



KONTAKT

Andreas Persson
08-737 20 00
kontakt@familjebostader.com

Remissvar: Bygg och bo till lägre kostnad, förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet, SOU 2020:75

Bakgrund

Bolaget har fått tillfälle att yttra sig över rubricerat betänkande.

Syftet med utredningen är att gynna en utveckling där lägre nyproduktionskostnader ska kunna leda till lägre boendekostnader och att ge bättre förutsättningar till företag med sådana affärsmodeller. Utredningen har fokuserat på flerbostadshus i det lägre kostnadssegmentet som i väsentliga delar tas fram i standardiserade processer.

I betänkandet föreslås ändring av plan- och bygglagen (2010:900) gällande utökad möjlighet till avvikelse mot gällande detaljplan vid genomförande av seriebyggt hus.

Sammanfattning

Familjebostäder anser att det enskilda förslag som kan påverka produktionskostnaderna mest i positiv riktning är att undanta de allmännyttiga bostadsföretagen från lagen om offentlig upphandling (LOU).

Bolaget bedömer att betänkandets förslag inte förväntas få signifikant betydelse för bolagets nyproduktion då denna oftast projekteras inom ramen för nya detaljplaner. Förutsättningarna för ett utökat industriellt och seriellt byggande står främst att finna i hur kommunen betraktar ett sådant byggande.

Bolaget bedömer att en ökad dialog i fråga om kravställande samt i högre grad förutsägbara och standardiserade sätt att kommunicera i myndighetsutövning, upphandlingar och processer skulle få större betydelse för ekonomiskt och tekniskt framgångsrika nyproduktionsprojekt.

Familjebostäders synpunkter

Familjebostäders nyproduktion medför i regel inga avvikelser från redan gällande detaljplaner. Bolagets nyproduktionsportfölj projekteras oftast i planprocesser som leder till nya detaljplaner. Härav följer att utredningens förslag till ändring

av plan- och bygglag inte kommer att få någon större betydelse för bolagets förutsättningar att nyproducera seriebyggda hus.

Utredningen framhåller även att förekomsten av standardiserat bostadsbyggande i hög grad påverkas av skillnader i kommuners agerande. De största hindren för ett standardiserat bostadsbyggande anges inte vara regelverken i sig utan snarare attityderna till sådant byggande. Framgångsfaktorer anges vara en tydlig politisk styrning, definierade kommunala strategier, definierade kommunala arbetsprocesser samt långsiktighet. Bolaget delar denna uppfattning.

De ekonomiska förutsättningarna för nyproduktionen beror i hög grad på vilka krav som ställs på byggherren och projektet redan i detaljplaneprocessen. Högt ställda krav kan leda till att förutsättningar att pressa produktionskostnaderna saknas, även vid seriell produktion. Bolaget efterfrågar ett större fokus på vad ställda krav verkligen betyder för slutresultatet.

Utredningen har också analyserat om kravet på de allmännyttiga bostadsbolagen att tillämpa LOU har begränsat möjligheten att uppföra bostäder med önskad kombination av pris och kvalitet. Enligt utredningen finns en företagsekonomisk nackdel för allmännyttan av att behöva tillämpa dessa upphandlingsregler. Bolaget delar den slutsatsen och bedömer att en förändring av detta krav skulle bidra till att minska produktionskostnaderna. Det är sannolikt det enskilda förslag som skulle skapa omedelbara och bäst förutsättningar för de kommunala bostadsföretagen att pressa kostnaderna i nyproduktion och löpande förvaltning.

I och med att lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag infördes 2011 tydliggjordes att bostadsföretagen ska agera affärsmässigt. Att omfattas av LOU innebär en betydande konkurrensnackdel för de allmännyttiga bostadsföretagen gentemot övriga fastighetsföretag. Numera saknas sakliga skäl för att hävda denna ordning.

AB Familjebostäder
Jonas Schneider
VD