

Handläggare  
JH

Datum  
2013-11-19

## Remissvar om Lagpromemorian Tekniska egenskapskrav och kommunala markanvisningar

Hyresgästföreningen vill framföra synpunkter med anledning av lagpromemorian om tekniska egenskapskrav och kommunala markanvisningar.

### Sammanfattning

Hyresgästföreningen är positiv till ambitionen att undanröja hinder för bostadsbyggandet. Sverige behöver fler bostäder - inte minst hyresbostäder med rimliga hyror.

- Hyresgästföreningen tillstyrker regeringens förslag om att ändra plan- och bygglagen så att en kommun inte får ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning och plangenomförande.
- Hyresgästföreningen tillstyrker regeringens förslag om en ny lag för kommunala markanvisningar. Ökad transparens och konkurrens bedöms som positivt för bostadsbyggandet.

Hyresgästföreningen efterlyser analyser som tar större hänsyn till livscykelkostnader vid utformningen av framtida regelverk. De mervärden som skapas i form av lägre driftkostnader kan motivera något högre produktionskostnader.

### Inledning

Hyresgästföreningen arbetar för ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas. Vi anser att en god bostad till en rimlig kostnad för alla är en avgörande grundförutsättning för en hållbar samhällsutveckling. Bostadsbristen är utbredd i många av landets kommuner och det behövs krafttag för att åstadkomma ett ökat byggande.

En hållbar utveckling innebär att den ekonomiska, ekologiska och sociala utvecklingen samspelar med varandra. En god bostad till en rimlig kostnad för alla är ett avgörande mål för att skapa ett hållbart samhälle.

Minskad energianvändning och minskade klimatutsläpp är också viktiga mål för samhället och världen.

Hyresgästföreningen ser en motsättning mellan å ena sidan målet om ökat bostadsbyggande och å andra sidan miljö- och klimatmålen. Med den bostadsbrist vi har så anser vi att bostadsbyggandet behöver prioriteras. Samtidigt anser vi att det behöver tas stor hänsyn till boendets ekonomi under hela livscykeln.

### **Förbud mot kommunala krav om byggnadsverks tekniska egenskaper**

Hyresgästföreningen tillstyrker regeringens förslag om att ändra plan- och bygglagen så att en kommun inte får ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning och plangenomförande.

En förutsättning för hållbar ekonomisk, social och ekologisk utveckling är att BBR skräps när det är samhällsekonomiskt, miljömässigt och livscykeekonomiskt motiverat. Det är också viktigt att förhålla sig till det faktiska byggandet och vad som är tekniskt möjligt.

### **Behovet av livscykelperspektiv vid utformning av regelverk**

Vid utformningen av regelverken behövs en genomgripande analys av produktionskostnaderna i förhållande till driftkostnader. Livscykelperspektivet behövs för att undvika att minskade produktionskostnader medför högre kostnader för de boende under lång tid framöver. De bostadshus som byggdes för femtio eller hundra år sedan har mycket låga kapitalkostnader, men desto högre energikostnader. Framtida regelverk behöver utformas på ett sätt som leder till lägre energikostnader och därmed lägre boendekostnader. Det kan åstadkommas genom att på sikt skärpa kraven i BBR ytterligare.

De allra flesta byggföretag producerar bostäder med betydligt bättre energiprestanda än vad som krävs av BBR. Energisnåla och miljövänliga bostäder betraktas som värdeskapande i byggproduktionen och i byggföretagens affärsmodeller. Även om det kan vara riktigt att hindra kommuner att ställa egna tekniska krav, så är det inte fel att bygga med bättre energiprestanda än BBR. Eventuella merkostnader behöver jämföras med eventuella mervärden. Återigen handlar det om att ha ett livscykelperspektiv där eventuella merkostnader i produktionsledet gör att driftkostnaderna hålls ned under byggnadens livslängd.

### **Ny lag om kommunala markanvisningar**

Hyresgästföreningen tillstyrker regeringens förslag om en ny lag för kommunala markanvisningar. Ökad transparens och konkurrens bedöms som positivt för bostadsbyggandet.

Hyresgästföreningen anser att kommunerna behöver ha en aktiv markpolitik för att bidra till samhällsutvecklingen. Flera viktiga skäl för detta nämns i regeringens promemoria.

Beskrivningen av hur kommuner får och kan prissätta mark vid försäljning behöver nyanseras. Det framställs som att EU-reglerna är entydiga och kräver antingen ett öppet anbudsförfarande eller en oberoende expertvärdering för att en försäljning av mark ska undgå att betraktas som statsstöd. Beskrivningen av EU-rättens innehåll skulle tjäna på att också beskriva den praxis som har etablerats i EU:s domstolar (t ex det så kallade Åre-fallet, T 244/08). Enligt etablerad praxis måste en bedömning göras av samtliga omständigheter i transaktionen. Således måste t ex beaktas om överlåtelsen till det lägre priset ingår i en serie av transaktioner som syftar till att genomföra t ex kommunens översikts- och detaljplanering. På motsvarande sätt torde det vara möjligt för en kommun att sälja mark som syftar till att genomföra kommunens översikts- och detaljplanering till aktörer som åtar sig att bygga bostäder enligt särskilda koncept eller med vidare åtaganden, t ex lägre boendekostnader eller bestämd upplåtelseform.

/Barbro Engman/

/Jonas Hagetoft/