

YTTRANDE

Dnr Fi2020/04994

Regeringskansliet
Finansdepartementet
103 33 Stockholm

Stockholm den 23 april 2021

Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 2020:75)

Sammanfattning

SPF Seniorerna stöder inte utredarens förslag.

SPF Seniorerna delar utredarens bedömningar.

Allmänt

Det behöver göras mycket stora ansträngningar för att få till ett konkurrenskraftigt byggande med metoder som gynnar god planering, genomtänkt logistik och mycket kortare ledtider i byggprocessen. En till sin form och användning standardiserad vanlig, icke hantverksbetonad, produkt som bostäder ska också kunna tillverkas med stöd i långtgående standardiserade och industriella metoder.

Statliga insatser behövs för ett industriellt och kulturellt bostadsbyggande ska bli det normala och inte undantaget. Sådan satsning skulle kunna ske under hägnet av kulturpolitikens ”gestaltad livsmiljö” - där innovativa arkitekter, konstruktörer och fabriker tillsammans med staten visar vägen.

En satsning på industriellt byggda flerbostadshus i trä skulle passa i en av världens största tränationer som Sverige. Cirka 6 procent av en svensk årsavverkning räcker för att bygga vårt årliga behov av bostäder i trä. En sådan satsning kan få stor betydelse för svensk export.

Inom samma månad som SPF Seniorerna svarar på denna remiss har förbundet inlämnat yttrande över betänkandet *En gemensam angelägenhet* (SOU 2020:46), vilken bland annat sätter in problemkomplexen om bostäder, boendekostnader och i viss mån bostadsproduktionen i ett jämlikhetssammanhang, ekonomiskt, kulturellt etc., på ett

SPF Seniorerna

Hantverkargatan 25, Box 225 74, 104 22 Stockholm

Tel 08-692 32 50 info@spfseniorerna.se

Org nr 88 80 00-2830 Pg 607678-0 Bg 5959-0182

www.spfseniorerna.se

mera övertygande sätt än vad SOU 2020:75 gör. Båda utredningarna är medvetna om att bygg- och bostadssektorn är en ineffektiv näringsgren, som styr produktionen på sina egna villkor med metoder som påminner om skråväsende. Dock tar ingen av de två utredningarna tag i det grundläggande problemet: branschen producerar inte fler bostäder än vad den kan få såld till det pris som den måste få ut mot bakgrund av dess otidsenliga, tidskrävande och kostsamma produktionsmetoder. Serietillverkade, standardiserade och mer eller mindre industriellt tillverkade flerbostadshusen på fabrik blir billigare med tanke på produktionskostnaderna. Men priset blir av marknadsskäl nästan detsamma som för det konventionella bostadsbyggandets prissättning. De vinner därmed en konkurrensutsatt LOU-upphandling så länge man har produktionskapacitet i fabriken. Men det kan för närvarande inte uppföras mer än cirka 5 000–6 000 sådana lägenheter per år i landet (dvs. ca. 10 procent av behovet) på grund av för låg produktionskapacitet i fabriker och anläggningar.

8.6.3 Förslag om avvikelse för seriebyggda flerbostadshus

SPF Seniorerna stöder inte utredarens förslag att bygglov får beviljas för uppförande av ett seriebyggt flerbostadshus trots att åtgärden strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser om avvikelser avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering och är nödvändig för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus.

Standardiserade och industriellt producerade bostäder med lägre kvalitet avsedda för de betalningssvagaste invånarna – till exempel äldre enpersonshushåll – vore en återvändsgränd för svensk bostadspolitik. Standardiserat och industriellt byggande måste per definition inte bli fulare, klumpigare och dåligt designat. Därför behövs inget eget lagrum och ”gräddfil” i plan- och bygglagen (PBL).

Vi anser att det är en drastisk ändring i lagen för att kunna bygga seriebyggda bostadshus som inte passar in på den tomtplats man valt. Vi tycker inte att ett seriebyggt hus *à priori* behöver vara utformat på ett opassande sätt bara för att de enligt utredningens vaga definitioner kan klassas som industriellt tillverkade och med tillämpning av standardiserat tänkande.

Utredningen verkar vila på tankegången att seriellt byggda hus kan byggas till lägre produktionskostnader, uppföras inom detaljplaner som är avsedda för hus anpassade till tomten, samtidigt som detaljplanen inte behöver ändras, varvid plankostnader inte behöver belasta projektet. Det finns en definitiv risk för en stigmatisering av bostadsbyggnadskulturen med så låga anspråk på standardiserat byggande.

8.6.4 Förslag om avvikelse för seriebyggda flerbostadshus

SPF Seniorerna stöder inte utredarens förslag att en definition av seriebyggt hus införs i lag.

Se vår argumentation under 8.6.3.

9.9 Utredningens förslag om förutbestämda hyror

SPF Seniorerna stöder inte utredarens förslag att en modell med förutbestämda hyror inordnas i det befintliga regelverket för hyressättning genom att dessa fastställs som presumtionshyror enligt befintligt regelverk, vilket ger utrymme för att fastställa hyror på förhand i upp till 15 år.

Upphandling av flerbostadshusprojekt med förutbestämd hyra, har använts för uppförande av flykting- och skolbaracker. Men det är svårt att förutbestämma hyror då inte alla faktorer är kända, som till exempel hur länge huset ska stå eller vad bolåneräntorna kommer att vara.

Det är något oklart i utredningen om en upphandling av bostäder med förutbestämd hyra alltid ska kombineras med kommunalt ägd tomtmark. Är marken redan detaljplanerad? Är exploateringsgraden bestämd? Upphandlas projektet som totalentreprenad av en entreprenör eller som en blockhyra av en byggherre och fastighetsägare? Är inte för övrigt presumtionsregelverket, som av utredningen är tänkt som hyressättningsmodell, under avveckling?

I detta ärende har SPF Seniorernas förbundsordförande beslutat. Martin Engman, samhällspolitisk chef, har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också sakkunnig Fredrik von Platen deltagit.



Eva Eriksson
Förbundsordförande