

# ALLMÄNNYTTANS BYGGAGENDA

SABOS BYGGHERRERÅD • ÅTGÄRDER FÖR ÖKAD OCH UTHÅLLIG NYPRODUKTION



Maj 2018

SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

# Innehåll

<b>Förord</b>	<b>3</b>
<b>Allmännyttan och bostadsbyggandet</b>	<b>4</b>
<b>Kontext</b>	<b>5</b>
<b>Vår vision</b>	<b>8</b>
<b>Prioriterade frågor</b>	<b>9</b>
<b>Vår reformagenda</b>	<b>10</b>
Byggandet måste gå snabbare	10
Byggandet måste bli billigare	13
Konkurrensen måste öka	15
Gör mer mark tillgänglig	16
Påverka efterfrågan på bostadsmarknaden	18

## **SABOS BYGGHERRERÅD**

SABOs Byggherrerråd är det forum som SABO använder för att fånga upp aktuella utmaningar inom området fastighetsutveckling och nyproduktion. Rådets syfte är att ge vägledning och legitimitet i strategiska frågor. Det var även rådet som gav SABO i uppdrag att undersöka hur det med ett standardiserat tänkande var möjligt att bygga billigare, vilket ledde fram till SABOs Kombohus-koncept.

Under våren 2017 fick Byggherrerrådet ett specifikt uppdrag att identifiera och analysera de lagar och regler som hindrar och försvårar byggandet av bostäder. Utifrån analysen har rådet tagit fram förslag på vad som behövs förändras för en förbättrad möjlighet till ökad och uthållig nyproduktion över konjunkturcykler. Rådet som består av vd:ar, förstärktes i detta arbete med experter från allmännyttiga bolag.

### **BYGGHERRERÅDET BESTÅR AV:**

Fredrik Törnqvist, Stångåstaden  
Anna Nordén, Framtiden Byggtutveckling  
Pelle Björklund, Svenska Bostäder  
Cathrine Holgersson, Gavlegårdarna  
Stefan Sandberg, Uppsalahem  
Benth Jensen, Ängelholmshem  
Dan Sandén, Skövdebostäder  
Terje Johansson, MKB

### **UNDER ARBETET FÖRSTÄRKTES GRUPPEN AV:**

Michael Stenberg, Stångåstaden  
Anders Jurin, Framtiden Byggtutveckling  
Jörgen Holmqvist, Svenska Bostäder  
Mattias Janson, Gavlegårdarna  
Lars-Gunnar Sjöö, Uppsalahem  
Joachim Lemminge, Ängelholmshem  
Morgan Arvidsson, Skövdebostäder  
Lea Jugo, Eskilstuna Kommunfastigheter  
Jan Helgesson, Eskilstuna Kommunfastigheter

# Förord

Allmännyttans uppgift är att tillhandahålla hyresbostäder av god kvalitet till rimliga priser. I tider av bostadsbrist kan bolagen inte nöja sig med att förvalta det befintliga beståndet. De måste också sätta spaden i marken och bygga nytt.

I dag råder bostadsbrist i flertalet av landets kommuner. Värst är problemet i storstadsregionerna där bristen på hyresrätter har blivit en allvarlig hämsko på utveckling och tillväxt. Företag har svårt att rekrytera, studenter tvingas tacka nej till utbildningsplatser och trångboddheten ökar.

På landsbygden ser utmaningarna annorlunda ut, men även här finns det ett behov av att bygga nytt, inte minst för att tillgången på hyresrätter stärker kommunen i konkurrensen om arbetstillfällena.

Allt för många bolag har dock tvingats konstatera att kalkylen inte går ihop. Byggnaderna är så höga att potentiella hyresgäster inte skulle ha råd med hyran. Därför avstår man från att bygga trots att behovet är skriande.

Bostadsbristen drabbar i första hand hushåll med svag ekonomi. I bostadsköerna hittar vi framför allt ungdomar, studenter och nyanlända, vilka näppeligen klarar hyran i en nyproducerad hyresrätt. Att sänka byggkostnaderna är därför centralt i arbetet med att motverka segregationen och främja ett jämlikt samhälle.

Det finns många anledningar till att kostnaderna för bostadsbyggandet skjutit i höjden. Problemet med entreprenörernas oskäligt höga priser tog SABO sig an för flera år sedan och det arbetet har bland annat resulterat i Kombohuset – ett färdigupphandlat koncepthus med god standard till ett rimligt pris.

Nu höjer vi blicken. Med ”Allmännyttans byggagenda” går vi på djupet med varför byggandet allt sedan nittiotalet legat lågt och vilka politiska och juridiska faktorer som håller det tillbaka i dag. Det handlar bland annat om svårigheten att få fram byggbar mark i kommunerna, om omständliga bygglovsprocesser och snåriga byggregler och om att vi har ett skattesystem som missgynnar hyresrätten som boendeform.

Ska vi få fart på bostadsbyggandet behövs en långsiktig, samlad och aktiv bostadspolitik som grundar sig i en bred politisk enighet, både lokalt och nationellt. Tillfälliga lösningar och temporära regelverk skapar bara osäkerhet.

Även bygg- och fastighetsbranschen behöver samverka på bred front om vi ska kunna forma en bostadsmarknad där utbudet är brett och differentierat och möter behovet hos en växande befolkning.

”Allmännyttans byggagenda” har tagits fram av SABOs Byggherråd med underlag från Tyréns.

---

**ANDERS NORDSTRAND, VD SABO OCH  
JONAS HÖGSET, CHEF FASTIGHET & BOENDE, SABO**



## **ALLMÄNNYTAN OCH BOSTADSBYGGANDET**

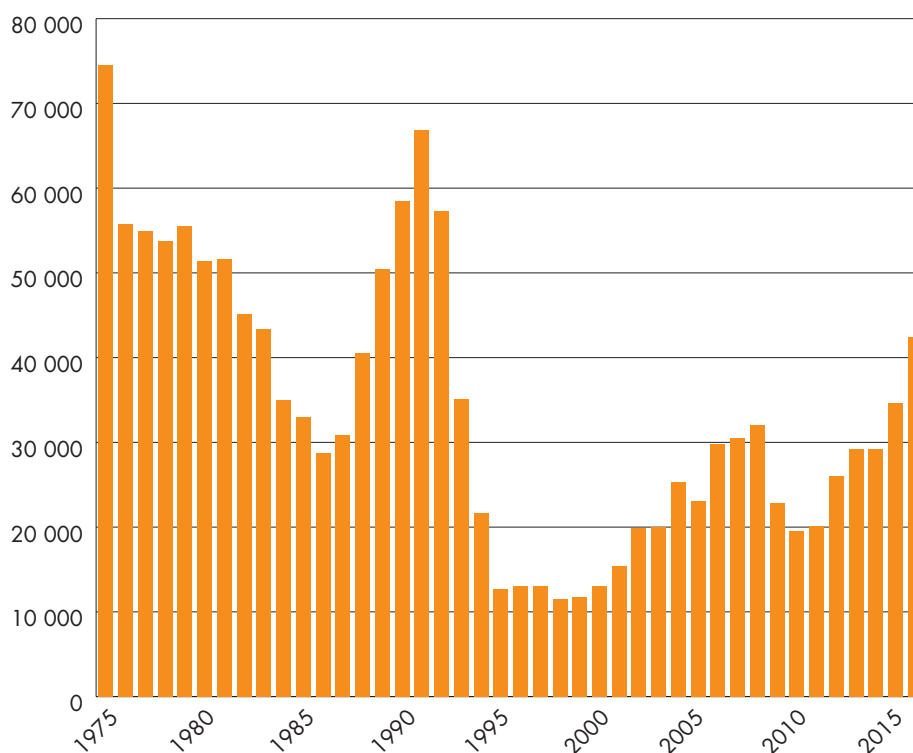
Vi i allmännyttan arbetar hårt för att öka vårt eget bidrag till bostadsbyggandet. Följande är initiativ som vi gör redan i dag, inom ramen för befintlig lagstiftning:

- Håller utbildning om svenska byggregler och praxis, för utländska entreprenörer.
- Sänker byggkostnaderna genom stora upphandlingar, exempelvis Kombohusen.
- Marknadsföring mot den europeiska marknaden.
- Dialogsamtal med marknaden för att öka konkurrensen.
- Allmännyttan har tagit fram en gemensam nyproduktionsstandard.
- Samlat metoder för att hålla nere byggpriserna i en rapport.
- Ett byggherråd för fokuserat samtal om själva byggandet.
- Samverkan med kommuner i Sverige för att nå deras bostadsbyggnadsmål.
- Vissa allmännyttiga bolag har organiserat sig så att de har ett fristående produktionsbolag för att kunna specialisera sig på byggandet, exempelvis Framtiden byggtveckling.
- Deltar i internationella samarbeten.
- Samarbeten mellan byggherre, entreprenör, exploaterings- och stadsbyggnadskontor för att korta ledtiderna i planprocess och byggprocess, exempelvis Sverigehusen.

# Kontext

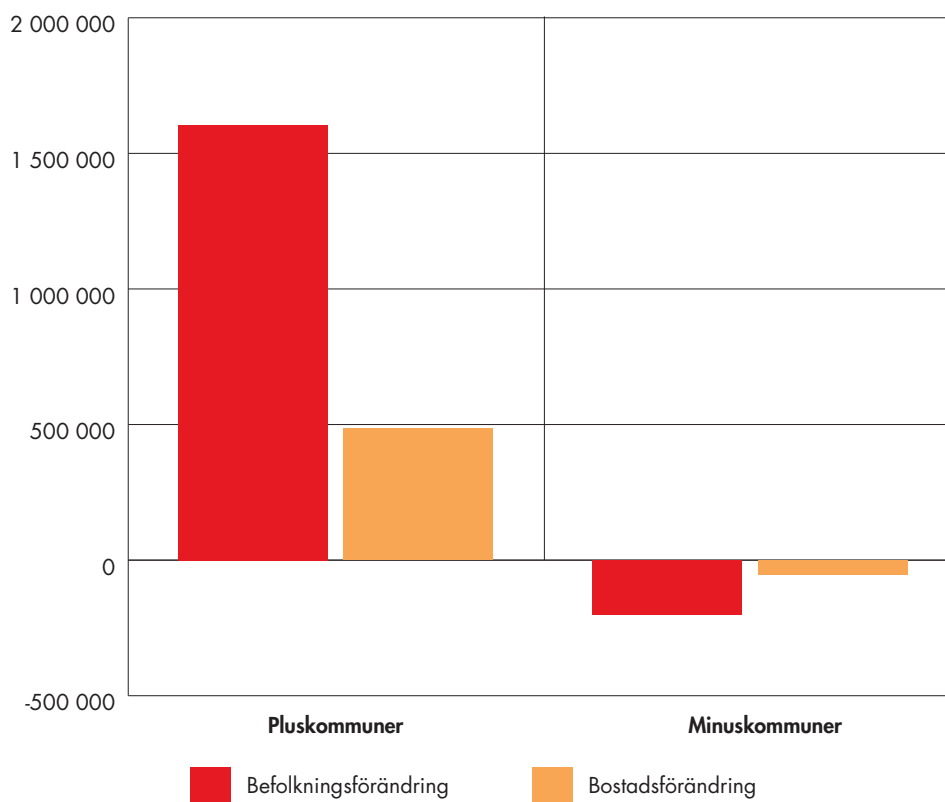
Byggandet har under ett flertal decennier varit lågt. I och med omläggningen av bostads- och finanspolitiken under 90-talet sjönk byggandet till dryga 10 000 bostäder per år efter att ha legat mellan 30 000 och 50 000 per år. Det låga byggandet höll i sig fram till 2000-talet då byggandet ökade något, för att sedan falla vid recessionen 2009. Efter återhämtningen ökade byggande något mot mitten av 2010-talet. Endast vid ett fåtal tillfällen sedan 90-talet har det byggts mer än 30 000 bostäder per år, något som innan 1990-talet var ett lågvattenmärke. De senaste årens fokus på ökat byggande har givit ett visst avtryck då byggandet trendmässigt ökat sedan 2010.

## FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER I SVERIGE 1975–2016



Det låga byggandet har inte hållit jämna steg med hur befolkningen har växt. Sedan år 1990 har befolkningen ökat med 16 procent medan bostäderna ökat med 11 procent. Så sett ur ett nationellt perspektiv har byggandet varit lågt i förhållande till befolkningstillväxten.

## BEFOLKNING OCH BOSTÄDER I OLIKA KOMMUNER 1990–2016

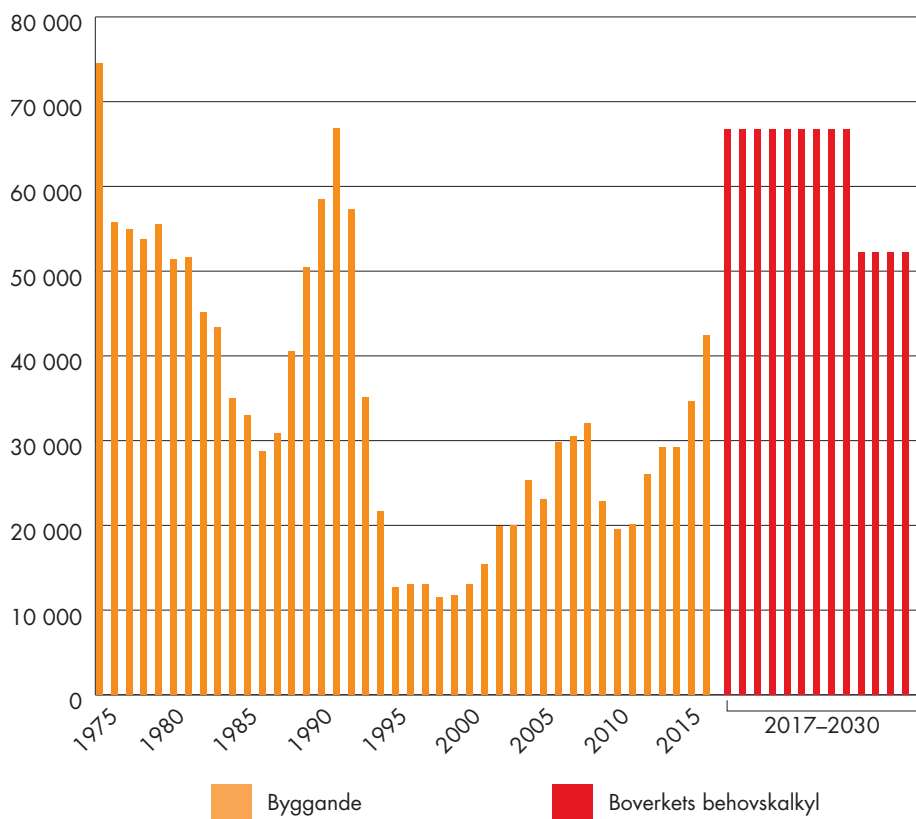


Sedan 90-talet har Sverige dessutom omformats genom urbanisering. Koncentrationerna av människor har ökat på vissa platser och minskat på andra. Av Sveriges 290 kommuner har 143 kommuner ökat sin befolkning medan 147 kommuner har minskat, sedan 1990. I de kommuner som har ökat sin befolkning har befolkningen totalt ökat med 25 procent. Eftersom personer sällan flyttar med sin bostad när de byter kommun är det den ökningen som bostadsbyggandet behöver täcka. I dessa kommuner har beståndet ökat med 16 procent.

Vidare påverkar utbudet av bostäder Sveriges flyttströmmar, brist på bostäder kan ha gjort att flyttar som annars skulle ägt rum har uteblivit för att bostadsutbudet har varit för lågt. Det kan alltså finnas en dold bostadsbrist i form av flyttar som ej blivit av, då om de hade blivit av skulle ha gett upphov till bostadsbrist. Detta blir relevant om bostadsbyggandet skulle öka, då dessa flyttar realiserar, vilket återigen ställer krav på bostadsbyggande.

Hur mycket nya bostäder som behövs är sålunda inte känt. Boverket har dock försökt räkna på bostadsbehovet och kommit fram till att det saknas 130 000 bostäder vilket innebär att det skulle behöva byggas 66 700 bostäder årligen till 2025 för att dels bygga ikapp underskottet och dels fylla det behov som uppstår i och med ökande befolkning under de kommande åren. En sådan nivå på årlig nybyggnation har endast uppnåtts vid två tillfällen i den historiska statistiken, 1975 och 1991.

## BYGGANDE I SVERIGE 1975–2016 OCH BOVERKETS BEHOVSKALKYL 2017–2030



Boverkets bedömning av behovet innebär ett markant ökat utbud på bostäder tills den nivå är uppnådd när bostadsunderskottet är bortbyggt. I ett sådant läge råder balans mellan utbud och efterfrågan på bostäder och byggandet kan återgå till mer normala nivåer – uppskattningsvis 52 200 bostäder årligen. Den nivån behöver byggas för att hålla jämna steg med befolkningsstillväxten och är den långsiktiga nivån på byggande som behövs med gällande befolkningsprognos. Även den nivån är hög jämfört med byggandet sedan 1975.

Allmännyttans inställning utifrån ovan beskrivna kontext, är att vi, för att klara bostadsförsörjningen, behöver öka byggandet långsiktigt och göra det mindre känsligt för konjunktursvängningar.

# Vår vision

*Vi vill att alla människor i Sverige ska ha någonstans att bo, vare sig man har höga eller låga inkomster, nyligen anlänt till landet eller är född här. Alla kommer inte att bo likadant men alla ska kunna bo bra till en rimlig kostnad.*

*Och när livet eller prioriteringarna förändras ska vi kunna flytta – mellan städer, olika typer av boenden och upplåtelseformer.*

*Dessutom ska boendet vara tryggt och livsmiljöerna goda. Ett ökat byggande får inte skapa sociala eller miljömässiga problem längre fram.*

*Sist men inte minst, vi som bygger och förvaltar måste ha en rimlig vinstmarginal för att kunna fortsätta investera.*

Detta är vår vision för framtidens bostadsmarknad. Det är detta vi vill uppnå med vår reformagenda. Visionens grundläggande teman baserar sig på SABOs idéprogram Allmännyttan mot 2030 men vi är övertygade att de är gångbara för hela marknaden: Detta är något som både byggherrar och politiker kan ställa sig bakom.

---

## **VÅR VISION FÖR DEN FRAMTIDA BOSTADSMARKNADEN INNEBÄR KONKRET:**

- Vi har byggt ikapp den absoluta merparten av det bostadsunderskott som finns nu.
- Fortsatt nybyggnation är rimligt lönsam för alla aktörer och det byggs även i lågkonjunktur.
- Det finns en bra blandning av upplåtelseformer.
- Det befintliga beståndet är väl utnyttjat, och på marknaden råder en sund rörlighet.
- De bostäder som byggts håller rätt kvalitet.
- Nya bostäder finns i hälsosamma och attraktiva boendemiljöer.
- Byggandet har varit marknadsmässigt, långsiktigt hållbart och har genererat god avkastning.

Vi i allmännyttan är redo att dra vårt strå till stacken för att uppnå en bättre bostadsmarknad – vi är redo att bygga vår beskärda del. Men för att så ska kunna ske behöver ett antal lagar och regler förändras. I vår reformagenda har vi noga valt ut sådana lagar och regler som vi upplever hindrar byggnationen i Sverige att nå den nivå den behöver vara på. Vi har även noga valt ut förändringar som inte bara leder till ökat byggande, utan även leder mot en bättre bostadsmarknad när vi väl minskat bostadsunderskottet.



# Prioriterade frågor

Vår reformagenda spänner över olika regelsamlingar och påverkar bostadsmarknaden och förutsättningarna för bostadsbyggande på olika sätt. Vissa åtgärder har en mer direkt påverkan medan andra åtgärders inverkan är indirekt. Vissa åtgärder syftar till att förändra förutsättningar för oss som står för bostadsutbudet, medan andra syftar till att ändra förutsättningarna för dem som efterfrågar bostäder. Detta är medvetna val då vi är övertygade om att frågan om ökat bostadsbyggande måste angripas från olika håll för att alla flaskhalsar för bostadsbygandet ska adresseras.

Även om vi ser att samtliga av våra föreslagna åtgärder som nödvändiga, då de samspelar och förstärker varandra, inser vi att alla åtgärder inte kommer att kunna införas direkt. Därför vill vi lyfta upp tre frågor som vi anser måste prioriteras inom politiken:

## **FÄRRE DETALJER I DETALJPLANER**

Vi upplever att de långsamma och icke-flexibla detaljplanerna är den största konkreta kostnadsdrivaren när det gäller bostadsbyggande.

## **LIKSTÄLLDA VILLKOR FÖR UPPLÅTELSE- FORMERNA**

Vi menar att de höga priserna på bostadsrätter, dopade av ränteavdrag, ligger bakom de höga byggkostnaderna. För att bromsa upptrappningen av byggkostnaderna måste vi sluta dopa marknaden.

## **VERKA FÖR EN GEMENSAM EUROPE- ISK MARKNAD FÖR ÖKAD UTLÄNDSK KONKURRENS**

Förbättrad konkurrens mellan byggentreprenörer är viktigt för konkurrenskraftiga priser men framför allt för att driva på produktivitet utvecklingen med ökad industrialisering av byggandet. Vi bör eftersträva en större marknad. Att arbeta för en gemensam marknad i Europa är en långsiktig åtgärd som kommer ta tid. Desto större anledning att sätta hjulen i rullning redan nu.

# Vår reformagenda

## **BYGGANDET MÅSTE GÅ SNABBARE**

I dag tar bostadsbyggandet för lång tid från idé till inflytt. Det finns många orsaker till detta och alla måste adresseras. Den långa processen för att bygga bostäder kostar pengar vilket i slutändan drabbar slutkunden i form av höga priser och hyror. Planprocessen tar för lång tid, det är för mycket överklaganden som tar lång tid och byggherrar tar ibland för lång tid på sig att färdigställa projekt. Uppsalahem erfor att färdiga detaljplaner under 2017 hade tagit mellan 28 och 95 månader att färdigställa bland annat beroende på detaljeringsgrad. Det finns sålunda en enorm förbättringspotential.

## **Färre detaljer i detaljplaner**

Detaljplanens huvudsyfte är att reglera markanvändningen. Många gånger är dock detaljplaner långt mer detaljerade än vad de behöver vara, exempelvis innehållande miljö- eller gestaltungsprogram. Detta gör planen mycket rigid och om förutsättningarna ändras av något skäl krävs en detaljplaneändring som tar lång tid.

Vi förslår att det i PBL framgår att det endast i undantagsfall, och då med sakliga skäl, bör finnas med fler detaljer än sådant som rör markanvändningen. En mindre detaljerad detaljplan tar dessutom kortare tid att ta fram, blir sannolikt mer sällan överklagad, får en längre livslängd samt skapar större flexibilitet för byggherren vilket ökar chansen att detaljplanen faktiskt kan bli ett byggprojekt.

*En detaljplan ska i normalfallet endast innehålla den information som föreskrivs i PBL.*

## **Digitaliserad detaljplane- och bygglovsprocess**

En digitaliserad planprocess skulle effektivisera arbetet med detaljplaner och även öka transparensen eftersom de lagras digitalt i databaser. Lantmäteriet och Boverket, som utrett frågan, anser att dagens reglering av grundkartor och detaljplanens tekniska utformning är otillräcklig. Grundkartan bör standardiseras och standarden bör vara reglerad i PBL. Information som rör detaljplanen och planbeskrivning ska finnas och sparas digitalt. Allmännyttan ställer sig bakom detta ställningstagande.

*Fastställ standarder för detaljplanekartan och reglera dem i PBL som ett led i digitalisering av plan och byggprocessen.*

### **Bygglov direkt från områdesplan**

SOU 2013:34, En effektivare plan- och bygglovsprocess, föreslår att kommunen ska kunna genomföra särskilda översiktsplaner, så kallade områdesplaner, som är tillräckligt detaljerade för att kunna vara juridiskt bindande. Vid byggande som stämmer överens med områdesplan behövs ingen detaljplan och bygglov kan utfärdas mot underlag av områdesplanen. Författarna skriver att detta innebär att större vikt behöver läggas på översiktsplaneringen och att detta är av godo då det är här kommunens och rikets intressen bäst ställs mot varandra och att översiktsplanen har större möjlighet till helhetstänk. Allmännyttan föreslår att denna lagändring genomförs.

***Om en detaljerad översiktsplan, så kallad områdesplan, har antagits kan bygglov utfärdas utifrån områdesplanen och behöver ingen detaljplan.***

### **Färre överklaganden**

Många detaljplaner överklagas i dag men få överklaganden leder till ändring i detaljplanen. Detta är sålunda en process som försenar byggstart men sällan medför ett värde till samhällsplaneringen. Vi bedömer att en stor orsak till detta är att det ofta är detaljer i själva planen som överklagas, när överklagan egentligen ska avse huruvida planen framtagits på ett korrekt sätt. Vårt förslag är att mark- och miljödomstolen ska gå igenom överklaganden i två steg. Det ena är en kontroll av huruvida överklagan för fram kritik mot hur detaljplanen tagits fram, eller framför kritik mot sakinnehållet i detaljplanen. Endast relevanta överklaganden går vidare till nästa steg. I det andra skedet utreds om överklagandet har rätt i sak. På så vis behöver mark- och miljödomstolen bara grundligt hantera ärenden som avser sådant som går att överklaga.

***Endast överklaganden som påpekar brister i hur detaljplanen tagits fram ska utredas av mark- och miljödomstolen och andra instanser. Mark- och miljödomstolen ska göra en första kontroll att varje inkommen överklagan faktiskt avser något som går att överklaga.***

Mark- och miljödomstolen bör ha en gräns för hur lång tid en överklagan får ta att administrera. Staten bör tillse att domstolen bemannas på ett sådant sätt att den tidsgränsen kan hållas. Vi föreslår att processerna snabbas upp genom digitalisering av överklagandeprocessen.

***Systemet för överklagande bör digitaliseras och det bör finnas en gräns för hur lång tid ett överklagande får ta.***

Vi ser, likt många andra utredningar, även ett behov av en snävare avgränsning av vilka intressenter som äger rätt att överklaga. Detta måste givetvis ske på ett rättssäkert sätt. Hur denna inskränkning ska se ut bör därmed utredas vidare.

***Staten bör utreda om det går att minska hur stor sakägarkretsen som får överklaga är, utan att äventyra rättssäkerheten.***

Slutligen föreslår vi, också likt många andra utredningar, att det ej ska vara kostnadsfritt att överklaga en detaljplan. Kostnaden bör inte vara så hög att den påverkar vilka som har råd att överklaga, men vara tillräckligt stor för att få personer att avstå grundlösa överklaganden. Det är trots allt en samhällelig kostnad förknippad med överklaganden, där bör även den överklagande vara med och bära.

***Det bör kosta en mindre summa pengar att överklaga en detaljplan.***

### **En byggherre som fått marktilldelning ska bygga direkt**

De tidigare föreslagna åtgärderna kommer leda till en snabbare planprocess med vinster både för byggföretag och samhälle. Men för att tiden mellan idé och bostad ska minska måste även tiden efter planprocessen kortas ner. Då krävs det att, när en detaljplan är klar och marken saluförts, byggnationen påbörjas direkt. Inte sällan sitter byggherrar på marken och inväntar det rätta marknadsläget. Att marken ska bebyggas inom en viss tid bör framgå redan vid tilldelning av mark och bör vara en parameter som exploatören tar hänsyn till när den väljer att köpa eller inte köpa marken till ett visst pris. Vid tilldelning bör kommunen ingå avtal med exploatören om när bygget ska stå klart. Om exploatören inte kan hålla detta löfte ska marken tillbaka till kommunen och säljas till annan exploatör.

***Marktilldelning ska medföra ett datum när bygget ska påbörjas och stå klart.***

## **BYGGANDET MÅSTE BLI BILLIGARE**

Byggekostnaderna har ökat kraftigt de senaste åren, drivna av de ökande priserna på bostadsrätter.

För att byggandet ska kunna öka över konjunkturcykler behöver kostnaderna minska så att nybyggnation fortsätter vara lönsamt trots ökat utbud och ökad konkurrens. Byggekostnaderna behöver även anpassas för att byggandet ska kunna utvidgas mot målgrupper med lägre betalningsförmåga.

Om byggekostnaderna ska sjunka krävs att hinder för industriellt byggande undanröjs samt att doppingen av bostadsrättsmarknaden i form av räntebidrag upphör.

## **Likställ upplåtelseformerna ekonomiskt**

Det är otroligt att sambandet mellan bostadspriser och byggekostnader kommer upplösas, därför måste prisutvecklingen begränsas bland annat genom att vi slutar dopa prisutvecklingen via skattesystemet. Med dagens skattesystem är det avsevärt mer gynnsamt att både bygga och bo i ägt boende jämfört med hyrt boende. Den skeva beskattningen av hyresrätter och ägt boende är inte bara en rättvisefråga; de stora marginalerna vid byggande och försäljning av ägt boende har trissat upp såväl byggpriser som markpriser. Detta hämmar investeringar och byggande av hårdare beskattade hyresrätter. Obalanserna måste åtgärdas omedelbart. Samtliga skatter som rör byggande och boende behöver justeras så att de är neutrala mellan upplåtelseformer så att intäkter och kostnader har samma innebörd oavsett vad som byggs. Det handlar bland annat om ROT och RUT, fastighetsskatt och moms. Men att fasa ut ränteavdraget är den åtgärd vi ser som mest effektiv när det i att begränsa pris- och kostnadsutvecklingen och likställa upplåtelseformerna.

***Likställ hur upplåtelseformerna beskattas så att ingen upplåtelseform är gynnad skattemässigt.***

## **Gemensamma byggregler och krav**

Att olika kommuner har ställt olika tekniska krav på hus har varit ett stort hinder för industriellt byggande. Då kommuners möjlighet att ställa tekniska särkrav i detaljplan togs bort 2015 borde problemet vara löst. Så är ej fallet, dels för att detta ej implementerats till fullo, men även då kommunen kan ställa tekniska särkrav i exploateringsavtalet. Vi föreslår att särkrav inte ska vara tillåtet att ställa vare sig i detaljplan, i exploateringsavtal eller på annat sätt. En byggnad som uppfyller rådande nationella bestämmelser och lagkrav ska gå att bygga i Sveriges samtliga kommuner.

***Tekniska särkrav ska ej vara tillåtet i detaljplan, exploateringsavtal eller i andra avtal.***

En annan åtgärd är nationellt typgodkännande av serietillverkade hus. En sådan reform ger leverantörer och entreprenörer förutsättningar att kunna erbjuda en ekonomiskt gynnsam produktion och beställare trygghet att kunna beställa utan risk för att råka ut för problem i bygglovsadministrationen.

***Nationellt typgodkännande av serietillverkade hus.***

### **Reformera hur kommunen arbetar med parkering**

Parkeringsplatser medför stora kostnader vid byggande av bostadshus. För att minska byggkostnaderna bör antalet parkeringsplatser, reglerat via p-normen, men framför allt typ av parkeringslösningar som krävstas, reformeras. Kommunernas "tradition" att ställa krav på fördyrande parkeringslösningar under mark vid exploateringen måste brytas och ersättas av mer storskaliga mobilitetslösningar. Bostadsområden kan försörjas av gemensamma parkeringshus och omfattningen av parkeringsplatser bör stå i relation till kollektivtrafik, förekomst av bilpool, infrastruktur för cykel, med mera. Lämplig myndighet kan ges i uppdrag att påverka kommunernas inställning till parkering och mobilitet.

***Revidera p-normen så att den är mer flexibel och anpassas efter parkeringsbehoven.***

### **Olika dimensioner inom hållbarhet måste ställas mot varandra**

Allt för ofta ställs krav på estetik och miljöklass utan en tanke på vilka konsekvenser detta får för bostädernas pris eller hyresnivå. Här finns en målkonflikt som innebär att ekologisk hållbarhet ställs mot social. Detta avvägande måste infogas i kommuners rutiner och processer när en plan, bygglov, exploateringsavtal eller andra avtal tas fram, men även hos lagstiftaren när nya krav eller regler införs. När olika krav ställs på teknisk eller estetisk kvalitet ska det framgå hur tjänstemännen avvägt olika intressen, och där den framtida hyresgästens intresse ska vara ett.

***Bestämmelser som reglerar byggande ska vara vägda mot bestämmelsernas påverkan på framtida hyresgäster och hur dessa krav påverkar ekonomisk och social hållbarhet.***

Regeringen bör även utreda befintlig lagstiftning som utgör en målkonflikt. Exempelvis innebär tillgänglighetskravet i BBR att många bostäder blir onödigt stora för de allra flesta, och därmed onödigt dyra. Genom att de görs tillgängliga för personer med funktionshinder blir de otillgängliga för grupper med svag ekonomi. Enligt allmännyttans beräkningar kan 11 procent av ytan sparas in om en redan välplanerad tillgänglig bostad fräntas tillgänglighetskraven och därmed kan göras mer yteffektiv. Tillgänglighetsutformningen för dessa lägenheter ligger då på en nivå som är i linje med de krav som gäller för lägenheter under 35 kvadratmeter.

## KONKURRENSEN MÅSTE ÖKA

### **Underlätta för utländska byggtreprenadsföretag att verka i Sverige**

I dag är brist på arbetskraft en trång sektor för ökat byggande. Genom att underlätta för utländska entreprenörer att verka i Sverige, blir tillgången på arbetskraft högre, konkurrensen bland entreprenörer större och byggpriserna kan hållas nere. Ett sådant hinder är att en upphandlande myndighet kan ha svårt att avgöra om en anbudslämnare uppfyller kraven. Vi föreslår ett gemensamt europeiskt system som bolag kan ansluta sig till för att på en central nivå visa på evidens för att de sköter sig och är solventa. Då kan de upphandlande bolagen runt om i Europa på ett lättillgängligt sätt avgöra om anbudslämnare uppfyller uppsatt krav i prekvalificeringen.

*Arbeta för gemensamt europeiskt system för prekvalificering.*

### **Verka för en gemensam europeisk marknad för ökad utländsk konkurrens**

På sikt bör vi gå mot en gemensam europeisk byggmarknad. Vid en gemensam europeisk byggmarknad, med gemensamma byggregler, skapas förutsättningar för fler att arbeta repetitivt, nå större volymer vilket inte bara har en positiv påverkan på produktiviteten utan är även en grund för bättre konkurrens. Ett första steg vore att verka för en gemensam nordisk marknad, med nordiska byggregler, som kan utvidgas till en marknad runt Östersjön och i förlängningen för hela Europa. Att ta sig an all bygglagstiftning samtidigt kan vara för övermäktigt, men att harmonisera avstegen kring ett gemensamt kategoriboende, såsom bostäder för yngre/studentbostäder/bostäder där man bor temporärt, kan vara en bra början.

*Gå mot en gemensam europeisk byggmarknad.*

## GÖR MER MARK TILLGÄNGLIG

Om byggandet ska kunna öka måste det finnas tillgänglig mark att bygga på. Det handlar inte bara om mer mark, utan även rätt mark. I dag är den byggbara marken ett undantag mellan riksintressen, naturskyddsområden och andra begränsningar. Det är i dag lätt att begränsa kommunens makt över marken och sådana beslut tas ofta utan hänsyn till bostadsförsörjning.

## Reformera riksintressena

I dag finns tolv huvudsakliga typer av riksintressen, instiftade av tio olika myndigheter. Tillsammans täcker riksintressena 42 procent av den totala landarealen i Sverige. Varje riksintresse uppfyller säkert sitt särskilda syfte, men är sällan ställt mot andra intressen. Ett riksintresse är, och bör ses som, ett avsteg från kommuners rätt att planera sin mark. Vid instiftan av riksintressen borde sålunda särintresset ställas mot det starka allmänintresse som finns i kommunens rådighet över marken. Vid införande av nya riksintressen bör det även ställas mot den befintliga mängden riksintressen av samma typ. Vi föreslår att en myndighet ges uppdraget, eller instiftas för uppdraget, att utvärdera och godkänna riksintressen. Institutioner som vill instifta riksintresse ska då ansöka om tillstånd hos denna myndighet. Myndigheten tar emot anmälan, utvärderar nyttan med riksintresset, väger det enskilda särintresset mot andra intressen och annat bruk av marken och ger sitt godkännande eller avslag. Denna myndighet bör även gå igenom befintliga riksintressen och utvärdera deras nytta. Befintliga och nyinstiftade riksintressen bör även ha en tidsbegränsning inom vilken det är giltigt, varefter riksintresset återigen måste prövas.



***En myndighet utvärderar befintliga och nya riksintressen utifrån deras nytta samt deras konflikt med andra intressen, inte minst kommunens rådighet över marken. Riksintressen beläggs med en tidsgräns.***



### **Låt skyddsvärd natur bli en regional fråga**

Instiftandet av naturreservat och liknande naturskydd bör också i högre utsträckning prövas mot annan markanvändning än vad som görs i dag. Länsstyrelsen bör få ansvaret att godkänna nya naturreservat och bör då väga skyddsvärdet och nyttan med reservatet mot andra intressen. Även naturreservat bör vara tidsbegränsade och utvärderas på nytt när tiden gått ut.

***Länsstyrelsen utvärderar tillkommande naturreservat utifrån deras nytta samt deras konflikt med andra intressen. Naturreservat beläggs med en tidsgräns.***

### **Riktlinjer för kommuners planering och planreserv**

En förekommande orsak till att det byggs mindre än vad som behövs är att det inte finns tillgänglig detaljplanerad mark. Kommunerna ska årligt detaljplanlägga så mycket mark som det finns behov av utifrån kommunens bostadsförsörjningsplan. Kommunen ska även ha en planreserv som motsvarar den årliga planläggningen för att ha möjlighet att detaljplanlägga mer mark än planerat, om behovet uppkommer. Kommuner bör ta makt över kommunens utformning och expansion genom att själva förvärva mark. Mark för förvärv, detaljplanläggning och exploateringsområden bör väljas ut i dialog med exploitörer för att säkerställa att mark i oattraktiva lägen, som inte kommer bebyggas, inte detaljplanläggs i onödan.

***Kommunen ska ställa upp mål för mängden detaljplanlagda bostäder per år. Målet bör motsvara behoven utifrån bostadsförsörjningsplanen. Kommunen ska fylla på markreserven för att minska tiden för detaljplanläggning som överskrider målet, om behov uppstår.***

## **PÅVERKA EFTERFRÅGAN PÅ BOSTADSMARKNADEN**

Vi ser inte att staten bör subventionera efterfrågan på bostäder, men det finns andra åtgärder som stimulerar efterfrågan. Exempelvis ska bostadsunderskottet inte förväxlas med ett nybyggnationsbehov. En, i viss mening, lättare åtgärd för att skapa fler bostäder är att öka rörligheten i det befintliga beståndet, som i dag används mycket ineffektivt. Vidare skulle vissa målgrupper, som i dag knappt finns ute på marknaden, mobiliseras om rörligheten ökade. För att öka byggandet måste fler hushåll och typer av hushåll utöva sin efterfrågan på bostadsmarknaden. I motsats av vad många verkar tro är rörligheten betydligt mycket högre i det hyrda beståndet än i det ägda, därför föreslås rörlighetsfrämjande åtgärder riktade mot just detta boende.

## **Reformera skatter som skapar inlåsning**

I dag begränsas rörligheten på bostadsmarknaden av diverse inlåsningseffekter, de flesta orsakade av en flyttskatt i kombination med låg skatt på överkonsumtion av bostadsyta. Detta medför att det i många fall inte lönar sig att anpassa boendet efter hushållsstorleken utan är billigare att bo kvar. Vi ser att ändrade skatter av såväl reavinster och fastigheter behöver föregås av en genomlysning av hur sådana förändringar påverkar resterande skattesystem. Vi föreslår dock att målet bör vara att reavinsten endast behöver betalas när en person lämnar bostadsmarknaden och på vis realiserar sina vinster. På samma sätt bör fastighetsskatten återinföras.

***Reavinstskatt ska endast betalas när personen lämnar marknaden och på så vis realiserar sin vinst. Ingen uppskovsränta utgår. Återinför en fastighets-skatt.***

Även det nyligen införda amorteringskravet och det planerade amorteringskravet skapar inlåsningseffekter eftersom de endast gäller nytagna lån. Om byggandet kommer igång kommer det i sig kyla ner bostadsmarknaden och amorteringskrav är inte längre nödvändigt.

***Slopa befintliga och inför ej nya amorteringskrav.***

## **Höj och utvidga bostadsbidragen**

Bostadsbidragen har under en längre period urholkats. Även om generella subventioner till hushållen inte är att föredra, tror vi att en viss höjning och en ökad omfattning av bostadsbidragen behövs för att möjliggöra för ekonomiskt svaga grupper att kunna efterfråga en bostad.

***Höj och utvidga bostadsbidragen.***



# ALLMÄNNYTTANS BYGGAGENDA

Det råder brist på bostäder i över hälften av Sveriges kommuner. Framför allt är det hyresbostäder som saknas. Bostadsbristen drabbar i första hand hushåll med svag ekonomi. I bostadsköerna hittar vi framför allt ungdomar, studenter och nyanlända, vilka har svårt att klara hyran i en nybyggd lägenhet.

Under våren 2017 fick SABOs Byggherråd ett specifikt uppdrag att identifiera och analysera de lagar och regler som hindrar och försvårar byggandet av bostäder. Utifrån analysen har rådet tagit fram förslag på vad som behövs förändras för en förbättrad möjlighet till ökad och uthållig nyproduktion över konjunkturcykler.

## NÅGRA FÖRSLAG UR RAPPORTEN:

- Byggandet måste gå snabbare: färre detaljer i detaljplaner
- Byggandet måste bli billigare: likställ upplåtelseformerna ekonomiskt
- Konkurrensen måste öka: underlätta för utländska byggherrar att verka i Sverige och verka för en gemensam europeisk marknad för ökad utländsk konkurrens

