

2019-01-18

Regeringskansliet  
Näringsdepartementet  
[n.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:n.remissvar@regeringskansliet.se)  
[marija.grekovska@regeringskansliet.se](mailto:marija.grekovska@regeringskansliet.se)  
Diarienummer: N2018/05145/SPN

## Betänkandet SOU 2018:67 Ett snabbare bostadsbyggande

### Sammanfattning

Peab instämmer i huvudsak i det särskilda yttrande som Sveriges Byggindustrier lämnat till utredningen och menar att utredningen bygger på felaktiga slutsatser och har felaktiga utgångspunkter.

Inte minst blir det tydligt när direktivet förutsätter att outnyttjade byggrätter i detaljplaner är ett betydande problem som hindrar bostadsförsörjningen medan utredningen konstaterar att den samlade kunskapen kring detta är bristfällig och att det finns ett fortsatt behov av ökad kunskap om detaljplanelagda byggrätter och möjliga bostäder.

Utredningen har inte gett något svar på hur många outnyttjade byggrätter det finns och hur många av dessa som i dagsläget är lämpliga för bebyggande. Trots detta föreslår utredningen betydande förändringar i lagen.

### Peabs övergripande syn på bostadspolitiken

Sverige har fortsatt en stor bostadsbrist och vi ser att inkomstsvaga grupper har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Dagens spelregler måste moderniseras. Sverige behöver en långsiktig bostadspolitik som fungerar både när efterfrågan på bostäder är stor och när marknaden viker.

Under mandatperioden kommer förhoppningsvis riksdagen fatta beslut om en ny långsiktig bostadspolitik med bred politisk förankring som skapar förutsägbarhet för både byggföretag, konsumenter och kreditmarknaden.

#### Peab Bostad AB

Postadress Box 808 169 28 Solna	Besöksadress Gårdsvägen 6	Telefon 08-623 68 00	Telefax 08-35 17 75	Org nr 556237-5161 Säte Stockholms län	Bankgiro 5934-8292 Plusgiro 71 48 01-8
---------------------------------------	------------------------------	-------------------------	------------------------	---	---

2019-01-18

Fasta spelregler skapar också förutsättningar för en sund och effektiv byggbransch med konkurrens på lika villkor.

Inom ramen för en ny bostadspolitik måste också en bred översyn göras av skatter, avgifter och finansieringskrav som påverkar enskilda bostadskonsumenter och möjligheter att hyra eller köpa en bostad, likaså kommunernas markpolitik, gestaltningskrav och prissättning av byggrätterna. En sådan översyn måste också syfta till att öka rörligheten inom bostadsbeståndet genom ett helhetsgrepp på frågorna om friare hyressättning, uppskovsregler, ränteavdrag, bostadsbidrag och incitament för bosparande.

I kommunerna ser Peab följande insatser som särskilt värdefulla för att få en fungerande bostadsmarknad:

- **Effektivisera planeringsprocessen**

För att öka effektiviteten i kommunernas planeringsprocess så bör kommunerna välkomna att markägare och byggbolag kan erbjuda utredningsresurser och ta fram underlag för nya detaljplaner. Effektiviteten kan också öka genom tydliga tidsgränser och transparens för byggrelaterade tillståndsprocesser inom stat och kommun. I syfte att effektivisera processen prövas olika modeller. Ett exempel är Bostad 2021 i Göteborg. Genom konkreta mål, gemensamma resurser och tydlighet mellan exploitör, fastighetskontor, planmyndighet med flera har man uppnått en effektivitet i planläggning. Bostad 2021 har utvärderats av forskare från Chalmers och detta bör vara ett underlag i den fortsatta beredningen av utredningens förslag.

- **Anpassa kommunernas krav till ändrade marknadsförutsättningar**

Kommunerna behöver dels se över sina gestaltningskrav och dels omfördela resurser till mindre och för marknaden mer realistiska planområden för mer prisvärda bostäder, istället för att fortsätta ha alla resurser på större tänkta större planområden med segmentet fortsatt dyra bostäder. I de fall det är kommunen som säljer mark för bostadsexploatering finns det också ett självklart samband mellan det pris för marken som bestämmer och boendekostnaden för det färdiga projektet. Kortsiktigt kan höga markpriser innebära att kommunen stärker sin ekonomi men samtidigt riskerar höga boendekostnader i nyproduktionen begränsa efterfrågan vilket minskar den lokala tillväxten.

2019-01-18

- **Kommunernas resurser och kompetens behöver stärkas**  
Resurs- och kompetensbristen inom kommunala förvaltningar måste åtgärdas och rättssäkerheten i beslutsprocessen höjas genom bättre förutsägbarhet. Bland annat behövs ökad förståelse och kunskap om genomförande och de ekonomiska förutsättningarna för stadsutveckling inom kommuner.
- **Se över dialogen/demokratins kring överklaganden i planprocessen**  
Dagens system för dialog gynnar ofta högljudda särintressen. Politikens roll måste vara att väga lokala intressen mot varandra och mot kommunövergripande och samhälleliga mål.
- **Begränsa överklagandemöjligheter**  
Många av dagens överklagandemöjligheter bör tas bort.

### **Peabs syn på Betänkandet SOU 2018:67 Ett snabbare bostadsbyggande**

#### **Avsnitt 7.2 Utredningens förslag om att den i PBL lagstadgade genomförandetiden, som idag är 5-15 år, ändras till 3-15 år.**

Peab avstyrker förslaget då Peab menar att marknadens aktörer agerar så snabbt det är möjligt. Det finns inget som pekar på att aktörer medvetet drar processer i långbänk då det går emot all affärslogik i branschen inkluderat kreditgivare, vilket är väl beskrivet tidigare av bland andra Sveriges Byggindustrier. Utredningen borde ha tagit ett större grepp kring frågan och tagit fram underlag som visar hur många outnyttjade byggrätter det finns och hur många av dessa som i dagsläget är lämpliga för bebyggande. Först då är det möjligt att få en bild av om detta är ett problem och hur omfattande det är. Om frågan fortsatt ska betraktas som ett problem som kräver en lösning måste en ny utredning sätta sig in i de mekanismer som är styrande för kommuner och byggherrar vid planeringen av byggnation.

#### **Avsnitt 7.3 Utredningens bedömning att kommunerna bör bedriva en strategisk och långsiktig markpolitik med syfte att utöka sitt eget markinnehav, eftersom det ger ökade möjligheter till snabbare byggande.**

Peab avstyrker förslaget då Peab menar att utredningens slutsats att de problem som finns med dröjsmål av ianspråktagande av byggrätter oftast avser privatägd mark bygger på felaktiga slutsatser. Planlagd mark med olika markägare skapar en konkurrenssituation som minskar byggrättspriserna.

2019-01-18

Idag är det kommunernas beslutsprocesser som är bromsklossen och inte de privata markägarna. Peab menar att kommunerna ska fokusera sina insatser på att få snabbare rutiner och beslutsprocesser så att de privata markägare som önskar utveckla sina fastighets- och markinnehav kan göra det. Likaså anser vi att kommunerna ska verka för att ha en tillräckligt stor volym färdiga planer oavsett markägare som går att realisera.

Inom många kommuner råder det idag en resursbrist vad gäller tillgången på tjänstemän som handlägger plan- och byggfrågor. Många gånger får detta till konsekvens att kommunerna väljer att prioritera de största projekten sett till antalet bostäder som är aktuella i kommunen. Oftast är detta projekt där kommunen är markägare. Därmed placeras mindre aktörer och privata markägare sist i kön i den demokratiska planprocessen. En sådan form av diskriminering är ett oacceptabelt sätt att utnyttja det kommunala planmonopolet för att gynna kommunernas egna markinnehav.

För att upprätta en invändningsfri myndighetsutövning måste istället kommunerna välkomna att byggbolagen kan erbjuda utredningsresurser och ta fram underlag för nya detaljplaner för att snabba på processerna.

**Avsnitt 7.6.1 Utredningen föreslår ett återinförande av delar av de s.k. exploatörsbestämmelserna, att kommunerna efter beslut av Länsstyrelsen ska ha en möjlighet att lösa in mark utan ersättning för allmänna platser och mark avsedd för byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet att tillhandahålla. Detsamma ska gälla för annan huvudman för allmän plats. En förutsättning är att marken behövs för en ändamålsenlig användning av området och det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta som ägaren kan väntas få av planens genomförande och med hänsyn till omständigheterna i övrigt.**

Peab avstyrker förslaget då detta kommer att ytterligare öka kostnaderna för att utveckla och exploatera nya bostadsområden.

Att motarbeta bostadsbristen är en av de största utmaningarna i Sverige idag och de åtgärder som utredningen föreslår motverkar det målet. Vid behov kan kommunen istället köpa in den aktuella marken till marknadspris efter överenskommelse med markägaren.

**Avsnitt 7.6.2 : Utredningen föreslår att regleringen i PBL om att ett exploateringsavtal inte får innehålla villkor om att byggherren finansierar uppförandet av byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen ska tillhandahålla upphävs. I stället införs en positiv bestämmelse om att ett exploateringsavtal får innehålla ett åtagande för en byggherre eller fastighetsägare att vidta åtgärder**

2019-01-18

**eller finansiera sådana byggnadsverk. Behovet av verket ska uppstå genom bebyggelsen enligt planen och åtagandet ska stå i rimligt förhållande till byggherrens nytta av planen.**

Peab avstyrker förslaget då detta kommer att ytterligare öka kostnaderna för att utveckla och exploatera nya bostadsområden. Förslaget riskerar leda till att bostadsbyggandet fördröjs och försvåras vilket går stick i stäv med utredningens direktiv och intentioner.

**Avsnitt 7.6.3 Utredningen föreslår en reglering i PBL som uttryckligen anger att det är tillåtet att ha överenskommelser om tidsplan för byggnadsverk i ett exploateringsavtal. Regleringen är ett förtydligande av vad vi redan anser gälla.**

Peab tillstyrker förslaget. Det är viktigt för alla parter med en tidplan då detta skapar bättre förutsättningar för snabbare processer.

**Avsnitt 7.7 Utredningen föreslår att expropriationslagen och inlösenbestämmelserna utreds i särskild ordning med syfte särskilt att överväga ersättningsnivåerna.**

Peab avstyrker förslaget då Peab menar att detta ska utgå från frivilliga överenskommelser mellan kommun och fastighetsägare.

**Avsnitt 7.8 Utredningen föreslår att regeringen ger Boverket i uppdrag att utreda införandet av en kommunal förköpslag som underlättar bostadsbyggande och tätortsutveckling. Utgångspunkten bör vara att utreda en ny modern förköpslag som också kommer tillrätta med de problem som fanns i den tidigare.**

Peab avstyrker förslaget. Tidigare kommunala förköpslag hade en indirekt styrande effekt på hur marknadens aktörer valde att agera som ledde till suboptimeringar och motverkade en väl fungerande bostadsproduktion. Eftersom principerna i en ny förköpslag rimligen skulle vara de samma som i den tidigare finns det inte skäl att tro att ett återinförande skulle fungera.

**Avsnitt 7.9.1 : Utredningen bedömer att samtliga kommuner bör följa upp de byggrätter och bostäder som möjliggörs genom detaljplaneläggning.**

Peab tillstyrker förslaget. Åtgärden underlättar ett närmande och dialog med parterna kring bostadsutvecklingen.

2019-01-18

**Avsnitt 7.9.2 Utredningen föreslår att Boverket får i uppdrag av regeringen att årligen samla in uppgifter om hur många möjliga bostäder det finns i lagakraftvunna detaljplaner i kommunerna. Verket ska sammanställa informationen på såväl nationell som regional nivå. Uppdraget tidsbegränsats och utformas som ett särskilt regeringsbeslut.**

Peab tillstyrker förslaget. Åtgärden underlättar ett närmande och dialog med parterna kring bostadsutvecklingen.

**Avsnitt 7.9.3 Utredningen föreslår att Boverket får i uppdrag av regeringen att i samverkan med Lantmäteriet utreda hur information om byggrätter och antalet möjliga bostäder kan tillgängliggöras i en digital planprocess.**

Peab tillstyrker förslaget. Detta är ett bra förslag, vi ser möjligheterna att ett bättre informationsflöde kan korta byggprocessen.

Med vänlig hälsning

Peab Bostad AB



Peter Svensson  
VD