

2021-04-21
Fi2020/04994

Byggföretagens yttrande avseende SOU 2020:75 Bygg och bo till lägre kostnad — förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet, Diarienummer: Fi2020/04994

Byggföretagen är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar cirka 3 700 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Byggföretagen har tagit del av rubricerad remiss och vill framföra nedanstående synpunkter.

Allmänt

Sveriges befolkning växer och inom en tioårsperiod kommer vi att bli 11 miljoner människor vilket medför stora behov av att rusta och bygga såväl bostäder som infrastruktur. Byggföretagen har under lång tid påtalat hinder för en ökad standardisering och industrialisering av byggandet. Genom att bygga mer standardiserat ökar möjligheterna att pressa enhetskostnaderna för varje hus, vilket främjar branschens produktivitet.

Utredningens förslag till förändring i PBL för att möjliggöra avvikelser från plan för att möjliggöra seriebyggt hus är en förbättring av lagstiftningen. Det bör i någon utsträckning bidra till att stärka möjligheterna till seriellt byggande även om förslaget sannolikt har en begränsad effekt och inte svarar mot de av utredningen identifierade problemen.

Utredningen pekar särskilt ut attitydfrågan till seriellt byggande som den största utmaningen. Undantaget innebär endast en möjlighet till avvikelse och är fortfarande beroende av en vilja att uppföra ett serietillverkat hus.

Byggföretagen noterar också att Bygglovsutredningen gör en systematisk översyn av regelverket och förslagen till undantag kan med fördel föras in i det arbetet.

Onödiga begränsningar för undantagsmöjligheten

Byggföretagen anser att det är olyckligt att undantaget begränsas till att endast omfatta flerbostadshus. Är syftet med lagändringen att främja en viss typ av

byggande och pressa byggkostnader är förslaget lika relevant för annan typ av byggnation än flerbostadshus.

Motiveringen till varför en- och tvåbostadshus inte ingår i förslaget anges vara att dessa inte har varit föremål för utredningens arbete och frågan därför inte är tillräckligt undersökt. Utredningen konstaterar dock att det kan finnas skäl för att medge avvikelse även för en- och tvåfamiljshus då det "...borde vara gynnsamt för produktutvecklingen och möjligheten att skapa en volymökning på samma sätt som utredningen menar kan komma att ske för flerbostadshus" (s 230).

Byggföretagen menar vidare att det bör utredas om inte även produktion av samhällsfastigheter bör kunna inkluderas. Behovet av byggnader för vård- och omsorg är stort. Sveriges demografi förändras, och i takt med att vi blir fler äldre och fler yngre kommer såväl barn- som äldreomsorg att behöva byggas ut. Inte sällan används industrialiserad och/eller standardiserad byggnation i dessa sammanhang.

Otydlighet kring definitionen

Bland våra medlemsföretag vars produktion bygger på upprepning och seriellt byggande uttrycks en oro för att de trots detta kommer att få svårigheter med att bevisa att det rör sig om seriebyggnation. För att stimulera seriebyggande utan att skapa osäkerhet kring om husen ska anses falla inom ramen för seriebyggnation bör det tydliggöras att planavvikelser bör godkännas där repetition och standardisering är en förutsättning för att byggandet ska komma till stånd även när viss flexibilitet i tydligt avgränsade delar är möjlig.

Att tillåta viss flexibilitet är sannolikt en förutsättning för att attityden till serietillverkning ska förbättras eftersom varje hus också förhåller sig till platsen där det är uppfört. Serietillverkning måste inte stå i motsats till att hus passar in i sin omgivning, men det är olyckligt om hus som bygger på upprepning och seriell produktion men som har en flexibilitet och därmed förmåga att möta platsen på ett bra sätt exkluderas i definitionen.

Olyckligt att ingen skärpning kring förbudet av kommunala särkrav föreslås

Byggföretagen konstaterar att utredningen, liksom flera andra tidigare utredningar, slår fast att standardiserat byggande försvåras av förekomsten av att kommuner ställer krav på tekniska egenskaper i samband med markanvisningar antingen direkt eller indirekt via policydokument eller programförklaringar som blir styrande för anvisningarna. *"Vetskapen att samma projekt kan komma att bedömas på ett annat sätt om byggandet sker i en annan kommun gör det enligt vad som framkommit i utredningen svårt för byggaktörer att effektivisera processen eftersom de inte vet på förhand vad som eventuellt måste projekteras om."* (s 208)

Utredningen beskriver också tydligt varför en byggaktör sällan eller aldrig nyttjar möjligheten att pröva detta i allmän domstol: *"Dels är det tidskrävande*

att få till stånd en rättslig prövning. Dels kan det påverka byggaktörens möjlighet att verka i kommunen i framtiden. Det är sällan framgångsrikt att processa mot en part som man önskar ingå avtal med.” (s. 206)

Motiveringen till att inte lämna något eget förslag är att det finns andra förslag som redan bereds i Regeringskansliet. Byggföretagen vill understryka de slutsatser utredningen dragit kring att det fortfarande är vanligt förekommande med olika tolkningar kring tekniska egenskapskrav, trots införandet 8 kap. 4 a § PBL om att sådana avtalsvillkor ska vara utan verkan. Det hade varit önskvärt att utredningen tydligare tagit ställning för att genomföra en förändring i syfte att öka möjligheter och incitament för ökad standardisering av byggandet.

Byggföretagen har tidigare ställt sig positiva till förslag som syftar till att en tredje part får mandat att godkänna tekniska lösningar så att kommuners möjligheter till särkrav ytterligare begränsas. Byggföretagen ser också ett behov av att en tredje part får mandat att godkänna verifieringsmetoder för hur funktionskrav ska säkerställas när bygg- och konstruktionsreglerna nu föreslås ändra utformning.

Byggföretagens synpunkter på remissen i sammanfattning

Mot bakgrund av ovanstående sammanfattas Byggföretagens ställningstagande till rubricerad remiss enligt följande:

Byggföretagen **tillstyrker** utredningens förslag att en ny tredje punkt införs i 9 kap. 31 b § PBL som innebär att bygglov får beviljas för uppförande av ett seriebyggt flerbostadshus trots att åtgärden strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser om avvikelsen avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering och är nödvändig för att ett flerbostadshus ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus.

Byggföretagen **anser** att även en- och tvåfamiljshus och samhällsfastigheter som uppförs som seriebyggda hus bör kunna beviljas bygglov trots att åtgärden strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser om avvikelsen avser bebyggelsens omfattning, utformning eller placering och är nödvändig för att ett huset ska kunna uppföras som ett seriebyggt hus.

Byggföretagen **anser** att definitionen av seriebyggnation bör förtydligas så att seriellt byggande där viss flexibilitet i avgränsade delar är möjlig tydligt omfattas av möjligheten till avvikelse. Detta för att minska osäkerhet för såväl byggare som kommuner.

Byggföretagen **understryker** att det fortsatt finns ett behov av att inskränka kommuners möjligheter att ställa tekniska egenskapskrav som går utöver nationell lagstiftning.

Då frågan om undantag och bygglov hanteras i Bygglovsutredningen finns goda skäl för att förslagen till undantag förs in i det arbetet.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Anna Broman,
bostadspolitisk expert, anna.broman@byggforetagen.se alt. 072-708 58 62

BYGGFÖRETAGEN

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Catharina Elmsäter-Svärd', written in a cursive style.

Catharina Elmsäter-Svärd
Verkställande direktör