



2021-04-22

[fi.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:fi.remissvar@regeringskansliet.se)  
[fi.sba.bb@regeringskansliet.se](mailto:fi.sba.bb@regeringskansliet.se)

## Yttrande över Betänkandet Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet SOU 2020:75

Diarienummer Fi2020/04994

*JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Verksamhetens tyngdpunkt ligger på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen i expansiva storstadsregioner och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland, men omfattar också projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet.*

*JM Sveriges produktion uppgår för närvarande till ca 6000 bostäder i olika boende- och upplåtelseformer; bostadsrätter, hyresrätter, äganderätter liksom kategoribostäder i form av student- och vårdboende.*

### **JM:s yttrande**

JM konstaterar att utredningen behandlar ett brett spektrum av faktorer som påverkar produktionskostnader och boendekostnader. Utredningen ger en bild av den problematik som vissa aktörer möter i arbetet med att hålla nere kostnaderna.

JM väljer att inte kommentera de studier och diskussioner som finns i utredningen, utan begränsar sitt yttrande till utredningens förslag vad gäller lagändringar. Utredningen har därvid stannat vid en ändring i plan- och bygglagens bestämmelser om planavvikelse.

**JM avstyrker** utredningens förslag att det för vissa typer av bostadsbyggnader - seriebyggda hus - ska gälla särskilda och andra regler om vad som får godtas som avvikelse från planbestämmelser. Det finns flera skäl till att förslaget inte bör genomföras.

### *Brist på förutsebarhet*

Först gäller det förslaget komplexitet och bestämmelsens förutsägbarhet. Trots att utredningen ger ett förslag på definition av begreppet seriebyggt hus, kommer det i praktiken uppstå komplikationer i fråga om en viss byggnad omfattas av bestämmelsen eller ej. Efter att byggnadsnämnden gjort denna initiala prövning av byggnadstyp, kan



följa en prövning av eventuella avvikelser. Med utredningens förslag, kommer det råda stor osäkerhet vad gäller storleken på de avvikelser som kommer att kunna godtas i fråga om byggnadens omfattning, utformning och placering. Detta eftersom föreslagen lagtext inte har några andra begränsningar än att avvikelsen ska vara förenlig med planens syfte.

#### *Detaljplanens rättsliga status*

JM vill också framföra några principiella invändningar gällande det föreslagna systemskiftet. Trots att planavvikelser av de aktuella slagen inte är en rättighet för byggherren, utan endast en möjlighet för byggnadsnämnden, kan ifrågasättas om detaljplaner ska kunna åsidosättas på det sätt utredningen föreslår. Detaljplanernas bestämmelser har vuxit fram genom en planprocess där olika parter fått ge synpunkter och där olika intressen och målkonflikter vägts av. När detaljplanen till slut får laga kraft, förväntas att dess bestämmelser ska följas. Om byggnadsnämnder kan göra betydande avsteg från detaljplaner, men bara för en viss typ av flerbostadshus, så urholkas systemet. Det leder tillbaka till ett system av oönskad oförutsebarhet, som gällde innan PBL-reformen 1987. Det blir speciellt iögonfallande för större detaljplaner, som antagits av fullmäktige, men där byggnadsnämnden – enligt utredningens föreslagna lagtext – skulle kunna göra betydande avsteg från planen. Det kan ifrågasättas om denna ”systemändring” är i linje med plan- och bygglagens principer om medborgarinflytande, rättssäkerhet och rollfördelning; fullmäktige – byggnadsnämnd.

#### *Utformningskrav/gestaltning kan hamna på undantag*

I fråga om det praktiska utfallet vad gäller byggnadernas utseendemässiga utformning vill vi påtala att utredningen inte har föreslagit någon ändring av de krav som ställs i 8 kap. plan- och bygglagen avseende god form-, färg- och materialverkan. JM befarar dock att utredningens förslag kan tolkas som att byggnadsnämnder får möjlighet att släppa på utseendekraven med motivet att det är seriebyggda hus.

Redan idag finns exempel på att olika typer av modulhus eller seriebyggda hus ges bygglov med mycket begränsade krav på gestaltning/utseende. Detta sker då oftast inom ramen för tidsbegränsade lov, rimligtvis med ett underförstått motiv att byggnadernas negativa påverkan på omgivning och stadsbild är relativt tillfällig. Skulle undantag, dvs avvikelser enligt förslaget, från detaljplanernas utformningskrav kunna göras i större omfattning än vad som ges av nuvarande PBL, så borde detta rimligtvis kunna omfatta fler byggnadstyper, dels för andra flerbostadshus än seriebyggda, dels för byggnader med långt mindre omgivningspåverkan, t.ex. småhus.

#### *Nyttan av lagändringen är begränsad*

Om förslaget ändock skulle bedömas vara tillräckligt precist, förutsägbart och i linje med plan- och bygglagens grunder, måste det göras en bedömning av lagändringens nytta. Frågan blir då om detaljplaner hindrar seriebyggda hus och om detta är så pass vanligt att en lagändring är motiverad.



Under planarbeten för nya bostadsprojekt finns möjligheter att tidigt diskutera och utforma planbestämmelser så att de rymmer de byggnader som är aktuella i projektet. Det finns också möjlighet att i detaljplanen ge visst utrymme för andra byggnader som kan visa sig aktuella. Enkelt uttryckt - om seriebyggda hus är aktuella så formas planen med hänsyn till detta. Om inte, så finns ändå möjligheten idag att göra detaljplaner tillräckligt precisa för att klara ut nödvändiga avvägningar, samtidigt som planen medger flexibilitet i utnyttjandet av byggrätten.

Behovet av undantag, d.v.s. avvikelser, är starkt begränsat i nya detaljplaner där planen utformats för ändamålet och det aktuella projektet. Behovet av avvikelser kan bli tydligare då äldre, outnyttjade, detaljplaner ska nyttjas. Här vill JM ändå ifrågasätta om utredningens förslag har någon större effekt vad gäller byggande inom gällande detaljplaner med outnyttjade byggrätter. I tidigare studier och diskussioner kring outnyttjade byggrätter har framkommit att uppgifterna kring detta varit i vissa delar missvisande. Det har ofta funnits grundläggande brister i förutsättningarna för byggande i de obyggda planerna, vilket då inte handlat om byggnadstyper eller planbestämmelsers måttmässiga begränsningar.

#### *Ett förutsebart och lika system med fokus på snabba och effektiva processer*

JM vill understryka att i den mån staten vill underlätta produktion och uppförande av seriebyggda hus är det befogat att utveckla system för typgodkännande/nationellt godkännande av bostäder, i de delar som gäller inre utformning och tekniska egenskaper. Förslag i den riktningen finns i utredningen Modernare byggregler SOU 2019:68. En sådan reform skulle bidra till att alla aktörer – med skilda produktionsmetoder – fick lika möjlighet till ett mer effektivt byggande, som tillåter en högre upprepningsgrad, minskade produktionskostnader och därigenom ett ökat bostadsbyggande i fler och större geografier.

Avslutningsvis kan JM konstatera att utredningen haft ett brett uppdrag att se över vad som kan göras för att i slutänden få ned boendekostnaderna. Utredningen har bl.a. behandlat frågor kring markpriser, upphandling och hyressättning. Det konkreta utredningsresultatet är dock begränsat till ett förslag att i plan- och bygglagen införa särskilda regler för prövning av seriebyggda hus. Detta genom att sådana byggnader ska kunna avvika från planbestämmelser på ett helt annat sätt än andra byggnader.

JM menar att det finns andra mer angelägna förhållanden i såväl planerings- som genomförandeskedet att reformera för att uppnå målsättningen om sänkta boendekostnader. Snarare än att göra föreslagen ändring i plan- och bygglagens lagtext. Här kan bl.a. nämnas ökad standardisering av tekniska lösningar för ökad konkurrens och prispress, förtydliganden av de oklarheter som uppstått kring hur infrastruktur kan byggas och bekostas med hänsyn till LOU och momsregler, liksom miljöbalkens påverkan på och betydande begränsningar på planering och produktion av bostäder och tillgång till mark.



JM AB (publ)  
Bostad Stockholm

Pär Vennerström

Remissvaret har utarbetats av en arbetsgrupp inom JM AB, Stockholm Bostad. Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Nancy Mattsson, chef Projektutvecklarna/Förvärv, 08 – 782 87 85, [nancy.mattsson@jm.se](mailto:nancy.mattsson@jm.se)