



Datum
2021-03-23

Yttrande

Diarienummer
TN-2021-336

Till
Kommunstyrelsen

Remiss från Finansdepartementet – Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 2020:75) STK-2021-89

Tekniska nämnden har beslutat att lämna följande yttrande:

Yttrande

Utredningen analyserar samband mellan byggteknik och boendekostnader, och vilken roll regler om offentlig upphandling och förutbestämda hyror kan ha för att hålla nere boendekostnader. Utredningen lägger ett förslag om tillägg i plan- och bygglagen rörande möjligheterna att göra planavvikelse för seriebyggda flerbostadshus.

Sambandet seriebyggda flerbostadshus-byggkostnader-boendekostnader

Utredningen konstaterar att ett kommunalt markinnehav, och ett allmännyttigt bostadsföretag som använder ramavtal för att beställa seriebyggda flerbostadshus ofta leder till lägre produktionskostnader. Låga produktionskostnader i nyproduktion underlättar ökat bostadsbyggande som är en förutsättning för låga boendekostnader i nyproduktion. Däremot är det inte självklart, konstaterar utredningen, att enbart låga produktionskostnader slår igenom i låga boendekostnader i de enskilda projekten. Analysen har brister, till exempel är definitionerna av ”byggkostnader” och ”seriebyggnad” otydliga och motsägelsefulla. Det är olika förutsättningar om bostadsbyggandet sker i utkanten av staden eller som ett förtätningsprojekt. Men slutsatserna verkar rimliga på en övergripande nivå.

Förutbestämda hyror

Ett sätt att försöka skapa ett närmare sammanhang mellan produktionskostnader och boendekostnader är att kommunen uttrycker krav på hyresnivå redan vid markanvisningen eller sätter förhandlade presumtionshyror i nyproduktion gällande i 15 år. Detta är etablerade metoder för att försöka hålla nere hyresnivåer i nyproduktion. Utredningen konstaterar att hyressättning vid nyproduktion utreds i annan ordning, och att det är meningslöst att ytterligare reglera förutbestämda hyror om inte byggandet är kostnadseffektivt. De modeller för förutbestämda hyror som utredningen diskuterar är inom gällande regelverk.

Lagen om offentlig upphandling

Utredningen gör en ambitiös och, på flera punkter, användningsbar genomgång av kommuners olika möjligheter att hålla nere produktions- och boendekostnader. Utredningen diskuterar problemen med att tillämpa lagen om offentlig upphandling i allmännyttan, och menar att tillämpning av upphandlingsreglerna i allmännyttan idag skapar osäkerhet, ett utdraget upphandlingsförfarande och riskerar innebära att anbudsgivarna blir färre. Tillämpningen av LOU för allmännyttan borde bli föremål för översyn.

Planavvikelse för seriebyggda flerbostadshus

På ett område lägger utredningen ett skarpt förslag om ändrad lagstiftning. Utredningen föreslår att en ny möjlighet till avvikelse från detaljplan införs för seriebyggda flerbostadshus. Förslaget innebär att bygglov får beviljas för uppförande av seriebyggda flerbostadshus trots att åtgärden strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser om avvikelser avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering och är nödvändig för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus.

Enligt gällande lagstiftning kan ett bygglov som innebär planavvikelse vara tillåtet om det går att hävda att det inte strider mot planens syfte. I utredningens förslag kan ett bygglov som innebär planavvikelse och strider mot planens syfte ändå vara tillåtet om det går att hävda att avvikelserna främjar uppförandet av seriebyggda flerbostadshus. Tekniska nämnden menar att såväl angelägenheten i förslaget som dess förväntade effektivitet kan ifrågasättas. Förslaget förutsätter att nuvarande reglering av detaljplaneprocessen inte tar tillräcklig hänsyn till behovet av att stimulera industriellt byggande och på så sätt få ner boendekostnaderna. Det skulle till exempel betyda att det i den nuvarande detaljplaneprocessen inte går att ställa gestaltungskrav mot byggkostnader på något rimligt sätt. Denna förutsättning varken utvecklas eller underbyggs i utredningen. Det finns inga hinder att i detaljplaneprocessen, sådan den idag regleras i PBL som en del av planens demokratiska förankring, ställa allmänna krav på till exempel gestaltning mot konsekvenser på bygg- och eventuellt boendekostnader. Detta uppmuntrar till innovativa lösningar på ett sätt som utredningens förslag inte gör. Enligt utredningen handlar motståndet i kommunerna mot seriebyggda flerbostadshus framförallt om ett attitydproblem inom den kommunala förvaltningen. Det är svårt att förstå hur detta skulle på något avgörande sätt påverkas av möjligheten till planavvikelse för att gynna seriebyggda flerbostadshus. Här är det viktigare med dialog och ömsesidig kunskapsuppbyggnad.

Vidare är Tekniska nämnden av uppfattningen att konsekvensanalysen av förslaget är otillräcklig. Det är långt ifrån säkert att seriebyggda flerbostadshus lokalt leder till lägre byggkostnader eller till lägre boendekostnader. Om ökade möjligheter till planavvikelse leder till uppkomsten av mindre attraktiva områden, så innebär det risk för ökad segregation.

Det krävs en kombination av insatser

Tekniska nämnden vill understryka att det pågår ett flertal statliga utredningar kring bostadsbyggande och social bostadspolitik för tillfället, där exempelvis betänkandet *En gemensam angelägenhet* (SOU 2020:46) är ute på remiss. I den utredningen beskrivs bland annat följande:

”Det är i många fall inte ekonomiskt fördelaktigt för vinstmaximerande bolag att bygga bostäder för köpsvaga grupper, och kommunerna har heller inte alltid tillräckliga incitament och förutsättningar att göra detta, varför staten måste delfinansiera byggandet för dessa grupper.”

Tekniska nämnden anser därför sammanfattningsvis att det är svårt att se hur utredningens förslag ska kunna stå för sig själva, utan de behöver kopplas samman med andra pågående offentliga utredningar och insatser. Seriebyggda flerbostadshus är endast ett av flera verktyg för att möjliggöra bostäder med låga hyror. Tekniska nämnden vill framhålla att det är en kombination av insatser som krävs för att möjliggöra för fler att efterfråga bostäder, bland annat mål för den sociala bostadspolitiken på nationell nivå, statliga finansieringar, regionalt perspektiv på bostadsförsörjning och verktyg på den kommunala nivån.

Ordförande

.....
Andréas Schönström (S)
.....

Nämndsekreterare

.....
Philip Lee
.....

Mats Billberg Johansson (V) reserverar sig skriftligen mot beslutet till förmån för eget yrkande. Se till protokollet bilagd reservation, § 88a.