



Kontaktpersoner:

KF/KS kansli  
Kommunstyrelsen RIII

Ingmarie Ahlberg  
Miljö och teknik  
08-508 264 54  
[ingmarie.ahlberg@stockholm.se](mailto:ingmarie.ahlberg@stockholm.se)

Lars Fyrvald  
Avdelningen för Projektutveckling  
08-508 263 61  
[lars.fyrvald@stockholm.se](mailto:lars.fyrvald@stockholm.se)

Stellan Waldenström  
Avdelningen för mark och värdering  
08-508 269 96  
[stellan.waldenstrom@stockholm.se](mailto:stellan.waldenstrom@stockholm.se)

Jan Lind  
Administrativa avdelningen  
08-508 264 71  
[jan.s.lind@stockholm.se](mailto:jan.s.lind@stockholm.se)

**Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav - genom enhetliga och förutsägbara byggregler. Delbetänkande av Byggkravsutredningen (SOU 2012:86) och Ett effektivare plangenomförande. Delbetänkande av Plangenomförandeutredningen (SOU 2012:91).**

**KS dnr 001-142/2013. Kontorsyttrande**

Exploateringskontoret får som yttrande anföra följande.

Krister Schultz

Marita Anheim

Lars Berglund  
t.f.



Åsa Wigfeldt

Ann-Charlotte Bergqvist

## **Sammanfattning**

Regeringen har remitterat delbetänkanden från två statliga utredningar för synpunkter från bl.a. Stockholms stad senast den 24 april 2013.

### **Bygghkravsutredningens förslag**

Utredningens huvudförslag är införande av en ”stoppbestämmelse” för kommunala särkrav innebärande att kommunen inte själv kan skärpa energikrav, tillgänglighetskrav eller andra tekniska krav utöver vad som gäller enligt PBL eller Boverkets byggregler - BBR.

Exploateringskontoret anser att de miljö- och energikrav som staden tillämpar vid markanvisningar bidrar till en snabbare utveckling av hållbart och energieffektivt byggande. Kraven utgör en viktig drivkraft och gagnar stadens klimatarbete och bidrar sannolikt också till utveckling av byggindustrin.

Utredningens förslag strider mot den kommunala självstyrelsen och saknar analys av nyttan av att inskränka kommunernas rätt till sin egendom. Reglering av civilrättsliga avtal i offentlighetsliga plan- och bygglagen är främmande och förslaget löser enligt kontoret inte problemen med en komplicerad och oförutsebar planprocess.

Utredningens bedömning av ökade byggkostnader till följd av energikrav har stora brister och beaktar bland annat inte sänkta driftkostnader (beaktar ej livscykelkostnader LCC).

Utredningen saknar också en samlad samhällsekonomisk analys, dvs. analys av hur utvecklingen för att nå klimatmålen kan påverkas. Internationellt uppmärksammade projekt som Hammarby Sjöstad och Norra Djurgårdsstaden skulle bli svåra att genomföra med de höga miljöprestanda som satts som mål om staden inte kan ställa krav vid markanvisningar.

Det finns alternativa sätt att få fram mer enhetliga strategier för kravställande i kommuner. Det kan vara stora skillnader i landet mellan olika kommuner och de förutsättningar som finns för snabb utveckling av miljöprofilerade stadsbyggnadsprojekt. Av denna anledning är det en fördel att bibehålla möjligheter för olika

kommuner att driva miljöstyrningen av stadsbyggnadsprojekt utifrån olika ambitionsnivåer.

Avsaknaden av nationella gemensamma energikrav bidrar till att förvaltare, byggherrar och kommuner ställer egna energikrav. Energimyndigheten och Boverket bör ges i uppdrag att utforma regler som främjar energieffektivt byggande.

Exploateringskontoret anser det sammanfattningsvis rimligt att staden även fortsättningsvis, i avvaktan på gemensamma nationella krav, har rätt att forma förhöjda energi-, klimat- och tillgänglighetskrav.

### **Plangenomförandeutredningens förslag**

Exploateringskontoret ställer sig negativ till att förslaget tar bort möjligheten att ta ut faktiska kostnader av privata markägare/exploatörer för utbyggnader av allmän plats i områden för byggande av flerbostadshus, gruppbyggda småhus och kommersiell bebyggelse. Kontoret anser att det vid nyexploatering i denna typ av områden inte går att reglera ansvaret för utgifterna på ett rättvist sätt i en taxa.

Exploateringskontoret anser att det vore olyckligt om detaljplaner på andra större markägares mark skulle riskera att behöva stoppas av kommunen om man inte har möjlighet att få kostnadstäckning för anläggningarna inom allmän plats. Det är inte rimligt att överskjutande kostnader ska hamna på skattekollektivet eller slås ut på andra markägare inom kommunen. Den osäkerhet som skapas hos kommunen är knappast något som främjar bostadsförsörjningen.

Beträffande s.k. social infrastruktur måste lagförslaget göras klarare. Kommunen måste ha möjlighet att ålägga en markägare/byggherre att t.ex. inrymma de lokaler för förskoleplatser som krävs för det område som detaljplanen omfattar.

Kontoret anser att förslaget till bestämmelser om att alltför komplexa anläggningar inte ska kunna inrättas som gemensamhetsanläggningar inte får innebära för stora förändringar gentemot dagsläget. Det är t.ex. viktigt för staden att sop-sugar som anläggs och förvaltas som gemensamhetsanläggning för flera privata fastighetsägare och tomträtthavare även fortsättningsvis kan genomföras på det sättet.

### **Bakgrund**

Regeringen beslutade den 3 november 2011 att tillsätta en särskild utredare med uppdrag att se över vissa byggfrågor. Utredningen, som antagit namnet Bygg-



kravsutredningen, överlämnade i december 2012 delbetänkandet Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav - genom enhetliga och förutsägbara byggregler (SOU 2012:86).

Regeringen beslutade den 24 november 2011 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över bestämmelserna om genomförande av detaljplaner. Utredningen, som antagit namnet Plangennomförandeutredningen, överlämnade i december 2012 delbetänkandet Ett effektivare plangennomförande (SOU 2012:91).

Delbetänkandena omfattar 232 respektive 483 sidor.

### **Remissbehandlingen**

Regeringen har den 24 januari 2013 remitterat de två delbetänkandena till 164 instanser, däribland Stockholms stad, för synpunkter senast den 24 april 2013.

Inom staden har kommunstyrelsen den 30 januari 2013 remitterat förslagen till exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden, fastighetsnämnden, Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret för yttrande senast den 7 mars 2013.

Nämndbehandling medges inte inom angiven remisstid. Exploateringskontoret lämnar därför som remissvar detta kontorsyttrande vilket även kommer att anmälas för exploateringsnämnden den 18 april 2013.

## **Ärendet**

### **Byggkravsutredningen**

#### Uppdraget

Byggkravsutredningens syfte är att underlätta för byggandet i Sverige.

Utredningen har sedan november 2011 haft i uppdrag att kartlägga vilka skillnader i tillämpningen och tolkningen av de tekniska egenskapskraven som förekommer i landets kommuner i samband med plan- och byggprocesserna. En viktig aspekt har varit vad som händer med produktionskostnaden och produktivitetsutvecklingen när kommuner ställer sinsemellan olika krav med nivåer utöver Boverkets byggregler - BBR (BFS 2011:26) på tekniska egenskaper för byggnader (särkrav).

Byggkravsutredningen ska också utreda förutsättningarna att dela upp byggherreansvaret på olika aktörer i byggprocessen.

Dessutom ska utredningen analysera nuvarande byggförsäkring och behovet att ge konsumenter ett skydd i de fall det under den lagstadgade reklamationsperioden uppträder ett fel eller skada i ett småhus och konsumenten inte får rättelse genom reklamation.

Utredningen har delats upp i två betänkanden varav del I handlar om särkrav på byggnaders tekniska egenskaper och del II delat byggherreansvar, byggförsäkring och konsumentskydd. Detta betänkande gäller del I.

#### Förslagen i Byggregnsutredningens delbetänkande

Utredningens huvudförslag är införande av en ”stoppbestämmelse” i plan- och bygglagen PBL för kommunala särkrav innebärande att kommunen inte får ingå ett genomförandeavtal som innehåller krav avseende tekniska egenskaper på byggnader som går utöver vad som gäller enligt PBL eller föreskrifter meddelade med stöd av PBL.

Bestämmelsen avser tydliggöra att vid byggande på privat mark och vid markanvisning av kommunal mark får särkrav avseende tekniska egenskapskrav utöver plan- och bygglagstiftningen inte ställas. Utredningen bedömer även att det finns behov av att tydliggöra att de krav i PBL avseende plangenomförande (bekostande av gator m.m.) som kommunen kan ställa vid byggande på privat mark inte får utökas genom avtal.

Detta innebär att kommunen inte själv kan skärpa energikrav, tillgänglighetskrav eller andra tekniska krav. Avtal mellan en kommun och en byggherre med särkrav utöver BBR ska helt eller delvis kunna förklaras ogiltigt av länsstyrelsen. Följande komplettering föreslås i PBL:

*6 kap. 1 a §*

*Genomförandeavtal får inte innehålla krav som går utöver bestämmelserna i denna lag eller föreskrifter meddelade med stöd av denna lag avseende tekniska egenskaper. Exploateringsavtal får inte innehålla krav avseende plangenomförande som går utöver bestämmelserna i 6 kap.*

Om reglerna inte ändras kommer enligt utredningens bedömning bostadsbyggnaderna att försvåras p.g.a. att bl.a. byggkostnaderna i fler projekt kommer att stiga med 10 till 15 %.

Vidare föreslår utredningen att Länsstyrelsen inte ska vara första överklagandeinstans vad gäller detaljplaner och områdesbestämmelser. Detta flyttas till mark- och miljödomstolen. Motivet är att instanskedjan ska kortas.

Utredningen föreslår också att ett "Råd" bör inrättas med Boverket, Energi-myndigheten, bostadsproducenterna och kommunerna. "Rådet" ska arbeta med att ta fram underlag för eventuella revideringar av BBR och arbeta med det långsiktiga arbetet med byggande och energikrav i tidsperspektivet 2020 och 2050. "Rådet" ska initiera och stödja utvärdering och uppföljning av genomförda projekt, initiera och stödja demo-/pilotprojekt samt stödja forskning och utveckling.

### **Plangenomförandeutredningen**

#### Uppdraget

Regeringen har gett Plangenomförandeutredningen i uppdrag att se över reglerna om genomförande av detaljplan. Enligt direktiven är syftet att åstadkomma en tydlig, effektiv och transparent plangenomförandelagstiftning som kan vinna acceptans hos kommuner och fastighetsägare, samtidigt som den skapar förbättrade förutsättningar för planeringen och byggandet i Sverige.

Bestämmelserna - däribland bestämmelserna om gatukostnader och de så kallade exploatörsbestämmelserna - bör analyseras och redovisas utifrån ett helhetsperspektiv. Utredningen ska också belysa förutsättningarna för och lämpligheten av att genom lagstiftning reglera förfarandet kring och innehållet i exploateringsavtal.

I uppdraget ingår att föreslå lämpliga förändringar och lämna de författningsförslag som behövs. De förslag som lämnas ska vara rättssäkra och säkerställa medborgarinflytande. Förslagen ska också leda till ett system som är kostnads-effektivt samtidigt som det stimulerar till en effektiv konkurrens inom bygg- och anläggningssektorn. En skälig och rättvis ekonomisk fördelning av kostnaderna för genomförandet ska uppnås mellan kommunen, fastighetsägare och andra intressenter.

Enligt direktiven står det utredningen fritt att utöver vad som anges där lämna förslag som har nära samband med uppdraget eller som leder till ytterligare förenklingar av genomförandeprocessen.

Utredningen ska också analysera och redovisa hur EU-rättens regler om statsstöd och regler för offentlig upphandling beaktats vid utformningen av utarbetade förslag.

## **Exploateringskontorets synpunkter**

Exploateringskontoret redovisar i det följande respektive delbetänkandes huvudsakliga förslag följt av kontorets synpunkter.

### **Bygghkravsutredningens delbetänkande**

#### Stopp för kommunala särkrav

Utredningens huvudförslag är som nämnts införande av en ”stoppbestämmelse” för kommunala särkrav innebärande att kommunen inte själv kan skärpa energikrav, tillgänglighetskrav eller andra tekniska krav utöver vad som gäller enligt PBL eller Boverkets byggregler - BBR.

#### Stockholms stad har lång erfarenhet av miljöstyrande processer för nybyggnation på stadens mark

Exploateringskontoret vill framhålla att Stockholms stad har höga ambitioner för att åstadkomma hållbar stadsutveckling. Stadens miljöarbete har bedrivits målmedvetet och strukturerat sedan 1970-talet, vilket återspeglas i de miljökvaliteter som finns i staden idag.

Stockholms stad insåg tidigt på 1990-talet att det behövdes ökad miljöprestanda i nybyggnadsprojekt i staden. Det började med ett program för energieffektiva sunda hus 1993 som sedan utvecklades till ett bredare program för resurseffektivt och miljöanpassat byggande för nybyggnad ”Ekologiskt byggande”. Programmet för ekologiskt byggande togs fram av stadens tekniska förvaltningar i samverkan med byggbranschen. Staden har sedan dess på olika sätt drivit miljö- och hållbarhetsfrågor i byggandet.

I nybyggnadsprojekt på stadens mark idag fokuserar staden på några få väsentliga miljöaspekter – dessa är framförallt energi, klimatanpassning/dagvattenhantering och materialval. Stockholm gör en stor satsning på miljöprofilering av dels ett nybyggnadsprojekt – Norra Djurgårdsstaden - samt ett ombyggnadsprojekt av miljonprogramsområde – Hållbara Järva. Dessa satsningar är viktiga för att möjliggöra snabba förändringar och visa på möjligheterna till olika hållbara lösningar. Målsättningen är att bära vidare erfarenheterna från dessa projekt till andra projekt i staden.

Erfarenheterna av stadens långsiktiga arbete med miljöanpassat byggande är att det är viktigt med exempel som ger kunskap och erfarenhet till branschens olika parter och att utvecklingen av hållbart byggande snabbas på. Utvecklingen av mål och handlingsplaner för hållbart byggande bör enligt stadens erfarenheter bedrivas i bred samverkansprocess med byggbranschens olika aktörer för de ska bli

realistiska och genomförbara. Exploateringskontoret kan konstatera att upplägget för ett målstyrt hållbarhetsarbete bör ta fasta på att formulera mål för miljökvalitet och att byggherrarna får svara upp med teknik och utförande för att klara målen.

#### *Slutsats*

*Exploateringskontoret anser att de miljö- och energikrav som staden tillämpat och tillämpar vid markanvisningar bidrar till en snabbare utveckling av hållbart och energieffektivt byggande. Kraven utgör en viktig drivkraft och gagnar stadens klimatarbete och bidrar sannolikt också till utveckling av byggindustrin.*

#### Innovation - stadens arbete med miljöprofilering bidrar till ökad kunskap och snabbare introduktion av nya miljötekniklösningar

Regeringen har i den nationella innovationsstrategin på ett tydligt sätt uttryckt behovet av innovation för att möta framtida utmaningar när det gäller bl.a. energiförsörjning och en allt äldre befolkning. Exploateringskontoret ser att utvecklingen av miljöprofilområden och miljöpetsområden är värdefulla för att få fram spjutspetsteknik och skapa förutsättningar för miljöteknikexport. I detta arbete har stadens kravställande stor betydelse. Teknik och standarder som tillämpas i miljöprofilområden sprids till andra projekt i staden.

#### *Slutsats*

*Miljöprofilering av stadsutvecklingsprojekt som Norra Djurgårdsstaden visar enligt exploateringskontoret att det är viktigt med utvecklings- och demonstrationsprojekt som innovationshöjande drivkrafter.*

#### Den kommunala självstyrelsen, egendomsskyddet och rätten att teckna avtal

Kommuner är, likväl som andra fysiska och juridiska personer, genom grundlagarna, såväl regeringsformen som europakonventionen och EU-fördraget, skyddade mot oproportionella ingrepp i äganderätten. Bestämmelser om begränsningar i kommunernas rätt att använda sin egendom på ett i övrigt lagligt sätt är ett expropriativt ingrepp i äganderätten och dessutom ett ingrepp som inte står i proportion till vad staten vill uppnå med regleringen.

Kommunerna har ett ansvar för att förvalta sin egendom och det är då upp till kommunerna själva att, på samma sätt som staten och enskilda aktörer, besluta om på vilket sätt egendom i form av t.ex. mark ska användas och vilka krav som civilrättsligt kan ställas vid en försäljning. Den reglering som exploateringskontoret blivit informerad om att Byggkravsutredningen överväger strider mot denna princip.



Förslaget leder inte till en snabbare och mer förutsebar plan- och byggprocess. Detta synes, enligt exploateringskontoret, motverka byggkravsutredningens grundläggande syfte att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. Detta är naturligtvis oroande med tanke på stadens mål att bygga 100 000 lägenheter till 2030.

Utredningen lämnar följande förslag till legal definition av markanvisningsavtal i PBL.

Avtal mellan en privat byggherre eller privat fastighetsägare och en kommun, eller med ett av kommunens helt eller delvis ägda bolag, där kommunen eller bolaget överlåter eller upplåter fastighet eller del av fastighet och som innehåller bestämmelse om genomförande av detaljplan.

Denna definition skiljer sig avsevärt från den innebörd som markanvisning sedan lång tid har i Stockholms stads exploateringsverksamhet. Här utgör en markanvisning en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde som staden äger. I samband med att exploateringsnämnden ger markanvisning till en byggherre upprättar staden ett så kallat markanvisningsavtal med byggherren för det aktuella projektet. Detta avtal kan senare, beroende på bl.a. utfallet av detaljplanearbetet, komma att följas av ett genomförandavtal.

Exploateringskontoret avstyrker föreslagen lagreglering av kommunal markanvisning på samma sätt som kontoret i tjänsteutlåtande den 14 november 2012 avstyrkt Statskontorets då remitterade förslag till lagstiftning om kommunal markanvisning.

Kontoret vill tillägga att markanvisningsavtalet, oberoende av vilken närmare utformning det ges, är en civilrättslig överenskommelse där parter genom förhandling och beroende på omständigheterna når en uppgörelse. Den nu aktuella utredningens förslag, som innebär en reglering av civilrättsliga avtal i den i övrigt offentlighetsliga plan- och bygglagen, framstår som främmande. Problemen med en alltför komplicerad och oförutsebar planprocess blir inte lösta. Det är snarare så att det finns risker för en långdragen och omständlig hantering av ett rättsområde som inte hör hemma i länsstyrelsens ansvarsområde. Förslaget är enligt kontoret inte förenligt med en resurseffektiv förvaltning.

*Slutsats*

*Förslaget strider mot den kommunala självstyrelsen och saknar analys av nyttan av att inskränka kommunernas rätt till sin egendom. Reglering av civilrättsliga avtal i offentligrättsliga plan- och bygglagen är främmande och förslaget löser enligt exploateringskontoret inte problemen med en komplicerad och oförutsebar planprocess.*

#### Satsningar för byggande med bättre energiprestanda behövs

Frågan om industriellt byggande är central i utredningens kritik av kommunala energikrav. Därför är det viktigt att utredningen även utreder alternativa förslag att öka standardisering och konkurrens för billigare byggande.

För att klara de långsiktiga klimatmålen anser exploateringskontoret att det behövs mer ambitiösa energikrav än de krav som finns i BBR. Detta stämmer också bra med vad remissinstanserna på regeringens skrivelse om nära-nollenergi-byggnader önskade. Avsaknaden av nationella gemensamma kravmodeller för energieffektivt byggande gör att marknaden fragmenteras av att förvaltare, byggherrar och kommuner ställer egna energikrav.

Boverket och Energimyndigheten är inte samordnade och ger motstridiga signaler angående metoder för att driva på utvecklingen mot ett mer energieffektivt byggande. Det behövs ambitiösa och framåtsyftande byggregler som även anger framtida skärpningar. Myndigheterna bör ha gemensamma uppdrag att utforma byggregler och främja energieffektivt byggande som även beaktar energisystemet.

#### *Slutsats*

*Avsaknaden av nationella gemensamma energikrav bidrar till att förvaltare, byggherrar och kommuner ställer egna energikrav. Energimyndigheten och Boverket bör ges i uppdrag att utforma regler som främjar energieffektivt byggande.*

#### Bedömning av byggkostnader

Det är viktigt att ta hänsyn till att kostnaderna oftast är höga initialt i ett utvecklingsarbete. I Sverige idag är lågenergibyggande inne i ett utvecklingskede där tekniker och metoder testas och utvärderas vilket sannolikt bidragit till högre initialkostnader. I en kostnadsanalys bör olika åtgärders kostnader kunna identifieras, dvs. det ska gå att utläsa vad energikraven ger för merkostnader respektive kostnadsminskningar (i LCC-perspektiv). Sänkta livscykelkostnader till följd av bättre energiprestanda måste beaktas för att få en rättvisande bild.

Exploateringskontoret befarar att den enkät som gått ut till branschen och till kommuner troligen ger alltför aggregerade resultat av kostnadsuppskattningen för att kunna dra väl underbyggda slutsatser om merkostnader.

Följande punkter visar på att kostnadsanalysen är bristfällig:

- Det går inte att skilja vilka krav det är som bidragit till merkostnader, dvs. om merkostnaderna beror på energikrav, krav på tillgänglighet eller andra krav.
- Det är stora differenser mellan kommunernas och byggbranschens bedömning av merkostnader p.g.a. särkrav. Kommunernas bedömning är 0 – 5 % medan byggbolagen bedömt merkostnaden till 10 – 15 %. Utredningen väljer att helt gå på byggbolagens bedömning.
- Boverkets byggregler BBR19 innehåller redan idag skärpningar som kan leda till merkostnader. Det framgår inte på vilket sätt dessa merkostnader bedömts i Byggkravsutredningens kostnadsanalys.
- Kostnadsanalysen baseras på teoretiska beräkningar, både avseende Boverkets rapport, KTH:s studie och Hans Linds kostnadsanalys. Detta är en stor brist eftersom teoretiska analyser inte ger tillräckligt bra underlag för ställningstaganden. Idag finns genomförda referensprojekt där skarpa energikrav tillämpats. Detta innebär att utredningens kostnadsanalys även skulle ha kunna beakta ”verkliga” kostnader.

#### *Slutsats*

*Bedömningen av ökade byggkostnader till följd av energikrav har stora brister och beaktar bland annat inte sänkta driftkostnader (beaktar ej livscykelkostnader LCC), baseras endast på teoretiska beräkningar och särskiljer inte merkostnader som beror på olika typer av krav.*

#### Övriga konsekvenser för bostadsbyggandet

För att kunna förstå och fatta rätt beslut krävs att konsekvensanalysen verkligen lyckas fånga väsentliga fakta för att analysera och utvärdera åtgärdsförslagen. Projekt som Hammarby Sjöstad och Norra Djurgårdsstaden skulle t.ex. inte ha kunnat få miljöprofileras på det sätt som skett och nu sker. Dessa projekt har betydelse både för utvecklingen av hållbart stadsbyggande i Stockholm men har också nationell och internationell betydelse som demonstrationsprojekt.

De positiva konsekvenserna av minskad energianvändning måste belysas tillräckligt för att både fånga upp fördelarna för konsumenterna men också fördelarna för samhället i att snabba på utvecklingen för att nå klimatmålen. Det är oerhört viktigt att utredningen verkligen redovisar samhällsekonomiska

analyser inför en så ingripande lagstiftning som Byggkravsutredningen verkar vara inne på att föreslå.

#### *Slutsats*

*Utredningen saknar en samlad samhällsekonomisk analys, dvs. analys av hur utvecklingen för att nå klimatmålen kan påverkas. Internationellt uppmärksammade projekt som Hammarby Sjöstad och Norra Djurgårdsstaden skulle bli svåra att genomföra med de höga miljöprestanda som satts som mål om staden inte kan ställa krav vid markanvisningar.*

#### Ändring av överklagandeinstans för detaljplaner och områdesbestämmelser

Byggkravsutredningen föreslår att länsstyrelsen tas bort som överklagandeinstans och att mark- och miljödomstolen blir första instans. Motivet är att instanskedjan ska kortas samt att utredarna ser att länsstyrelsens roll blir mer renodlat rådgivande.

Utredningen pekar på att detta effektiviserar planprocessen, vilket framstår som positivt. Samtidigt föreslår byggkravsutredningen nya uppgifter för länsstyrelsen med godkännande av överenskommelser om exploatering mm. Detta tillsammans med utredningens förslag till ”stoppbestämmelser” för särkrav samt ändring av instansordningen för överklagande av planärenden förefaller dock enligt kontoret knappast ge någon effektivisering.

#### Det finns alternativ till lagstiftning mot särkrav

Stockholms stad har länge verkat för att de krav som staden tillämpar i så hög utsträckning som möjligt ska följa branschgemensamma standarder. Representer från Stockholms stad har deltagit i en överläggning tillsammans med olika branschaktörer och olika kommuner i SKL:s regi för att diskutera förutsättningar att få fram mer samordnade krav vid byggande på kommunal mark. Ett annat utvecklingsarbete som exploateringskontoret deltar i är utvecklingen av system för hållbarhetscertifiering av stadsdelar. Dessa system ger förutsättningar för mer enhetliga processer för att utveckla hållbara stadsdelar och där byggbranschens aktörer får gemensamma verktyg för hållbarhetsarbetet i stadsutvecklingsprojekt.

Flera stora byggbolag deltar i utvecklingen av certifieringssystem för stadsdelar och ser mycket positivt på denna utveckling. Detta är en mycket intressant utveckling och kan ge en stor hävstång för hållbart byggande. Eftersom en stor andel av all nybyggnation i Stockholms stad sker på stadens mark skulle staden vara en



viktig huvudaktör i detta arbete, förutsatt att staden kan arbeta med denna typ av styrsystem.

Byggkravsutredningen är kritisk till nationella regler om miljöklassning. Utredningen ser inte behov av att vi skulle behöva ha system med flera kravnivåer. Enligt exploateringskontoret visar erfarenheterna från Stockholm att det är bra med successiv implementering av högre hållbarhetskrav för att ge branschen förutsättningar att utveckla teknik och byggmetoder. De stora skillnader som finns mellan Sveriges olika kommuner avseende befolkningstillväxt, bostadsefterfrågan, markpriser etc. innebär att det finns olika förutsättningar för att genomföra utvecklingsprojekt och projekt med särskilda hållbarhetskrav.

Det som är höga krav idag kommer inom en framtid att behöva vara baskrav. För att nå både nationella mål och EU-mål behöver vi en snabb utveckling av nybyggnadsprojekt med höga hållbarhetsstandarder. När fler projekt byggs med högre hållbarhetsprestanda minskar sannolikt produktionskostnaderna successivt i takt med ökade produktionsvolymerna och teknikutveckling.

#### *Slutsats*

*Det finns alternativa sätt att få fram mer enhetliga strategier för kravställande i kommuner. Det kan vara stora skillnader i landet mellan olika kommuner och de förutsättningar som finns för snabb utveckling av miljöprofilerade stadsbyggnadsprojekt. Av denna anledning är det en fördel att bibehålla möjligheter för olika kommuner att driva miljöstyrningen av stadsbyggnadsprojekt utifrån olika ambitionsnivåer.*

#### Tillgänglighetskrav

Utredningens föreslagna stoppregler kommer inte bara att slå mot kommunala energikrav utan även mot stadens höga ambitioner beträffande tillgänglighet. Detta föreslås trots att utredningen inte har analyserat samhällets behov av att ställa krav på tillgänglighet som går längre än nuvarande byggregler och främjandet av ett bostadsbestånd som ökar möjligheterna till kvarboende för äldre och minskade framtida kostnader för bostadsanpassning.

SKL konstaterar i sitt särskilda yttrande att ”kommunernas kostnader för bostadsanpassning översteg en miljard kronor år 2011 och det finns inte några tecken på att kostnaden kommer att minska. År 2030 beräknas mer än var femte svensk vara äldre än 65 år. Vikten av att undvika dyra ombyggnationer genom att bygga rätt från början är uppenbar. I framtiden kommer samhället att ha ett stort och kostsamt ansvar för att boendemiljöer är fullt tillgängliga med möjlighet till kvarboende och vård i hemmet. I den gällande situationen med enhetliga krav på till-



gänglighet finns det risk att några bostäder, exempelvis studentbostäder byggs med onödigt höga krav och därmed blir dyra, medan bostäder för en åldrande befolkning som kan vara fallet i många kommuner behöver byggas mer tillgängliga än byggreglernas lägstanivå.”

Staden har som markägare, enligt kommunfullmäktigebeslut, länge ställt högre tillgänglighetskrav på byggherrarna än kraven i BBR. Exploateringskontoret anser det rimligt att staden även fortsättningsvis har rätt att forma förhöjda tillgänglighetskrav.

### **Plangenomförandeutredningens delbetänkande**

Utredningen anser att de bestämmelser som reglerar plangenomförandet ska skapa en tydlig, effektiv och transparent genomförandeprocess, där sambandet mellan olika bestämmelser tydligt framgår.

#### Helhetsperspektivet

Utredningen föreslår att 6 kap. PBL inleds med en paragraf som ger en översikt över var olika bestämmelser för plangenomförandet går att hitta. Den avser att tydligt visa åtskillnad mellan frågor gällande kommunalt huvudmannaskap i plan- och bygglagen (PBL) respektive enskilt huvudmannaskap och fastighetssamverkan i anläggningslagen (AL).

Kommunen ska enligt utredningen som huvudregel fortsatt vara huvudman för allmänna platser, men enskilt huvudmannaskap ska kunna väljas om beaktansvärda skäl talar för att utförande och förvaltning blir mer ändamålsenligt med enskilt huvudmannaskap.

Utredningen bedömer att stora tidsvinster skulle kunna göras i plan- och byggprocessen, om PBL-ärenden skulle överklagas direkt till mark- och miljödomstolen. Frågan bör därför enligt utredningen utredas närmare.

Exploateringskontoret anser att frågan om huvudmannaskapet inte har någon större betydelse i Stockholm eftersom staden nästan uteslutande tillämpar kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser.

Kontoret anser att förslaget till bestämmelser om att alltför komplexa anläggningar inte ska kunna inrättas som gemensamhetsanläggningar, inte får innebära för stora förändringar gentemot dagsläget. Det är t.ex. viktigt för staden att sopsugar som anläggs och förvaltas som gemensamhetsanläggning för flera



privata fastighetsägare och tomträtthavare även fortsättningsvis kan genomföras på det sättet.

En följd av att staden kan komma att bli delägare i en mängd gemensamhetsanläggningar blir att staden måste utöka sin administration och därmed drabbas av ökade kostnader. Erfarenheter från samfällighetsföreningar där kommunen medverkat visar att övriga delägare gärna förlitar sig på kommunen och utgår från att staden sitter på stora resurser för t.ex. snöröjning och kan anse att eftersom staden ändå snöröjer gatan utanför kan man lika gärna ta gemensamhetsanläggningens yta på samma gång, även om staden bara har en liten andel av gemensamhetsanläggningen. Det torde i första hand bli en fråga för trafikkontoret eller stadsdelsförvaltningarna eftersom det handlar om drift- och underhållsfrågor.

#### Finansieringen

Utredningen anser att det finns starka skäl för att återigen pröva om inte förslaget från Plan- och byggutredningen 1996 skulle kunna anpassas till dagens förutsättningar och ligga till grund för nya gatukostnadsregler. En avgift baserad på en kommunal taxa för att finansiera kommunala kostnader för anläggning och förbättring av gator och andra allmänna platser skulle enligt utredningen väsentligt förenkla systemet med gatukostnadsersättning och skapa större rättvisa för fastighetsägarna i kommunen. Utredningen bedömer att en taxebaserad avgift även ökar förutsägbarheten för berörda fastighetsägare.

I förslaget ersätts PBL:s (2010:900) regler om gatukostnadsersättning (6:24-39) och exploateringsbidrag (6:3-12) helt av nya bestämmelser för gatukostnadsersättning (6:13-19) och exploateringsbidrag (6:20-22). Att tillämpa reglerna eller bekosta utbyggnad/ standardhöjning av allmän platsmark genom kommunal-skatten blir enligt förslaget fortsättningsvis valfritt för kommunerna.

Avgiften ska enligt utredningens förslag bestämmas så att kostnaderna fördelas på de avgiftsskyldiga på ett skäligt och rättvist sätt. Den får inte överstiga kommunens samlade självkostnader för att anlägga och förbättra gator och andra allmänna platser som kommunen har en laglig skyldighet att ordna inom detaljplaneområden med kommunalt huvudmannaskap.

Avgiften föreslås utgå som engångsavgift och får omfatta kostnader för såväl anläggning som förbättring av allmänna platser. Den ska bestämmas enligt en taxa som kommunen utformar. Kommunen kan delas in i flera taxeområden. Avgiften får dock inte tas ut för att täcka kostnader för trafikleder, parker och andra allmänna platser som betjänar en övervägande del av kommunens bebyggelse-



områden. Nytt är att utredaren anser att anordningar för trafikreglering får ingå i kostnadsunderlaget.

Betalningsskyldigheten inträder när gata eller allmän plats kan användas för sitt ändamål. Ägare till redan bebyggda fastigheter för huvudsakligen bostadsändamål som redan har tillgång till gatunätet blir dock betalningsskyldiga först när bygglov beviljas för tillkommande byggrätter enligt detaljplan. Om fastighetsägaren begär ska avbetalning kunna ske i tio år. Betalningsskyldigheten ska kunna jämkas, om den är alltför betungande. Tvister om skyldigheten att betala gatukostnadsavgift och om taxans tillämpning kan prövas av mark- och miljödomstolen.

I betänkandet medger utredaren att medborgarinflytandet minskar i anslutning till att gatukostnader tas ut, men menar att detta uppvägs av den ökade förutsägbarheten. Utredaren menar att förslaget varken ökar eller minskar kommunernas gatukostnadsersättningar från fastighetsägarna. Däremot förenklas kommunernas möjligheter att ta ut dessa kostnader av berörda fastighetsägare.

Utredaren framhåller att en kommunal taxa för gatukostnader ställer krav på den kommunala redovisningen. Han anser att det är angeläget att möjlighet finns för kommuninvånare, byggherrar och andra intressenter att stämma av aktuell taxa, mot kommunens faktiska kostnader för att ansluta nya fastigheter till det kommunala gatunätet. Taxans fastställande kan överklagas genom laglighetsprövning.

Exploateringskontoret ger nedan en kort bakgrund till gatukostnadslagstiftningens tillämpning i Stockholm och kontorets synpunkter på utredningens förslag.

Under äldre tid 1908-1987 var fastighetsägaren skyldig enligt lag att betala gatumarkens ersättning och från 1932 även gatubyggnadskostnad. Kostnaden uttogs dels var fastighet för sig enligt fastställda gatukostnadsregler när gatan uppläts till allmänt begagnande, dels genom områdesvis uttag till av kommunfullmäktige fastställt à-pris/kvm ersättningsgill area. Kostnaden förföll till betalning när gatan var upplåten och fastigheten bildad. Även byggrätten skulle vara utnyttjad enligt lagstiftningen före 1948. Således kunde det dröja innan alla villkor var uppfyllda och kostnaden blev reglerad.

År 1987 trädde PBL ikraft, vars huvudregel var områdesvis uttag av gatukostnad. Samråd med fastighetsägarna skulle ske och deras synpunkter på gatuutbyggnaden skulle vägas in i beslutet. Sedan följde utställning av förslaget till utbyggnad och kostnadsfördelning, varvid fastighetsägarna ånyo fick framföra syn-





punkter, innan gatukostnadsutredningen fastställdes av nämnd eller kommunfullmäktige. Gatukostnadsfördelningarna enligt PBL skedde främst i villaområden.

I Stockholm tillämpades en stegvis kostnadsmodell. En bebyggd småhusfastighet, belägen vid tidigare färdig och betald gata, vars standard höjdes, betalade maximalt en tiondedel av vad en obebyggd fastighet högst fick betala. Det innebar en kostnad i spannet 0 – 12 500 kr.

Dåvarande gatu- och fastighetskontoret och gatu- och fastighetsnämnden tillstyrkte 1997 den i Plan- och byggtredningens betänkande ”Översyn av PBL och va-lagen” (SOU 1996:168) föreslagna lagen om avgifter för kommunal gatu-hållning.

Kommunfullmäktige beslöt den 25 januari 1999 att se över systemet med gatukostnadsersättning. Föredragande borgarråd anförde att i de fall då det faktiskt är motiverat att ta ut gatukostnadsersättning, till exempel vid ny-exploatering, får fastighetsägarens andel av exploateringskostnaderna regleras genom avtal.

Därefter har inga gatukostnadsutredningar med samråd skett i Stockholm, utan de upprustningar av villagator som skett har finansierats genom kommunalskatten. När ersättning för iordningställande av allmän platsmark vid nybebyggelse har tagits ut, har det skett genom exploateringsavtal. De 15 gatukostnadsfördelningar som genomfördes i Stockholm före 1999, enligt PBL:s regler, gav staden sammanlagt nio miljoner kronor. Exploateringsavtal som gatu- och fastighetsnämnden godkände åren 1999-2006 där reglering av gatukostnad skedde, inbringade ca 135 miljoner kronor i gatukostnadsersättning. De flesta exploateringsavtalen rörde flerbostadshus och kommersiella fastigheter i innerstaden.

Föreslagna regler i det nu aktuella betänkandet känns bekanta från PBL och den policy som Stockholms stad tillämpat. Den stora nyheten i betänkandet är att gatukostnadsersättningen tas ut som en gatuavgift fastställd av kommunfullmäktige. Därmed förenklas gatukostnadshanteringen genom att det nu obligatoriska utställnings- och samrådsförfarandet slopas. De i detaljplanen antecknade fastigheterna med i planen tilldelad byggrätt blir betalningsskyldiga. Det är i planskedet innan fastställelse som fastighetsägarna har möjlighet att komma med synpunkter. Det är således viktigt att planen klargör den framtida fastighetsindelningen.



Förslaget innebär senareläggning av betalningen för ägare till obebyggd tomt. Detta är ingen nyhet för Stockholm som redan tidigare har erbjudit fastighetsägare uppskov med betalningen, för obebyggd tomt eller avstyckningsbar del av tomt, tills bygglov erhålls. Idag finns flera sådana uppskov mot lämnad säkerhet.

Förslaget ger enligt kontorets bedömning möjlighet att ta ut områdesnytta för kommersiella fastigheter. I ett köpcentrum som rustas upp kan områdesnyttan bli hög och kontoret anser det motiverat att där ta ut ersättning för redan bebyggda fastigheter.

Utredaren föreslår att ersättning i exploateringsavtalen för nyanläggning och standardhöjning ska följa den i gatukostnadstaxan fastställda ersättningsnivån. Kontoret bedömer att detta kan bli menligt för utbyggnaden av bostäder då förutsättningarna skiftar stort mellan olika byggprojekt. Exempel på fördyringar i Stockholm är att mark i ett före detta industriområde behöver höjas för att bygga bostäder, ombyggnad av gata i en bergsbrant medför kostsamma förstärknings- och förankringsåtgärder, liksom sanering av förorenad mark.

I ett särskilt yttrande, bifogat betänkandet, anser Anna Eklund, SKL, att det ska vara möjligt att i vissa situationer göra avsteg från en fastställd taxa för gatukostnader, detta för att möjliggöra exploateringar i lägen som är attraktiva men kostsamma vid utbyggnad av infrastruktur. WSP Analys & Strategi framhåller i bilaga 4 till betänkandet att geografiska och/eller geologiska förutsättningar inte fångas särskilt väl av en taxa som bygger på till exempel tomt- eller boarea. Kontoret delar deras åsikter.

För att gatukostnadstaxan ska hamna på rätt nivå behövs en noggrann redovisning av pågående byggprojekt. Överuttag eller underuttag kan ske för enskilda år. Kontoret bedömer att en taxa som bygger på de verkliga kostnaderna och vara rättvis kräver en årlig översyn. Det bör dessutom vara skilda taxeområden för bostadsbebyggelse i ytterstaden respektive bostäder och kommersiella lokaler i innerstaden, stadsdelscentrum och förnyelseområden. Annars föreligger en risk att omfattande anläggningsåtgärder vältras över till fastighetsägare vid gator med mindre upprustningsbehov.

Taxan förutsätter ett system för rapportering av anläggningskostnader i detaljplaner under genomförande. Likaså måste ett system kunna rapportera bygglov för nybyggnad och tillbyggnad samt hålla reda på givna uppskov.

I en internationell utblick som redovisas i utredningen konstateras bl.a. följande:

”Inte något av de studerade europeiska länderna har en lagstiftning som baseras på att byggherrens finansieringsbidrag ska ske enligt en förutbestämd taxa. Byggherrens bidrag bestäms alltså från fall till fall – med lagstiftningens regler som grund – genom förhandlingar som konfirmeras i ett avtal mellan myndigheten och byggherren.”

Kontoret ställer sig mycket negativt till förslaget att ta bort möjligheten att ta ut faktiska kostnader för utbyggnader av allmän plats i områden för byggande av flerbostadshus, gruppbyggda småhus och kommersiell bebyggelse. Kontoret anser att det vid nyexploatering i denna typ av områden inte går att reglera ansvaret för utgifterna på ett rättvist sätt i en taxa. För enskilt ägda småhusfastigheter, i t.ex. förnyelseområden, kan det nya förslaget ge vissa fördelar. Stockholms stad har dock knappast några exempel på sådana områden.

#### Exploatörsbestämmelserna och Exploateringsavtalen

Utredningen föreslår att de s.k. exploatörsbestämmelserna i 6 kap. 3–12 §§ PBL upphävs. De behövs enligt utredningen inte längre i PBL. Utredningen anser att ersättningsfrågor bör avgöras enligt expropriationslagen (ExL) i likhet med andra inlösesituationer i PBL.

Utredningen anser att starka skäl talar för att exploateringsavtalen bör lagregleras. Ett uttalat lagstöd bör enligt utredningen finnas i 6 kap. PBL för förhandlingar om exploateringsavtal för att bidra till bättre förutsägbarhet och balans mellan parterna. Lagstödet bör omfatta de exploateringsavtal som tecknas mellan en kommun och en byggherre om bestämmelser för genomförande av en detaljplan. Beredning och beslut om avtal bör samordnas med motsvarande regler för framtagande av en detaljplan, vilket kräver vissa kompletteringar i 5 kap. PBL.

Gränserna för både kommunens och exploatörens ekonomiska och andra åtaganden föreslås tydliggöras genom nya bestämmelser i 6 kap. PBL i syfte att uppnå bättre balans mellan parterna i förhandlingen.

Det ska enligt utredningen även finnas ett politiskt beslutat program för exploateringsavtal senast när ett planbesked lämnas enligt 5 kap. 5 § eller i samband med annat kommunalt beslut att påbörja en planläggning. Ett avtal ska få avse ett åtagande av en byggherre att ombesörja eller finansiera åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ska kunna ingå i byggherrens åtaganden, ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Kostnaderna för gator och andra allmänna platser ska beräknas enligt bestämmel-



serna för den taxebaserade avgift för gatukostnader som utredningen har föreslagit.

Ett exploateringsavtal ska enligt utredningen inte få ålägga en byggherre att bekosta s.k. social infrastruktur, dvs. byggnader och andra anläggningar för verksamheter som kommunen enligt lag har en skyldighet att tillhandahålla.

Exploateringskontoret anser att det blir onödigt krångligt att blanda in expropriationslagen om man, som kontoret föreslår, behåller möjligheten för kommunen att ta ut den faktiska kostnaden för en exploatering där exploateringsavtal tecknas med en markägare/byggherre som äger ett markområde och som avses få en ny detaljplan för bebyggelse med flerbostadshus, gruppbyggda småhus eller kommersiell bebyggelse, där markägaren får skälig nytta av den nya detaljplanen. Kontoret anser därför att dagens möjligheter till markavstående utan kostnad för kommunen bör finnas kvar, i stället för att krångla till administrationen med ett expropriationsliknande förfarande. Kontoret anser inte att detta är rimligt då det är markägaren själv som valt att ändra detaljplanen. Ett taxebaserat system riskerar även att snedvrider markpriserna, då man idag tar hänsyn till blivande faktiska exploateringskostnader inom området vid markpriserförhandlingar mellan privata intressenter vid markköp inför en blivande exploatering.

Under rubriken ”Finansiering” har kontoret kommenterat de farhågor som finns för att det i flera av stadens utbyggnadsområden på privatägd mark inte ska bli möjligt att få full kostnadstäckning via en taxa. Exploateringskontoret vill därför extra noga understryka vikten av att ha möjlighet att teckna exploateringsavtal med en byggherre som äger ett markområde som avses få en ny detaljplan för bebyggelse med flerbostadshus, gruppbyggda småhus eller kommersiell bebyggelse. Under förutsättning att byggherren/markägaren får skälig nytta av planen bör kommunen få ha kvar möjligheten att få täckning för de faktiska kostnaderna som kommunen kommer att ha för att bygga ut de allmänna anläggningarna inom området. Det är inte rimligt att det ska finnas en risk att dessa kostnader delvis ska hamna på skattekollektivet eller slås ut på andra markägare inom kommunen.

En ny detaljplan för byggande av bostadsrätter i Stockholm kan i nästan samtliga fall som exploateringskontoret hanterat på senare år bära de kostnader som uppstår inom exploateringsområdet och ändå innebära en skälig vinst för markägaren. Ofta ställer även markägaren krav på att den allmänna platsen ska få en hög standard, för att lägenheterna ska gå lätt att sälja. Markägaren har då självklart varit beredd att betala den faktiska merkostnad som detta innebär. Den nya lag-



stiftningen måste även fortsättningsvis ge möjlighet till denna typ av uppgörelser. De blir mycket svårt att fånga upp detta i en taxa. Dessutom har flera av de markområden som tecknats exploateringsavtal om på senare år innehållit t.ex. kajförstärkningar och grundförstärkningar av gator m.m. Det måste även fortsättningsvis vara möjligt att få betalt för de faktiska kostnaderna för denna typ av åtgärder som kommunen och byggherren oftast är helt överens om att genomföra för att kommunen ska kunna sköta drift och underhåll av anläggningarna på ett rimligt sätt i en framtid.

I fråga om s.k. social infrastruktur måste lagförslaget göras klarare. Kommunen måste ha möjlighet att ålägga en byggherre att t.ex. inrymma lokaler för de förskoleplatser som krävs för det område som detaljplanen omfattar. Förskoleplatserna byggs oftast i bottenvåningen på flerbostadshus och brukar då hyras av t.ex. staden eller någon privat intressent, men måste ändå finnas med som ett krav i exploateringsavtalet för att kommunen ska vara säker på att platserna kommer till. Det blir orimligt om markägaren ska få bygga fullt med bostadsrätter på sin mark, för att sedan tvinga kommunen att producera förskoleplatserna inom något annat område i kommunen. När man, som i Stockholm, har ambitionen att förtäta och bygga ny stad är det inte säkert att det ens finns något annat tillgängligt område inom rimligt avstånd. Samma sak bör även gälla för olika typer av omsorgslägenheter som kan behövas inom ett stort bostadsområde.

Även vad gäller skolor är det viktigt att den tidigare nämnda möjligheten att kräva att en byggherre kostnadsfritt lämnar den mark som behövs för en skola, finns kvar. Där kan sedan kommunen eller någon som utses av kommunen uppföra den skola som erfordras för områdets skolförsörjning.

Beträffande förslaget om att ett politiskt beslutat program ska finnas för exploateringsavtal senast när planbesked lämnas, förutsätter exploateringskontoret att man som grundförutsättning ska kunna uttala att man liksom hittills förutsätter att de markägare som har ett större makområde i sin hand och får skäligen nytta av planen, ska bekosta de faktiska kostnaderna för utbyggnaden inom den blivande allmänna platsen.

Förslaget om att exploateringsavtalen skulle följa ungefär samma hantering som detaljplanen anser kontoret skapar en onödig administration. Innehållet i avtalen har ett litet allmänintresse eftersom kostnadsfördelnings- och genomförandefrågor redan idag beskrivs på ett bra sätt i genomförandedelen av planbeskrivningen. Dessutom redovisas de flesta exploateringsavtalen i exploateringsnämnden och blir därmed allmänt kända.



Stockholm har en hög ambition beträffande bostadsbyggandet. I de detaljplaneområden där staden äger marken har staden även en hög ambition för utbyggnaden av den allmänna platsen. Den ambitionen önskar staden även fortsättningsvis kunna behålla för detaljplaner på annan ägares mark.

Avslutningsvis kan därför konstateras att det vore olyckligt om detaljplaner på andra större markägares mark skulle behöva stoppas av kommunen om man inte har möjlighet att få kostnadstäckning i enlighet med ovanstående exempel. Det är knappast något som främjar bostadsförsörjningen.

**Slut**