

Till  
Finansdepartementet

[fi.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:fi.remissvar@regeringskansliet.se)

med kopia till [fi.sba.bb@regeringskansliet.se](mailto:fi.sba.bb@regeringskansliet.se) .

Diarienummer Fi2020/04994

Stockholm den 20 april 2021

## Remiss av SOU 2020:75 Bygg och bo till lägre kostnad — förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet, Diarienummer: Fi2020/04994

Fastighetsägarna Sverige har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerat betänkande.

### Fastighetsägarnas yttrande:

Fastighetsägarna **välkomnar** förslag som bidrar till att höja branschens produktivitet och till att pressa byggkostnader.

Fastighetsägarna **bedömer** att en möjlighet att bevilja avvikelse mot detaljplan för seriebyggda hus inte adresserar det av utredningen identifierade hinder och föreslår att frågan om avvikelser från detaljplan samordnas med Bygglövsutredningen (Fi 2020:01). Fastighetsägarna har deltagit i referensgrupp till Bygglövsutredningen och erfar att diskussion om utökad möjlighet till avvikelse där utgår från att täcka ett angeläget behov än utifrån visst produktions sätt.

Fastighetsägarna kan inte se att utredningen anför tillräckliga skäl varför möjlighet till avvikelse bör begränsas till flerbostadshus. Nyuppförande av till exempel enbostadshus, radhus och samhällsfastigheter fyller också de angelägna behov. Som skäl för att begränsa till flerbostadshus anför utredningen *"Om det blir möjligt att frångå detaljplanen i alltför stor utsträckning kan förtroendet för planinstrumentet gå förlorat."* Fastighetsägarna **anser** att utredningen inte styrkt eller motiverat att en begränsning till enbart flerbostadshus säkerställer detta förtroende.

Fastighetsägarna **befarar** att föreslagen definition av seriebyggt hus *"en byggnad som projekteras och uppförs på olika platser med på förhand begränsade variationsmöjligheter"* inte är tillräckligt definierad. En stor del av dagens byggande bygger på upprepning och seriellt byggande. Fastighetsägarna ser en gränsdragningsproblematik kring vad som är seriebyggt eller *"på förhand begränsade variationsmöjligheter"*. Rent språkmässigt kan det vidare diskuteras huruvida *"en byggnad"* ens kan placeras på *"olika platser"*.

Fastighetsägarna **delar** utredningens bedömning att *"Det finns behov av att kommunernas kontroll av tekniska egenskapskrav blir mer enhetlig och förutsägbar när det gäller byggnader som tas fram i en standardiserad process."* men **menar** att behovet är generellt och inte låter sig begränsas till *"byggnader som tas fram i en standardiserad process"*.

Fastighetsägarna **delar** bedömningen att kommuner bör sträva mot att ta fram flexibla detaljplaner. Fastighetsägarna **föreslår** att Boverket ges i uppdrag att revidera sin vägledning till kommuner i detta avseende så att ny och modernare praxis uppstår i kommunal planering. Fastighetsägarna vill här framhålla att ökad flexibilitet i detaljplan även innefattar användning.

## **Kommunala särkrav måste upphöra samt behov av Byggkravsnämnd eller motsvarande**

Fastighetsägarna konstaterar att utredningen, liksom flera andra tidigare utredningar, slår fast att (standardiserat) byggande försvåras av förekomsten av att kommuner ställer krav på tekniska egenskaper i samband med markanvisningar antingen direkt eller indirekt via policydokument eller programförklaringar som blir styrande för anvisningarna. "Vetskapen att samma projekt kan komma att bedömas på ett annat sätt om byggandet sker i en annan kommun gör det enligt vad som framkommit i utredningen svårt för byggaktörer att effektivisera processen eftersom de inte vet på förhand vad som eventuellt måste projekteras om."

Utredningen beskriver också tydligt varför en byggaktör sällan eller aldrig nyttjar möjligheten att pröva detta i allmän domstol: "Dels är det tidskrävande att få till stånd en rättslig prövning. Dels kan det påverka byggaktörens möjlighet att verka i kommunen i framtiden. Det är sällan framgångsrikt att processa mot en part som man önskar ingå avtal med."

Motiveringen till att inte lämna något eget förslag är att det finns andra förslag som redan bereds i Regeringskansliet. Fastighetsägarna vill understryka de slutsatser utredningen dragit kring att det fortfarande är vanligt förekommande med olika tolkningar kring tekniska egenskapskrav, trots införandet 8 kap. 4 a § PBL om att sådana avtalsvillkor ska vara utan verkan. Det hade varit önskvärt att utredningen tydligare tagit ställning för att genomföra en förändring i syfte att öka möjligheter och incitament för ökad produktivitet och innovation inom byggandet.

Fastighetsägarna har i svar på SOU Modernare Byggregler och i Boverkets nyss avslutade remis kring nya regelmodell Möjligheternas Byggregler framfört behov av en funktion, Byggkravsnämnd eller motsvarande, för att godkänna tekniska lösningar så att kommuners särkrav slutligen upphör och ökad produktivitet och innovation inom byggandet möjliggörs. Fastighetsägarna har även framfört att det kommer råda ett behov av en tredje part får mandat att godkänna verifieringsmetoder för hur funktionskrav ska säkerställas när bygg- och konstruktionsreglerna ändras.

### **Förutbestämd hyra**

Fastighetsägarna **anser** att utredningen lättvindigt hänvisar till ett illa fungerande system med presumtionshyror och användning av förutbestämda hyror, utan att fördjupa sig i hur detta kan komma att påverka investeringsmöjligheterna i såväl nya som befintliga bostäder på den lokala hyresmarknaden. Hyressättning i nyproduktion utreds för närvarande inom ramen för SOU 2020:42 "Fri hyressättning vid nyproduktion av bostäder" och förslag som berör sådan hyressättning och avtal mellan kommuner och byggherrar om densamma bör beakta även metoder att bestämma hyra som görs möjliga genom denna.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig  
Vd

Rikard Silverfur  
Chef Utveckling & Hållbarhet