SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Allmännyttans byggagenda

Åtgärder för utökad och uthållig nyproduktion



Förord

För tre år sedan, i maj 2018, gavs den första versionen av Sveriges Allmänyttas byggagenda ut. Sedan dess har det onekligen hänt en hel del som är i linje med de förslag som framfördes då:

- Nordiska ministerrådet med bostadsministrarna från Sverige, Norge, Finland, Island och Åland har i en deklaration kommit överens om att stärka samarbetet kring harmonisering inom byggbranschen. Det handlar bland annat om att sätta i gång relevant forskning och stärka nordiska nätverk inom byggbranschen som stöder en harmonisering av byggregler och standarder.
- Boverket arbetar aktivt med digitalisering av samhällsbyggnadsprocessen.
- Möjligheternas Byggregler, ny struktur för Boverkets Byggregler (BBR) och endast funktionskrav för att främja både konkurrens och innovation har varit ute på remiss.
- Den politiska viljan att arbeta för lägre byggpriser syns bland annat i utredningen Bättre konkurrens i bostadsbyggandet och dess slutsatser, där man bland annat tittat på effekten av ramupphandling.

Sveriges Allmännytta är med och driver den här utvecklingen på en mängd olika sätt:

- Sveriges Allmännytta har tillsammans med medlemsföretagen verkat för att få fler utländska totalentreprenörer att vara verksamma i Sverige och det har burit frukt. Innan det strategiska arbetet inledes förekom det i princip inga utländska anbud till allmännyttan när de ville bygga nya bostäder. Efter satsningen kom åtta procent av anbuden från utländska totalentreprenörer.
- Sveriges Allmännytta har ramupphandlat par- och radhus, lamellhus och punkthus inom Kombohuskonceptet. Avtalen möjliggör för allmännyttan att snabbare kunna bygga kostnadseffektiva och resurseffektiva bostäder som fler har råd att efterfråga. Kombohusen har i genomsnitt fem månader kortare byggtid än övrigt allmännyttigt byggande och tre månader kortare byggtid jämfört med privat byggande. Byggpriset är i genomsnitt 20 procent lägre än allmännyttans övriga byggande. Kombohusen visar att industrialiserat byggande faktiskt fungerar och att det går att påverka byggpriserna på ett sätt som också får genomslag i lägre hyror, så att fler hyresgäster kan efterfråga bostäderna.
- Dessutom har stora steg tagits från helt standardiserade hus, mot bostadshus som kan varieras utifrån den plats de byggs på. Det betyder att standardiserat byggande kan innebära olika grader av standardisering, från byggsystem till helt standardiserade byggnader.
- Det har genomförts och genomförs olika dialoger och kunskapsutbyte för att hålla nere produktionskostnader och samverkar med Sveriges kommuner och andra aktörer, exempelvis entreprenörer, för att nå målen för bostadsbyggande och korta ledtider.
- Sveriges Allmännytta stöder projektet Bygg 4.0, vilket undersöker vad en helt digitaliserad byggbransch kan innebära.

Sammantaget påverkar Sveriges Allmännytta både här och nu och är med och driver utvecklingen långsiktigt. Byggbranschen är en bit på väg i en spännande utveckling mot ett industrialiserat byggande där byggherrar inte behöver välja mellan att rädda klimatet, bygga tillräckligt mycket till god kvalitet eller ta långsiktigt ohållbara beslut om stadsmiljöer – allt går att få men det kräver ansträngning. Framtiden är ljus.



För att detta ska bli verklighet behöver det industrialiserade byggandet underlättas, genom att regler formuleras på ett modernt sätt och genom att fortsätta arbetet för att harmonisera nordiska byggregler, så att marknaden ger utrymme för fler aktörer som kan konkurrera. På kommunal nivå finns det också mycket att göra för att underlätta för industrialiserat byggande redan idag.

Sveriges politiker behöver ta tag i de strukturella problem som driver upp priset på byggande, såsom att undanta allmännyttan från LOU och genomföra en skattereform, för att komma tillrätta med de obalanser som driver upp priserna på all nyproduktion. Här är de flesta experter eniga om vad som behöver göras – nu behövs politisk handling.

Anders Nordstrand
Vd för Sveriges Allmännytta

Jonas Högset
Fastighet- & hållbarhetschef, Sveriges Allmänytta



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

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

Tre år har gått sedan rådets byggagenda med åtgärder publicerades och de har nu utvärderat vad som hänt inom området sedan dess, uppdaterat agendan och lyft fram förslag på åtgärder som även fortsättningsvis är aktuella för att få bättre förutsättningar för ett ökat och uthålligt bostadsbyggande.

Byggherrerådet består av:
Fredrik Törnqvist, Stångåstaden
Anna Nordén, Framtiden Byggutveckling
Cathrine Holgersson, Gavlegårdarna
Lotta Björklund, Mitthem
Henrik Strand, ABK
Jonas Schneider, Familjebostäder

Bistod i framtagandet av byggagendan:
Susanna Karlevill, Kopparstaden
Stefan Sandberg, Svenska Bostäder

Innehåll

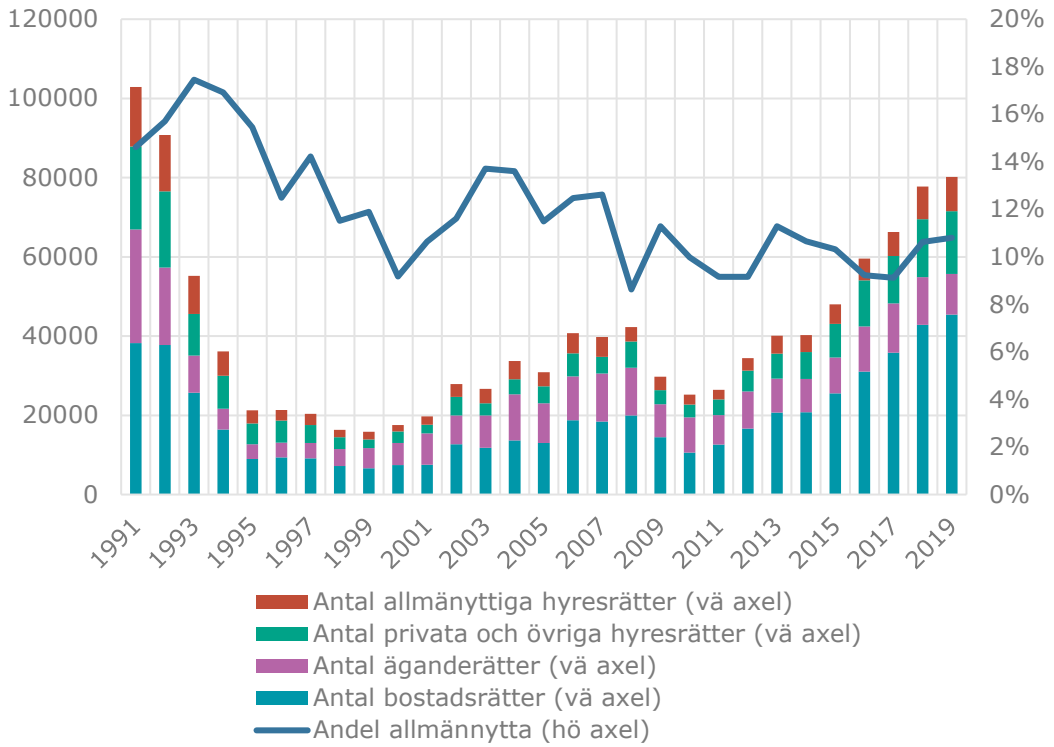
Förord 2
Byggherrerådet 4
Varför behöver vi bygga? 7
Om agendan 13
Prioriterade frågor 15
Vår reformagenda 17
- Byggandet måste gå snabbare 17
- Byggandet måste bli billigare 20
- Möjliggör industriellt byggande 22
- Gör mer mark tillgänglig 25
- En mer välfungerande bostadsmarknad 28



Varför behöver vi bygga?

I Sverige har bostadsbyggandet legat på en jämförelsevis låg nivå i relation till befolkningstillväxten ända sedan 90-talet. Efter en längre period av "överskott" på byggande under 70- och 80-talen har Sverige under 2000-talet, genom en alltför låg takt i nyproduktion, hamnat i ett läge av underskott på bostäder. Byggtakten minskade kraftigt under 1990- och 2000-talen till följd av bank-, finans- och fastighetskrisen 1990–1994, IT-kraschen 2001 samt den globala finanskrisen 2008–2009. Byggtakten har över tid återupptagits och ökat stadigt sedan 2010.

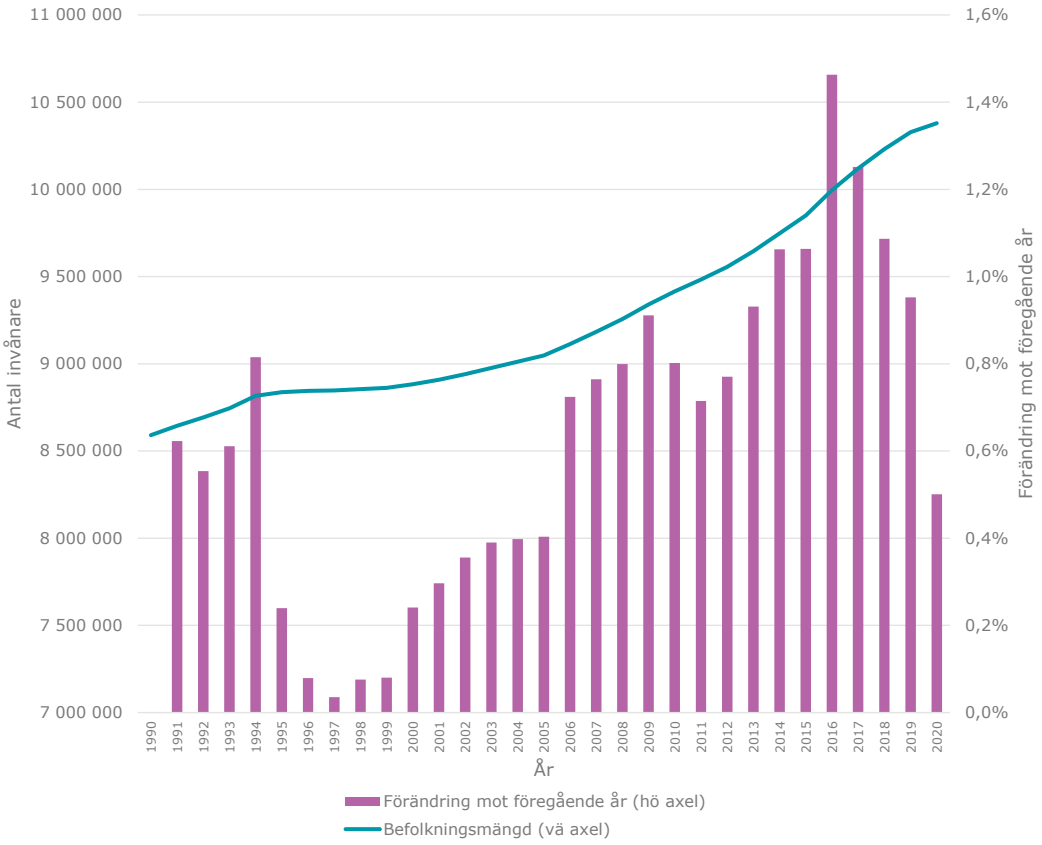
Färdigställda bostäder



Andelen allmännyttiga bostäder i Sverige visar på en nedåtgående trend sedan 1990-talet. Innan finanskrisen utgjorde antalet allmännyttiga hyresrätter cirka 15 procent av den totala byggvolymen. Sedan 2010 utgör allmännyttans bestånd cirka 10 procent av det totala byggandet per år. Det är mycket positivt att bostadsbyggandet har ökat rejält under de senaste tio åren, men det existerar stora skillnader mellan upplåtelse-

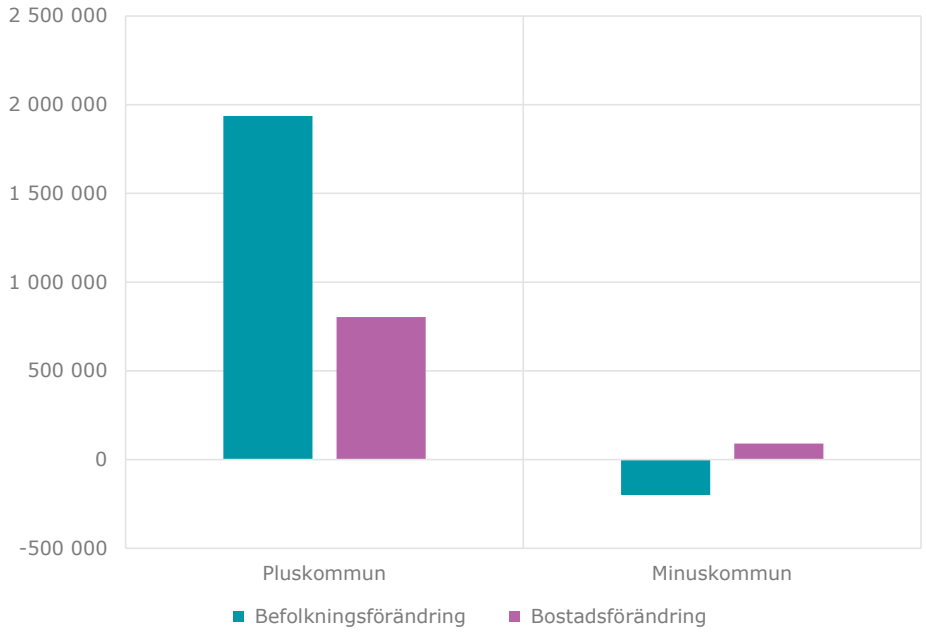
former och ägarkategorier. Om byggandet av bostadsrätter börjar minska är det därför viktigt att byggandet inom andra upplåtelseformer och ägarkategorier har goda förutsättningar att väga upp.

Ökande befolkning



Mellan åren 2000 och 2020 har har Sveriges befolkning ökat med nästan 21 procent, det vill säga cirka 1,8 miljoner fler invånare på 30 år. Folkökningen har bidragit till att Sveriges folkmängd i slutet av 2020 uppgick till 10 379 295 personer. Folkökningen beror framför allt på att fler har invandrat än utvandrat, samt att det har fötts fler än vad det har dött. Folkökningen har bidragit till ökat byggande under främst 2010-talet. Kulmen nåddes 2017 då det också byggdes som mest i Sveriges kommuner.

Befolkning och bostäder i olika kommuner 1990–2019

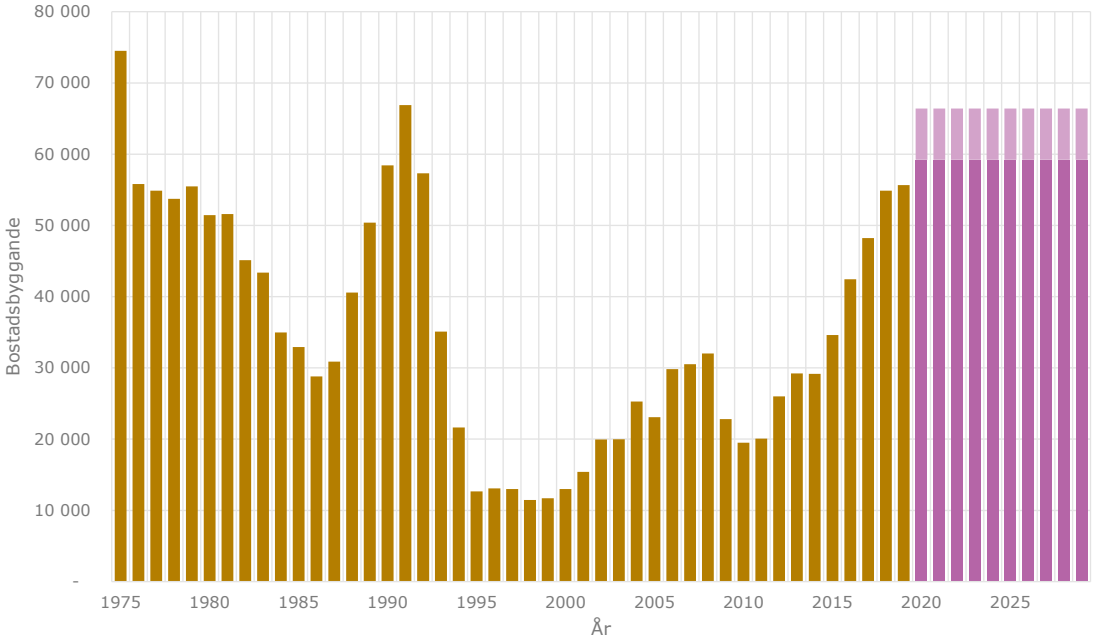


Sedan 90-talet har Sverige omformats genom urbanisering. Koncentrationerna av människor har ökat på vissa platser och minskat på andra. Av Sveriges 290 kommuner har 148 kommuner ökat sin befolkning under de senaste 30 åren, medan 142 kommuners invånarantal har minskat. Det är den ökningen som bostadsbyggandet behöver täcka. Totalt sett har det byggts strax under 900 000 bostäder sedan 1990 och fram till 2019.

Vidare påverkar utbudet av bostäder Sveriges flyttströmmar. Brist på bostäder kan ha inneburit 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 inte blivit av, och som om de hade blivit av även skulle gett upphov till bostadsbrist. Detta blir relevant om bostadsbyggandet skulle öka, eftersom dessa flyttar realiseras, vilket återigen ställer krav på bostadsbyggande.

Hur många nya bostäder som behövs är därmed inte känt. Boverket har dock försökt räkna på bostadsbehovet och kommit fram till att det behöver byggas mer än en halv miljon bostäder under en tioårsperiod för att dels bygga ikapp underskottet, dels för att fylla det behov som uppstår framöver i och med kommande årens befolkningsökning. En sådan nivå på årlig nybyggnation har endast uppnåtts vid två tillfällen efter miljonprogramsåren, 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 dess 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 mellan 59 200 och 66 400 bostäder årligen eller totalt mellan 592 000 och 664 000 bostäder över en tioårsperiod. Den byggtakten behövs för att hålla jämna steg med befolkningstillväxten och är den långsiktiga nivå på byggande som behövs utifrån gällande befolkningsprognos. En byggtakt och nivå som är hög jämfört med det genomsnittliga byggandet sedan 1975.

För att klara bostadsförsörjningen behöver byggandet öka långsiktigt genom att pressa byggpriserna, göra det framtidssäkrat och göra det mindre känsligt för konjunktursvängningar. Utifrån fyra centrala skäl är detta viktigt:

1. **Bostadsbrist hämmar tillväxt och människors livschanser**
   Bostadsbrist påverkar samhället på flera plan. Om det inte finns bostäder som möter efterfrågan, kan människor inte flytta dit jobb och studier finns. Tillväxten hämmas och ekonomin påverkas.

   Brist på ett varierat utbud – bostäder i olika storlekar och med olika prisnivåer – försvårar för den som vill vill flytta hemifrån, efter en skilsmässa eller när ens livssituation påverkas på annat sätt. Här är inte minst hyresrätten viktig som möjliggörare.

2. **Höga byggkostnader hotar möjligheten till goda bostäder för alla**
   De senaste decennierna har det byggts relativt dyra hyres- och bostadsrätter i Sverige. Priset för en genomsnittlig bostadsrätt har ökat med 300 procent sedan 2000. Under samma period har produktionspriset för en bostadsrätt ökat med 160 procent. Det

som slutligen avgör priset på en nybyggd bostad är inte kostnaden att uppföra den utan vad marknaden är villig att betala för den, vilket förklarar att produktionspriset följer det allmänna prisläget på bostadsrättsmarknaden. Priset för att bygga en hyresrätt har ökat med 123 procent sedan 2000. Att produktionspriset för hyresbostäder har ökat beror också till stor del på bostadsrättspriserna, många hyresbostäder har byggts i attraktiva lägen. Men det behövs likväl bostäder för de med svagare ekonomiska förutsättningar.

När byggpriserna är så höga som de är nu får de nyproducerade bostäderna så hög hyra att de inte alltid efterfrågas ens i attraktiva storstadslägen. Samtidigt hotas möjligheten att överhuvudtaget efterfråga en egen bostad för människor med lägre inkomster.

Lönsamhet är nödvändigt både för fastighetsägare och byggentreprenörer på olika nivåer. Samtidigt behövs en bostadsmarknad som ger plats till alla olika inkomstgrupper.

3. Byggande bidrar till ett bättre samhälle

Att skapa nya fastigheter handlar inte bara om lägenheter. Byggande är ett sätt att aktivt skapa de bostadsområden, stadsdelar, samhällen och städer som vi vill ha, nu och i framtiden.

Ett tydligt och inspirerande exempel är de ambitioner Göteborgs stad har – att bygga bort utanförskapet genom stora satsningar på nyproduktion och renovering tillsammans med kraftfulla sociala och trygghetsskapande åtgärder. Detta visar hur byggande kan vara en del av de samhälleliga lösningar som vi behöver för att tackla dagens utmaningar. Framtiden, bostadskoncernen som samlar de allmännyttiga bostadsbolagen i Göteborg, ska genom att satsa 11 miljarder vara med och lyfta sex bostadsområden från listan över särskilt utsatta områden.

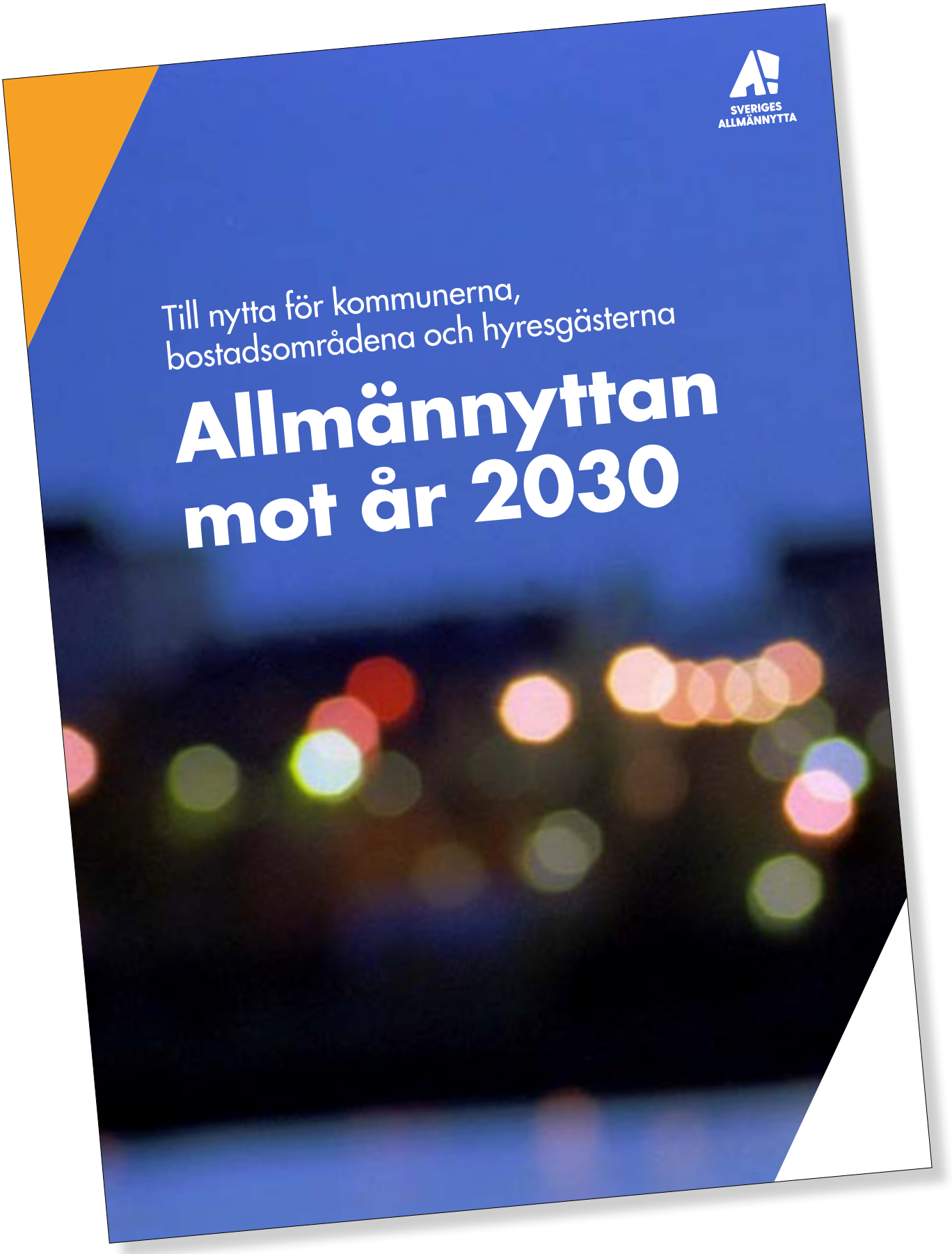
Runtom i landet ser bostadsbolag och kommuner också värdet av att kunna blanda upplåtelseformer, att till exempel kunna bygga hyresrätter i områden med övervägande bostadsrätter och omvänt. Det är ett sätt att få människor att bo kvar i områden där samhällsaktörer jobbar tillsammans för att förbättra miljöerna och öka tryggheten och livschanserna, istället för att de boende flyttar vidare.

Byggande som kan fortsätta även i svagare konjunktur gynnar hela ekonomin och arbetsmarknaden – byggandet blir en viktig ekonomisk motor.

4. Framtiden bjuder på fler utmaningar än att bygga till rimligt pris

Om vi ser byggande ur ett samhällsperspektiv finns det behov av att skifta fokus från själva byggprojektet till ett större värdeskapande. Det industrialiserade byggandet möjliggör inte bara bostäder till mer rimliga hyror och priser utan skapar också utrymme för att tackla fler framtidsutmaningar.

Det handlar exempelvis om cirkulärt byggande – att bygga på ett ekologiskt hållbart sätt. Vi behöver också utveckla mer flexibla byggnader där vi kan ställa om mellan olika nyttjanden, såsom att gå från kontorsytor till bostäder och åter till kontor när konjunkturer och behov förändras. Sist men inte minst finns möjligheter att utveckla bostadsområden som är mer anpassade till vårt framtida liv präglat av e-handel, nya mobilitetslösningar, delningsekonomi och uppluckring av gränserna mellan arbetsliv och privatliv.


SVERIGES
ALLMÄNNYTTA
Till nytta för kommunerna,
bostadsområdena och hyresgästerna
Allmännyttan
mot år 2030

Om agendan

Dessa viktiga anledningar att underlätta och öka byggandet baserar sig på Sveriges Allmännyttas 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.

Sveriges Allmännytta medlemsföretag är redo att dra sitt strå till stacken för att uppnå en bättre bostadsmarknad, att bygga nya bostäder och vara en positiv kraft i utvecklingen av bostadsbyggandet. Men för att så ska kunna ske behöver ett antal lagar och regler förändras, och politisk vilja på kommunal nivå användas för att underlätta för byggande.

Reformagendan anger lagar och regler som hindrar att byggnationen i Sverige når den nivå den behöver vara på. Här återfinns även exempel på förändringar som behöver göras och som inte enbart leder till ökat byggande, utan även leder till en bättre bostadsmarknad.

Förslagen spänner över olika regelsamlingar, tar upp stort som smått, och påverkar bostadsmarknaden och förutsättningarna för bostadsbyggande på olika sätt på både kort och lång sikt. Vissa åtgärder har en mer direkt påverkan medan andra åtgärders inverkan är indirekt. Vissa handlar om att ge förutsättningar att bygga till rimlig kostnad i storstäder, medan andra handlar om att möjliggöra nyproduktion även på mindre orter. Vissa åtgärder syftar till att förändra förutsättningar för dem som står för bostadsutbudet, medan andra syftar till att ändra förutsättningarna för dem som efterfrågar bostäder. Detta då frågan om ökat bostadsbyggande måste angripas från olika håll för att alla flaskhalsar för bostadsbyggandet ska adresseras.

Fem prioriterade frågor

Samtliga föreslagna åtgärder är nödvändiga, då de samspelar och förstärker varandra, men alla åtgärder kommer inte att kunna införas direkt. Här lyfts därför fem frågor måste prioriteras inom politiken.

Balansera de ekonomiska villkoren mellan upplåtelseformerna

Ränteavdragen driver upp bostadspriserna på bostadsrätter och villor, vilket även påverkar priset för att bygga hyresrätter. Därför behövs en skattereform som leder till mer balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna.

Slopa krav på LOU

Att tvingas upphandla enligt LOU driver upp byggpriserna för allmännyttiga bostadsföretag. Regeringen bör utreda hur de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen inte ska behöva tillämpa LOU, i syfte att skapa samma förutsättningar för byggande gäller för privata fastighetsägare och i enlighet med Allbolagens syfte.

Färre detaljer i detaljplaner

Långsamma och icke-flexibla detaljplaner är den största konkreta kostnadsdrivaren när det gäller bostadsbyggande. Kommuner bör skapa bättre förutsättningar för standardiserat byggande genom att beakta hur krav ställs vid markanvisningar, samt sträva efter flexibla detaljplaner.

Materialneutrala klimatkrav

Genom att kommuner föreskriver användandet av specifika material i byggnationen förvärras prisutvecklingen på byggmaterial. Dessutom kan det innebära sämre konkurrens i upphandlingar, då leverantörer diskvalificeras. Ställ i stället krav på långsiktig hållbarhet, som möjliggör val av material utifrån dess faktiska egenskaper.

Underlätta för industriaiserat byggande – lokalt och på europeisk nivå

Det finns mycket att göra för att underlätta ökad industrialisering av byggandet. Långsiktigt bör regering och mydigheter skapa förutsättningar för en större marknad som omfattar norra Europa, finansiera innovationer som går att omsätta och anpassa byggregler så att de möjliggör industriellt byggande. Lokalt kan kommunerna ge möjlighet till fler standardiserade lösningar redan idag.



Allmännyttans reformagenda

Byggandet måste gå snabbare

– I dag tar bostadsbyggandet för lång tid från idé till inflyttning. 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 många 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.

1. 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 gestaltningsprogram. Detta gör planen mycket rigid och om förutsättningarna ändras av något skäl krävs en detaljplaneändring, vilket kan ta lång tid. Samtidigt innebär detaljerade och specifika krav, så som exempelvis höga gestaltningskrav, materialval eller funktionskrav, att produktionskostnaderna drivs uppåt.

I PBL ska det framgå 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.

2. Bygglov direkt från områdesplan

Plangenomförandeutredningen föreslår i sitt betänkande En effektivare plan och bygglovsprocess (SOU 2013:34), 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 områdesplanen behövs ingen detaljplan, bygglov kan utfärdas mot underlag av områdesplanen.

Utredningen skriver att ett sådant arbetssätt innebär att större vikt behöver läggas på översiktsplaneringen och att detta är av godo, eftersom det är här kommunens och rikets intressen bäst ställs mot varandra. Översiktsplanen har större möjlighet till helhetstänk.

Om en detaljerad översiktsplan, så kallad områdesplan, har antagits kan bygglov utfärdas utifrån områdesplanen. På så vis behövs ingen detaljplan.

3. Möjliggör byggherredrivna detaljplaner

I nästan alla kommuner finns idag en så kallad plankö. Även om kommunen ställer sig positiv till att ta fram en detaljplan i linje med en byggherres önskemål dröjer det ofta innan något egentligt planarbete inleds hos kommunen. En kötid på två år är inte ovanlig och i vissa fall kan den vara betydligt längre.

Ett sätt att korta ner startsträckan, utan att tumma på krav och regelefterlevnad, är att samverka genom att låta fastighetsägare eller byggherre ta initiativ till och utföra en del moment i detaljplanearbetet. Lagen tillåter detta från den 1 augusti 2021, vilket är en en välkomnad utveckling. Avgörande är att lagen omsätts i faktisk handling i kommuner runtom i landet.

Möjliggör för byggherrar och fastighetsbolag att ta fram underlag och genomföra delar av detaljplanearbetet.

4. Låt inte irrelevanta överklaganden hindra bostadsbyggande

Många detaljplaner överklagas i dag, men få överklaganden leder till ändring i detaljplanen. Detta är sålunda en process som försenar byggstart men som sällan medför ett värde till samhällsplaneringen. Bedömningen är att den främsta orsaken 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. Förslagvis bör mark- och miljödomstolen 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 steget 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. På så sätt kan processerna påskyndas genom digitalisering av överklagandeprocessen.

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

Det finns 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 minska sakägarkretsen som får överklaga, utan att äventyra rättssäkerheten.

Slutligen ska det inte 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, och där bör även den överklagande vara med och bära.

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

Byggandet måste bli billigare

Byggpriserna 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 att vara lönsamt trots ökat utbud och ökad konkurrens. Byggkostnaderna behöver även anpassas för att byggandet ska kunna utvidgas mot målgrupper med lägre betalningsförmåga.

Om byggkostnaderna ska sjunka krävs att hinder för industriellt byggande undanröjs samt att dopingen av bostadsrättsmarknaden i form av ränteavdrag upphör.

5. Inför balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna

Det är inte troligt att sambandet mellan bostadspriser och byggkostnader kommer upplösas, därför måste prisutvecklingen begränsas bland annat genom att prisutvecklingen inte dopas via skattesystemet.

Hyresrätten är idag ekonomiskt missgynnad. Regelverket på skatteområdet – med avdragsrätt för skuldräntor och ROT-åtgärder för de som bor i ägda bostäder – innebär omfattande subventioner på bostadsområdet och leder till obalans mellan upplåtelseformerna. Det är nödvändigt att balansen återställs för att tillräckligt många nya bostäder ska byggas. Staten ska förhålla sig neutral till människors bostadsval. Hushållen ska kunna välja upplåtelseform utan att behöva ta hänsyn till statliga skatte- och bidragsregler.

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

Något som ytterligare missgynnar hyresrätten gentemot övriga upplåtelseformer på bostadsmarknaden och hindrar investeringar i nyproduktion är att hyra inte är momspliktigt. Därav är det heller inte möjligt att lyfta moms på investeringen vilket väsentligen fördyrar projekt.

Inför låg moms på hyran.

6. Låt inte en hållbarhetsdimension trumfa de andra

Samhället står inför flera stora utmaningar:

- Byggandet måste bli klimatneutralt om det ska klara att avvärja hotet mot planeten.
- Städer och stadsdelar måste vara trygga och socialt hållbara så att alla kan erbjudas en god boendemiljö.
- De flesta måste ha råd att efterfråga nya bostäder och kunna flytta när livet ändras.

Kraven som ställs i de olika hållbarhetsdimensionerna behöver vara noga avvägda så att de inte bidrar till högre byggpriser och därmed högre hyror, vilka färre har råd att

efterfråga. Det behövs dessutom mer flexibla regelverk och ett ökat fokus på innovation för att kunna ställa om till hållbart byggande.

Utmaningen är svår. För att klara den på kort sikt krävs samverkan och tät dialog mellan kommunens politiker och tjänstemän å ena sidan och byggherrar och entreprenörer å den andra.

Bestämmelser som reglerar byggande ska vara noga vägda mot varandra och alla dimensioner av hållbarhet inklusive möjligheten att efterfråga en bostad. Detta gäller tolkning och dess faktiska tillämpning på kommunal nivå.

7. Undanta allmännyttan från LOU

I dag omfattas allmännyttan av Lagen om offentlig upphandling, LOU, vilket fördyrar och fördröjer byggandet. I den statliga utredningen Bättre konkurrens i bostadsbyggandet konstateras det att LOU har en negativ företagsekonomisk påverkan på allmännyttan. I Sveriges Allmännyttas analys Tio år med Allmännyttans Kombohus – Fördjupad analys av byggpriser och hyror kvantifieras den negativt företagsekonomiska påverkan av LOU till att byggpriserna ökar med 10 procent. Prisskillnaden tolkas som en konsekvens av att allmännyttan måste tillämpa upphandlingslagstiftningen. Byggtiden är också väsentligt längre för allmännyttan jämfört med privata byggherrar. Det är tydligt att upphandlingsreglerna innebär att konkurrensen snedvrids till allmännyttans nackdel. Upphandlingskraven riskerar också att onödig tid och kraft läggs på att skapa upphandlingsunderlag som fyller alla krav på formalia, i stället för att genomföra en så bra upphandling som möjligt. Upphandlingsförfarandet och eventuella överprövningar av tilldelningsbesluten kan också medföra uppskjuten byggstart, vilket försenar och är kostnadsdrivande.

Lagstifta om undantag för allmännyttan från att omfattas av LOU.

8. Inför en mobilitetsnorm i stället för P-norm

Rörelsen är mot ett mer transporteffektivt samhälle, eftersom kraven hos de boende i allt högre grad är leveranser och transporter just precis när det passar dem. Utvecklingen i samhället går exempelvis mot att parkering bara är en av många lösningar för att uppnå bra mobilitet. Det behövs en mer holistisk syn på mobilitetslösningar, där fler inkluderas. Till exempel kan bostadsområden försörjas av gemensamma parkeringshus, transportbehov tillgodoses med bilpooler, infrastruktur för cykel, lokala leveransboxar och framför allt bör omfattningen av parkeringsplatser stå i relation till tillgänglig kollektivtrafik. Lämplig myndighet kan ges i uppdrag att ta fram underlag för att öka samhällets och kommunernas kunskap om mobilitet.

Ersätt krav på P-norm med en teknikneutral definition av Mobilitetsnorm.

Möjliggör industriellt byggande

För att långsiktigt komma tillrätta med de höga byggkostnader som idag riskerar att hindra människor från att hitta en bostad till en rimlig kostnad krävs industriellt byggande. Det är inte bara ett sätt att få rimliga priser utan också strategin för att klara höga krav på hållbarhet, kvalitet och en estetik som håller ihop med den övriga stadsbilden. Det blir på så vis möjligt att bygga utan att bygga utan att kompromissa bort viktiga värden.

Industriellt byggande kräver innovation och att byggbranschen både tänker och agerar annorlunda jämfört med idag. Det kommer att ställa krav på aktörer och sannolikt rita om marknaden. Här har lagstiftare och myndigheter en enormt viktig roll som möjliggörare för utveckling genom att modernisera byggregler, underlätta konkurrens och stimulera innovation.

Det räcker dock inte att utveckla bättre och mer flexibla lösningar om det inte leder till till faktiska byggprojekt. Kommuner har här en central roll. Den handlar om att förstå och omfamna möjligheterna med ett standardiserat och industrialiserat byggande. Kommunerna bör skapa bättre förutsättningar för detta genom att beakta hur krav ställs vid markanvisningar samt sträva efter flexibla detaljplaner. Utvecklingen inom området har gått från seriell utformning till mer individuell med bibehållen standardisering och industriell skala, vilket innebär att vi kan tillgodose arkitektoniska krav och olika utformning men ändå bygga i stor skala. Och detta kommer att fortsätta. Politiker och tjänstemän behöver följa utvecklingen, sätta sig in de möjligheter som ges och vara delaktiga i att göra industriellt byggande möjligt på små och stora orter.

9. Se till att gemensamma byggregler och krav gäller

Behandlingen av plan- och byggärenden behöver vara likformig och förutsägbar.

Att olika kommuner har ställt olika tekniska och andra krav på hus har varit ett stort hinder för industriellt byggande. Det påverkar byggandet negativt och försvårar ett standardiserat byggande. Att ställa dessa krav bygger ofta på goda intentioner i samhällsbyggandet, men försvårar och framför allt fördyrar bostadsbyggande. Detta gör det svårt att få ihop en byggbar kalkyl, innovativa lösningar och i förlängningen skapa bostäder som de flesta har råd att efterfråga.

Eftersom kommuners möjlighet att ställa tekniska särkrav i detaljplan togs bort 2015 borde problemet vara löst. Så är dock inte fallet, dels för att detta inte implementerats till fullo, dels för att kommunen kan ställa särkrav i exempelvis exploateringsavtal på vad gäller specifika material och byggande av anläggningar som inte är kopplade till bostadshuset. Det kan till exempel handla om krav på genomgående trapphus, krav på sockelhöjder i hus där det inte finns någon källare, krav på förhöjda bottenvåningar, krav på lokaler i bottenvåning, krav på särskilda material, krav på upprustning av gång- och cykelbanor i anslutning till fastigheten med mera. Vi föreslår att särkrav inte ska vara tillåtet att ställa vare sig i detaljplan, exploateringsavtal, markanvisning eller på annat sätt. En byggnad som uppfyller rådande nationella bestämmelser och lagkrav ska gå att bygga i Sveriges samtliga kommuner.

Här kan Sveriges kommuner redan idag göra mycket för att underlätta för byggherrar genom att utbilda tjänstepersoner och samverka med bostadsföretag. Detta för att identifiera och eliminera de största hindren för innovativt och industriellt bostadsbyggande. Spridning av goda exempel kan i stor utsträckning bidra till att ändra attityderna till standardiserat byggande.

Särkrav ska ej vara tillåtet i detaljplan, exploateringsavtal eller i andra avtal. Förutsägbarhet genom hela plan- och bygglovsprocessen bör prioriteras.

Ju närmare en högre grad av industrialisering som nås, desto närmare är förutsättningarna för att kunna bygga det unika, trots och tack vara de industrialiserade processerna. Det måste underlätta för en harmoniserad bedömning av byggnadsverks tekniska egenskapskrav, som utgår ifrån funktion och som stödjer och möjliggör innovation.

Fram till den dagen då industriellt byggande inte är synonymt med standardiserade hus, utan innebär att standardiseringen är på komponentnivå, till exempel standardiserade byggsystem, behöver detta möjliggöras genom ett ramverk för att uppnå förutsägbarhet. Detta skulle i dagsläget ge leverantörer och entreprenörer bättre förutsättningar att kunna erbjuda en ekonomiskt gynnsam produktion och ge beställare trygghet att kunna beställa utan risk för att råka ut för problem i bygglovsadministrationen. Detta gäller hela bostadsmarknadens aktörer, allt från de som utvecklar standardiserade koncept för flerbostadshus till småhustillverkarna.

Nationellt typgodkännande av standardiserade hus och byggsystem.

10. Verka för en gemensam europeisk marknad

På sikt bör byggmarknaden gå mot en gemensam europeisk byggmarknad med gemensamma byggregler. Det krävs att en tillräckligt stor marknad skapas om det ska vara lönsamt för flera aktörer att bygga upp produktionskapacitet för industriellt byggande och konkurrera med varandra.

Ett första steg för Nordiska ministerrådet vore att accelerera arbetet med att skapa en gemensam nordisk marknad, med nordiska byggregler, som, i nästa steg, kan utvidgas till en marknad runt Östersjön och i förlängningen gälla för hela Europa. Att samtidigt ta sig an all bygglagstiftning kan vara övermäktigt men att harmonisera avstegen kring ett gemensamt kategoriboende, såsom bostäder för yngre, studentbostäder och bostäder där man bor temporärt, kan vara en bra början.

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. Samtidigt är det av vikt att motverka många led av underentreprenörer, eftersom det kan få oönskade effekter såsom fler fel och brister, svart arbetskraft och osunda arbetsförhållanden.

Vidta konkreta åtgärder som möjliggör en gemensam europeisk byggmarknad.

11. Satsa på att göra verklighet av innovationer

Sverige är en av de länder i världen som satsar mest på innovation men vi blir omsprungna av andra länder när det kommer till effektivitet i konvertering från idé till marknad*. Sverige kan bli bättre på att finansiera den del av processen där pilotprojekt eller andra typer av begränsade tester kan omvandlas till skalbar och kontinuerlig verksamhet. Om det industrialiserade byggandet ska kunna skalas upp behövs just den typen av så kallad ”last mile funding” så att marknadsaktörer får nödvändig draghjälp att göra nya metoder konkurrenskraftiga.

*(Källa: 2017 Global Cleantech Innovation Index: A look at where entrepreneurial clean technology companies are most likely to emerge from over the next 10 years – and why. | Cleantech Group)

Anslå mer resurser till slutfaserna av innovation i byggbranschen.

12. Materialneutrala klimatkrav

Prisökningen på material i byggnation* har de senaste tio åren konstant legat en bra bit över samhällets generella prisökning, KPI. Genom att kommuner föreskriver användandet av specifika material i byggnationen, riskerar prisutvecklingen förvärras då efterfrågan styr priset på råvaror och förädlade produkter. Dessutom kan det innebära sämre konkurrens i upphandlingar, eftersom leverantörer diskvalificeras. Ställ i stället krav på långsiktig hållbarhet, som möjliggör val av material utifrån dess faktiska egenskaper och driver byggmaterialtillverkarna att utveckla produkter med minde miljöpåverkan.

*(Källa: https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/byggnadsprisindex-samt-faktorprisindex-for-byggnader/faktorprisindex-for-byggnader-fpi/pong/tabell-och-diagram/faktorprisindex-och-konsumentprisindex/)

Klimatkrav i byggnation ska vara materialneutrala.

Gör mer mark tillgänglig

Om byggandet ska kunna öka måste det finnas tillgänglig mark att bygga på. Kommunernas ansvar för att se till att det finns tillräcklig och adekvat mark att bygga på behöver inskärpas. Det handlar inte bara om mer mark, utan även ”rätt” mark. I dag är den byggbara marken ett undantag mellan riksintressen, naturskyddsområden och andra begräsningar. Det är i dagsläget lätt att begränsa kommunens makt över marken och sådana beslut tas ofta utan hänseende till bostadsförsörjning.

13. Sätt mål för byggbar mark

En vanligt förekommande orsak till att det byggs mindre än vad som behövs är att det inte finns tillgänglig detaljplanerad mark. Kommunerna ska årligen detaljplanelägga 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 detaljplanelägga mer mark än planerat, om behovet uppkommer. Kommuner bör ta makt över kommunens utformning och expansion genom att själva förvärva mark. Mark för förvärv, detaljplaneläggning och exploateringsområden bör väljas ut i dialog med exploatörer. Detta för att säkerställa att mark i oattraktiva lägen, som inte kommer bebyggas, inte detaljplaneläggs i onödan.

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

14. Reformera riksintressena

I dag finns det 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. En myndiget bör 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.



15. 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.



En mer välfungerande bostadsmarknad

Staten bör som regel inte subventionera utbudet på bostäder, men det finns andra åtgärder som kan stimulera 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, vilket i dag används mycket ineffektivt. För att öka byggandet måste fler hushåll och typer av hushåll utöva sin efterfrågan på bostadsmarknaden. I motsats till vad många verkar tro är rörligheten betydligt högre i det hyrda beståndet än i det ägda, därför föreslår vi rörlighetsfrämjande åtgärder riktade mot just det ägda boendet.

16. Reformera skatter som skapar inlåsning

I dag begränsas rörligheten på den ägda bostadsmarknaden av diverse inlåsningseffekter, de flesta orsakade av flyttskatter 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. För en bättre fungerande bostadsmarknad bör rörligheten i det ägda delen av marknaden, som är låg jämfört med den hyrda, öka.

En genomlysning och reformering av skattesystemet bör genomföras, där samtliga skatter ses över som dels påverkar rörligheten, dels människors förutsättningar att efterfråga nya bostäder.

Reformera skatter som skapar inlåsning och hindrar människor att efterfråga nya bostäder.

17. Höj och utvidga bostadsbidragen

Den svenska generella bostadspolitiska modellen bör behållas, men den behöver utvecklas och kompletteras med selektiva insatser. Ju bättre både bostads- och socialpolitik fungerar, desto färre människor behöver individuellt stöd från samhället. Samhällets stöd till låginkomsthushåll för att de ska kunna efterfråga en lämplig bostad bör ges genom bostadsbidrag, så att alla människor får bättre möjlighet att efterfråga bostäder de själva väljer. Utformningen av bostadsbidragen behöver ses över så att det passar dagens hushållstyper och nivåerna höjas så att de står i rimlig relation till dagens boendekostnader.

Höj och utvidga bostadsbidragen.

Allmännyttans byggagenda

Sveriges Allmännytta medlemsföretag är redo att dra sitt strå till stacken för att uppnå en bättre bostadsmarknad, att bygga nya bostäder och vara en positiv kraft i utvecklingen av bostadsbyggandet. Men för att så ska kunna ske behöver ett antal lagar och regler förändras, och politisk vilja på kommunal nivå användas för att underlätta för byggande.

Det finns fyra viktiga skäl till att fortsätta kämpa för bättre förutsättningar att bygga nya bostäder:

- Bostadsbrist hämmar tillväxt och människors livschanser
- Höga byggkostnader hotar möjligheten till goda bostäder för alla
- Byggande bidrar till ett bättre samhälle
- Framtiden bjuder på fler utmaningar än att bygga till rimligt pris

Foto: Scandinav, Mostphotos, 2021/06, 13893

Sveriges Allmännytta
Box 474, 101 29 Stockholm
Drottninggatan 29, 7 tr
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se
www.sverigesallmannytta.se

SVERIGES ALLMÄNNYTTA