

Finansdepartementet

Fi 2020/04994

Till: fi.remissvar@regeringskansliet.se

## **Riksbyggens synpunkter gällande remiss av SOU 2020:75 Bygg och bo till lägre kostnad — förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet**

**Riksbyggen instämmer i att det är angeläget att underlätta för byggnation av bostäder som fler kan efterfråga men ifrågasätter om förslaget är rätt tillvägagångssätt för att nå målet.**

Ett av Riksbyggens egna mål är att ”bygga mer för fler”. Riksbyggen styr därför mot att en större del av vår bostadsproduktion, där det är möjligt, ska uppföras så som s.k. seriebyggda flerbostadshus. Tyvärr upplever Riksbyggen, liksom utredaren, att det idag är svårt att passa in seriebyggda flerbostadshus på redan planlagd mark. Riksbyggen är därför överlag positiv till att underlätta för seriebyggda flerbostadshus men tveksam till förslaget så som det är utformat.

Riksbyggen anser att förslaget att tillåta avvikelser för seriebyggda flerbostadshus skulle kunna tillämpas, men då enbart inom detaljplaner där genomförandetiden har gått ut. På så sätt kan äldre planer genomföras med något förändrad byggnation än planens ursprungliga syfte, samtidigt som risken för att urholka förtroendet för plansystemet minimeras.

**Riksbyggen avstyrker förslag om avvikelse för seriebyggda flerbostadshus så som det är utformat men tillstyrker förslaget om det modifieras så att det enbart berör detaljplaner med utgången genomförandetid.**

Utredaren bedömer att ”kommuner bör sträva mot att ta fram flexibla detaljplaner” därför att ”ett hinder för byggaktörer som bygger flerbostadshus i en väsentligen standardiserad process är att detaljplaner är så detaljerade att det uppstår problem vid genomförandet”. Riksbyggen delar den synen men anser att flexibiliteten bör uppnås genom att själva detaljplanen görs mer flexibel, och inte genom att tillåta större avvikelser från mindre flexibla detaljplaner.

Detaljplaner kan anses innebära en överenskommelse mellan berörd kommun och fastighetsägare/exploatör om vad som kan förväntas inom ett planområde. Denna funktion är mycket viktig för den enskilda fastighetsägaren/exploatören och för förutsägbarheten på fastighetsmarknaden. Förslaget riskerar medföra en ökad svårighet för säljare och köpare att i markförvärv göra upp om köpeskillingen. Vid markförvärv bestäms vanligen köpeskillingen som X kr/maximalt tillåten kvm BTA enligt detaljplanen. Om en möjlighet till avvikelser införs kan det innebära att maximal kvm BTA kan överskridas. Detta kan öppna för besvärliga diskussioner där säljaren kräver att köparen ska verka för att få till stånd en planavvikelse i syfte att uppnå en större BTA än vad detaljplanen medger. Att luckra upp regelverket så som föreslaget och öppna för större planavvikelser anser Riksbyggen dels kan minska förtroendet för plansystemet generellt, dels kan försämra förhandlingsklimatet mellan aktörer på fastighetsmarknaden.

Förslaget innebär att kommuner ”får bevilja avvikelse.” Det betyder att kommunen, även om en avvikelse kan anses nödvändig, avgör i vilka fall den ska tillåtas eller inte. Detta kan medföra en risk för subjektiva avvägningar och bedömningar av enskilda bygglovtjänstemän vilket i sin tur kan leda till att tillämpningen blir spretig och svår att förutsäga för fastighetsägare/exploatörer. Vad menas egentligen med en *nödvändig* avvikelse? Vad som är nödvändigt ur ett ekonomiskt perspektiv eller vad som är nödvändigt ur ett byggtekniskt perspektiv? Utredaren anger vidare att en avvikelse ska ”inrymmas inom planens syfte”. Riksbyggens erfarenhet är att syftet med en detaljplan ofta formuleras i allmänna ordalag och därmed knappast kan vara till någon ledning i dessa fall.

Inom detaljplaner där genomförandetiden har gått ut anser dock Riksbyggen att vissa avvikelser kan vara motiverade att tillåta ur ett byggtekniskt perspektiv. Eftersom seriebyggda flerbostadshus byggs med standardiserade moduler, som visserligen är anpassningsbara i olika kombinationer, krävs en viss måttanpassning. Avvikelser från detaljplaners byggrätter, innebärande ovanliga former, spetsiga vinklar etc, kan anses vara nödvändiga ur ett byggtekniskt perspektiv. Likaså kan krav på underliggande garage och viss takvinkel försvåra möjligheten att bygga med seriebyggda flerbostadshus. T.ex. byggs seriebyggda flerbostadshus ofta på en s.k. torpargrund vilken knappast är kompatibel med underliggande garage. Nödvändigheten i att bygga med ett visst (från detaljplanen avvikande) mått handlar enligt Riksbyggen oftare om att det kan vara svårt att uppnå planens maximalt tillåtna BTA – än om att avvikelsen är en byggteknisk nödvändighet.

Ur ett byggherreperspektiv ser Riksbyggen en risk med att antalet överklagade bygglov kan öka till följd av förslaget. Riksbyggen upplever generellt att ju fler avvikelser från detaljplan som görs, desto större risk för överklaganden. Med anledning av detta ifrågasätter Riksbyggen om förslaget kommer att medföra en snabbare byggprocess så som utredningen eftersträvar.

Slutligen konstaterar Riksbyggen att förslaget kan innebära en konkurrensnackdel för de aktörer som inte bygger seriebyggda flerbostadshus och därmed inte kan komma ifråga för samma möjlighet till avvikelser.

### **Riksbyggen tar inte ställning till utredningens förslag om förutbestämda hyror**

Eftersom detta, enligt Riksbyggen, inte är ett förslag i egentlig mening, utan snarast en uppmaning till kommuner att inom ramen för befintligt regelverk verka för presumtionshyror lokalt, väljer Riksbyggen att inte ta ställning till det. Riksbyggen vill dock belysa att markexploatering är en lång och tidskrävande process och oförutsedda kostnader för exempelvis marksanering, överklaganden mm är mycket vanliga. Det kan därför upplevas riskfyllt och svårhanterligt för exploatörer att redan mycket tidigt i ett projekt förbinda sig till en viss hyra.

### **Frågor**

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Elin Davidson

Lantmätare

Tfn: 08-698 41 68

e-post: [elin.davidson@riksbyggen.se](mailto:elin.davidson@riksbyggen.se)

Mårten Lilja

Vice vd och chef affärsområde bostad

Tfn: 0702350095

e-post: [marten.lilja@riksbyggen.se](mailto:marten.lilja@riksbyggen.se)

*Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.*