

Handläggare

Stefan Runfeldt

Datum

2017-03-21

Remissyttrande

För Sveriges Landsbygder – en sammanhållen politik för arbete, hållbar tillväxt och välfärd SOU 2017:1

Hyresgästföreningen har beretts tillfälle att yttra sig över ovan nämnda utredning. Föreningen lämnar endast synpunkter på de förslag som tas upp i kapitel fem *Samhällsplanering och bostadsbyggande*.

Inledning

Hemmet är en av samhällets viktigaste delar. Ett eget hem där man själv bestämmer är avgörande för både välfärd och samhällets utveckling. När människor mår bra i sina hem mår samhället också bra. Ett eget hem och en bra bostad har länge varit en självklarhet. Det framgår också av Regeringsformen som deklarerar att det åligger det allmänna att trygga rätten till bostad.

Hyresgästföreningen menar att samhället inte fullt ut lyckats med att ta sitt ansvar för att trygga rätten till bostad för alla. Ett hem är inte bara vad som finns innanför bostadens fyra väggar utan måste också finnas i ett välfungerande sammanhang.

En pusselbit i detta är förutsättningarna att leva på landsbygden, samt landsbygdens förutsättningar i stort. Hyresgästföreningen ställer sig positiva till inriktningen i kommitténs förslag och målsättningar, särskilt gällande de delmål som finns kring samhällsplanering och bostadsbyggande, men menar samtidigt att mer och kraftfullare åtgärder är nödvändiga för att åstadkomma den livskraftiga landsbygd som är kommitténs huvudmål.

Hyresgästföreningen ser positivt på den breda enighet och ambitionen av en sammanhållen landsbygdsolitik som finns inom kommittén.

5.1. Landsbygderna i den kommunala översiktsplaneringen

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget att Boverket ges i uppdrag att utarbeta en vägledning för hur landsbygdernas värden och utvecklingsmöjligheter ska kunna redovisas inom ramen för den

kommunala översiktsplaneringen. En sådan vägledning kan hjälpa kommunerna att på ett mer aktivt sätt uppmärksamma landsbygdens särskilda behov och förutsättningar i översiktsplaneringen. Minst lika viktigt är det att kommunerna uppmärksammar landsbygdens behov i de riktlinjer för bostadsförsörjningen som ska fastställas varje mandatperiod. Vägledningen bör knyta ihop dessa processer.

5.1.1 Riksintressen påverkar

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget att regeringen tar initiativ till att begränsa och precisera riksintressenas areal med syfte att underlätta landsbygdernas utveckling. Utöver tydliga kriterier för avgränsningen och utpekandet av riksintressen menar Hyresgästföreningen, liksom riksintresseutredningens (SOU 2015:99) förstag *En ventil för regeringen*, att också regeringen skall kunna ge andra intressen företräde före ett riksintresse.

Hyresgästföreningen delar landsbygdskommitténs bedömning att Riksintresseutredningens förslag om att komplettera riksintressena i miljöbalken med områden av ”*väsentligt allmänna intressen*” inte bör genomföras.

5.1.2 Enklare att bygga i strandnära lägen

Hyresgästföreningen har inget att erinra mot förslaget att regeringen säkerställer att reformeringen av strandskyddsbestämmelserna i landsbygderna får avsedd effekt. Det är rimligt att staten på ett tydligare sätt stöder kommuner som vill använda sig av gällande strandskyddsregler för att underlätta en ökad bosättning och etablering av verksamheter i kommunen. Hyresgästföreningen menar dock att det är viktigt att ta i beaktan att hyresgäster, som sällan har tillgång till stränder genom sitt boende, inte påverkas negativt av förändringar i tillämpningen av strandskyddet, samtidigt kan en medveten exploatering och utveckling av stränderna bidra till att öka tillgången till stranden och vattnet, till exempel genom att anlägga parker, promenadstråk eller olika typer av besöks- eller upplevelseverksamheter.

5.1.3 Översyn av vatten- och avloppslagstiftningen

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget att regeringen gör en översyn av va-lagstiftningen i syfte att underlätta bostadsbyggandet och åtgärdandet av icke godkända avlopp i landsbygderna. Dagens lagstiftning om vattentjänster och avlopp – miljöbalken, inläggningslagen och vattentjänstlagen – upplevs som dåligt samordnade och ibland som ett hinder för bostadsbyggandet. Därför är det önskvärt med en översyn av va-lagstiftningen i syfte att undanröja hinder för bostadsbyggande.

En sådan utredning bör också titta på hur kostnaden för uppgraderingen av VA-systemen ska fördelas. Särskilt mot bakgrund av de framtida kostnaderna för klimatanpassning som behöver ske den närmaste tiden.

5.2 Ett ökat behov av bostäder

Hyresgästföreningen instämmer i kommitténs lägesbeskrivning att det finns ett behov av fler bostäder i stort sett i alla landets kommuner. Behovet är särskilt stort bland unga, nyanlända och äldre. Unga och nyanlända behöver rimliga möjligheter att kunna etablera sig på bostadsmarknaden, också på landsbygden. För de äldre kan hyresrätten spela en stor roll i att kunna övergå till ett boende som är mer anpassat till ens nuvarande livssituation och möjliggöra ett mer aktivt åldrande.

För att möta dessa behov behöver vi bygga goda bostäder till rimliga kostnader som även låg och medelinkomsttagare kan ha råd med. Därför är det bra att kommittén lyfter frågan kring kostnaden för nyproducerade hyreslägenheter. Kommittén nämner också ”Regeringens 22 steg för fler bostäder” samt investeringsstödet för byggandet av hyresrätter. Hyresgästföreningen är positiv till dessa initiativ.

Hyresgästföreningen har inget att erinra mot förslaget om en utredning av landsbygdslån, samt att SBAB får ett uppdrag att ta ett samhällsansvar för bostadsfinansieringen som ett komplement på svaga marknader. Hyresgästföreningen menar dock att dessa förslag inte är tillräckliga för att komma åt problem en med höga produktionskostnader och svaga marknader.

Hyresgästföreningen har i andra sammanhang lyft ett stort antal förslag på dessa områden. Den generella inriktningen är att det offentliga behöver ta ett större och mer aktivt ansvar för bostadsförsörjningen. Såväl staten som kommuner och allmännyttan har ett brett urval av verktyg som kan och bör användas mer aktivt än de görs idag.

Såväl kommunala som privata fastighetsägare har idag stora svårigheter att klara den nyproduktion som behövs. Byggpriserna är idag så höga att hyran för nybyggda bostäder blir svåröverkomlig för medel- och låginkomsttagare. Konkurrensen är bristfällig och antalet anbud ofta väldigt få. Bostadsföretagen har på grund av bankernas riskbedömning många gånger svårt att få lån till nyproduktion, renovering och energieffektivisering, även med kommunal borgen.

Nybyggda hus på många mindre orter har dessutom regelmässigt en högre produktionskostnad än det uppskattade teoretiska marknadsvärde fastigheten får med ett nybyggt hus. Detta leder till krav på omfattande nedskrivningar av tillgångsvärdet, vilket påverkar företagens resultat och egna kapital mycket negativt. Det innebär att det många gånger blir omöjligt för fastighetsföretagen att bygga de nya hus som behövs för att människor som bor på svaga marknader ska ha förutsättningar att leva ett gott liv.

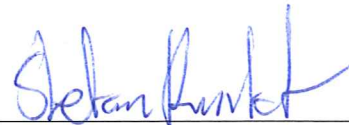
I flertalet landsbygdskommuner finns inte någon reellt existerande transaktionsmarknad för flerbostadshus. Marknadsvärdet uppskattas då utifrån fastighetstransaktioner som sker på helt andra marknader. Men det är inte rimligt att nybyggda flerbostadshus som är uppförda för långsiktigt ägande och förvaltning värderas till ett marknadsvärde som om de ska säljas i morgon och trots att en marknad inte finns. Om samtliga lägenheter är uthyrda och fastigheten långsiktigt ger en rimlig avkastning borde nedskrivning inte behöva göras. Däremot ska nedskrivning givetvis krävas, om fastigheten exempelvis har outhyrda lägenheter eller upprepade underskott i driften. Reglerna kring nedskrivningar behöver anpassas för att fungera också för ett långsiktigt fastighetsinnehav och detta måste få påverka investeringskalkylen och värderingen.

Hyresgästföreningen föreslår, precis som SABO, att regeringen i den fortsatta beredningen av Landsbygdskommitténs betänkande utreder och överväger möjligheterna till en justering av de regelverk som styr nedskrivningar. Detta behövs för att möjliggöra den nödvändiga nyproduktionen av hyresbostäder.

Hyresgästföreningen



Marie Linder,
förbundsordförande



Stefan Runfeldt,
handläggare