

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

AB Stockholmshem (Bolaget) får härmed avge följande remissvar över rubricerat ärende.

Bakgrund

Regeringen beslutade den 13 juni 2019 att tillkalla en särskild utredare med syfte att gynna en utveckling där lägre produktionskostnader återspeglas i boendekostnaderna och där företag med sådana affärsmodeller ges bättre förutsättningar att verka. Utredningen har fokuserat på flerbostadshus i det lägre kostnadssegmentet som i väsentliga delar tas fram i standardiserade processer.

Utredningen föreslår förändringar i Plan- och Bygglagen (PBL) avsedda att förenkla för uppförandet av seriebyggda hus.

Bolagets synpunkter

Utredningen beskriver flera tänkbara åtgärder för att underlätta för ett förenklat och billigare byggande och beskriver också hur svårt det är att utläsa samband idag mellan byggkostnader och hyressättning.

De åtgärder i utredningen som bolaget menar har störst betydelse är:

- att förändra PBL så att det ska bli enklare att ge bygglov till och därmed uppföra serieproducerade hus som i sitt uppförande faller utanför rådande detaljplan samt
- att undanta de allmännyttiga bostadsbolagen från LOU med ett resonemang som bottnar i att försöka åstadkomma konkurrensneutralitet med den privata byggmarknaden.

Gällande förändringarna i PBL har allmännyttan i Stockholm, inklusive Stockholmshem, en nyproduktion som i regel inte medför 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 förutsättningarna att nyproducera seriebyggda hus, men bolaget har inga invändningar mot förslaget.

Stockholmshem

Stockholmshem

Bolaget delar utredningens bedömning att det ofta är en betydande konkurrensnackdel i förhållande till den privata byggmarknaden att omfattas av LOU. Bolaget menar att en förändring på den punkten skulle kunna vara ett effektivt sätt att minska byggkostnaderna. Förslaget skulle också åstadkomma en prispress neråt på kortast tid.

Avslutningsvis vill bolaget med anledning av utredningens resonemang om förutbestämda hyror påpeka att bruksvärdesprincipen gör att hyressättningen inte ska utgå från byggkostnader utan just bruksvärdet. Det är viktigt att ta hänsyn till effekter på hela hyressättningsystemet och bruksvärdesprincipen när man hanterar frågan om förutbestämda hyror i framtida byggande.

Stockholm, 2020-03-02

Anette Sand
VD