

Handläggare
HDa

Datum
2013-04-22

Diarienummer
S2012/8708/PBB
(S2013/249/PBB)

Socialdepartementet

103 33 Stockholm

Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga och förutsägbara byggregler. Delbetänkande av Byggkravsutredningen (SOU 2012:86)

Ett effektivare plangenomförande. Delbetänkande av Plangenomförandeutredningen (SOU 2012:91)

Hyresgästföreningen har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerade förslag och anför följande.

Sammanfattning

- Hyresgästföreningen tillstyrker utredningens förslag om att en stoppbestämmelse införs i Plan och bygglagen som innebär att kommunen inte får ingå ett genomförandeavtal som innehåller krav avseende tekniska egenskaper på byggnader som går utöver vad som gäller i Boverkets byggregler (BBR).
- Hyresgästföreningen tillstyrker utredningens förslag att avråda från att införa ett nationellt klassningssystem som ger kommunerna befogenhet att besluta om byggnaders energianvändning.
- Hyresgästföreningen tillstyrker utredningens förslag om att länsstyrelsen får en ändrad roll på så sätt att de utöver att vara rådgivande gentemot kommunen under planprocessen ska kunna överpröva detaljplanen med avseende på den formella hanteringen.
- Hyresgästföreningen är positiv till inrättandet av ett råd för att samordna aktörer inom området byggnaders energianvändning.
- Hyresgästföreningen är positiv till att kommunen som huvudregel fortsatt ska vara huvudman för allmänna platser och att beaktansvärda skäl krävs för att enskilt huvudmanaskap ska väljas.

Hyresgästföreningen Riksförbundet

Box 7514, 103 92 Stockholm Besök: Norrlandsgatan 7

Tel: 08-791 02 43 Mobil: 072-231 38 27 Fax:

Hans.dahlin@hyresgastforeningen.se, www.hyresgastforeningen.se

- Hyresgästföreningen är positiv till utredningens förslag kring att närmare utreda om PBL-ärenden ska överklagas direkt till mark- och miljödomstolarna för att förkorta handläggningen av överklagandena.
- Hyresgästföreningen anser att ett system med kommunal taxa för att finansiera kostnader för anläggning och förbättring av gator måste utformas med en möjlighet till viss flexibilitet. Avsteg från normal taxa bör kunna göras för viktiga och attraktiva exploateringsområden som kräver särskilt kostsamma investeringar för utbyggnad av infrastruktur.
- Hyresgästföreningen delar utredningens utgångspunkt att hanteringen av exploateringsavtal präglas av bristande förutsägbarhet, offentlighet och insyn. Hyresgästföreningen är positiv till att genom lagstiftning tydliggöra exploateringsavtalens materiella innebörd.

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.

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 ett hållbart samhälle. Att minska energianvändning och klimatutsläpp är också två viktiga mål i detta avseende. I prioriteringen mellan dessa delvis motstående målsättningar menar Hyresgästföreningen att det nu är viktigt att fokusera på bostadsbyggandet eftersom många kommuner har brist på bostäder.

Mot bakgrund av detta menar vi att Boverkets byggregler bör vara den kravnivå som kommuner får använda i genomförandeavtal. Energikraven i Boverkets byggregler bör dock på sikt skärpas när detta är samhällsekonomiskt och miljömässigt motiverat.

Det är dock viktigt att fortsätta driva pilotprojekt och att forska kring energieffektiva lösningar så att nya koncept kan tas fram, både för nyproduktion och för renovering. Det bör betonas att utredningens förslag om "stoppbestämmelse" inte hindrar någon kommun att i samarbete med byggherre/fastighetsägare genomföra demonstrationsprojekt.

Hyresgästföreningens bedömning av byggkravsutredningens förslag

"Stoppbestämmelse" införs och avtal kan förklaras ogiltigt

Hyresgästföreningen tillstyrker utredningens förslag om att en stoppbestämmelse införs i Plan och bygglagen som innebär att kommunen inte får ingå ett genomförandeavtal som innehåller krav avseende tekniska egenskaper på byggnader som går utöver vad som gäller i Boverkets byggregler (BBR).

De gällande reglerna i BBR är en balansering mellan flera olika tekniska egenskapskrav och fastighetsekonomiska och samhällsekonomiska bedömningar. Till exempel har behovet av minskad energianvändning ställts emot behovet av fuktsäker byggnation. Vidare konstaterar Boverket att höga produktionskostnader är det främsta hindret för kommuner när det gäller att bygga nya bostäder.

Hyresgästföreningen anser mot bakgrund av detta samt med beaktande av att produktionskostnaderna enligt utredningen ökar med 10-15 % när särkrav ställs att kommuner inte bör ha möjlighet att ställa egna särkrav. Hyresgästföreningen anser att en stoppbestämmelse bör kunna innebära att byggbolag mer kostnadseffektivt kan sprida goda exempel till fler kommuner vilket bör ge bättre konkurrens och lägre produktionskostnader och förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. Gällande ökade produktionskostnader vid särkrav vill vi framhålla att slutsatserna i utredningen stämmer relativt väl överens med slutsatserna från LÅ-

GAN-projektet¹ som angav merkostnaden till 7 % i genomsnitt med en variation från 0 till 17 %.

Minskad energianvändning är också ett viktigt samhällsmål för en hållbar utveckling. Detta bör åstadkommas genom att på sikt skärpa energikraven i BBR ytterligare. Detta menar vi ska ske när det är miljömässigt och samhällsekonomiskt motiverat. Vid dessa analyser är det viktigt att ett livscykelkostnadsperspektiv anammats där investeringar i energieffektiviserande åtgärder på ett rimligt och balanserat sätt ställs emot framtida energikostnader.

Nationellt klassningssystem med olika kravnivåer gällande bostäders energianvändning

Hyresgästföreningen tillstyrker utredningens förslag att avråda från att införa ett nationellt klassningssystem som ger kommunerna befogenhet att besluta om byggnaders energianvändning. Om samhället genom nationella regler (BBR) har bedömt vad som är rimliga krav på bostäders tekniska egenskaper – med hänsyn till samhällsekonomi, teknik, hälsa, miljöaspekter – är det inte rimligt att bostadsproduktionen via kommunala beslut kan tvingas uppfylla andra högre krav.

Länsstyrelsen får tillsyn över planprocessen, planbestämmelser och genomförandeavtal

Hyresgästföreningen tillstyrker utredningens förslag om att länsstyrelsen får en ändrad roll på så sätt att de utöver att vara rådgivande gentemot kommunen under planprocessen ska kunna överpröva detaljplanen med avseende på den formella hanteringen. Förslaget syftar till att ge Länsstyrelserna större möjlighet att vara rådgivande och stödjande i kommunernas arbete.

Samordning av aktörer inom området byggnaders energianvändning

Hyresgästföreningen är positiv till inrättandet av ett råd för att samordna aktörer inom området byggnaders energianvändning. Det är dock avgörande att rådet får tydliga mandat. Vidare är det viktigt att boendeperspektivet finns med varför utredningen kring rådets organisation nogt bör överväga att inkludera bostadsorganisationerna i rådet. Inom dessa organisationer finns stor kunskap och erfarenhet om byggnaders energianvändning samt boendes önskemål och preferenser som bör tas tillvara. Ett alternativ till detta råd är att utreda om Boverkets byggråd – en organisation som redan finns på plats där byggregler diskuteras – kan ges utökat ansvar.

¹ LÅGAN rapport 2011:01

Hyresgästföreningens bedömning av Plangenomförandeutredningens förslag

Kommunen som delägare i gemensamhetsanläggning

Hyresgästföreningen är positiv till att kommunen som huvudregel fortsatt ska vara huvudman för allmänna platser och att beaktansvärda skäl krävs för att enskilt huvudmanaskap ska väljas för utförande och förvaltning. Det är inte ändamålsenligt att ge fastighetsägare ansvar för områden som är tungt belastade av allmänheten och som är dyra och svåra att sköta.

Vidare är Hyresgästföreningen positiv till en lämplighetsprövning med syfte att förhindra att ansvaret för alltför komplexa anläggningar förs över på enskilda fastighetsägare. När kostnader för komplexa anläggningar som hamnar och reningsanläggningar vältras över på fastighetsägare innebär det en risk att hyresgästerna får högre hyror vilket vi anser är orimligt när det gäller gemensamma anläggningar som bör finansieras av kommunen.

Länsstyrelsens roll i plan- och byggprocessen

Hyresgästföreningen är positiv till utredningens förslag kring att närmare utreda om PBL-ärenden ska överklagas direkt till mark- och miljödomstolarna för att förkorta handläggningen av överklagandena. Vi vill dock betona vikten av att inte försämra överklagandemöjligheten för enskilda, då detta är en viktig demokratisk rättighet.

Det är viktigt att ett överprövningssystem är både effektivt och rättssäkert. PBL-ärenden som ligger i flera år kan vara ett rättssäkerhetsproblem. Mot detta ska dock ställas att planering och lovgivning många gånger är komplicerade och tidskrävande frågor där allmänna och enskilda intressen står mot varandra. En exploatering av mark- och vattenområden måste vägas mot intresset av att bevara en god miljö för människorna idag och i framtiden.

Finansiering av gator och allmänna platser

Hyresgästföreningen anser att ett system med kommunal taxa för att finansiera kostnader för anläggning och förbättring av gator måste utformas med en möjlighet till viss flexibilitet. Bland annat bör avsteg från normal taxa kunna göras för viktiga och attraktiva exploateringsområden som kräver särskilt kostsamma investeringar för utbyggnad av infrastruktur.

Exploateringsavtal

Hyresgästföreningen delar utredningens utgångspunkt att hanteringen av exploateringsavtal präglas av bristande förutsägbarhet, offentlighet och insyn. Detta riskerar att leda till att endast finansiellt starka byggherrar vågar etablera sig på marknaden vilket leder till begränsad konkurrens. Detta riskerar i sin tur att leda till att det byggs för få nya bostäder.

Hyresgästföreningen är positiv till att genom lagstiftning tydliggöra exploateringsavtalens materiella innebörd. Detta för att bidra till bättre förutsägbarhet och balans mellan parterna. En sådan lagreglering bör tillförsäkra allmänheten rimlig insyn i avtalens villkor och utformning. Vidare bör osäkerheten hos såväl kommuner som byggherrar minska avseende byggprojektens ekonomiska konsekvenser. Detta bör ge förutsättningar för ökad konkurrens vilket är mycket viktigt för att kunna hålla nere byggkostnaderna och därigenom ge förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande.

Hyresgästföreningen välkomnar att ett exploateringsavtal inte får ålägga en byggherre att bekosta så kallad social infrastruktur, dvs. byggnader och andra anläggningar för verksamheter som kommunen enligt lag har en skyldighet att tillhandahålla. Det avser främst byggnader för vård, omsorg och utbildning eller motsvarande.

Hyresgästföreningen anser vidare att det är viktigt att de förändringar som föreslås är väl avvägda så att de inte bidrar till att de redan utdragna planprocesserna förlängs ytterligare.



/Barbro Engman/



/Hans Dahlin/