



2021-03-22

REMISSVAR  
Fi2021/04994

Finansdepartementet  
103 33 STOCKHOLM  
fi.remissvar@regeringskansliet.se

## **Regeringens utredning ”Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet”**

SmåKom är ett nationellt nätverk för små kommuner och vi har för närvarande 67 medlemmar, vilka består av de till befolkningen mindre, men till ytan större kommunerna i Sverige.

Utredningen är väl genomarbetad, **MEN**, bland de 27 besökta kommunerna ingår endast en kommun med färre än 15 000 invånare, trots att så många som 131 av landets kommuner finns i den gruppen. Den valda kommunen är för övrigt en av få som har angett balans i sitt bostadsbestånd i Boverkets bostadsmarknadsenkät år 2020. Mediankommunen i Sverige har ca 15 300 invånare. Däremot har man valt att ta med landets tre största kommuner samt ytterligare fem kommuner som har fler än 100 000 invånare.

Det urval av kommuner som utredningen har använt rimmar illa med det som uttrycks i utredningens direktiv. Där talar man om "hela befolkningen". För oss inkluderar det uttrycket även befolkningen i de till befolkningstalet mindre kommunerna.

Den geografiska aspekten är också intressant, endast fem av de intervjuade kommunerna ligger norr om Gävle, ett område som utgör två tredjedelar av Sveriges yta. Att kunna bygga och bo till lägre kostnad är, vad vi erfarit, viktigt även för Sveriges mindre kommuner i norra Sverige, kanske till och med extra viktigt för att ha en möjlighet att vara attraktiva som boendeplats för fler.

Utredningens urvalskriterier fokuserar på att intervjua kommuner som inte tidigare byggt standardiserade bostäder och som har hög efterfrågan på bostäder. Hög efterfrågan definieras som ett behov av 500 eller fler nybyggda bostäder. SmåKom ställer sig kritiska till urvalet, vi vet att även många små kommuner har hög efterfrågan på bostäder om än i mindre antal. Att bygga standardiserat kan vara lika aktuellt i en liten kommun som i en stor.

**Med detta sagt anser vi inte att utredningen är representativ för landets samtliga kommuner.**

För att få en uppfattning om hur våra medlemskommuner resonerar skickade vi ut en enkät med ett antal av utredningens förslag samt möjligheter att lämna kommentarer och förslag på hur man kan bygga till lägre kostnad för att få ner hyreskostnaden. Vi har mottagit 36 svar varav 20 är besvarade av kommunstyrelsens ordförande och 16 av VD för ett kommunalt bostadsbolag. Nedan presenterar vi en sammanfattning av de kommentarer som kom in. Enkäten i sin helhet presenteras i **bilaga 1**.

Det enskilt största problemet kopplat till nybyggnation i små kommuner, ofta landsbygdskommuner, är nedskrivningskravet (K3-reglerna). Värdet på en nybyggd fastighet är många gånger lägre än produktionskostnaden vilket skapar en kraftig nedskrivning, detta hindrar flera kommuner från att bygga nytt och utvecklas så som de många gånger skulle önska. Detta bromsar också affärsbankernas utlåning till bostadsbyggande på landsbygden varför allmännyttan i många kommuner saknar konkurrens.

Över lag är de som besvarat enkäten positiva till seriebyggda flerbostadshus och ser därigenom möjligheter till att minska byggnadskostnaden. Andra förslag som lyfts fram är att jämställa hyresrätt med äganderätt för att då kunna nyttja moms- och rotavdrag, lägre tomtpriser, låga anslutningskostnader, väl genomarbetade underlag, kompetenta upphandlare, planera tomter med gynnsamma förutsättningar, begränsa ”kommunala särkrav” som innebär höjd produktionskostnad, ta del av allmännyttans upphandlingar med mera.

Några av de som svarat på vår enkät uttrycker en viss oro för att seriebyggda flerbostadshus kan vara ett hot mot de lokala företagen då arbetskraften vid sådan byggnation ofta kommer från andra länder. Det finns ofta en strävan att gynna de lokala entreprenörerna och någon har svarat att de har lokala byggföretag som har arbetat fram egna koncept som hamnar på en rimlig kostnadsnivå.

SmåKom önskar att regeringen tar hänsyn till våra medlemmars synpunkter i det fortsatta arbetet med en proposition i denna viktiga fråga.

Peter Lindroth  
Ordförande

Charlotta Haskovec  
Verksamhetsledare

*Detta remissvar är antaget av SmåKoms styrelse 2021-03-26*