

REMISSYTTRANDE

För Sveriges landsbygder – en sammanhållen politik för arbete, hållbar tillväxt och välfärd (SOU 2017:1)

SABOs synpunkter

SABO lämnar synpunkter endast på de förslag som tas upp i kapitel fem som tar upp om samhällsplanering och bostadsbyggande.

5.1 Landsbygderna i den kommunala översiktsplaneringen

SABO tillstyrker förslaget att Boverket ges i uppdrag att utarbeta en vägledning för hur landsbygdernas värden och utvecklingsmöjligheter ska kunna redovisas inom ramen för den kommunala översiktsplaneringen. En sådan vägledning kan hjälpa kommunerna att på ett mer aktivt sätt uppmärksamma landsbygdens särskilda behov och förutsättningar i översiktsplaneringen. Minst lika viktigt är det att kommunerna uppmärksammar landsbygdens behov i de riktlinjer för bostadsförsörjningen som ska fastställas varje mandatperiod. Vägledningen bör knyta ihop dessa processer.

5.1.1 Riksintressen påverkar

SABO tillstyrker förslaget regeringen tar initiativ till att begränsa och precisera riksintressenas areal med syfte att underlätta landsbygdernas utveckling. Värnandet av riksintressen som är unika ur ett nationellt perspektiv och möjligheterna att utveckla landsbygderna utgör två legitima intressen som inte alltid kan förenas. Därför är det rimligt att det tas fram tydliga kriterier för avgränsningen och utpekandet av riksintressen liksom för berörda myndigheters uppgift att göra en kontinuerlig översyn av riksintressenas aktualitet.

5.1.2 Enklare att bygga i strandnära lägen

SABO tillstyrker förslaget att regeringen säkerställer att reformeringen av strandskyddsbestämmelserna i landsbygderna får avsedd effekt. Kommunerna

har sedan 2010 möjlighet att peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Syftet med denna reform var att öka möjligheterna att satsa på landsbygdsutveckling i områden som omfattas av strandskydd. Enligt kommittén har länsstyrelserna tolkat dessa bestämmelser på olika sätt och reformen har inte blivit den stimulans för landsbygderna som många kommuner hoppats på. Därför är det rimligt att staten på ett tydligare sätt stöder kommuner som vill använda sig av gällande strandskyddsregler för att underlätta en ökad bosättning och etablering av verksamheter i kommunen.

5.1.3 Översyn av vatten- och avloppslagstiftningen

SABO tillstyrker förslaget att regeringen gör en översyn av va-lagstiftningen i syfte att underlätta bostadsbyggandet och åtgärdandet av icke godkända avlopp i landsbygderna. Dagens lagstiftning om vattentjänster och avlopp – miljöbalken, anläggningslagen och vattentjänstlagen – upplevs som dåligt samordnade och ibland som ett hinder för bostadsbyggandet. Därför är det önskvärt med en översyn av va-lagstiftningen i syfte att undanröja hinder för bostadsbyggande.

5.2 Ett ökat behov av bostäder

Kommittén pekar på att flertalet av landsbygdskommunerna uppger att det är brist på bostäder, främst i centralorterna. Kommittén framhåller vidare att bostadsförsörjningen har en mycket stor betydelse för att landsbygderna ska kunna utvecklas. Ett attraktivt boende kan vara en förutsättning för att få efterfrågad arbetskraft att bosätta sig i landsbygderna. För att kommunerna ska kunna behålla unga och nyanlända och underlätta deras utbildning och inträde på arbetsmarknaden krävs bostäder. SABO kan vitsorda kommitténs lägesbeskrivning.

SABO har inget att erinra mot en utredning om särskilda landsbygdslån. Problemen på svaga bostadsmarknader är dock mer komplexa än att de kan undanröjas med subventionerade landsbygdslån.

På svaga marknader finns generellt sett ett bostadsöverskott. En relativt omfattande uthyrning till flyktingar kan tillfälligt undanröja detta problem, men på längre sikt återkommer bostadsöverskottet.

Trots det långsiktiga bostadsöverskottet finns inte sällan ett visst behov av nya centralt belägna och tillgängliga bostäder som är lämpliga främst för äldre men också för att behålla yngre människor som vill arbeta inom serviceyrken.

De allmännyttiga bostadsföretagen har liksom privata fastighetsägare stora svårigheter att klara den begränsade nyproduktion som behövs. Byggpriserna

är idag så höga att hyran för nybyggda bostäder blir svåröverkomlig för medel- och låginkomsttagare. Konkurrensen är bristfällig och antalet anbud ofta väldigt få. Bostadsföretagen har på grund av bankernas riskbedömning många gånger svårt att få lån till nyproduktion, renovering och energieffektivisering, även med kommunal borgen.

Nybyggda hus på dessa orter har dessutom regelmässigt en högre produktionskostnad än det uppskattade teoretiska marknadsvärde fastigheten får med ett nybyggt hus. Detta leder till krav på omfattande nedskrivningar av tillgångsvärdet, vilket påverkar företagets resultat och egna kapital mycket negativt. Det innebär att det många gånger blir omöjligt för SABOs medlemsföretag att bygga de nya hus som behövs för att människor som bor på svaga marknader ska ha förutsättningar att leva ett gott liv.

I flertalet landsbygdskommuner finns inte någon reellt existerande transaktionsmarknad för flerbostadshus. Marknadsvärdet uppskattas då utifrån fastighetstransaktioner som sker på helt andra marknader. Men det är inte rimligt att nybyggda flerbostadshus som är uppförda för långsiktigt ägande och förvaltning värderas till ett marknadsvärde som om de ska säljas i morgon och trots att en marknad inte finns. Om samtliga lägenheter är uthyrda och fastigheten långsiktigt ger en rimlig avkastning borde nedskrivning inte behöva göras. Däremot ska nedskrivning givetvis krävas, om fastigheten exempelvis har outhyrda lägenheter eller upprepade underskott i driften.

SABO föreslår att regeringen i den fortsatta beredningen av Landsbygdskommitténs betänkande utreder och överväger möjligheterna till en justering av de regelverk som styr nedskrivningar. Detta behövs för att möjliggöra den nödvändiga nyproduktionen av hyresbostäder.

Dessutom krävs inhemska åtgärder inom statsstödsområdet. EUs statsstödsregler om ekonomiska tjänster av allmänt intresse ger kommunerna möjlighet att stödja bostadsföretag, förutsatt att det råder ett starkt allmänt intresse av att det finns bostäder på orten och att dessa inte kan tillhandahållas på normala marknadsvillkor. Det behövs ett svenskt regelverk som tydliggör hur kommunerna kan nyttja denna möjlighet. Dessutom behöver befintliga regelverk om statligt stöd till undsättning och omstrukturering av kommunala bostadsföretag anpassas till statsstödsreglerna. De behöver också kompletteras med möjligheter till statligt stöd till kommuner på svaga marknader för bostadstjänster av allmänt intresse.

Stockholm den 10 mars 2017

Anders Nordstrand
VD