



2021-03-22

REMISSVAR
Fi2021/04994

Finansdepartementet
103 33 STOCKHOLM
fi.remissvar@regeringskansliet.se

Regeringens utredning ”Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet”

SmåKom är ett nationellt nätverk för små kommuner och vi har för närvarande 67 medlemmar, vilka består av de till befolkningen mindre, men till ytan större kommunerna i Sverige.

Utredningen är väl genomarbetad, **MEN**, bland de 27 besökta kommunerna ingår endast en kommun med färre än 15 000 invånare, trots att så många som 131 av landets kommuner finns i den gruppen. Den valda kommunen är för övrigt en av få som har angett balans i sitt bostadsbestånd i Boverkets bostadsmarknadsenkät år 2020. Mediankommunen i Sverige har ca 15 300 invånare. Däremot har man valt att ta med landets tre största kommuner samt ytterligare fem kommuner som har fler än 100 000 invånare.

Det urval av kommuner som utredningen har använt rimmar illa med det som uttrycks i utredningens direktiv. Där talar man om "hela befolkningen". För oss inkluderar det uttrycket även befolkningen i de till befolkningstalet mindre kommunerna.

Den geografiska aspekten är också intressant, endast fem av de intervjuade kommunerna ligger norr om Gävle, ett område som utgör två tredjedelar av Sveriges yta. Att kunna bygga och bo till lägre kostnad är, vad vi erfarit, viktigt även för Sveriges mindre kommuner i norra Sverige, kanske till och med extra viktigt för att ha en möjlighet att vara attraktiva som boendeplats för fler.

Utredningens urvalskriterier fokuserar på att intervjua kommuner som inte tidigare byggt standardiserade bostäder och som har hög efterfrågan på bostäder. Hög efterfrågan definieras som ett behov av 500 eller fler nybyggda bostäder. SmåKom ställer sig kritiska till urvalet, vi vet att även många små kommuner har hög efterfrågan på bostäder om än i mindre antal. Att bygga standardiserat kan vara lika aktuellt i en liten kommun som i en stor.

Med detta sagt anser vi inte att utredningen är representativ för landets samtliga kommuner.

För att få en uppfattning om hur våra medlemskommuner resonerar skickade vi ut en enkät med ett antal av utredningens förslag samt möjligheter att lämna kommentarer och förslag på hur man kan bygga till lägre kostnad för att få ner hyreskostnaden. Vi har mottagit 36 svar varav 20 är besvarade av kommunstyrelsens ordförande och 16 av VD för ett kommunalt bostadsbolag. Nedan presenterar vi en sammanfattning av de kommentarer som kom in. Enkäten i sin helhet presenteras i **bilaga 1**.

Det enskilt största problemet kopplat till nybyggnation i små kommuner, ofta landsbygdskommuner, är nedskrivningskravet (K3-reglerna). Värdet på en nybyggd fastighet är många gånger lägre än produktionskostnaden vilket skapar en kraftig nedskrivning, detta hindrar flera kommuner från att bygga nytt och utvecklas så som de många gånger skulle önska. Detta bromsar också affärsbankernas utlåning till bostadsbyggande på landsbygden varför allmännyttan i många kommuner saknar konkurrens.

Över lag är de som besvarat enkäten positiva till seriebyggda flerbostadshus och ser därigenom möjligheter till att minska byggnadskostnaden. Andra förslag som lyfts fram är att jämställa hyresrätt med äganderätt för att då kunna nyttja moms- och rotavdrag, lägre tomtpriser, låga anslutningskostnader, väl genomarbetade underlag, kompetenta upphandlare, planera tomter med gynnsamma förutsättningar, begränsa ”kommunala särkrav” som innebär höjd produktionskostnad, ta del av allmännyttans upphandlingar med mera.

Några av de som svarat på vår enkät uttrycker en viss oro för att seriebyggda flerbostadshus kan vara ett hot mot de lokala företagen då arbetskraften vid sådan byggnation ofta kommer från andra länder. Det finns ofta en strävan att gynna de lokala entreprenörerna och någon har svarat att de har lokala byggföretag som har arbetat fram egna koncept som hamnar på en rimlig kostnadsnivå.

SmåKom önskar att regeringen tar hänsyn till våra medlemmars synpunkter i det fortsatta arbetet med en proposition i denna viktiga fråga.

Peter Lindroth
Ordförande

Charlotta Haskovec
Verksamhetsledare

Detta remissvar är antaget av SmåKoms styrelse 2021-03-26

REMISSVAR
Fi2021/04994

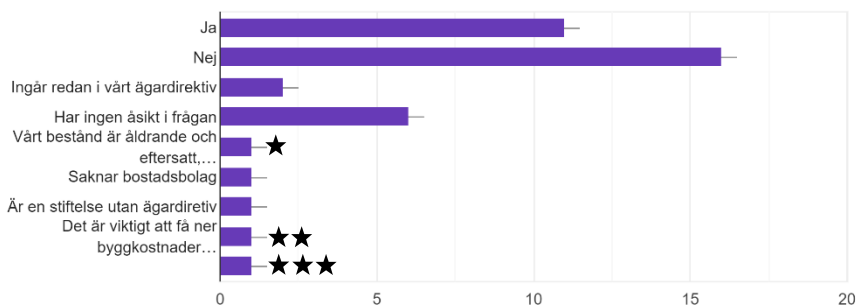
Finansdepartementet
103 33 STOCKHOLM
fi.remissvar@regeringskansliet.se

Regeringens utredning ”Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet” (SOU 2020:75)

Nedan presenterar vi den enkät och de enkätsvar som vi fått in från våra medlemskommuner.

1. Bör kommunen genom ägardirektiv styra sitt allmännyttig bostadsbolag till att bygga standardiserat för att uppnå mål som bostäder med låg boendekostnad?

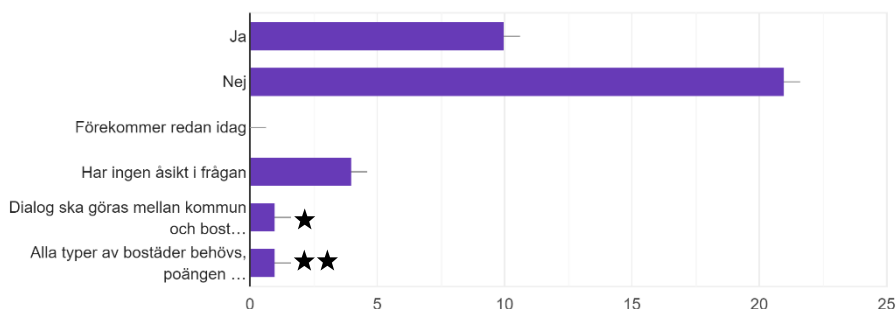
36 svar



- ★ Vårt bestånd är åldrande och eftersatt, ofta behöver vi bygga högre standard för att balansera beståndet.
- ★★ Det är viktigt att få ner byggkostnaderna samtidigt som det då ofta innebär att arbetstillfällena då inte landar hos svenska medborgare.
- ★★★ Det behövs viss variation på bostäder som det kommunala bostadsbolaget klarar att leverera

2. Bör kommunen ställa krav i en markanvisning som innebär att standardiserat byggande premieras?

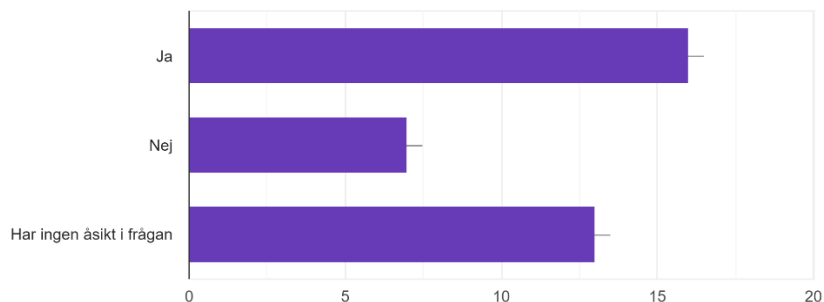
36 svar



- ★ Dialog ska göras mellan kommun och bostadsföretaget
- ★★ Alla typer av bostäder behövs, poängen är att få igång ”flyttkedjan” i stort sett bara kommunala bostadsbolaget som bygger. ALL annan byggnation är välkommen

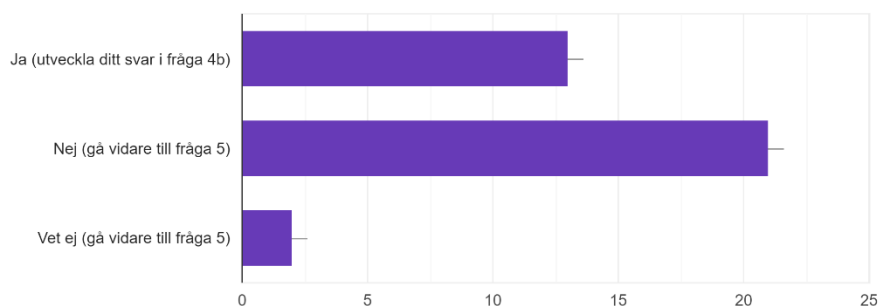
3. Finns det ett behov av att kommunens kontroll av tekniska egenskapskrav blir mer enhetlig och förutsägbar när det gäller byggnader som tas fram i en standardiserad process?

36 svar



4a. Har det byggts seriebyggda flerbostadshus i din kommun?

36 svar

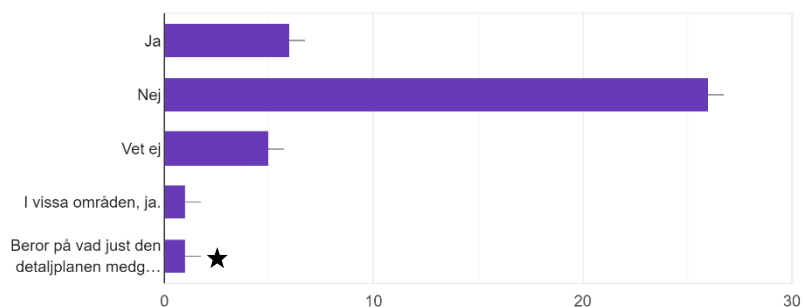


4b. Vad är din erfarenhet av denna byggnation? Vilken var anledningen till att man valde att bygga på detta sätt? Medförde det en lägre hyreskostnad?

- Något lägre boendekostnad men framför allt väldigt lätt för ett litet bolag att bygga seriebostäder ist för hela egna projekt
- Överhuvudtaget mindre jobb, kostnader och bekymmer för oss små bolag
- Erfarenhet: Utförande inte optimalt. Anledning: Kostnad. Lägre hyreskostnad: Ja – och dessutom styrd av normhyra för investeringsbidrag.
- Lägre kostnad = rimlig hyresnivå för hyresgästen
- Detta är en förskola genom SKL Kommentus avtal. Kostnaden ser ut att bli lägre.
- Parhus har uppförts, de är efterfrågade på hyresmarknaden
- Goda erfarenheter. Lägre produktionskostnad.
- Man har köpt in ritningar, vilket gör att processen blir kortare. Priset blir inte högre när man har färdigt koncept. I vårt fall handlar det om markplanslägenheter med carport.
- Ingen, det var en annan byggherre.
- Förmodligen
- Vi har plagierat Sabo kombo mini och handlat upp det av en lokal entreprenör. Vi kunde på så sätt hålla nere projekteringskostnad och få till bra pris.
- Rationellt, lägre kostnader.

5. Utgör din kommuns detaljplan ett hinder mot att bygga seriebyggda flerbostadshus?

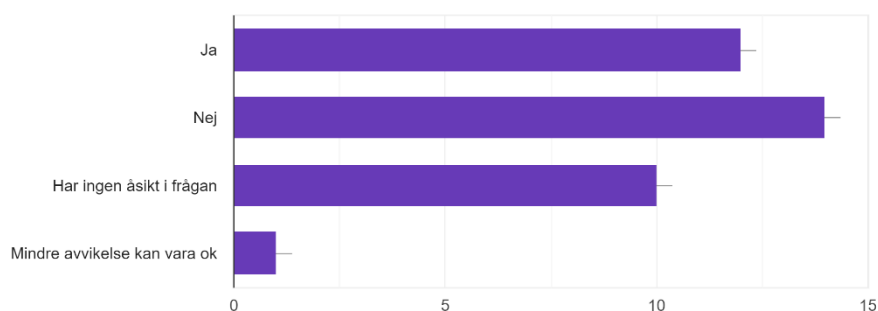
36 svar



★ Beror på vad just den detaljplanen medger

6. Bör bygglov kunna ges för seriebyggda flerbostadshus som avviker från gällande detaljplan och områdesbestämmelser i större utsträckning än vad som är möjligt utifrån nuvarande lagstiftning?

36 svar



7. Förespråkar de politiska företrädarna i din kommun seriebyggda flerbostadshus vid uppförande av flerbostadshus?

36 svar



- ★ Frågan har inte varit aktuell i vår kommun.
- ★★ Man är överens om att alla typer av bostäder behövs i stort sett är det bara det kommunala bostadsbolaget som bygger, inga andra får finansiering.
- ★★★ Finns inget behov av lägenheter. Senaste fastigheten uppfördes 1990
- ★★★★ Beror på vilket projekt det är. Går inte att svara generellt på frågan.

8. Förespråkar det allmännyttiga bostadsbolaget seriebyggda flerbostadshus vid uppförande av flerbostadshus?

36 svar



- ★ Vi kan mycket väl tänka oss seriebyggt om det blir billigare och bättre.
- ★★ Möjlighet att bygga så storskaligt finns ej i vår kommun.
- ★★★ I de kommuner som växer tycker jag att både kommun och privata aktörer ska ta gemensamt ansvar.
- ★★★★ I möjligaste mån en blandning, det är sällan man bygger så vi kommer inte upp i de kvantiteterna.

9. Hur anser du att nybyggnation kan genomföras till en lägre kostnad som därmed medför en lägre hyreskostnad för hyresgästen? Är detta något ni strävar efter i er kommun?

- Mycket svår fråga.
- Via duktiga upphandlare
- Ändra på nedskrivningsregler, jämställ hyresrätt med äganderätt via tex moms och rotavdrag. Säkerställ att investeringsbidrag finns kvar
- Vi strävar efter att kunna bygg, vi måste bygga småskaligt för att komma framåt
- Seriebyggda flerbostadshus typ allmännyttans kombohus
- Serieproduktion kan vara en väg. Smart ritade hus som tar till vara på lokala förutsättningar en annan
- Vi strävar efter att ha boende för alla, kommunen ska bygga för allmännyttan och enbart för den.
- vi kommer inte att bygga något för vi har redan för många tomma bostäder. Men om vi var i det läge att vi skulle bygga så är det en självklarhet att bygga bra och så kostnadseffektivt som möjligt. Om man skulle kunna ha "en" standard så skulle det vara lättare att ha kostnadskontroll på nybyggnationen.
- Lägre tomtpriser, låga anslutningskostnader Försöker få tillbaka exploateringskostnaderna då vi behöver nya invånare till kommunen.
- Väldigt svårt att bygga så billigt idag att det blir ett verkligt billigt boende.
- Serieproduktion eller annan enhetlig produktion ger lägre kostnader. Måste dock vara begränsat. Men modellen är i grunden eftersträvansvärd ja.
- Det är svårt att bygga "billigt", samtidigt så måste efterfrågan finnas.
- Ja absolut! En viktig del för att få till en bra flyttkedja.
- Omöjlig fråga att svar på för en lekman
- Nyproduktion har med tiden blivit för dyr. Att pressa priserna är bra för alla, inte bara hyresgäster.
- Att hitta ett färdigt, tidigare genomfört förslag. Att man från början har ett väl genomarbetat förfrågningsunderlag. Erbjuder billiga tomter. Planera tomter på områden med gynnsamma förutsättningar.
- Givetvis skall det planeras för så låg kostnad som möjligt för våra boenden
- Ta bort/begränsa "kommunala särkrav" och annat som innebär höjd produktionskostnad. Givetvis strävar vi efter lägre produktionskostnad!
- Genom att ta del av allmännyttans upphandlingar. Dock passar de inte alla småkommuner. Även de statliga bidragen bör ses över då de premierar byggande av mindre lägenheter vilket vi t.ex. inte har efterfrågan på.
- Vi har lokala byggföretag som har egna koncept som hamnar på en bra nivå. Dock handlar det då om enplans hus.
- Kommunens markpriser kan vara lägre gällande nyproduktion av flerbostadshus för att hålla nere hyrorna.
- SKR:s upphandlade typhus är kanonbra för små kommuner.
- Det är svårt då byggkostnaderna är de samma i en storstad som på landsbygden, endast markpris skiljer. Nedskrivning av färdig byggnation är ett stort hinder för bostadsbolaget. Någon form av subvention, momsreducering eller liknande är nödvändigt.
- Ja, det eftersträvas.
- Ja ,delvis.
- Ja, det gör vi. Genom prefabricerat byggande, ex. leverans i moduler eller i block.

10. Övriga kommentarer till utredningen som kan vara bra för oss att ta del av.

- Jag tycker att enkätens inledande frågor att kommunen genom styrning tyder på att kan finnas bristande förtroende för de kommunala bolagens förmåga att välja det mest kostnadseffektiva alternativet i varje läge. Förmodligen kan serieproducerade hus vara det i många fall men inte nödvändigtvis i alla. Det måste finnas ett spelrum då verkligheten inte alltid låter sig stöpas i samma form
- En stor hämsko på nybyggnation är K3-reglerna med nedskrivningskrav grundat på en marknad som inte finns i vår kommun.
- Våra senaste nybyggen har krävt ordentliga nedskrivningar när de är klara
- Den stora utmaningen är avskrivningskravet på lån då huspriserna i kommunen är låga.
- Nedskrivningskraven som försvårar möjligheterna att bygga i områden där det inte är lika attraktivt och fastighetspriserna är låga. Detta försvåra utvecklingen
- Se över lagstiftningen kring strandskyddet. Kan man införa statliga subventioner för byggande i glesbygd?
- Bostadsbolaget har en för hög vakansnivå på lägenheter - inget behov av att öka antalet
- Det är viktigt att komma ihåg att i mindre kommuner så är arbetstillfällena viktiga, det blir nästan inga sådana tillgängliga vid seriebyggda bostadshus då arbetskraften kommer från andra länder.
- I stort sett alla små kommuner har bostadsbrist. Vi tappade ca 100 invånare (av 9750) förra året men har trots det inte en enda ledig lägenhet. Värdet i små kommuner är så mycket lägre än kostnaden för nybyggnation att bankerna ger avslag både för flerbostadshus men också för enfamiljshus/småhus. I min kommun har vi en stark arbetsmarknad med en inpendling på 2200/dag trots det nekar bankerna lån till byggnation. Bankerna är ett av de största hindren jämte kravet på nedskrivning. Ett kommunalt bostadsbolag bygger inte i spekulationssyfte.
- Nej.