

Riksbyggens remissvar Ett snabbare bostadsbyggande N2018/05145/SPN

Riksbyggen har beretts tillfälle att avge yttrande på rubricerat betänkande. Nedan redogör vi för våra övergripande synpunkter och därefter kommenterar Riksbyggen enskilda ändringsförslag.

Övergripande synpunkter

Ett antal andra utredningar och rapporter ligger till grund för beslutet om att uppdra en särskild utredare att kartlägga kommunernas möjligheter att säkerställa att befintliga byggrätter tas i anspråk i enlighet med gällande detaljplaner. Riksbyggen tycker att följderna är logiska och det var väntat att även denna fråga skulle utredas. Däremot saknas ett centralt perspektiv i uppdraget som anges i kommittédirektiv, 2017:74, trots att bakomliggande faktorer i tidigare utredningar och rapporter anges som skäl till varför befintliga byggrätter inte omsätts till bostäder. Det gäller de marknadsmässiga förhållandena på bostadsmarknaden, för såväl aktörer som konsumenter. Det gäller även konjunktursvängningarnas inverkan på bostadsbyggandet. Inom ramen för ett uppdrag kan inte alla perspektiv adresseras men det är viktigt att förstå det kausala sambandet mellan orsak och verkan.

Marknadsmässigt perspektiv saknas

Nivåerna på antalet färdigställda bostäder de senaste åren ligger högre än på flera decennier, vilket rimligen innebär att de statistiskt säkerställda byggrätterna som återges i kommittédirektivet har utnyttjats för sitt ändamål. Tidigare utredningar och rapporter förklarar att det stora antalet byggrätter förekommer i kommuner med låg efterfrågan eller att byggrätter ingår i projekt där utbyggnad är planerade etapper där efterfrågan har styrt det tidsmässiga genomförandet. Andra orsaker påverkar givetvis också och den senaste tidens kreditrestriktioner har medfört att det på vissa marknader finns ett ovanligt stort utbud av bostäder samtidigt som hushållens förmåga att efterfråga begränsas. Utan de ekonomiska perspektiven hamnar utredningens förslag i en annan dager, då bostadsbyggande består av mer än planmässiga förutsättningar. De får inte den slagkraft som krävs för att komma till rätta med problemen med att säkerställa att byggrätter tas i anspråk enligt gällande detaljplaner.

Samverkan som verktyg

Riksbyggen tycker att flera av förslagen i utredningen är bra, inte minst i syfte att bidra till kunskapshöjning. Däremot anser Riksbyggen att enskilda förslag inte kommer att underlätta förhållandena på bostadsmarknaden när utgångspunkten handlar om huruvida det föreligger maktförskjutning mellan parterna eller inte. Riksbyggen ser på kommuner som samarbetspartners, där ett gemensamt fokus ska utmynna i att lösa behov på bostadsmarknaden. Riksbyggen har som expert i utredningen framfört att hastigheten på byggandet kan öka om kommunerna själva gör detaljplaner och bygger ut infrastruktur. På så sätt finns alltid färdiga byggrätter för intressenter och det blir tydligare för byggherrarna och hanteringen för

kommunerna kan underlättas. I de fall kommunen inte äger mark, går det att arbeta med strategiska markförvärv.

Tilldelningsmetod och avtalsförfarande

En utmaning gällande planprocessen är att både tilldelningsmetoderna och avtalsförfarandet skiljer sig mellan kommunerna och inom kommunerna, eftersom förfarandet varierar och anpassas för varje projekt. En viss förvirring orsakas också av att varje kommun har sina egna benämningar på avtal och tilldelningsmetoder. Riksbyggen anser att de olika tillämpningssätten medför merarbete och kan bli problematiska för byggherrar. Det kan skapa svårigheter för de byggherrar som verkar i olika kommuner. Riksbyggen har under utredningens gång efterlyst ett mer standardiserat och förenklat system för att underlätta processen. Av särskild juridisk vikt är att komma till rätta med avtalsförfarande när kommuner tecknar köpeavtal men att förvärvet av marken inte fullföljs förrän bebyggelsen har påbörjats. Finansieringen kan också försvåras med ett sådant avtalsförfarande.

1.1 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen ((2010:900) (sid. 21))

Riksbyggen tillstyrker endast förslag 4 kap. 21 § första stycket till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900). I övrigt avstyrker Riksbyggen förslag till ändring i plan- och bygglagen (2010:900).

7.2 Övervägande och förslag om en möjlighet till kortare genomförandetid (sid. 162)

Samhällsbyggnad är en komplex verksamhet och det finns flera orsaker till varför byggnation kan komma att försenas. Riksbyggen tror att en ändring som möjliggör en kortare genomförandetid kan bidra till en positiv utveckling och skäl för kommunerna att effektivisera delar i planprocessen. Dessutom tror Riksbyggen att det kan bidra till ett förtydligande avseende ansvarsfördelningen, inte minst med komplicerade aktörsförfaranden och fastighetsbildningsåtgärder. Riksbyggen tillstyrker förslaget.

7.3 Övervägande om markpolitik (sid. 164)

Riksbyggen delar utredningens bedömning om att kommunerna bör bedriva en strategisk och långsiktig markpolitik i syfte att utöka sitt eget markinnehav. Det kan ge ökade möjligheter till snabbare byggande men framförallt kan kommuner med rådighet över sin egen mark påverka bostadsmarknaden utifrån ett behovsperspektiv.

7.6.1 Inlösen av mark för allmänt behov (sid. 173)

Riksbyggen delar inte utredningens slutsats av den sammantagna effekten av ändringarna för exploateringsavtal gällande kommunala särkrav de s.k. exploatörsbestämmelserna. För Riksbyggens del står och faller inte byggnation på om kommunerna ålägger exploatör att bygga t.ex. förskolor. Detta gäller dock inte för alla aktörer. Några av de stora orsakerna till att projekten inte kan komma igång är:

- Höga markpriser
- Komplicerade samordnings- och genomförandeaspekter (exv. när kommunen överlåter till flera exploatörer att på egen hand hantera en parkeringslösning)

Riksbyggen avstyrker förslaget om återinförande av delar av de s.k. exploatörsbestämmelserna; att kommunerna efter beslut av länsstyrelsen ska ha en möjlighet att lösa in mark avsedd för byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg

som kommunen har en skyldighet att tillhandahålla. Lösningar bör hellre sökas i samverkan och genom aktiv markpolitik. På privat mark är byggherren inte ålagd något – här krävs dialog för att säkerställa byggnation. Seriösa aktörer har en dialog med kommunerna. I första hand tror vi på en förhandling.

7.6.2 Förbudet mot att finansiera uppförandet av allmänna byggnadsverk för vård, utbildning och omsorg (sid. 176)

Riksbyggen avstyrker förslaget om upphävande av regleringen i PBL om att exploateringsavtal inte får innehålla villkor om att byggherren finansierar uppförande av byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen ska tillhandahålla. Riksbyggen delar inte utredningens slutsatser om att det förekommer en maktobalans mellan kommunerna och byggherrarna, till byggherrarnas fördel. Exploaterings- och genomförandeavtal är föremål för förhandling som förs och i det sammanhanget vill vi uppmärksamma att dessa förhandlingar förs i ljuset av ett kommunalt planmonopol. Riksbyggen tycker det är viktigt att kommunerna blir varse om konsekvenserna av de villkor de själva ställer, och vilka följder det kan på rent kostnadsmässigt i projekten. I det fall tycker vi inte att parterna själva kan göra bedömningen om vilka villkor som är acceptabla i det enskilda fallet. Kommunerna kan nämligen alltid hävda sitt planmonopol.

7.6.3 Reglering av överenskommelser om tidsplan (sid. 182)

Riksbyggen avstyrker förslaget om en reglering i PBL som uttryckligen anger att det är tillåtet att ha överenskommelser om tidsplan för byggnadsverk i ett exploateringsavtal. Idag ställs redan avtalsvillkor om tidsplan och vite i exploateringsavtal, varför reglering inte är nödvändig. Riksbyggen anser däremot att om villkor om tidsplan och vite ska tillämpas i exploateringsavtal, måste de vara likartade och förutsägbara. I detta fall vore det bättre med att myndigheter kan erbjuda kommunerna stöd i sitt arbete. Riksbyggen vet om att det finns en stor variation runt om i landet och även om Riksbyggen har förståelse för kommunernas sats, måste likabehandlingsprincipen beaktas och avtalsvillkor vara möjliga för byggherren att genomföra. Kommunerna ska förstås kunna styra men det är viktigt att även byggherren har möjlighet att uppfylla åtagandet.

7.7 Utredningens övervägande och förslag om expropriation och inlösen (sid. 187)

Utredningens förslag att utreda expropriationslagen och inlösenbestämmelserna i särskild ordning med syfte att särskilt överväga ersättningsnivåerna är bra. Det kommer att kräva en utredning i sig.

7.8 Utredningens förslag om förköpslagen (sid. 190)

Riksbyggen är försiktigt positiva till att ge Boverket i uppdrag att utreda ett införande av en kommunal förköpslag som underlättar bostadsbyggande och tätortsutveckling. Då med utgångspunkt att komma tillrätta med problematiken med den tidigare förköpslagen. Utifrån ett byggherreperspektiv har upphävandet av Förköpslagen (1967:868) 2010 bidragit till att branschens aktörer resonerar annorlunda, såväl säljare som köpare. Förköpslagen medförde administrativa och tidskrävande procedurer och genom avtalsförfarandet gav det kommunerna veto. Riksbyggen menar att kommunerna kan hantera frågan genom en aktiv och strategisk markpolitik.

7.9.1 Ökad kunskap på kommunal nivå (sid. 193)

Riksbyggen ställer sig positiva till utredningens bedömning om att samtliga kommuner bör följa upp de byggrätter och bostäder som möjliggörs genom detaljplaneläggning. I många fall går det inte att ange exakt antal bostäder men genom systematik kan kommunerna ändå göra uppskattningar genom att följa upp detaljplanerna. Riksbyggen tror som utredningen att det kan medverka till en att genomförandeprocessen snabbas upp och att en ökad samhällsnytta motiverar eventuella merkostnader.

7.9.2 Bättre samlad kunskap (sid. 195)

Riksbyggen tillstyrker förslaget att årligen samla in uppgifter om hur många möjliga bostäder det finns i lagakraftvunna detaljplaner i kommunerna. Underlag av den här typen kan göra stor nytta, inte minst ur ett regionalt perspektiv runt om i landet.

7.9.3 Information om byggrätter och möjliga bostäder inom detaljplan i en digital planprocess (sid. 196)

Det förslag utredningen lägger gällande att Boverket tillsammans med Lantmäteriet ska utreda hur information om byggrätter och antalet möjliga bostäder kan tillgängliggöras i en digital planprocess tillstyrks av Riksbyggen.

Stockholm dag som ovan

Riksbyggen ekonomisk förening

Mårten Lilja
Vice vd och Chef Affärsområde Bostad