

REMISSYTTRANDE

Regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter (Boverket rapport 2013:20)

SABOs synpunkter

SABO är positiv till att det görs vissa ändringar i plan- och bygglagen avseende undantag från utformnings- och egenskapskraven på byggnadsverk (8 kap. 7 §) med innebörden att vid inredning av vind med bostäder om högst 35 kvadratmeter behöver lagens krav på tillgänglighet och användbarhet inte uppfyllas. Förslaget bidrar till lägre produktionskostnader och en mindre administrativ börda och kan därigenom leda till att det byggs fler bostäder.

SABO avstyrker förslaget att begränsa denna möjlighet till att endast omfatta student- och ungdomsbostäder eftersom en sådan begränsning i praktiken inte kommer att fungera. Förslaget innebär att det får en avgörande betydelse för vad som får byggas beroende på om bostäderna ska vara student- respektive ungdomsbostäder eller erbjudas alla. Vad som gäller i det enskilda fallet ska enligt Boverkets förslag avgöras av byggnadsnämnden "utifrån byggherrens uppgifter om byggnadens tilltänkta användning".

Med begreppet "tilltänkt" avses att något är planerat och givetvis kan byggherrens ursprungliga planer ändras under projektets gång eller på grund av marknadsförhållanden. En förstahandshyresgäst har dessutom enligt hyreslagen normalt rätt att byta sin lägenhet. Detta innebär att det i praktiken inte går att garantera att det endast är studenter och unga som kommer att bo i student- och ungdomsbostäderna. En lagreglering med sanktioner som säkerställa att så är fallet framstår som komplicerad och ytterst olämplig.

Den föreslagna begränsningen till student- och ungdomsbostäder i 8 kap. 7 § plan- och bygglagen bör därför utgå, vilket innebär att det inte heller finns ett behov av att i lagen definiera student- respektive ungdomsbostäder.

Däremot är det självklart att byggherrar ska kunna inreda vindar med inriktning på att erbjuda bostäderna till studenter och unga.

SABO tillstyrker förslagen till ändringar enligt alternativ "b" i plan- och bygglagen vad gäller tidsbegränsade bygglov (9 kap. 33 §) samt tillfällig användning (4 kap. 29 §). Förslaget förbättrar förutsättningarna att uppföra byggnader med tidsbegränsade bygglov, vilket innebär att mark som ännu inte är detaljplanlagd kan ianspråkta under begränsad tid för bostäder av mer tillfällig karaktär. Det är endast alternativ "b", d.v.s. en förlängning av tiden för vilken bygglov får beviljas till högst 15 år, som innebär en verklig förändring jämfört med dagens regelverk. Alternativ "b" ger kommunerna ett större handlingsutrymme och ökar möjligheten för byggherren att få en rimlig avkastning på investeringen.

SABO tillstyrker förslagen till ändringar i plan- och bygglagen vad gäller krav på tekniskt samråd vid flyttning av byggnader (10 kap. 14 §) och förslagen till ändringar i plan- och byggförordningen vad gäller krav på kontrollansvarig vid flyttning av byggnader (7 kap. 5 §). Förslagen kan ge tidsvinster och ekonomiska besparingar både för byggherren och för kommunen. Samtidigt finns alltid möjlighet för byggnadsnämnden att ställa krav på tekniskt samråd respektive att det finns kontrollansvariga om det handlar om en mer komplicerad flyttning.

Stockholm den 6 september 2013

Kurt Eliasson
VD