



Yttrande

Projektnummer	Datum	Diarienummer	Sida
	2018-12-11	62-2072/18	1 (4)
Objektnummer		Er beteckning	
		N2018/05145/SPN	

Handläggare

Lotta Lehmann, 070-556 0401

Organisation/Område

SFV Fastighetsrätt

Regeringskansliet
Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

n.remissvar@regeringskansliet.se
marija.grekovska@regeringskansliet.se

Yttrande över Näringsdepartementets remiss Ett snabbare bostadsbyggande, SOU 2018:67

Inledning

Byggrättsutredningens uppdrag har varit att se över kommunernas möjlighet att säkerställa att befintliga byggrätter tas i anspråk. Utredningen har nu lämnat ett betänkande Ett snabbare bostadsbyggande, SOU 2018:67. Näringsdepartementet har remitterat till Statens fastighetsverk (SFV) som har tagit del av betänkandet och lämnar nedanstående synpunkter och kommentarer.

SFV:s uppdrag och fastigheter

SFV ansvarar för att förvalta en viss del av statens fasta egendom. Verket ska inom sitt uppdrag bidra till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning. SFV förvaltar en sjundedel av Sveriges yta och cirka 3000 byggnader. Av SFV:s närmare 2 miljoner kvm bruksarea utgör endast en mycket liten del bostäder. SFV har inget uppdrag att nyproducera bostäder och förvaltar i princip endast bostäder som inte går att avskilja från huvudverksamheten.

SFV yttrar sig utifrån sin erfarenhet som förvaltare av mark och byggnader om förslag som kan få betydelse för förvaltningen och utvecklingen av SFV:s fastigheter och närområden. SFV driver inte sällan detaljplanprocesser som byggherre, och är ofta berört som sakägare av plan- och/eller bygglovsprocesser för bostäder. SFV säljer också, efter regeringens godkännande, mark för samhällsbyggnadsändamål för statens räkning.

Sammanfattning

SFV menar att det finns en fortsatt osäkerhet kring omfattningen av problem med obebbyggda byggrätter. Detta bör utredas mer inklusive geografisk fördelning, upplåtelseformer, typer av fastighetsägare och en genomlysning av orsakerna.

STATENS FASTIGHETSVERK

BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6 POSTADRESS Box 2263, 103 16 Stockholm
TEL +46-010-478 70 00 FAX +46-010-478 70 01 E-post sfv@sfv.se www.sfv.se

Projektnummer	Datum	Diarienummer	Sida
	2018-12-11	62-2072/18	2 (4)
Objektnummer		Er beteckning	
		N2018/05145/SPN	

SFV ser inte kopplingen mellan de orsaker till förekomsten av outnyttjade byggrätter som refereras i betänkandet och utredningens förslag. SFV ser inte heller att utredningen har belägg för att de föreslagna åtgärderna ger ett snabbare bostadsbyggande.

SFV avstyrker sänkningen av kortaste genomförandetid från fem till tre år.

SFV kan inte tillstyrka ett återinförande och en utökning av exploateringsreglerna.

SFV avstyrker förslaget att det ska vara möjligt att i exploateringsavtal lägga in villkor om att byggherrar ska överföra mark och uppföra kommunala byggnader.

SFV instämmer i att bättre kunskap behövs och tillstyrker förslaget att Boverket och Lantmäteriet ska utreda hur information kan tillgängliggöras.

Utredningen har det uttalade syftet att förskjuta maktbalansen i bostadsbyggandet från byggarna till kommunerna. SFV vill påtala att förslag som siktar på bostadsbyggandet får konsekvenser för hela bygg- och fastighetsbranschen.

Kapitel 1 Författningsförslag och 9 Författningskommentarer

SFV redovisar sina synpunkter på utredningen under samma kapitelrubriker som i betänkandet. Därutöver har SFV inga egentliga synpunkter på författningsförslagen som sådana. SFV vill emellertid här påpeka att författningsförslagen använder begreppen *den som äger mark*, *byggherre* eller *fastighetsägare*. Inte på något ställe i författningsförslagen begränsas den nya lagstiftningen till att gälla bostadsbyggande.

Kapitel 2 Utredningens uppdrag och uppläggning, 3 Allmän bakgrund och 4 Juridisk bakgrund

Utredningen har tolkat skrivningar i sitt direktiv på ett sådant sätt så att ytterligare utredning av problemet med byggrätter som inte tagits i anspråk inte görs: "En utgångspunkt för utredningen är att den *utifrån denna formulering bör kunna utgå* från att det finns ett stort antal byggrätter som inte tagits i anspråk.". Detta trots att de tidigare partiella undersökningar som gjorts av olika myndigheter och organisationer påtalat bristen på statistik, använt olika metoder och kommit fram till olika siffror.

Det finns också en mängd möjliga förklaringar till outnyttjade byggrätter. Utredningen skriver att marknadsförutsättningar är den främsta orsaken men även förändrade förutsättningar, alltför detaljerade detaljplaner, försenad infrastrukturutbyggnad kan vara orsaker.

Det tycks därmed som såväl omfattning och geografisk utbredning som orsaks-samband är alltför outhärliga.

Kapitel 5 Kommunernas tillämpning

SFV har inga kommentarer om kommunernas tillämpning vad gäller bostadsbyggnad.

Kapitel 6 Byggaktörernas perspektiv

SFV har inga kommentarer då texten handlar om bostadsaktörers marknadsstrategier.

Kapitel 7 Utredningens övervägande och förslag

7.2 Kortare genomförandetid

SFV som långsiktig förvaltare av fastigheter ser detaljplaner inte bara som ett verktyg för snabbt projektgenomförande kopplat till ett exploateringsavtal utan som en långsiktig reglering där önskvärda men inte alltid förutsedda förändringar av den befintliga bebyggelsen kan göras utan ny detaljplan. Onödigt detaljerade detaljplaner och korta genomförandetider leder lätt till att ny detaljplan måste göras vilket tar lång tid och medför dyrare genomförande.

SFV avstyrker sänkningen av kortaste genomförandetid från fem till tre år.

7.3 Överväganden om markpolitik

SFV avstår från att kommentera uppmaningen till en mer aktiv kommunal markpolitik.

7.4, 7.5 och 7.6 Beskrivning av tidigare lagstiftning, överväganden och förslag om exploateringsavtal och de s.k. exploatörsbestämmelserna

I de allra flesta detaljplaneprocesser finns det moment av förhandling då åtaganden och kostnader fördelas. Kommunerna som planmyndighet har ett övertag i områden med bebyggelsestryck. Utredningen har den uttalade ambitionen att ge kommunerna ytterligare makt via lagstiftning med utökade exploatörsbestämmelser och större möjligheter att reglera åtagande för byggherrar via exploateringsavtal. Utredningen är väl medveten om att det som står i lagen lägger ribban även för frivilliga överenskommelser. Detta betyder en risk för ökat kostnadstryck på alla byggherrar.

SFV kan inte tillstyrka ett återinförande och en utökning av exploatörsreglerna.

SFV avstyrker förslaget att det ska vara möjligt att i exploateringsavtal lägga in villkor om att byggherrar ska överföra mark och uppföra kommunala byggnader.

7.7 Utredningens förslag om expropriation och inlösen

SFV har inget emot förslaget att utreda expropriationslagen, inlösenbestämmelserna och ersättningsnivåerna.

7.8 Utredningens förslag om förköpslagen

SFV har inget emot förslaget att utreda en kommunal förköpslag.

7.9 Behov av ökad kunskap om detaljplanelagda och möjliga bostäder

Utredningen konstaterar att det idag saknas en samlad kunskap om antalet byggrätter och detaljplanelagda möjliga bostäder såväl i kommunerna som på nationell nivå. Utredningen har inte heller gjort någon egen undersökning av grundproblemet varför det i förlängningen är oklart om åtgärder behövs.

SFV kan inte uttala sig om det eventuella problemet med outnyttjade byggrätter för bostäder och har därför ingen uppfattning om huruvida åtgärder för att fler byggrätter ska utnyttjas snabbare överhuvudtaget behövs.

SFV instämmer i att bättre kunskap behövs och tillstyrker förslaget att Boverket och Lantmäteriet ska utreda hur information kan tillgängliggöras.



Projektnummer

Datum

Yttrande

Sida

2018-12-11

Diarienummer

4 (4)

Objektnummer

Er beteckning

N2018/05145/SPN

Kapitel 8 Konsekvensanalys

SFV ser inte kopplingen mellan de orsaker till förekomsten av outnyttjade byggrätter som refereras i betänkandet och utredningens förslag. SFV ser inte heller att utredningen har belägg för att de föreslagna åtgärderna ger ett snabbare bostadsbyggande.

Utredningen har det uttalade syftet att förskjuta maktbalansen i bostadsbyggandet från byggarna till kommunerna. SFV vill påtala att förslag som siktar på bostadsbyggandet får konsekvenser för hela bygg- och fastighetsbranschen.

SFV ser konsekvenser för fastighetsförvaltningen och det statliga fastighetsägandet då lagförslagen inte är begränsade till bostadssektorn. Till exempel kan förslaget om kortare genomförandetid leda till fler detaljplanprocesser med stora tidsförluster. Vidare kan med utredningens förslag alla byggherrar och fastighetsägare tvingas välja mellan kostnadsdrivande åtaganden åt kommunen eller att avstå från detaljplan och bygge.

Beslut

I detta ärende har generaldirektör Ingrid Eiken Holmgren beslutat. Enhetschef fastighetsrätt Daniel Biazzi har varit föredragande. I handläggningen har också utredningsarkitekt Lotta Lehmann, fastighetsjurist Martin Lundberg, och utvecklingsdirektör Annakarin Wiberg deltagit.

Ingrid Eiken Holmgren

Daniel Biazzi