

2019-01-18



Remiss

Remissvar: SOU 2018: 67

"Ett snabbare bostadsbyggande"

Dnr: N2018/05145/SPN

Näringsdepartementet

n.registrator@regeringskansliet.se

marija.grekovska@regeringskansliet.se

Remissvar: SOU 2018: 67 "Ett snabbare bostadsbyggande"

Remissvaret har beretts av Byggherrarnas utskott för Miljö, Teknik och Kvalitet. Byggherrarna, nedan "vi", lämnar härmed följande synpunkter på remissen.

BAKGRUND

Sammanfattning av utredningens innehåll

Det övergripande syftet med utredningens föreslagna åtgärder är att utnyttjande av byggrätter inte ska dra ut på tiden och därmed att bostadsbyggandet kan öka i situationer där det finns bostadsbrist.

Uppdraget var att

- Kartlägga och analysera kommunernas verktyg för att i detaljplaner skapade byggrätter tas i anspråk utan dröjsmål och vid behov förstärka verktygen.

En övergripande fråga i utredningen är markpolitiken och utredningen har identifierat områden där kommunernas verktyg behöver vässas genom en förändrad lagstiftning avseende främst

- Genomförandetid
- Exploateringsavtal
- Expropriation
- Inlösen
- Förköpslagen
- Uppföljning av detaljplaner.

Förslagen

Utredningens förslag innebär delvis en återgång till de bestämmelser som gällde före 2015. Då lagreglerades delvis vad ett exploateringsavtal får respektive inte får innehålla. Ett exploateringsavtal får innehålla ett åtagande för en byggherre att uppföra eller finansiera allmänna platser med mera men inte byggnadsverk som kommunen har en skyldighet att tillhandahålla. De så kallade exploatörsbestämmelserna avskaffades.

Markpolitik

Utredningen föreslår att kommunerna i större utsträckning bör bedriva en strategisk och långsiktig markpolitik med syfte att förvärva egen mark.

Möjlighet till kortare genomförandetid

Utredningen föreslår att genomförandetiden ska vara 3–15 år i stället för nuvarande lagreglerade genomförandetid på 5–15 år.

Återinförande av de s.k. exploatörsbestämmelserna

Utredningen föreslår ett återinförande av de så kallade exploatörsbestämmelserna, som gällt sedan 1947-års byggnadslag.

Upphäva inskränkning mot att byggherren finansierar byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg

Utredningen föreslår att exploateringsavtal ska få innehålla överenskommelser om att byggherren finansierar byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg.

Reglering av överenskommelser om tidplan

Utredningen föreslår en reglering som uttryckligen anger att det är tillåtet att ha överenskommelser om tidplan för byggnadsverk i ett exploateringsavtal.

Expropriationslagen, inlösensbestämmelser och förköpslagen

Utredningen föreslår att Boverket får i uppdrag att utreda frågan om införandet av en kommunal förköpslag som underlättar bostadsbyggande och tätortsutveckling.

Ett behov av ökad kunskap om detaljplanelagda byggrätter och möjliga bostäder

Utredningen föreslår att Boverket i samverkan med Lantmäteriet ska utreda hur information om byggrätter och antalet möjliga bostäder kan tillgängliggöras i en digital planprocess.

YTTRANDE

Övergripande

Vi anser att

- Utredningen hade tjänat på att få förlängd tid för uppdraget så att utredningsuppdraget till fullo kunnat analyseras
- Flera förslag som framförs av utredningen, bland annat förslaget om vidgning av exploateringsavtalets innehåll och skyldigheten att upplåta mark för vård, omsorg och skola, inte har stöd i utredningens direktiv
- Väsentliga delar av utredningsuppdraget, bland annat kartläggningen av kommunernas användning av PBL 6 Kap 15 §, inte utförts
- Utredningen inte har visat att förslagen skulle öka bostadsbyggandet för dem som har störst behov av bostad
- Det behövs en ny bostadssocial utredning, över block- och departementsgränser, med erforderlig utredningstid för att ordna upp den sönderreglerade bostadsmarknaden.

Viktiga utgångspunkter för vårt yttrande är att

- En fungerande produktion av bostäder till rimliga priser som är åtkomliga för hela befolkningen är ett övergripande samhällsmål
- Byggherrens åtagande ska stå i rimlig proportion till dennes nytta av planen. Detta framgår tydligt av dagens PBL
- Krav i exploateringsavtal som går längre än dagens PBL kommer att motverka ambitionen att uppnå ett snabbare bostadsbyggande
- Det behövs stora förändringar i systemet för planering och finansiering av byggandet för att få till stånd ett fungerande bostadsbyggande
- Kommunerna har en central roll i bostadsbyggandet genom att i sin planering och genom en aktiv markpolitik producera bra byggrätter
- Det centrala problemet när det gäller bostadsbyggandet är inte att det byggs för litet utan att produktionen inte inriktas på de grupper som är i störst behov av bostäder.

Nedan kommenterar vi utredningens olika förslag.

7.3 Överväganden om markpolitik

Vi anser att

- Det finns goda erfarenheter av en aktiv kommunal markpolitik. I de fall kommunen köpt upp mark i god tid har projekten kunnat genomföras snabbare.

Vi instämmer i utredningens slutsats att

- Kommunerna måste driva en aktiv markpolitik

7.2 Överväganden och förslag om en möjlighet till kortare genomförandetid

Vi anser att

- Bostadsbyggandet måste ske samordnat med byggandet av allmänna platser och de byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen ska tillhandahålla
- Förslaget förutsätter att kommunerna har de personella resurserna som behövs för att kunna leva upp till den snabbare handläggning av planprocessen som kommer att behövas
- Förslaget inte innebär en skyldighet för kommunen att inom en kort genomförandetid fullfölja sina åtaganden.

Vi avstyrker

- Förslaget att i en detaljplan, eller del av en detaljplan införa kortare genomförandetid.

7.6 Utredningens förslag om exploateringsavtal och de så kallade exploatörsbestämmelserna

7.6.1 Inlösen av mark för allmänt behov

Vi anser att

- Det finns en betydande risk att återinförande av de så kallade exploatörsbestämmelserna skulle leda till komplikationer vid förhandlingar om bostadsprojekt. Värdeökningen efter planens genomförande, vilken utgör grund för skälighetsprövningen, är svår att bedöma vilket medför risk för tvister och förseningar
- Ett återinförande av bestämmelserna skulle kunna motverka ett snabbare bostadsbyggande
- Det hade varit önskvärt med en analys av dagens tillämpning av 6 kap 15 § PBL innan långtgående förslag om avtalsreglering läggs.

Vi avstyrker

- Utredningens förslag att återinföra de så kallade exploatörsbestämmelserna.

7.6.2 Förbudet mot att finansiera uppförandet av allmänna byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg

Vi anser att

- Förslaget skulle komplicera förhandlingsprocessen i samband med tecknande av exploateringsavtal och skulle kunna leda till förseningar av genomförandet av bostadsprojekten och motverka ett snabbare bostadsbyggande
- Förslaget om att byggherrar ska finansiera byggnader för vård, utbildning eller omsorg kan strida mot upphandlingsreglementet
- Hyresundantaget enligt LOU inte beaktats av utredningen
- Problemet med finansiering av byggnader för vård, utbildning eller omsorg inte behöver lösas genom en lagändring utan kan lösas genom tilläggsavtal till exploateringsavtal. Det finns goda exempel på sådana lösningar.

Vi avstyrker

- Förslaget att upphäva bestämmelsen att ett exploateringsavtal inte får innehålla en överenskommelse om att byggherren ska finansiera byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen ska tillhandahålla.

7.6.3 Reglering av överenskommelser om tidplan

Vi anser att

- Förslaget att införa en reglering som uttryckligen anger att det är tillåtet att ha överenskommelser om tidplan för byggnadsverk i ett exploateringsavtal är intressant och bör utredas vidare.

7.7 Utredningens överväganden och förslag om expropriation och inlösen

Vi tillstyrker

- Förslaget att utreda frågan om införandet av en kommunal förköpslag som underlättar bostadsbyggande och tätortsutveckling i kommunerna.

7.9 Ett behov av ökad kunskap om detaljplanelagda byggrätter och möjliga bostäder

7.9.3 Information om byggrätter och möjliga bostäder inom detaljplaner i en digital planprocess

Vi tillstyrker

- Förslaget att Boverket i samverkan med Lantmäteriet ska utreda hur information om byggrätter och antalet möjliga bostäder kan tillgängliggöras i en digital planprocess.

En ny bostadssocial utredning

Avslutningsvis konstaterar vi att de åtgärder som föreslås i den här och andra utredningar inte erbjuder några långsiktiga lösningar på problemen inom bostadsbyggandet.

Vi föreslår

- En ny bostadssocial utredning, över block- och departementsgränser, som får erforderlig utredningstid att komma med förslag som kan ordna upp den sönderreglerade bostadsmarknaden.

Stockholm den 18 januari, 2019



Tommy Lenberg
vd

Enligt uppdrag

Per Lilliehorn, sekreterare i MTK-utskottet

Byggherrarna är en intresseförening för professionella byggherrar som arbetar för att stärka och utveckla byggherrerollen och det svenska samhällsbyggandet. Föreningens medlemmar är kontinuerliga byggherrar och beställer årligen byggprojekt för mer än 100 miljarder kronor.