Marknadsprinciperna villkorar förutsättningar och kan därmed förstås som en starkt styrande regel men även som en aktör. Vidare pekar studien på att marknaden har stort inflytande över vilka aktörer som kan arbeta med frågorna och vilka som har handlingsutrymme och resurser att främja permanentboende.

En generell slutsats är att planeringen inte i så stor utsträckning arbetar med det befintliga bostadsbeståndet eftersom planeringsinstrumenten riktar sig åt planera och bygga nytt och inte åt att förvalta. Det kan ses som ett resultat av att problembilden formulerats i tillväxtens anda vilket skapat planeringsinstrument som riktar sig mot nyproduktion. Vidare visar studien på att planeringen hindras av regler och institutionella hinder, såsom Region Gotland specifika utmaning i mängden riksintressen, eller generellt allmännyttans vinstkrav, vilket verkar komplicera planeringen och minska kommunens handlingsutrymme. Studien indikerar även att kommunernas möjlighet att påverka verkar vara att skapa sig handlingsutrymme och rådighet genom exempelvis markinnehav och markinköp, för att på så sätt parera marknadens principer och institutionella hinder. En annan möjlighet som studien pekar på är att kommuner kan skapa sig handlingsutrymme inom planeringen genom viljan att testa andra lösningar och vara innovationsinriktade. Att våga testa regler och nya samarbetsaktörer framstår relativt lyckat i jämförandekommunerna, vilket Region Gotland nu tycks rikta in sig på med exempelvis prioritering av detaljplaner baserat på dess historiska utfall som åstadkommer permanentboende.

10. Diskussion

Syftet med denna uppsats är att bidra till diskussioner om hur en socialt hållbar bostadsutveckling i kommuner med hög andel delårsboende kan främjas. Utgångspunkten i uppsatsen är kommuner med hög andel delårsboende och hur de arbetar för att säkerställa att det finns permanentbostäder till invånarna. Studien undersökte därmed förutsättningar för att arbeta med att åstadkomma permanentboende inom ramen för svensk kommunal bostadsförsörjning, samt identifiera hinder och möjligheter.

Studien visade att åtgärder som mobiliseras för att åstadkomma permanentboende sträcker sig alltifrån kommundelsdialoger till förenklade byggregler (genom att inte behöva ha detaljplan). Viljan att skapa nya lösningar och tillvägagångssätt i det kommunala arbetet med bostadsförsörjningen visades i samtliga undersökta kommuner. Samtidigt framkommer en känsla av maktlöshet inför marknadskrafterna och en upplevd brist på handlingsutrymme i samtliga kommuner. Planeringens rådighet verkar generellt begränsas av både marknadskrafter och det svenska bostadssytemets utformning, vilket var synligt i alla kommuner. Vidare verkar kommuner som har ett stort markinnehav och använder det aktivt, ha en större möjlighet att mobilisera åtgärder för att främja

permanentboende. Utöver markinnehav verkar kommuner som är villiga att utforska, dels regler och normer, dels nya samarbetspartners (icke traditionella aktörer inom bostadsförsörjningen) ha större chans att skapa en mer socialt hållbar bostadsförsörjning.

Utifrån studiens resultat och analys framträder dock ett antal *risker* kring den kommunala planeringens pågående arbete med att åstadkomma permanentboende.

Brist på sociala perspektiv och kunskap riskerar påverka strategi-inriktning och dess utfall
I studien framkommer tendenser kring att sociala perspektiv inte är representerade kring det övergripande bostadsförsörjningsarbetet eller i åtgärder för att åstadkomma permanentboende i samma utsträckning som andra perspektiv (t.ex. ekonomiska). Detta i sin tur kan leda till olika sorters risker. Bland annat riskerar strategier grundas i ensidiga perspektiv och kompetenser, där Region Gotlands handlingsplan till exempel riskerar att baseras på framförallt marknadsvänliga perspektiv på grund av den interna organisationen och dess kompetenser. På Gotland tillhör ansvaret för det övergripande strategiska arbetet med bostadsförsörjningsfrågor avdelningen för regional utveckling, vilket kan medföra en risk att sociala perspektiv blir underordnade inom en avdelning som har som uppdrag att skapa regional tillväxt, vilket därmed skulle kunna hämma kommunens arbete för en mer socialt hållbar inriktning. Detta bör problematiseras (även om arbetet med handlingsplanen inkluderar flera förvaltningar) eftersom handlingsplanen ska styra utvecklingen framåt samt påverkar vilka andra åtgärder som ska prioriteras inom ramen för det övergripande arbetet. Vidare kan det tyckas saknas en problematisering kring det kommunala bostadsbolagets utförsäljning av sitt bostadsbestånd, vilket enligt forskning är kommunens viktigaste verktyg för en socialt hållbar bostadsförsörjning (Jmf. Grander, 2020).

Förenklade byggprocesser och byggregler riskerar öka klyftorna i samhället och stärka marknadsprincipernas ställning
En åtgärd som identifieras i studien är förenklade byggprocesser och byggregler för att åstadkomma permanentboende. En risk här är att förenklade byggprocesser, vilket innefattar dels Malung-Sälens arbete med sänkta krav för personalbostäder, dels Värmdös initiala strategi att inte behöva detaljplan, bara möjliggör mer exploatering och stärker marknadsprinciper. Med sänkta boendestandarder är risken är att utfallet inte blir "goda bostäder till alla" som är en av det svenska bostadssystemets principer - som setts som grund för jämlika livschanser. Enklare byggprocesser leder inte nödvändigtvis till att främja permanentboende utan underlättar rimligtvis även för exploatörer att vinstmaximera. Där en risk är att insatser och åtgärder likväl kan stödja såväl delårsboende som permanentboende, och att den kommunala planeringens arbete därför bidrar till att öka de sociala skillnaderna inom kommunerna. På en övergripande nivå riskerar även sökandet efter att lösa specifika problem kring bostadsförsörjningen till att utmana och bryta mot institutionella ramverk

som PBL och MB. PBL och MB syftar till att styra samhällsbyggnad(sektorn) och planeringen i en hållbar riktning, och att kringgå de ramar som inryms därinom kan innebära kortsiktiga vinster för olika kommuner (i form av skatteintäkter) och privata bolag, men som på lång sikt får negativa sociala konsekvenser - särskilt för utsatta och sårbara grupper.

Nyliberalismens grepp och planeringens minskade handlingsutrymme

Nyliberalismens grepp om bostadsförsörjningen och dess påverkan på planeringen synliggörs bland annat via studiens identifierade diskurser om maktlöshet inför marknadskrafterna. De avregleringar som nyliberalismen frammanat riskerar urholka den svenska bostadspolitiska regimens grundpelare. Med marknadens makt och handlingsutrymme går det via studien att argumentera för att planeringen hämmas och att planeringen av bostäder sker i enlighet med marknadens principer. Liknande resonemanget förs av Hedin et al. (2012) om att det har skett en maktförskjutning från institutioner till marknadens aktörer vilket påverkar planprocessen, exempelvis genom att exploatörer och fastighetsägare är ledande aktörer i initieringen av planuppdrag vilket kan underminera kommunens planmonopol.

Den rådande bostadsregimen, vars grundtanke var goda bostäder till alla, verkar idag gynna marknadens logiker genom dels allmännyttans omvandling till att bedrivas efter marknadsmässiga principer och dess utförsäljning, dels målet om neutralitet mellan upplåtelseformer. Målet om neutralitet, att kommuner inte får främja en specifik upplåtelseform, nämns av majoriteten av respondenterna som en hindrande faktor till att tillgodose det dokumenterade behovet av hyresrätter. I studien verkar kravet på neutralitet bidra till att marknaden helst bygger utifrån efterfrågan och inte behov. Studien visar på att allmännyttans krav på affärsmässighet gör att de kommunala bostadsbolagen antingen behövt avyttra bestånd eller inte byggt nytt på flera år, eftersom det inte var finansiellt gynnsamt. Oavsett blir det motsägelsefullt när ett av kommunens främsta verktyg för att säkra bostadsförsörjningen och tillgängliggöra goda bostäder för alla, allmännyttan, måste sälja av hyresrätter på grund av marknadens logiker. Dessa resonemang går att koppla till Listerborn (2018) resonemang om *ekonomism* och (Westerdahl, 2021) resonemang om *finansialisering*, där objekt som tidigare karaktäriseras av andra värden, såsom bostäder, numer främst ses ur ett ekonomiskt perspektiv.

I studien framkommer det att kommunerna har svårt att styra bostadsutvecklingen då det måste finnas exploatörer och ekonomiska incitament för nybyggnation. På Gotland var det de lokala utvecklingsaktörerna som hade viljan att bygga permanentboende, i form av hyresrätter, på mindre orter, men saknade ekonomi att genomföra bostadsbyggandet eftersom banker inte ger ut lån där bostaden inte förväntas ha en positiv värdeutveckling. Här finns likheter med Westerdahls (2021) resonemang om att kalkylräntor och värderingsföretag blivit till rumsligt styrverktyg, där bostäder

bara byggs på den attraktivaste marken, för att kunna garantera en värdeökning och således göra en ekonomisk vinst. Marknadens aktörer och banker är således med och styr vart och vad som byggs, där planeringen inte verkar ha rådighet att påverka, vilket i detta fall leder till en geografisk ojämlikhet då hyresrätter bara verkar kunna byggas där det finns en ekonomisk värdeökning, vilket Westerdahl (2021) menar också missgynnar landsbygdsutveckling då investeringar på landsbygden anses riskfyllda. Studien visar vidare att det inte är behovet som avgör vart och vad som byggs utan vart det är ekonomiskt gynnsamt, vilket går att koppla till Listerborns (2018) resonemang om bostadojämlikhet. Samtidigt visar fjällkommunerna att marknaden kan vara till hjälp, om planeringsinstrumenten som finns att tillgå används för att ställa krav på marknadens aktörer, exempelvis genom offensiva markanvisningar såsom i Åre kommun, men då behöver kommunerna ha handlingsutrymme och rådighet genom egen mark, vilket Åre hade.

Listerborns (2018) och Stigendals (2016) resonemang om problemformuleringsprivilegiet är relevant i antagandet om att nyliberalismens har grepp om bostadsförsörjningen, vilket skulle förklara varför situationen beskrivs som bostadsbrist och att den självklara lösningen således blir att bygga nytt och mer. Detta synsätt kan sammanlänkas med mer övergripande dominerande diskurser om tillväxt som lösning på olika samhälleliga problem. Ett konkret resultat av detta synsätt skulle kunna tänkas vara att befintlig allmännytta säljs av för att producera nytt, vilket studien visar på skapar för dyra bostäder för de som behöver, vilket återigen tyder på att det inte är bostadsbrist som är problemet utan bostadsojämlikhet - vem är bostaden till för?

En intressant diskussion, och eventuellt medskick till Region Gotland, som relaterar till tillväxtproblematiken är som tidigare diskuterats om var i den kommunala organisationen ansvaret för bostadsförsörjningsfrågor bör finnas. I Region Gotland, som har både kommunalt ansvar och regionalt ansvar, ligger det övergripande strategiska arbetet med bostadsförsörjningsfrågor under avdelningen för Regional utveckling. Eftersom huvudsyftet med regional utveckling är tillväxtarbete, strider det mot vad många forskare (jmf Listerborn, 2018; Grander 2020) menar borde vara fokus på i bostadsförsörjningsfrågor. Det kan tänkas att bostadsförsörjningsfrågor behandlas ur ett perspektiv med mer fokus på tillväxt vilket styr föreslagna lösningar, i likhet med Listerborn (2018) och Stigendals (2016) resonemang om problemformuleringsprivilegiet och att problembilden dikterar lösningar. Frågorna om bostadsförsörjningen bör istället arbetas med ur ett helhetsperspektiv.

Planering som framåtsyftande instrument - låser planeringen till att fokusera på nyproduktion?
En utmaning är dock att planeringen i grunden är framåtsyftande, innebärande att planeringsinstrumenten som finns att tillgå främst riktar sig till nyskapande, vilket kan ses som problematiskt då studien visar att marknaden styr nyproduktion. Det går att fråga sig om de dominerande diskurserna om tillväxt är anledningen till detta, vilket går i linje med Hedins et al.

(2012) resonemang. Planeringen "äger" således inte frågorna själv, varken nyproduktion eller frågorna om det befintliga beståndet, där få planeringsinstrument kan gå in och styra i det befintliga bostadsbeståndet. Här finns en utredning av Landsbygds- och Infrastrukturdepartementet på hur en nationell fysisk planering (Ds 2023:28) skulle kunna avhjälpa problematiken med ansvarsfördelning, handlingsutrymme och bidra till bättre samsyn på olika planeringsnivåer (statlig, regional och kommunal). På Gotland står 20 % av beståndet står tomt under majoriteten av året, vilket återigen tyder på det Listerborn (2018) menar att det är tal om bostadsojämlikhet snarare än bostadsbrist. Å ena sidan kanske kommunerna är bakbundna och att det krävs lagändringar och politiska interventioner för att få mer handlingsutrymme gällande det befintliga beståndet. Å andra sidan visar studien delvis att det finns åtgärder att ta till för att försöka främja omvandling av exempelvis fritidshus genom att tillåta större byggrätter och installera kommunalt VA i fritidshustäta områden.

En mer socialt hållbar bostadsförsörjning

Hur skulle en mer socialt hållbar bostadsförsörjning se ut? Och vad för alternativ finns? Utifrån empirin går det att argumentera för att två aspekter hittills har främjat permanentboende. Dels markinnehav av kommunen, och dels viljan/modet att tänja på regler och hitta nya icke-traditionella aktörer. På Gotland lyftes framtida potentiella markuppköp som en strategi för att säkra bostadsförsörjningen, där jämförelsekommunerna i denna uppsats blir en indikation på att strategin bör uppmuntras och utforskas. Praktiskt går detta att genomföra utifrån de regler och resurser som finns inom planeringen av bostadsförsörjningen. Frågan är om det i sig räcker, eller om det måste ske politiska förändringar för att ändra hela arrangemanget kring bostadsförsörjningsystemet, vilket främst skulle ändra de ramar och regler som råder. Den svenska modellen med en generell bostadspolitik verkar urholkas, samtidigt som marknadskrafterna har en allt större inverkan på bostadsförsörjningen. Är det möjligen en behovsbaserad planering som behövs, att Sverige går ifrån den generella bostadspolitiken, vilken Grander (2018) menar inte är så generell längre, och istället har en selektiv bostadspolitik? Å andra sidan kanske Åres modell med krav på att bo permanent, vilket lett till lägre bostadspriser, redan är ett steg på kommunens initiativ mot en mer selektiv bostadsförsörjning. För att undkomma "marknaden" framstår dels en selektiv förturskö hos det kommunala bostadsbolaget, dels att samverka med icke vinstdrivande bostadsbolag/kooperativ som bra och bevisligen goda alternativ.

Vidare kan det slitna uttrycket samverkan faktiskt vara ett relevant begrepp för bostadsförsörjningen framåt. Exempelvis har Värmdö kommun en skärgårdsutvecklare som ansvarar för att vara de boendes röst i skärgården, vilket också lägger fokus på bostaden som ett hem, och inte en ekonomisk vara. Bostadsutvecklingen i Värmdös skärgård är just nu i detaljplaneringsfasen, vilket understryker hur viktig en kombination av mjuka värden som samverkan, och planeringsinstrumenten är för att åstadkomma en mer socialt hållbar bostadsförsörjning.

10.1 Metoddiskussion

Forskningsdesign och komparativ fallstudiedesign

Tillämpning av en komparativ fallstudie bidrog till att fördjupa kring hur arrangemang för bostadsförsörjning i kommuner med högt delårsboende styrs utifrån sina kontextuella förutsättningar. Å andra sidan riskerar metoden att ge platsspecifika svar. Studien hade antagligen fått andra resultat om andra kommuner medverkat. Annorlunda kommuner hade alltså kunnat visa andra tillvägagångssätt för Region Gotland att inspireras av, vilket studien syftade till att undersöka. Även fast de svenska kommunerna verkar under samma nationella riktlinjer för bostadsförsörjning och att kommunerna - som Region Gotland jämfördes med - har liknande problembilder, är det andra platsspecifika förutsättningar (till exempel politik, kommunstorlek eller geografi) som kan göra andra kommuners insatser och strategier svåra att föra över till en annan kontext. Eftersom studien hade inslag av jämförelse kan den dock ge insikter utifrån ett bredare perspektiv då kommuner belägna i olika delar av landet inkluderats. Fallstudier kritiseras ofta för att vara svåra att dra generaliserbara resultat ifrån samt inte bidra till övergripande kunskap (Yin, 2018). Flyvbjerg (2006) argumenterar dock för att det är ett missförstånd att fallstudier inte kan bidra med övergripande kunskap. I denna studie har dessutom den komparativa fallstudien syftat till att skapa kunskap till ett enskilt fall (Gotland) och vad det innebär för planeringen av permanentboende där. Även fast kunskapen som framkommit inte är helt generaliserbar tillför den ett empiriskt bidrag till bostadsförsörjningsdiskussioner i stort. Denna begränsning har dessutom tagits i beaktning i utformandet av studien såväl som i uppsatsens representation av dess resultat. Det förekommer dock vissa generaliserbara resultat, exempelvis att bostadsförsörjningsfrågor tenderar att fokusera på nyproduktion.

Urval, Insamlingstekniker och analysmetoder

Med en stor tyngd på intervjustudien vid insamling av empiri är det intressant att diskutera urvalet av respondenter. Av studiens nio intervjuer var samtliga med kommunala tjänstepersoner. Det går att ifrågasätta valet av att endast intervjua kommunala tjänstepersoner, särskilt mot bakgrund av att studiens resultat visar att kommunala aktörer inte är ensamma aktörer i bostadsförsörjningsfrågor Detta urval innebär att uppsatsens resultat företräder ett kommunalt perspektiv, där uppsatsen begränsas i sin redogörelse av såväl andra involverade aktörer som kommunala aktörer eftersom de enbart beskrivs utifrån kommunala perspektiv. Här går det också att knyta an till ett av studiens resultat kring samverkan mellan olika aktörer där länsstyrelsens roll beskrevs av respondenterna att begränsa planeringens handlingsutrymme- vilket går att koppla till respondenternas bakgrund. Det hade varit relevant att intervjua andra aktörer om kommunala planeringsaktörer för att inkludera ett perspektiv kring kommunal planering som planerarna själva kan ha svårigheter att identifiera inom den egna professionen. Å andra sidan avgränsades uppsatsen till att behandla ett kommunalt planeringsperspektiv med de kommunala planeringsverktygen och institutionella förutsättningarna för

att bedriva planering av bostadsförsörjning, som utgångspunkt. Det urval av respondenter som genomfördes tillförde information som svarar väl mot syfte och frågeställningar. Urvalet till kommunala respondenter inom samhällsplanering möjliggör också för en tydligare jämförelse mellan hur Region Gotland arbetar och hur jämförelsekommunerna arbetar, utan att skapa asymmetriska perspektiv mellan fallen eller designa en för omfattande studie. Intervjuerna genomfördes mestadels digitalt, med anledning av geografiskt långa avstånd, samt en kompletterande intervju genom mail. Digitala möten, telefonintervjuer och skriftliga svar kritiseras ibland för svårigheter att avkoda kroppsspråk och således inte fånga alla nyanser av respondenternas svar (Yin 2018; Kvale & Brinkmann, 2015; Ahrne & Svensson, 2022)**.** Samtidigt var det svårt att genomföra intervjustudien på ett annat sätt på grund av respondenternas tillgänglighet samt den geografiska aspekten. Därtill kan digitala intervjuer ändå infånga delar av reaktioner och kroppsspråk hos respondenter.

Inom dokumentstudien bearbetades ett brett underlag av material. Om studien inte varit komparativ hade en mindre mängd dokument behövt studeras, och på så vis hade en mer djupgående och kvalitativ analys kunnat genomföras av dokumenten. Mängden material inom dokumentstudien möjliggjorde dock en bredare förståelse för hur kommunal planering faktiskt kan hantera frågor om delårsboende och permanentboende. En kritik att lyfta fram mot dokumentstudier som påverkat resultatet är att det är kommunernas egna publikationer och därmed egna beskrivningar som föreligger analysen. För att säkerställa att dokumenten som bearbetades inom ramen för dokumentstudien överensstämde med det material som kommunen arbetar efter begärdes därför dokument ut från både kommunerna samt hämtades från respektive organisations hemsidor. Även fast materialet överensstämde är det fortsatt kommunernas egen representation av dess arbete som granskats.

Litteratur

Vidare går det att diskutera val av litteratur och hur det har påverkat uppsatsens slutprodukt. En stor del av bostadsforskningen som fokuserar på sociala perspektiv tenderar att bygga på en marknadskritisk slagsida. Forskning som riktar sig mot bostadsfrågor kommer främst från forskare på Malmö universitet, Listerborn (2018) och Grander (2018), och har även de ett övergripande socialt perspektiv med en marknadskritisk utgångspunkt. Även om forskningen kan upplevas marknadskritisk, bidrar den med förklaringsmodeller som sätter empirin i ett större sammanhang och bidrar med ett bredare perspektiv. Denna litteratur låg inte heller till grund för analysen av det empiriska materialet, utan bidrog framförallt till att belysa och förklara problembilden och kontextualisera sammanhanget studien navigerar inom. Urvalet av PAA som analytiskt ramverk påverkade även delvis vilken typ av material som inhämtas från intervjuer, vilket i sin tur påverkat studiens resultat som spänner brett över aktörer till olika regelverk. Samtidigt är bostadsförsörjningsfrågor komplexa och breda i grunden, där PAA:s syfte att fånga hela arrangemanget bidrog till en helhetsförståelse av policyområdet (Arts et al., 2006). Studiens

analytiska ram hade kunnat avgränsas mer, men tillämpandet av PAA erbjuder ett helhetsgrepp där komplexiteten och de orsakssamband mellan de olika delarna som är invävda i varandra kan synliggöras. En sådan avgränsning skulle riskera att förenkla komplexiteten i de förutsättningar som påverkar möjligheterna att åstadkomma permanentboende.

10.2 Vidare forskning

Som förslag till vidare forskning skulle det vara intressant att undersöka den nationella aspekten av bostadsförsörjningen. Valet av att inte studera Norges *boplikt* gjordes för att den inte går att applicera i de svenska kommunernas arbete, men ett framtida forskningsområde skulle kunna vara att analysera de nationella ställningstagandena gentemot bostadspolitiken. Är en generell bostadspolitik den bästa vägen framåt? Bör kommunerna ha ansvar för bostadsförsörjningen eller borde det tas ett större nationellt ansvar? Har boplikt bidragit till en mer socialt hållbar bostadsförsörjning och hur skulle en sådan reglering se ut i en svensk kontext?

Referenser

Ahrne, G., & Svensson, P. (Red.). (2022). *Handbok i kvalitativa metoder* (Tredje upplagan). Liber.

Arts, B. J. M., Leroy, P., & Tatenhove, J. P. M. van. (2006). Political Modernisation and Policy Arrangements: A Framework for Understanding Environmental Policy Change. *Public Organization Review*, *6*(2), 93–106. https://doi.org/10.1007/s11115-006-0001-4

Back, A. (2020). Temporary resident evil? Managing diverse impacts of second-home tourism. *Current Issues in Tourism, 23*(11), 1328–1342. https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1622656

Back, A. (2022). Endemic and Diverse: Planning Perspectives on Second-home Tourism's Heterogeneous Impact on Swedish Housing Markets. *Housing, Theory & Society, 39*(3), 317–340. https://doi.org/10.1080/14036096.2021.1944906

Back, A., & Marjavaara, R. (2017). Mapping an invisible population: the uneven geography of second-home tourism. *Tourism Geographies, 19*(4), 595–611. https://doi.org/10.1080/14616688.2017.1331260

Back, A., Marjavaara, R., & Müller, D. K. (2022). The invisible hand of an invisible population: Dynamics and heterogeneity of second-home housing markets. *International Journal of Tourism Research, 24*(4), 536–549. https://doi.org/10.1002/jtr.2520

Bengtsson, B. (2013). *Varför så olika?: nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus* (Andra upplagan). Égalité.

Bengtsson, B., & Grander, M. (2023). *Bostadsfrågan som politik och intressekamp* (Första upplagan). Égalité.

Bengtsson, B., & Grander, M. (2025). *Social housing på svenska? Om socialbostäder och den svenska modellen.* Bostad 2030. https://bostad2030.se/wp-content/uploads/sites/10/2025/06/social-housing-rapport-bostad2030.pdf

Bengtsson, B., & Ruonavaara, H. (2010). Introduction to the Special Issue: Path Dependence in Housing. *Housing, Theory, and Society*, *27*(3), 193–203. https://doi.org/10.1080/14036090903326411

Bergman, Y. (28 april 2024). *"Att vi hittat varandra, det är det som är grejen".* Tidningen Skärgården. https://www.skargarden.se/att-vi-hittat-varandra-det-ar-det-som-ar-grejen/

Blomgren, U. (13 november 2022). *Fritidshusen motsvarar en mindre stad.* Bohusläningen. https://www.bohuslaningen.se/nyheter/fritidshusen-motsvarar-en-mindre-stad.a3c8e570-994b-425a-aac1-fdacdbeafea0

Bobic, S., & Akhavan, M. (2022). Tourism gentrification in Mediterranean heritage cities. The necessity for multidisciplinary planning. *Cities,* 124. https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103616

Boverket. (16 maj 2024). Mark – ett kommunalt verktyg för bostadsförsörjningen. http://boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/kommunernas-verktyg/mark/

Boverket. (2025a). *Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen.* https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/om-handboken/kommunens-ansvar/

Boverket. (19 maj 2025b). *Allmännyttiga bostadsföretag finns i de flesta kommuner.* https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/kommunernas-verktyg/allmannyttan/

Boverket. (28 februari 2025c). *Bostadsförsörjningslagen har ändrats.* https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/om-handboken/bostadsforsorjningslagen-har-andrats/

Brinkmann, S., & Kvale, S. (2015). *InterViews : learning the craft of qualitative research interviewing* (Tredje upplagan). Sage.

Buijs, A., Hansen, R., Van der Jagt, S., Ambrose-Oji, B., Elands, B., Lorance Rall, E., Mattijssen, T., Pauleit, S., Runhaar, H., Stahl Olafsson, A., & Steen Møller, M. (2019). Mosaic governance for urban green infrastructure: Upscaling active citizenship from a local government perspective. *Urban Forestry & Urban Greening*, *40*, 53–62. https://doi.org/10.1016/j.ufug.2018.06.011

Coppock, J. T. (Red.). (1977). *Second homes : curse or blessing?* (Första upplagan). Pergamon P.

Denscombe, M. (2018). *Forskningshandboken : för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna* (Fjärde upplagan). Studentlitteratur.

Ds 2023:28. *Nationell fysisk planering.* Landsbygds- och Infrastrukturdepartementet. https://www.regeringen.se/contentassets/34ea10fd961d4db4978aa76ad6dbdab6/nationell-fysisk-planering/

Eknö Hemman. (u.å). *Sandhamnshöjden.* https://www.eknohemman.se/verksamheten/sandhamnshojden

Esaiasson, P., Gilljam, M., Oscarsson, H., Towns, A., & Wängnerud, L. (2017). *Metodpraktikan-Konsten att studera samhälle, individ och marknad* (Femte upplagan). Wolters Kluwer.

Flyvbjerg, B. (2006). Five Misunderstandings About Case-Study Research. Qualitative In quiry 12(2), 219-245

Foghagen, C. F. L., & Alriksson, S. (2024). Mitigation of water shortage impacts among tourism and farming companies on the islands of Öland and Gotland, Sweden. *Environment, Development and Sustainability, 26*, 7509–7527. https://doi.org/10.1007/s10668-023-03019-0

Gallent, N., & Tewdwr-Jones, M. (2000). *Rural Second Homes in Europe: Examining Housing Supply and Planning Control.* Aldershot: Ashgate.

Granath Hansson, A. (2020). *En social bostadssektor i Sverige?* Fores. https://fores.se/wp-content/uploads/2020/02/En-social-bostadssektor-i-Sverige_online.pdf

Grander, M. (2018). *For the benefit of everyone? : explaining the significance of Swedish public housing for urban housing inequality.* Malmö universitet. https://mau.diva-portal.org/smash/get/diva2:1404361/FULLTEXT01.pdf

Grander, M. (2020). *Allmännyttan och jämlikheten: Svensk bostadspolitik vid vägskäl?* SNS Förlag. https://mau.diva-portal.org/smash/get/diva2:1453153/FULLTEXT01.pdf

Grundström, K., & Molina, I. (2016). From Folkhem to lifestyle housing in Sweden: segregation and urban form, 1930s–2010s. *International Journal of Housing Policy, 16*(3), 316–336. https://doi.org/10.1080/14616718.2015.1122695

Gustafsson, J. (2022). *The state of tenancy: rental housing and municipal statecraft in Malmö, Sweden.* Stockholms universitet. https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1630089/FULLTEXT01.pdf

Gustafsson, J. (2025). Maintaining Rental Housing as an Asset: Exploring Institutional Investors in Sweden's Rental Market. *International Journal of Urban and Regional Research.* https://doi.org/10.1111/1468-2427.70039

Gustavsson, N., & Niklasson, A. (12 januari 2026). *Mångmiljonhus och tomma gator – vem har råd att bo kvar i Torekov?* Sydsvenskan. https://www.sydsvenskan.se/skane/mangmiljonhus-och-tomma-gator-vem-har-rad-att-bo-kvar-i-torekov/

Hall, C. M., & Muller, D. K. (2004). *Tourism, mobility, and second homes : between elite landscape and common ground*. Channel View Publications. https://doi.org/10.21832/9781873150825

Halseth, G. (2004). The 'cottage' privilege: increasingly elite landscapes of second homes in Canada. I Hall, M & Müller, D (red.), *Tourism, Mobility and Second homes - Between elite landscapes and common ground.* (s.35-54). Channel view publications.

Hedin, K., Clark, E., Lundholm, E., & Malmberg, G. (2012). Neoliberalization of Housing in Sweden: Gentrification, Filtering, and Social Polarization. *Annals of the Association of American Geographers, 102*(2), 443–463. https://doi.org/10.1080/00045608.2011.620508

Helte, S. (23 juli 2025). *Värmdö dyraste kommunen att köpa sommarhus i.* Dagens samhälle. https://www.dagenssamhalle.se/samhalle-och-valfard/infrastruktur/varmdo-dyraste-kommunen-att-kopa-sommarhus-i/

Horisont. (11 september 2024). *Sockenborna på Fårö och Storsudret trängs undan.* https://www.horisontmagasin.se/premium/sockenborna-trangs-undan/

Hyresgästföreningen. (2025). *Unga vuxnas boende 2025, Riket.* https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2025/unga-vuxna/ungavuxna2025.pdf

Jacobsson, J., & Sander, E. (2025). *Regional Bostadsmarknadsanalys Gotlands län 2025.* Länsstyrelsen Gotland län.

https://www.boverket.se/contentassets/1a53e212b3214d54ab50aec70135d4ea/bostadsmarknadsanalys-2025-gotlands-lan.pdf

Karlsson, U. (2021). *Bostadsmarknadsanalys.* Länsstyrelsen Gotland. https://www.lansstyrelsen.se/download/18.1d275504179f614155f3c07/1627887471773/BMA%202021.pdf

Kemeny, J. (2003). Korporatism och bostadsregimer. *Sociologisk Forskning, 40*(3), 37–56. https://doi.org/10.37062/sf.40.19412

Klang AI. (u.å). *Security for all your needs.* https://klang.ai/security/

Kolada. (2024). *Arbetsmarknadsindikatorer.* https://www.kolada.se/verktyg/jamforaren/?focus=16624&report=206466&type=kommun

Kolada. (2025). *Läget i kommunen - Åre.* https://www.kolada.se/verktyg/jamforaren/?focus=16792&report=206451

Larsson, U. (15 juli 2024). *Gotland vill beskatta turister:"Ganska enkelt att lösa".* SVT Nyheter. https://www.svt.se/nyheter/lokalt/ost/gotland-vill-beskatta-turister-ganska-enkelt-att-losa

Liefferink, D. (2006). The Dynamics of Policy Arrangements: Turning Round the Tetrahedron. I B. Arts & P. Leroy (Red.), *Institutional Dynamics in Environmental Governance* (s. 45–68). Springer Netherlands. https://doi.org/10.1007/1-4020-5079-8_3

Linder, M. (23 juli 2022). *Ledare: Hur kul är Disneyland när besökarna är borta?* Helagotland. https://www.helagotland.se/ledare/artikel/hur-kul-ar-disneyland-nar-besokarna-ar-borta/jp6m3nml

Listerborn, C. (2018). *Bostadsojämlikhet : röster om bostadsnöden.* Premiss.

Listerborn, C. (7 februari 2019). *Problemet är inte bostadsbrist utan bostadsojämlikhet.* Dagensarena. https://www.dagensarena.se/essa/problemet-ar-inte-bostadsbrist-utan-bostadsojamlikhet/

Listerborn, C. (2020). Bostadsotrygghet. Det villkorade boendet. I Rönnblom, M., Linander, I. & Sandberg, L (Red.), *(O)tryggt?: texter om makt, plats och motstånd* (s. 49-74). Premiss förlag.

Loberg, F. (4 september 2024). *Boplikt har diskuterats i decennier – här är de senaste turerna.* Dagens samhälle. https://www.dagenssamhalle.se/offentlig-ekonomi/kommunal-ekonomi/boplikt-har-diskuterats-i-decennier-har-ar-de-senaste-turerna/

Lysekil kommun. (2015). *Fördjupad översiktsplan Åbyfjorden, antagandehandling.* https://www.lysekil.se/download/18.4f9903d01543aeed813d94f9/1462279598636/Planbeskrivning%20f%C3%B6rdjupad%20%C3%B6versiktsplan%20f%C3%B6r%20%C3%85byfjorden.pdf

Lysekils kommun. (2023). *Översiktsplan för Lysekils kommun.* https://www.lysekil.se/download/18.2e2c7de91850dd1709926624/1671706920277/Översiktsplan%20Lysekil%20ÖP2023_granskningshandling_221214.pdf

Malungshem. (2019). *Uthyrningsregler.* https://malungshem.se/download/18.40db0dec1936a329c814490d/1733211904778/Uthyrningsregler%20Malungshem%20Ny20221108.pdf

Malung-Sälens kommun. (2023). *Bostadsförsörjningsprogram för Malung-Sälens kommun 2023-2026.* https://malung-salen.se/download/18.64fcc4f518b37e515922ef1/1697540049846/Bostadsf%C3%B6rs%C3%B6rjningsprogram%202023-2026.pdf

Malung-Sälens kommun. (2025). *Översiktsplan Malung-Sälens kommun (samrådsversion).* https://malung-salen.se/download/18.7573952919a7bcb3bbeaabd6/1763990369649/%C3%96P%20samr%C3%A5dsversion%202025-11-24.pdf

Müller, D. K., Back, A., & Hoogendoorn, G. (2024). Second homes: post-pandemic perspectives on second homes and multilocal living. *Scandinavian Journal of Hospitality & Tourism, 24*(2), 149–152. https://doi.org/10.1080/15022250.2024.2437163

Nilsson, L. (21 juni 2022). *Trots svåra bostadsbristen – tre av fyra nybyggda hus blir fritidshus.* Sveriges Radio. https://www.sverigesradio.se/artikel/trots-svara-bostadsbristen-tre-av-fyra-nybyggda-hus-blir-fritidshus

Patel, R., & Davidson, B. (2019). *Forskningsmetodikens grunder : att planera, genomföra och rapportera en undersökning* (Femte upplagan). Studentlitteratur.

Plan- och bygglagen. (SFS 2010:900). Landsbygds- och infrastrukturdepartementet. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan-och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/

Regeringsformen. (SFS 1974:152). Justitsiedepartementet. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/kungorelse-1974152-om-beslutad-ny-regeringsform_sfs-1974-152/

Region Gotland. (2021). *Vårt Gotland 2040 - regional utvecklingsstrategi för Gotland.* https://dokument.gotland.se/IntegrationService.svc/doc/content/12745

Region Gotland. (29 november 2023). *Det regionala utvecklingsansvaret.* https://gotland.se/region-och-politik/guide-for-fortroendevalda/region-gotlands-uppdrag-ansvar-och-organisation/det-regionala-utvecklingsansvaret

Region Gotland. (12 augusti 2025a). *Besöksnäringen.* https://gotland.se/utveckla-gotland/serviceutbud-naringsliv-och-platsutveckling/besoksnaring

Region Gotland (2025b). *Översiktsplan Vårt Gotland 2040.* https://dokument.gotland.se/IntegrationService.svc/doc/content/47164

Region Gotland. (11 november 2025c). *Bostadsförsörjning.* https://gotland.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsplanering/bostadsforsorjning

Region Gotland. (15 december 2025d). *Miljö- och byggnämndens beslut i korthet.* https://gotland.se/arkiv/nyheter/region-och-politik/2025-12-15-miljo--och-byggnamndens-beslut-i-korthet

Region Gotland. (9 mars 2026a). *Bostadsboken*. https://geo.gotland.se/portal/apps/storymaps/stories/4d9c1c3fd2624001997d416df5519164

Region Gotland. (4 mars 2026b). *Regionens uppdrag.* https://gotland.se/region-och-politik/regionens-uppdrag-och-mal/regionens-uppdrag

Region Gotland. (29 april 2026c). *Regionstyrelse-förvaltningen.* https://gotland.se/region-och-politik/sa-styrs-region-gotland/forvaltningar/regionstyrelseforvaltningen

Romin, J. (14 augusti 2021). *Ökad gentrifiering på Gotland under pandemin.* Helagotland. https://www.helagotland.se/nyheter/gotland/artikel/gotland-gentrifieras-kapitalstarka-samhallsgrupper-tar-over-/r03z56dr

Salonen, T. (Red.). (2015). *Nyttan med allmännyttan* (Första upplagan). Liber.

Sassen, S. (2014). *Expulsions: Brutality and Complexity in the Global Economy.* Harvard University Press. https://doi.org/10.2307/j.ctt6wpqz2

SCB. (2024a). *Försäljning av bostadsrätter efter region (län, storstadsområden, riket).* [Databas]. Hämtad 12 februari 2026. https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0501__BO0501C/FastprisBRFRegionAr/table/tableViewLayout1/

SCB. (2024b). *Köpeskilling för småhus, medelvärde i tkr efter region, fastighetstyp och år.* [Databas]. Hämtad 12 februari 2026. https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0501__BO0501B/FastprisSHRegionAr/table/tableViewLayout1/

SKB. (u.å). *Vi expanderar och byggstartar i Värmdö.* Stockholms kooperativa bostadsförening. https://www.skb.org/vi-expanderar-och-byggstartar-i-varmdo/#:~:text=Vi%20expanderar%20och%20byggstartar%20i%20V%C3%A4rmd%C3%B6%20%7C%20SKB

SLU. (17 mars 2026). *AI-stöd till studenter.* https://internt.slu.se/stod-service/utbildning/Pedagogik/ai-i-hogre-utbildning/AI-stod-till-studenter/

SOU 2018:35. *Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar.* https://www.regeringen.se/contentassets/b5eae39ea5b54e76a09e7bc90c8e5196/ett-gemensamt-bostadsforsorjningsansvar-sou-201835.pdf

Stigendal, M. (2016). *Samhällsgränser: ojämlikhetens orsaker och framtidsmöjligheterna i en storstad som Malmö*. Liber.

Thackara, J. (2017). *How to thrive in the next economy.* Thames & Hudson Ltd.

Therborn, G. (2016). *Ojämlikhet dödar.* Arkiv.

Värmdö kommun. (u.å). *Välkommen till Värmdö.* https://www.varmdo.se/

Värmdö kommun (2022). *Översiktsplan Värmdö kommun 2035.* https://www.varmdo.se/download/18.1e8729c318baba085f85d8d/1699869423832/Antagandehandling%20uppdaterad%20%C3%B6versiktsplan.pdf

Värmdö kommun. (2024) *Skärgårdspaketet Rapport*. https://svartso.se/wp-content/uploads/2024/09/rapport-skargardspaketet.pdf

Westerdahl, S. (2021). *Det självspelande pianot : kalkylerna & kapitalet som skapar Sveriges bostadskris* (Första upplagan). Dokument Press.

Zielinski, P. (14 januari 2024). *Ville lösa bostadsbristen genom att införa boplikt.* Helagotland. https://www.helagotland.se/nyheter/gotland/artikel/infor-boendeplikt-pa-alla-bostader/l6g27q9j

Yin, R. K. (2018). *Case study research and applications : design and methods* (Sjätte upplagan). Sage.

Åberg, H. E. (2025). Capturing rural gentrification. *Landscape Research*, 1–10. https://doi.org/10.1080/01426397.2025.2540884

Åre kommun. (2017). *Kommuntäckande översiktsplan.* https://are.se/download/18.4fbd5b991946f889c5a6577/1737625107829/Kommunt%C3%A4ckande%20%C3%B6versiktsplan%20%C3%85re%20kommun.pdf

Figurer

Lapplänning (2009). *Det svenska landskapet Gotlands läge* [illustration, online]. Wikimedia Commons. Tillgänglig: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Sverigekarta-Landskap_Gotland.svg [Hämtad: 2026-05-03]. Licens: CC BY-SA 2.5.

Bilagor

Bilaga 1

Intervjuguide

1.	Vilka är era utmaningar, möjligheter och hinder med bostadsförsörjningen i kommunen? I relation till delårsboende/permanentbostäder? - Hur benämner ni situationen (kring rådande bostadsförsörjning)? - Vilka anses vara de bakomliggande orsakerna till situationen?
2.	Hur diskuteras delårsboende, delårsboende kontra permanentbostäder: 1) inom kommunpolitiken? 2) den kommunala organisationen? (och vart i den kommunala organisationen diskuteras dessa frågor) 3) Bland invånarna? 4) bland byggaktörer/byggbolag, hyresbolag?
3	Berätta om det arbete som utförs kopplat till bostadsutvecklingen i kommunen med avseende på delårsboende och permanentbostäder
4.	Arbetas det med att och främja permanentboende kontra delårsboende i relation till den höga andelen delårsboende kommunen har, och i så fall hur?
5.	Vilka styrmedel (eller medel) har ni att tillgå för att få till stånd bostäder för permanentboende (istället för ett utbrett delårsboende i attraktiva områden), eller använt er av för att få till stånd befintliga bostäder för permanentboende? Vilka skulle ni behöva? Eventuellt som följdfråga; Vilken expertis och kompetenser angående delårsboende och dess konsekvenser finns/saknas inom kommunen?
6.	Det finns ett generellt behov av små och billiga boenden enligt forskning, främst i form av lägenheter, hur arbetar ni i kommunen för att se till att ni förser alla invånare med goda bostäder?
7.	Hur ser dialogen ut med byggherrar/exploatörer för att tillgodose behovet av prisrimliga permanentboenden?
8.	Vilken roll ser ni det allmännyttiga bostadsbolaget har i denna utveckling? - Hur ser er dialog och relation ut med allmännyttiga bolaget? Vet ni något om deras relation till andra bostadsaktörer?
9.	Finns det någon upplåtelseform som ni ser som prioriterade när nya bostäder planeras?- Försöker ni påverka på något sätt vilka upplåtelseform som byggs?
10.	Om du får tänka fritt utifrån din profession vad skulle behövas för att arbeta med för att främja permanentboende? (Både utifrån en planeringshorisont, men också ur ett bredare perspektiv)

Bilaga 2

Sveriges lantbruksuniversitet
Swedish University of Agricultural Sciences

[Fakultet/Institution/centrumbildning]
[Ev. kompletterande text, t.ex. befattningshavare]

SAMTYCKE OCH INFORMATION

[20ÅÅ-MM-DD]

Samtycke och information för deltagande och personuppgiftsbehandling i studentarbete vid SLU

När du samtycker till att delta i studentarbete *Permanentboende eller sommarbostad? – analys av kommunala verktyg som har för avsikt att främja permanentboende i attraktiva turistkommuner* innebär det att Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) behandlar dina personuppgifter. Att ge SLU ditt samtycke är helt frivilligt, men utan behandlingen av dina personuppgifter kan studentarbetet inte genomföras. Denna blankett syftar till att ge dig all information som behövs för att du ska kunna ta ställning till om du vill ge ditt samtycke till att delta i studentarbetet och till att SLU hanterar dina personuppgifter.

Behandlingen av dina personuppgifter sker med stöd av den rättsliga grunden samtycke. Du kan när som helst återkalla ditt samtycke utan att ange orsak, vilket dock inte påverkar den behandling som skett innan återkallandet. SLU är ansvarigt för behandlingen av dina personuppgifter, och du når SLU:s dataskyddsombud på dataskydd@slu.se. Din kontaktperson för detta arbete är student Oskar Gutedal, Gutedal.oskar@gmail.com. Du kan också kontakta handledaren Matilda Alfengård, matilda.alfengard@slu.se.

Vi samlar in följande uppgifter om dig: Namn, mailadress, arbetsgivare och tjänst. Intervjun som genomförs kommer spelas in och spara intervjuobjektets röst och svarsinnehåll. Ändamålet med behandlingen av dina personuppgifter är att SLU:s student ska kunna genomföra sitt studentarbete *Permanentboende eller sommarbostad? – analys av kommunala verktyg som har för avsikt att främja permanentboende i attraktiva turistkommuner* med god vetenskaplig kvalitet. Dina personuppgifter kommer inte att överföras till andra organisationer eller företag utanför SLU.

Dina personuppgifter kommer att lagras till dess studentarbetet godkänts och betyget har registrerats i SLU:s studieregister. Uppgifterna kommer därefter att gallras. Uppgifterna kommer att hanteras så att inga obehöriga kan ta del av dem.

Om du vill läsa mer om hur SLU behandlar personuppgifter och om dina rättigheter kan du hitta den informationen på www.slu.se/personuppgifter. Du har enligt lag rätt att under vissa omständigheter få dina uppgifter raderade, rättade, begränsade och att få tillgång till de personuppgifter som behandlas, samt rätt att invända mot behandlingen.

Om du har synpunkter kan du kontakta dataskyddsombudet på dataskydd@slu.se. Du kan vända dig med klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten, imy@imy.se. Du kan läsa mer om Integritetsskyddsmyndighetens tillsyn på http://www.imy.se/.

☐ Jag samtycker till att delta i detta studentarbete och till att SLU behandlar personuppgifter om mig på det sätt som förklaras i denna text, inklusive känsliga uppgifter om jag lämnar sådana.

_____

Underskrift Datum

_____

Namnförtydligande