

REMISSYTTRANDE

**Ett snabbare bostadsbyggande
(SOU 2018:67)**

SABOs synpunkter

7.2 Överväganden och förslag om en möjlighet till kortare genomförandetid

SABO tillstyrker förslaget att ändra den lagstadgade genomförandetiden från 5-15 år till 3-15 år. Det kan förbättra möjligheterna att uppnå mål för nyproduktionen. Förslaget kräver dock att berörda kommuner tillför de personella resurser som behövs för att svara upp mot den snabbare handläggning av planprocessen som kommer att krävas.

7.3 Överväganden om markpolitik

SABO delar utredningens bedömning om att kommunerna bör bedriva en strategisk och långsiktig markpolitik. Långsiktig planering av strategiska markförvärv för att klara den långsiktiga bostadsförsörjningen på orten bör förbättra möjligheterna för de allmännyttiga bostadsföretagen men även övriga byggaktörer att bidra till att tillgodose bostadsbehovet på orten.

7.6 Utredningens förslag om exploateringsavtal och de så kallade exploatörsbestämmelserna**7.6.1 Inlösen av mark för allmänt behov**

SABO avstyrker förslaget att återinföra de så kallade exploatörsbestämmelserna, vilket skulle ge kommunerna möjlighet att efter beslut av länsstyrelsen lösa in mark utan ersättning för att tillgodose vissa särskilda behov. Ett återinförande av exploatörsbestämmelserna skulle leda till större osäkerhet hos byggherrar och exploatörer. Risken är stor att det uppstår komplikationer både i förhandlingarna och i genomförandet. Skälighetsprövningen ska i första hand utgå ifrån en bedömd värdeökning efter planens genomförande. Att bedöma denna framtida värdeökning på ett objektivt sätt är mycket svårt, vilket kan

medföra tvister och ytterligare tidsutdräkt. Sammantaget är det vår bedömning att ett återinförande av bestämmelserna skulle motverka ett snabbare bostadsbyggande.

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

SABO avstyrker förslaget att upphäva bestämmelsen att ett exploateringsavtal inte får innehålla villkor om att byggherren finansierar uppförandet av byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen ska tillhandahålla. Förslaget skulle medföra ytterligare utdragna förhandlingsprocesser inför tecknande av exploateringsavtal och riskerar därmed att bidra till att ianspråktagande att planerade byggrätter fördröjs vilket motverkar utredningens syfte.

Utredningens förslag som möjliggör villkor om att bygga och eller finansiera skolor, förskolor, vård och omsorg i exploateringsavtal leder till osäkerhet och kan innebära en stor variation i krav mellan olika projekt och olika kommuner. Detta kan i sin tur kan motverka möjligheterna att förenkla detaljplane- och byggprocesser genom ökad standardisering vilket kan ge både kortare genomförandetid och lägre byggkostnader.

SABOs koncept "Kombohusen" bygger på en sådan standardisering och har resulterat i förbättrade möjligheter att kostnadseffektivt genomföra nyproduktion. På vissa orter har de lägre byggkostnader som "Kombohusen" medfört varit en förutsättning för att kunna genomföra projekten.

En ökad variation av vilka åtaganden som kan åläggas byggherren motverkar möjligheten att standardisera nyproduktionen. De ökande kostnader som en finansiering av speciallokaler för skola, förskola, vård och omsorg medför kan göra att projekten av ekonomiska skäl inte kan genomföras. Förslaget kan således motverka utredningens syfte att säkerställa att byggrätter för nya bostäder ianspråktagas utan onödigt dröjsmål.

Möjligheten att införa villkor om att byggherren ska finansiera vissa byggnadsverk kan också komma att strida mot lagen om offentlig upphandling (LOU) genom att det kan betraktas som en förtäckt upphandling eftersom investeringen ofta är avsevärt högre än nu gällande tröskelvärden. Kontrakt som avser hyresrätt till en fastighet är undantagen från LOU enligt 3 kap. 19§ LOU. För att detta undantag ska vara tillämpligt får inte den upphandlande myndigheten ha haft ett bestämmande inflytande över byggnaden för i så fall betraktas det som ett byggentreprenadkontrakt enligt 1 kap 9§ i LOU. Ett villkor om att finansiera en ny byggnad som sedan förhyrs av kommunen med ett långt kontrakt riskerar därmed att omfattas av LOU. Denna risk har inte belysts tillräckligt i utredningen.

SABO avstyrker därför förslaget att föra in följande bestämmelse i 6 kap. 40 § plan- och bygglagen: *”Ett exploateringsavtal får omfatta Följande... ett åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla om behovet av verket uppstår genom ny bebyggelse enligt detaljplanen”*. Därmed undanröjs risken för att åtgärder strider mot LOU. Ett annat problem, som SABO pekat på under utredningsarbetet, är frågan om vem som ska finansiera exempelvis en skolbyggnad om flera byggherrar bygger inom samma område. Även detta problem undanröjs med denna ändring.

SABO vill understryka vikten av plan- och bygglagens bestämmelse att byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Alla åtaganden i exploateringsavtal som går längre kommer att vara kontraproduktiva i förhållande till utredningens ambition om ett snabbare bostadsbyggande.

7.7 Utredningens överväganden och förslag om expropriation och inlösen

SABO tillstyrker förslaget att expropriationslagen och inlösenbestämmelserna i utreds i särskild ordning med syfte särskilt att överväga ersättningsnivåerna. Utredningen beskriver svårigheterna att genomföra ändamålsenlig bebyggelse i detaljplaner på grund av begränsade möjligheter att med rimliga exploateringskostnader kunna ianspråka mark för allmänna ändamål. Den problembilden återfinns i flera sammanhang och de allmännyttiga bostadsföretagen är ofta den aktör som får utveckla de allmänna platserna. Överväganden om ersättningsnivåerna bör dock göras utifrån ett helhetsperspektiv och beakta även de skäl som talar för en ersättningsnivå som överskrider marknadsvärdet, genom att den anknyter till det pris ägaren frivilligt skulle vara beredd att sälja sin fastighet för snarare än det pris som en tänkt köpare skulle vara beredd att betala i rådande marknadsläge.

7.8 Utredningens förslag om förköpslagen

SABO tillstyrker förslaget att utreda hur en kommunal förköpslag kan utformas. Kommunerna har enligt bostadsförsörjningslagen ett ansvar för bostadsförsörjningen och en förköpslag kan bli ett viktigt verktyg för att underlätta bostadsbyggande och tätortsutveckling. Den tidigare förköpslagen upphävdes år 2010 då den ansågs fördröja fastighetsöverlåtelser och medföra kostnader som inte stod i proportion till nyttan. En eventuell ny förköpslag måste utformas så att den inte leder till de problem som den tidigare förköpslagen medförde. Därför bör den process som regleras i en sådan lag kunna administreras på ett kostnadseffektivt sätt samtidigt som lagen begränsas till försäljningar

som omfattar fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

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

7.9.1 Ökad kunskap på kommunal nivå

SABO delar utredningens bedömning att samtliga kommuner bör följa upp de byggrätter och bostäder som möjliggörs genom detaljplanläggning.

7.9.2 Bättre samlad kunskap

SABO tillstyrker förslaget att Boverket får i uppdrag att årligen samla in uppgifter om hur många möjliga bostäder det finns i lagakraftvunna detaljplaner i kommunerna. Uppgifterna bör samlas in digitalt på ett sätt som innebär minsta möjliga arbetsbörda för kommunerna.

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

SABO tillstyrker förslaget att Boverket får i uppdrag att i samverkan med Lantmäteriet utreda hur information om byggrätter och antalet möjliga bostäder kan tillgängliggöras i en digital planprocess.

Sammantaget bidrar en kommunal uppföljning och dessa två förslag till att öka kunskapen om volymen byggrätter och möjliggöra en systematisk uppföljning av byggnation i relation till antalet byggrätter. En sådan uppföljning kan bidra till en mer effektiv planprocess hos flera kommuner och till ökade incitament för berörda byggaktörer att genomföra nyproduktion av bostäder snabbare.

Konsekvenser för kommunerna

SABO bedömer att utredningens förslag om förändringar i plan- och bygglagen kommer att kräva en resursförstärkning både hos kommuner och länsstyrelser. En förutsättning för att utredningens förslag verkligen ska snabba på byggandet är att både byggaktörerna, kommunerna och länsstyrelserna har en organisation som kan dra full nytta av de utökade verktygen. Detta villkor framgår inte tillräckligt tydligt i utredningens konsekvensanalys.

Stockholm den 7 december 2018

Anders Nordstrand
VD