

Finansdepartementet

103 33 Stockholm

Remissyttrande

Produktivitetskommissionens betänkanden Goda möjligheter till ökat välstånd (SOU 2024:29) och Fler möjligheter till ökat välstånd (SOU 2025:96)

Sveriges Allmännyttas är en bransch- och intresseorganisation för 322 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag som tillsammans äger mer än 995 000 lägenheter. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Sveriges Allmännyttas begränsar remissyttrandet till Produktivitetskommissionens delbetänkande kapitel 7 Bostäder och byggande samt slutbetänkande kapitel 10 Bostadsmarknaden och kapitel 15 Offentlig upphandling.

Allmänt

Sveriges Allmännyttas välkomnar Produktivitetskommissionens översyn med syfte att öka bostadsbyggandet och få en bättre fungerande bostadsmarknad. En förutsättning för utveckling och tillväxt är tillgång till bostäder – särskilt hyresbostäder – på de orter där arbetstillfällena och utbildningsmöjligheterna finns. Tillgång till bostäder är också nödvändig i alla kommuner för att de verksamheter som bedrivs i privat och offentlig regi

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Besöksadress Hornsgatan 15
Box 474, 101 29 Stockholm
Tel 08-406 55 00

Org. nr 802000-1189, Styrelsens säte Stockholm
Plusgiro 92 84 72-0, Bankgiro 5887-5444
info@sverigesallmannytta.se, sverigesallmannytta.se



ska kunna rekrytera den personal som behövs. Ett mer uthålligt och resurseffektivt byggande ställer krav på att bostadsföretagen har förmåga att både investera i nya bostäder och att rusta upp befintliga bostadsområden. Förutsebara och konsekventa processer och krav hos både myndigheter och kommuner är avgörande för byggaktörer som verkar på en konkurrensutsatt marknad. På svaga marknader är det i princip omöjligt att ekonomiskt klara den nyproduktion som ändå behövs. I många kommuner är det underskott på bostäder med rimliga boendekostnader. Det är framför allt grupper som är nya på bostadsmarknaden som har svårt att tillgodose sina bostadsbehov. Många nya bostäder behöver byggas och byggpriserna pressas ner, så att hyresnivåerna blir rimliga. Ur ett samhällsperspektiv är hyresrätten viktig för att underlätta rörlighet och nödvändig för en fungerande arbetsmarknad. Fler hyresbostäder behövs därför på en allt rörligare arbetsmarknad och för att studerande ska kunna bo på studieorten.

Sveriges Allmännyttas framhåller att det behövs en bostadspolitik för alla; en generell bostadspolitik som ser till att hela bostadsmarknaden fungerar bra och inte en politik som reduceras till att träda in när marknaden misslyckas. Allmännyttans uppdrag har därför alltid varit att erbjuda ett bra boende till rimliga kostnader för alla. De mest effektiva åtgärderna för att få en väl fungerande bostadsmarknad är sådana åtgärder som förbättrar den generella bostadspolitikens funktionssätt. Ett eget bostadsföretag ger kommunen möjligheter att agera på den lokala bostadsmarknaden för att stärka kommunens utveckling. En stark och väl fungerande allmännytta är ett vasst kommunalt verktyg för att alla ska kunna leva i goda bostäder och för att motverka segregation. Det behövs både på tillväxtorter där det är brist på bostäder, och på svaga marknader där det kan vara överskott på bostäder, men samtidigt brist på bostäder med god tillgänglighet som är lämpliga för äldre och andra som behöver det. Genom att bostadsföretaget skapar trygga och attraktiva boendemiljöer säkerställs en positiv utveckling av fastighetsvärdena. När avkastningen används till att investera i befintligt bestånd, i nyproduktion och i sociala insatser blir återverkningarna goda på resultat- och balansräkningen. I flera fall har allmännyttan gått före och visat andra marknadsaktörer att bostadsinvesteringar är långsiktigt lönsamma.

Sveriges Allmännytta konstaterar att bostadsmarknaden i Sverige är tudelad. Det är viktigt att lyfta blicken från situationen i storstäderna när det gäller bostadsförsörjning och bostadsbyggande. I vissa kommuner råder bostadsbrist samtidigt som vakansläget är högt för fastighetsbolag i andra kommuner. Sveriges Allmännyttas medlemsföretag består av små och stora företag, aktiebolag och stiftelser, kommunägda och associerade privatägda bolag som verkar på olika marknader. Sveriges Allmännyttas medlemmar har gemensamt att de tar ett stort samhällsansvar och är långsiktiga aktörer som verkar för att erbjuda goda bostäder över hela landet.



Goda möjligheter till ökat välbefinnande (SOU 2024:29)

– kapitel 7 Bostäder och byggande

7.4.1 Målsättningen för bostadsmarknaden behöver tydliggöras och regelverken reformeras

Sveriges Allmännyttas delar Produktivitetskommissionens bedömning om att en ökning av byggbar mark, inklusive generella och flexibla byggrätter, kan förbättra konkurrensen och därigenom skapa starkare incitament för byggande där efterfrågan återfinns. Ökad tillgång till byggbar mark och kortare ledtider i planprocesser är nödvändiga reformer för att klara av den nyproduktion som behövs. Det måste bli möjligt att bygga bostäder i fler situationer och det måste gå snabbare att få tillstånd för att bygga. Fler möjligheter att bygga och kortare tid för byggandet skapar förutsättningar för lägre byggkostnader och rimligare hyresnivåer.

Sveriges Allmännyttas anser att det behöver skapas förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Produktivitetskommissionen föreslår att målsättningen för bostadsmarknaden tydliggörs och regelverken reformeras. Det är viktigt att mål om produktivitet på bostadsmarknaden samspelar med samhällets, staten och kommunernas, ansvar för att uppnå mål för bostadsförsörjningen.

Sveriges Allmännyttas anser att det är viktigt att det finns en bred politisk acceptans för målet så att det är långsiktigt hållbart. Regelverken för byggande har genomgått stora förändringar den senaste tiden. I stället för att påbörja ytterligare regelreformer kan det vara bättre att se till vad som kan göras för att effektivisera byggandet utifrån nu gällande lagstiftning och reglering.

7.4.2 Inriktningar för ett mer samhällsekonomiskt effektivt och enklare bostadsbyggande

Sveriges Allmännyttas delar Produktivitetskommissionens bedömning att eftersom staten i grunden är ansvarig för regelverken har staten ett ansvar för att agera, trots att tillämpningen är decentraliserad till kommunerna. De statliga kraven på byggnader prövas och bedöms av kommunerna i bygglovsprocessen.

Sveriges Allmännyttas framhåller att varierande tillämpning både mellan och inom kommunerna såväl som förekomsten av olagliga kommunala särkrav hindrar stordriftsfördelar och hämmar konkurrensen på bostadsmarknaden. Det är därför angeläget att åtgärder vidtas som främjar en enhetlig och rättssäker bedömning av krav på byggnader som regleras i byggreglerna.



Sveriges Allmännyttan anser att ett effektivt byggande skapas genom industrialiserade processer, där samma tekniska byggnadskonstruktioner kan upprepas. I dag kan byggandet av flerbostadshus baserade på industrialiserade element inte nå sin fulla potential. Utvecklingen hindras ofta av att kommuner tolkar kraven i byggreglerna på olika sätt. Olika krav på utformning i detaljplaner kan också sätta stopp. Bostadsbyggande och bostadsförvaltning är långsiktiga verksamheter. De hus som byggs ska göra nytta i flera generationer framåt. Inför varje beslut om att bygga ett nytt hus behöver därför investerings- och livscykelkalkyler inklusive riskbedömningar göras. Tillfälliga lösningar och temporära regelverk skapar osäkerhet och tveksamhet hos alla fastighetsägare och riskerar att göra hyresmarknaden svårförståelig ur ett konsumentperspektiv. Det är därför angeläget att de statliga regelverk som påverkar investeringskalkyler och hyresförhållanden är stabila och långsiktigt hållbara, vilket förutsätter brett förankrade politiska överenskommelser.

Sveriges Allmännyttan är positiv flera av de inriktningar för regelreformer som Produktivitetskommissionen lyfter för att främja ett effektivt byggande. Samtidigt går det att effektivisera byggandet utan att förändra lagstiftningen. Kommuner kan på flera sätt bidra till snabbare plan- och byggprocesser, minskade byggkostnader och därmed lägre hyror. Åtgärderna kan avse lägre kommunala avgifter, anpassning av markpriset till den ekonomiska utvecklingen och till upplåtelseformen, begränsade krav i exploateringsavtal på att byggherren ska finansiera åtgärder i området, avstående från särkrav på tekniska egenskaper i exploaterings- och markanvisningsavtal och att de detaljplaner som tas fram görs mer flexibla. Det finns möjligheter inom nuvarande regelverk, det som behövs är incitament för kommunerna att agera på detta sätt.

7.4.5 Effektivare överprövning av detaljplaner och bygglov

Sveriges Allmännyttan instämmer i bedömningen att en avgift bör införas för att överklaga beslut om detaljplaner och bygglov. Sveriges Allmännyttan delar också bedömningen att bygglov som beviljas enligt gällande detaljplan inte bör kunna överklagas under planens genomförandetid om bygglovet är i enlighet med detaljplanen. Överklaganden av detaljplaner och bygglov bidrar till längre ledtider och högre kostnader för bostadsbyggande. Det är därför rimligt att se över rätten att överklaga och begränsa möjligheterna att överklaga för de som inte tillhör sakägarkretsen.

7.4.7 Inför strikta tidsgränser för olika delar av planeringsprocessen

Sverige Allmännyttan delar bedömningen att ledtiderna för planeringsprocessen behöver kortas. Ledtiderna påverkar kostnaderna för nyproduktion.



7.4.8 Begränsa möjligheten att kräva ytterligare underlag

Sveriges Allmännyttan är positiv till Produktivitetskommissionens förslag som syftar till att öka förutsebarheten både vad gäller krav och kostnader. Möjligheten att kräva ytterligare underlag bör begränsas. Byggherrar behöver tidigt få klart vilka underlag, undersökningar och utredningar som kan komma att krävas.

7.4.9 Statliga myndigheter bör återrapportera ledtider och förseningar som sker inom ramen för kommunernas plan- och lovprocesser

Sveriges Allmännyttan är positiv till att statliga myndigheter bör återrapportera ledtider och förseningar som sker inom ramen för kommunernas plan- och lovprocesser. Det kan ge nödvändigt underlag till arbetet med att korta ledtider.

7.4.11 Främja standardiserat och modulärt byggande

Sveriges Allmännyttan betonar vikten av att det i plan- och bygglagen införs ett system med nationellt typgodkännande av tekniska egenskapskrav för standardiserade hus och byggsystem. Seriebyggda flerbostadshus med standardiserade tekniska lösningar och byggsystem skulle i så fall bli möjligt att uppföra i större utsträckning, dessutom till lägre byggkostnader vilket ger förutsättningar för lägre hyror i nyproduktion. Typgodkännande skulle underlätta och främja utvecklandet av det industriella och standardiserade byggandet. Kommunerna skulle kunna effektivisera handläggningen i byggprocessen med ett sådant system. Boverket har infört nya byggregler som är mer öppna för tolkning än tidigare byggregler. Boverkets regelreform har därför förstärkt behovet av att införa ett system med typgodkännande. Det krävs för att säkerställa en enhetlig tillämpning i kommunerna av de tekniska kraven på byggnader.

Sveriges Allmännyttan är angelägen om att standardiserat och modulärt byggande främjas i plan- och byggprocessen. För att långsiktigt komma till rätta med de höga byggkostnaderna krävs ett ökat industriellt byggande. Omkring 20 procent av byggpriset kan kapas om byggherrarna har möjlighet att beställa och bygga hus som vilar på industriella processer. Det innebär också en stor tidsbesparing, vilket kan kapa ytterligare kostnader. Den industrialiserade processen ger också bostäder med högre kvalitet, färre fel och lägre klimatpåverkan. Sveriges Allmännyttan har goda erfarenheter av de industriellt byggda Kombohusen som ramupphandlats och kan avropas av medlemsföretagen. Över 10 000 bostäder har byggts med pressade priser och lägre hyror. Från början var det standardiserade hus som byggdes, med möjlighet att välja hur många våningar som skulle byggas. Idag är det ett byggsystem som är ramupphandlat, med stor



möjlighet till variation i lägenhetsfördelning, antal våningsplan, fasad- och takmaterial med mera. Det kan vara en modell som håller för ytterligare standardisering.

7.4.12 Ett hållbart strandskydd

Sveriges Allmännyttas delar Produktivitetskommissionens bedömning om att det behövs ett hållbart och flexibelt strandskydd. Tolkningen och tillämpningen av bestämmelserna om strandskydd skiljer sig åt i olika delar av landet. Det behövs en bättre samordning inom de enskilda länsstyrelserna för en sammanhållen bedömning av olika perspektiv. Bestämmelserna om strandskydd har stor betydelse för en ekologiskt och socialt hållbar utveckling. Samtidigt finns ett starkt samhällsintresse av att det byggs nya bostäder. En avvägning mellan samhällsintressena strandskydd och behovet av att bygga nya bostäder behöver göras genom en differentiering av strandskyddsbestämmelserna. De behöver ta hänsyn till att tillgång till stränder varierar i landet, liksom befolkningstäthet och exploateringsstryck. I tätbebyggda områden är det viktigt att bevara grönområden och stränder för att säkerställa hållbar utveckling och främja folkhälsan. I mer glesbebyggda områden finns stora möjligheter att bygga attraktiva strandnära bostäder och samtidigt bevara stora strandområden för allemansrättslig tillgång och för goda villkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

7.4.13 Fri hyressättning vid nyproduktion

Sveriges Allmännyttas konstaterar att hyresnivåerna vid nyproduktion ligger på en hög nivå vilket gör det svårt att bygga bort bostadsbrist eftersom många hushåll inte har råd att efterfråga nyproducerade hyresbostäder. För att hjälpa de grupper som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden, unga och socioekonomiskt svaga hushåll, krävs ytterligare åtgärder än fler nybyggda lägenheter. Idag har vi dessutom en situation där det finns vakanser även i större städer, och söktrycket är lägre även i storstäderna.

Sveriges Allmännyttas anser att transfereringssystem som bland annat bostadsbidraget behöver stärkas för att fler ska kunna ta plats på bostadsmarknaden. Bostadsbidraget bör stå i rimlig relation till dagens boendekostnader och indexeras, och fler målgrupper bör kunna ta det av det. Det behöver också vara möjligt att få ett förhandsbesked. För att underlätta inträde på bostadsmarknaden för personer som bedöms ha ekonomisk förmåga att betala hyran, men inte uppfyller bostadsföretagens tillträdeskrav – och därmed har svårt att få ett förstahandskontrakt – bör en statlig hyresgaranti införas. En statlig hyresgaranti skulle också bidra till en ökad rörlighet på arbetsmarknaden.

Fler möjligheter till ökat välbefinnande (SOU 2025:96)

- Kapitel 10 Bostadsmarknaden

10.4.1 En reformerad hyresmarknad

Sveriges Allmännyttas framhåller att den svenska modellen med kollektiva förhandlingar bör värnas. Treparten (Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen) kom 2022 överens om en gemensam rekommendation för de årliga hyresförhandlingarna från och med förhandlingsåret 2023 till och med 2026, avtalet är nu förlängt för ett år i taget. Inom Treparten pågår ett arbete att utvärdera och vidareutveckla överenskommelsen. Utgångspunkten för överenskommelsen är att hyresvärden ska klara sina åtaganden med bibehållen kvalitet, underhållsnivå och avkastning för nästkommande år och över tid, samt att hyresgästen får en rimligt hållbar, stabil och förutsebar hyresutveckling. Bostadsföretagen har de senaste åren drabbats hårt av bland annat stigande räntor, höjda materialpriser och ökade kostnader för el och uppvärmning. Det måste kompenseras med höjda hyror, vilka är bostadsföretagens enda intäkt. Om inte hyresintäkterna över tid ökar i samma takt som kostnaderna urholkas bostadsföretagens ekonomi, i slutändan är det hyresgästerna som drabbas i form av minskat underhåll och minskad service.

Sveriges Allmännytta anser att hyressättningen ska ta sin utgångspunkt i hur bostadskonsumenter i **allmänhet** värderar olika egenskaper i boendet. En systematisk och transparent hyressättning skapar därför rättvisa mellan hyresgäster. Det är viktigt att bostadens läge och områdets attraktivitet får genomslag i hyressättningen, liksom kvaliteter i fråga om miljö, service och underhåll.

Sveriges Allmännytta anser att det inom ramen för rådande hyressättningssystem finns möjligheter att lösa flera av de utmaningar som Produktivitetskommissionen påtalar. Hyresfrågor och bostadsfrågor behöver ses utifrån mer än enbart situationen i Stockholm. I många kommuner har parterna på bostadsmarknaden infört systematisk hyressättning med utgångspunkt i lägenheternas bruksvärde och med beaktande av bostadens geografiska läge.

Sveriges Allmännytta framhåller att det är mer effektivt och produktivt att stärka förutsättningarna för att hyresmarknadens parter använder de verktyg som finns i nuvarande hyressättningsmodell fullt ut än att förändra hyressättningsmodellen i grunden som Produktivitetskommissionen föreslår. En förutsättning för att systemet ska fungera är dock att det råder balans mellan parterna och att man är överens om vad som ska ligga till grund för förhandlingarna. Den överenskommelse som Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännytta tagit fram behöver därför få en bättre implementering avseende hur den ska tolkas för en ökad samsyn på de lokala marknaderna.



Sveriges Allmännyttan är positiv till Produktivitetskommissionens förslag om att förenkla ändringar av en byggnads användningsområde, t.ex. när kontorslokaler byggs om till bostäder. Det händer ofta att kommuner kräver att bostäder som genomgår omfattande renoveringar ska uppfylla nyproduktionsstandard utifrån plan- och bygglagens ombyggnadsregler. Detta driver upp kostnaderna, vilket hämmar renoveringar och leder till högre hyror i de fall som renoveringar ändå genomförs. Vid påbyggnader och tillbyggnader av befintliga hus kan samma krav som ställs på de nya delarna av huset också ställas på de befintliga delarna. Kostnaden för detta blir många gånger så hög att fastighetsägaren avstår från på- eller tillbyggnaden. Ombyggnadsreglerna behöver därför ses över när det gäller krav och kravnivåer för att underlätta renoveringar och begränsa hyreshöjningar, samt för att möjliggöra att fler bostäder tillkommer genom på- och tillbyggnader. Boverkets förslag till ändringar i ombyggnadsreglerna i rapporten (2025:12) Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad har remitterats och bör genomföras.

10.4.2 Vikten av en neutral beskattning

Sveriges Allmännyttan delar Produktivitetskommissionens bedömning om att beskattningen av bostäder bör vara neutral. Om det bostadspolitiska målet ska uppnås behövs bostäder med alla upplåtelseformer. För att hyresrätten på bästa sätt ska kunna bidra krävs bostadspolitiska reformer som säkerställer den ekonomiska balansen mellan upplåtelseformerna.

Sveriges Allmännyttan instämmer i att hyresrätten är ekonomiskt missgynnad. Regelverket på skatteområdet – med avdragsrätt för skuldräntor och ROT-åtgärder för dem som bor i ägda bostäder – innebär omfattande subventioner på bostadsområdet och leder till obalans mellan upplåtelseformerna.

Sveriges Allmännyttan konstaterar att EU:s krav på energieffektivisering av befintliga byggnader kommer bli en utmaning för många bostadsföretag. Ungefär hälften av intäkterna går redan till renovering, underhåll och reparationer, att klara ytterligare krav på energieffektiviseringar är oerhört komplicerat.

Sveriges Allmännyttan föreslår att ett renoveringsstöd införs för att begränsa effekten av hyreshöjningar avseende energieffektiviseringar. Det skulle göra att fler ekonomiska kalkyler för energieffektivisering skulle gå ihop och fler energieffektiviseringsprojekt skulle kunna genomföras. Produktivitetskommissionen menar att ROT-avdraget ska avskaffas men att det kan återinföras tillfälligt vid konjunkturedgångar för att stötta byggbranschen. Samma motiv går att hitta för införandet av ett stöd riktat till hyreshus.



Kapitel 15 Offentlig upphandling

Sveriges Allmännyttiga konstaterar att upphandlingar enligt LOU gör att allmännyttiga bostadsbolags byggande tar längre tid och blir dyrare jämfört med privata bostadsbolag. Samtidigt ska allmännyttiga bostadsföretag agera affärsmässigt på samma villkor som privata bostadsföretag i enlighet med allbolagen (lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag). Det är främst överprövningar som är det stora problemet. Även en korrekt utförd upphandling kan överprövas. Att ett bolag får rätt i domstol hjälper inte. Upphandlingen har ändå behövt stå stilla under en längre tid. Längre tid ökar kostnaderna. Ökade kostnader leder till högre hyror.

Sveriges Allmännyttiga menar att allmännyttiga bostadsföretag inte ska omfattas av LOU i enlighet med utredningen Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14).

Sveriges Allmännyttiga framhåller att den svenska lagstiftaren redan idag har goda möjligheter att förenkla den administrativa bördan genom att exempelvis undanta möjligheten eller i vart fall begränsa rätten till överprövning för de upphandlingar som inte träffas av upphandlingsdirektivens och rättsmedelsdirektivets tillämpningsområde vilket, enligt Upphandlingsmyndighetens samlade statistik, motsvarar ca 45 procent av alla annonserade upphandlingar och cirka 80 procent av alla annonserade upphandlingar av byggentreprenader.

Sveriges Allmännyttiga delar Produktivitetskommissionens beskrivning om att överprövningar är kostnadsdrivande och inte sällan lägger hinder i vägen för den goda offentliga affären. Långa domstolsprocesser fördröjer nödvändiga investeringar i bostäder och infrastruktur.

Sveriges Allmännyttiga tillstyrker inriktningen att stärka tillit och motverka kriminalitet i den offentliga affären. Verktyg för identifiering av personal på byggarbetsplatser har utvecklats av ID06 där Sveriges Allmännyttiga en av de organisationer som äger ID06. Den 28 januari 2026 började nya regler för identifiering av personal på byggarbetsplatser att gälla. Den som beställer ID06-kort måste legitimera sig med pass eller nationellt id-kort som godkänns som resehandling inom EU/EES. Genom de ökade kraven på säkerhet skapas större trygghet på byggarbetsplatserna.

Sveriges Allmännyttiga välkomnar åtgärder som effektiviserar offentlig upphandling och minskar onödiga överprövningar.

Sveriges Allmännyttiga betonar vikten av rättssäkerhet, proportionalitet och praktisk tillämpbarhet.



Sveriges Allmännyttas efterfrågar tydligt nationellt stöd till upphandlande organisationer i genomförandet av reformerna.

Stockholm den 4 februari 2026

Cathrine Holgersson
Vd