

Till
Finansdepartementet

fi.remissvar@regeringskansliet.se

med kopia till linn.gloppestad@regeringskansliet.se

Diarienummer Fi2021/02366

Stockholm den 21 oktober 2021

Yttrande över Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47)

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad med stort fokus på stadsutveckling och hållbarhet. Fastighetsägarna har ca 15 000 medlemmar och dessa äger tillsammans ca 80 000 fastigheter för kontors-, handels-, industri-, samhälls- och bostadsändamål. Bland medlemmar som äger flerbostadshus finns såväl privata som kommunägda fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna Sverige ("Fastighetsägarna") vill inkomma med följande synpunkter.

Sammanfattning:

Fastighetsägarna **bedömer** att de förslag som lämnas i stora delar går i rätt riktning men **anser** att fler förändringar behövs för att skapa ett enklare och mer effektivt regelverk.

Fastighetsägarna **anser** att regelverket för bygglov inte kan undantas från att anpassas till att främja hållbarhet.

Fastighetsägarna **efterlyser** ett regelverk för bygglov som mer än vad betänkandet föreslår tydligt främjar hållbarhet, resurseffektivitet, är mer flexibelt och som kan möta de behov och förändringar som uppstår på kort och på lång sikt. Fastighetsägarna **beklagar** att utredningen inte i erforderlig utsträckning tagit hänsyn till miljö- och klimatfrågor i sina förslag.

Fastighetsägarna **anser** att undantaget för ändrad användning av en byggnad bör breddas av miljö- och klimatskäl.

Fastighetsägarna **avstyrker** utpekande av, och utökad lovplikt inom, skyddade och värdefulla områden.

Fastighetsägarnas yttrande:

Fastighetsägarna **välkomnar** förslag som bidrar till att skapa ett enklare och mer effektivt regelverk som säkerställer ett långsiktigt hållbart byggande och förvaltande av bl.a. bostäder.

Fastighetsägarna **bedömer** att de förslag som lämnas i stora delar går i rätt riktning men anser att fler förändringar behövs för att skapa ett enklare och mer effektivt regelverk. Föreslagen inriktning att lovplikten i första hand bör bestämmas av åtgärdens omgivningspåverkan och att lovplikten bör variera mellan olika områden bedöms ge ökad förutsägbarhet.

Fastighetsägarna **efterlyser** dock ett regelverk för bygglov som mer än vad betänkanudet föreslår tydligt främjar hållbarhet, resurseffektivitet, är mer flexibelt och som kan möta de behov och förändringar som uppstår på kort och på lång sikt. Fastighetsägarna beklagar att utredningen inte i erforderlig utsträckning tagit hänsyn till miljö- och klimatfrågor i sina förslag.

Fastighetsägarna **välkomnar** att legaldefinitioner ses över. En viktig utgångspunkt är dock att tillförsäkra att definitionerna blir hållbara över tid och ger till resultat ett enkelt, effektivt och ändamålsenligt regelverk.

För nybyggnad av komplementbyggnader som är komplementbostadshus föreslås att det alltid ska krävas bygglov. Enligt nuvarande regler gäller endast krav på anmälan. Fastighetsägarna **anser** att det saknas en utförlig konsekvensbeskrivning av i vilken utsträckning en sådan ordning påverkar möjligheterna att skapa fler bostäder i olika delar av landet på kort och lång sikt.

Vid nybyggnad av en komplementbyggnad, som inte är ett komplementbostadshus, föreslås att lovplikten ska inträda först när byggnaden har en viss storlek. Samma ordning föreslås vid en tillbyggnad. Fastighetsägarna **delar** bedömningen att en sådan ordning bidrar till att skapa ett enklare regelverk, samtidigt kan Fastighetsägarna inte se att utredningen anför tillräckliga skäl för de specifika storheter som föreslås. Fastighetsägarna har därför svårt att närmare bedöma i vilken mån det leder till ett mer effektivt och ändamålsenligt regelverk som säkerställer ett långsiktigt hållbart byggande.

Lovplikt föreslås även fortsatt att gälla för ändrad användning av en byggnad med undantag för om åtgärden vidtas i ett område som omfattas av en detaljplan eller en sammanhållen bebyggelse och det innebär att åtgärdens bruttoarea inte överstiger 50 kvm. Fastighetsägarna **välkomnar** det undantaget men **anser** att undantaget bör breddas av miljö- och klimatskäl. Fastighetsägarna har till utredningen framfört ett behov av att ändrad användning behöver främjas även inom detaljplanelagt område. Genom att via ett undantag tillåta fler användningsområden för det redan byggda beståndet ökar resurseffektiviteten i samhället. Över lag **anser** Fastighetsägarna att utredningen inte i tillräcklig utsträckning beaktat hållbarhetsrelaterade aspekter i sina överväganden. Det är uppenbart att samhällsbyggnadsbranschen måste få ökade möjligheter att kunna ställa om och använda byggnader mer flexibelt. En ökad möjlighet till ändrad användning gör att samhället minskar sitt materialberoende och därmed minskar såväl klimatpåverkan som resursuttaget. Fastighetsägarna **anser** att regelverket för bygglov inte kan undantas från att anpassas till att främja hållbarhet.

Utredningen föreslår att kravet på bygglov vid inredning av ytterligare bostad ska gälla även fortsättningsvis eftersom nya bostäder alltid bör bli föremål för förprövning. Fastighetsägarna **anser** att det saknas en utförlig konsekvensbeskrivning av i vilken utsträckning en sådan ordning påverkar möjligheterna att skapa fler bostäder i olika delar av landet på kort och lång sikt.

Kravet på bygglov vid s.k. fasadändring begränsas dels till sådana byggnader och områden som är särskilt värdefulla, dels till fasader som vetter mot en allmän plats och fasadändringen ska utföras på en annan byggnad än en komplementbyggnad eller ett en- eller tvåbostadshus. Vidare föreslås att det inte ska krävas bygglov för att uppföra, flytta eller utöka en mur, ett plank, en altan eller en pool så länge åtgärden sker i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Detsamma gäller inom detaljplanelagt område, men med vissa höjdbegränsningar. Fastighetsägarna **välkomnar** detta med undantag för, utöver riksintressen, utpekande av områden som är särskilt värdefulla.

Lovplikt för anläggningar, såsom t.ex. om campingplatser, idrottsplatser, parkeringsplatser, upplag och transformatorstationer, föreslås i vissa fall begränsas. Skyltar och ljusanläggningar föreslås inte omfattas av någon generell lovplikt. Fastighetsägarna har inga invändningar mot förslaget.

I skyddade och värdefulla områden föreslås en utökad lovplikt. Fastighetsägarna ser problem med förslaget då vi befarar att förslaget kommer att innebära att fler områden i praktiken kommer

beläggas med bygg- eller ombyggnadsförbud. Riksintressesystemets menliga inverkan på utveckling av städer och områden har varit föremål för statlig utredning där behov av reformering av riksintressesystemet är önskvärd. Fastighetsägarna vill vidare påminna om det pågående regeringsuppdrag till berörda myndigheter att kraftigt minska sina riksintresseanspråk. Att utöver befintligt, ej ännu reformerat, riksintressesystem avkräva att kommuner i översiktsplan ange skyddade och värdefulla områden vari utökad lovplikt ska gälla får anses uppenbart obehövt och en dubbelreglering. Fastighetsägarna kan inte se att utredningen vare sig tillräckligt motiverat behov eller utrett konsekvenser av utökad lovplikt i skyddade och värdefulla områden utöver befintligt riksintressesystem. Fastighetsägarna **avstyrker** utpekande av, och utökad lovplikt inom, skyddade och värdefulla områden.

Lov för vissa rivningsåtgärder och markåtgärder föreslås fortsatt gälla men att lovplikten regleras på ett tydligare sätt. Dessutom föreslås bl.a. att det ska krävas lov även för att riva andra anläggningar än byggnader, men bara om det finns ett rivningsförbud för anläggningen i en detaljplan eller områdesbestämmelser. Det föreslås också krävas rivningslov om anläggningen är särskilt värdefull av kulturmiljöskäl. Fastighetsägarna **invänder ej** mot förslaget.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig
Vd

Rikard Silverfur
Chef Utveckling & Hållbarhet