

Handläggare  
Oscar Lavelid,  
08-508 292 32

Till  
Koncernstyrelsen

## **Yttrande från Stockholms Stadshus AB angående remissen Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018/67), KS 2018/1459**

### **Sammanfattning**

Betänkandet Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018/67) föreslår en rad åtgärder i syfte att snabba på bostadsbyggandet. Bland annat föreslås att möjligheten till kortare genomförandetid för detaljplaner, att kommunen ska ges möjlighet att lösa in privat mark för uppförande av allmänna byggnader och att dagens inskränkning i exploateringsavtal där byggaktörer inte får finansiera byggnader för vård, utbildning och omsorg ska tas bort.

Koncernledningen anser i huvudsak att betänkandets förslag är välkomna, särskilt förslagen om återinförande av exploatörsbestämmelserna och borttagande av inskränkningarna i exploateringsavtal, vilket förbättrar förutsättningarna för kommunen att tillgodose byggandet av viktig samhällsservice.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen har remitterat betänkandet Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67) till bl.a. Stockholms Stadshus AB som i sin tur har remitterat vidare till AB Svenska bostäder, AB Stockholms hem och AB Familjebostäder. AB Svenska bostäder har inkommit med svar och AB Stockholms hem och AB Familjebostäder har avstått från att svara.

I juni 2017 tillsatte regeringen en särskild utredare med uppdraget att kartlägga och analysera de verktyg kommunerna har för att i detaljplaner ha möjlighet att ta byggrätter i anspråk utan dröjsmål och vid behov förstärka verktygen i syfte att få fram fler bostäder snabbare.

Utredningen har utifrån analysen identifierat områden där kommunernas möjligheter att snabba på byggandet förstärks genom vissa förändringar av lagstiftningen. Slutsatserna är att problem med dröjsmål kring nyttjande av framtagna byggrätter oftast uppkommer på privatägd mark, eftersom kommunen har skarpare verktyg att snabbare få fram produktion av bostäder på egen mark.

De områden som identifierats av utredningen där kommuner behöver bättre verktyg och där förändringar i lagstiftningen föreslås handlar om genomförandetid, exploateringsavtal, expropriation, inlösen och förköpslagen samt uppföljning av detaljplaner.

Utredningen föreslår bland annat att den lagreglerade genomförandetiden för en detaljplan ändras från 5-15 år till 3-15 år, vilket ska skapa en större möjlighet för kommuner att ställa tuffare krav på ett snabbt byggande där det är möjligt.

Vidare föreslår utredningen att de så kallade exploatörsbestämmelserna återinförs. Återinförandet innebär att kommuner har rätt att efter beslut av länsstyrelsen lösa in privat mark utan ersättning för allmän platsmark (gata, park, torg mm) eller mark som ska användas till allmänna byggnader för vård, utbildning eller omsorg. Förutsättningar för åtgärden enligt exploatörsbestämmelserna är att den är nödvändig för genomförande av detaljplanen och att åtagandena ska vara rimliga i förhållande till byggaktörens nytta av planen.

Utredningen anser att inskränkningen i exploateringsavtal där byggaktörer inte får finansiera byggnader för vård, utbildning och omsorg ska tas bort. Detta utifrån att man anser att det bör vara samma princip som gäller för allmän platsmark där byggaktören ofta finansierar utbyggnaden samt för allmänna byggnader för vård, utbildning och omsorg. Exploateringsavtal är civilrättsliga avtal och därmed gäller också avtalsfrihet mellan parterna, men byggaktörens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till planens nytta. Därutöver föreslås en reglering som tillåter överenskommelser om tidplaner för bebyggelse i exploateringsavtalet, alltså att avtala om när bebyggelsen ska vara färdig, vilket även inkluderar viten vid förseningar..

Utredningen anser att expropriationslagen och inlösen behöver analyseras mer ingående och föreslår därför att det utreds framöver i särskild ordning. För att underlätta bostadsbyggandet föreslår utredningen vidare att även frågan om införande av en kommunal förköpslag bör utredas av Boverket.

Utredningen belyser även vikten av att kommuner bedriver en strategisk och långsiktig markpolitik med syfte att förvärva egen mark.

## **Underremiss**

### ***AB Svenska bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Svenska Bostäder anser att utredningens mål att framtagna byggrätter verkligen nyttjas och blir bebyggda utan dröjsmål är viktigt med tanke på bostadsbristen och med tanke på att resurser för framtagande av nya detaljplaner och byggrätter ska användas så effektivt som möjligt. Däremot konstaterar bolaget att de i princip enbart bygger bostäder på mark som ägs av kommunen och förslagen i utredningen berör huvudsakligen mark som är privatägd, vilket gör att förslagen om återinförandet av exploatörsbestämmelser i liten utsträckning påverkar dem.

När det gäller förslaget att ta bort inskränkningarna i exploateringsavtalen anser bolaget att det är viktigt att avtal inte innehåller villkor som kan anses som oskäligen, i förlängningen kan det leda till färre byggstarter och motverkar utredningens uppdrag om ett snabbare bostadsbyggande.

Svenska Bostäder har ingen synpunkt på förslaget att ändra genomförandetiden så länge genomförandetiden i detaljplanen speglar projektets komplexitet.

#### Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen anser i huvudsak att betänkandets förslag är välkomna, särskilt förslagen om återinförande av exploatörsbestämmelserna och borttagande av inskränkningarna i exploateringsavtal, vilket förbättrar förutsättningarna för kommunen att tillgodose byggandet av viktig samhällsservice.

Genom avskaffandet av exploatörsbestämmelserna försvårades stadens möjligheter att planera nya områden, särskilt de som utgörs av till stor del privat mark. Markägaren har i dag möjlighet att maximera byggandet av bostadsrätter på sin mark och därmed skjuta över hela ansvaret till kommunen för att tillskapa samhällsservice såsom förskolor. Detta - trots att behovet av nya förskoleplatser uppstår genom den aktuella exploateringen. I brist på möjlighet för kommunen att ställa krav på privata byggaktörer att upplåta mark för viktig samhällsservice måste kommunen ta på sig ansvaret. Något som sker inte sällan genom komplicerade projekt i de allmännyttiga bostadsbolagen eller SISAB.

Koncernledningen anser att förslaget om att upphäva inskränkning mot att byggherren finansierar byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg, är positivt. Byggandet av samhällsviktig service är ofta dyr och det är bra att kostnaden kan delas av fler aktörer.

Koncernledningen instämmer i Svenska bostäders synpunkt att exploateringsavtal inte ska innehåller villkor som kan anses som oskäligen då kan det i förlängningen leda till färre byggstarter och motverkar utredningens uppdrag om ett snabbare bostadsbyggande.

Krister Schultz

vVD

#### **Bilagor**

1. AB Svenska bostäders yttrande

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Krister Schultz, vVD	2019-01-10