

Finansdepartementet  
fi.remissvar@regeringskansliet.se

## **Betänkandet Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 2020:75)**

Fi2020/04994

### **Utgångspunkter**

Konkurrensverket har i uppdrag att verka för en effektiv konkurrens i privat och offentlig verksamhet samt en effektiv offentlig upphandling till nytta för det allmänna.

Utredningen lämnar ett förslag för att underlätta produktionen av seriebyggda flerbostadshus i Sverige genom möjligheten att avvika från rådande detaljplan. Utredningen gör även bedömningar och för resonemang om fler frågor, såsom vilka förutsättningar som finns att upphandla lägenheter i flerbostadshus till förutbestämda hyresnivåer och om förutsättningarna i lagen om offentlig upphandling är tillräckliga för att möta det bostadsbehov som finns för invånare som står längst ifrån bostadsmarknaden. Konkurrensverket instämmer i huvudsak med utredningens förslag och de bedömningar som presenteras i betänkandet, men anser att förslaget till ändring i plan- och bygglagen kräver ytterligare överväganden om det ska genomföras. Därutöver lämnar Konkurrensverket några synpunkter baserade på det uppdrag och erfarenheter som Konkurrensverket har.

### **Möjlighet till planavvikelse (kapitel 1)**

Utredningen föreslår en ändring i plan- och bygglagen (2010:900) som innebär att en ny möjlighet till avvikelse från gällande detaljplan införs för seriebyggda flerbostadshus. Konkurrensverket ser fördelarna med att förenkla planarbetet för att kunna uppföra fler bostäder, men vill framhålla att den föreslagna ordningen diskriminerar de aktörer som kan bygga kostnadseffektiva flerbostadshus som inte är seriebyggda, men som i övrigt är likvärdiga. Till det ena kan ges tillstånd men inte till det andra. En sådan diskrepans är inte ändamålsenlig för att uppnå det övergripande syftet att totalt sett fler prisvärda bostäder ska kunna uppföras. Definitionen av vad som konstituerar ett seriebyggt hus lämnar även ett stort



utrymme för tolkning, och riskerar därför att tillämpas olika från myndighet till myndighet.

Behovet av en möjlighet för kommuner att tillämpa den föreslagna regleringen om planavvikelse ska också ställas i relation till den slutsats som utredningen presenterar kring kommunernas motvilja att uppföra seriebyggda hus. Konkurrensverket ställer sig därför frågande till vad den föreslagna lagändringen kommer att få för effekt avseende antalet nya bostadshus med lägre hyra om kommunerna ändå inte har en vilja att utnyttja möjligheten till planavvikelse. Om förslaget om ökade möjligheter till planavvikelse ska få den önskvärda effekten att nya prisvärda bostäder ska uppföras i högre grad, måste också den tillkommande bebyggelsen vara av det kostnadseffektiva slaget med låg boendekostnad. Som förslaget är utformat är kopplingen till låga boendekostnader endast en underförstådd presumtion. Formellt innebär det enbart en fördel för seriebyggda hus. Sammanfattningsvis anser således Konkurrensverket att ytterligare överväganden krävs om förslaget ska genomföras.

#### **Avrop från ramavtal (kapitel 4)**

Utredningen resonerar kring användandet av ramavtal med kända och återkommande lösningar som ett effektivt sätt att öka volym och minska produktionskostnader för seriebyggda bostadshus. Konkurrensverket ser att förutsättningarna för att öka byggandet genom avrop från ramavtal för seriebyggda hus finns, men att resultaten av antalet nya prisvärda bostäder i slutändan faller på den enskilda kommunens vilja att avropa från dessa.

Utredningen konstaterar att trots att det finns tillgängliga ramavtal för bostadshus avsedda för serieproduktion, har antalet avrop och byggande av serieproducerade bostadshus varit lågt. En lösning på detta problem kan enligt Konkurrensverket inte härledas till hinder i upphandlingslagstiftningen. Enligt utredningen är problemet att kommuner inte vill bygga seriebyggda bostadshus som innehåller dessa lösningar. Konkurrensverket ser därför att lösningen främst ligger i att verka för beteendeförändringar i kommunerna för att i sin tur öka viljan att uppföra bostadshus genom avrop av tillgängliga ramavtal.

#### **Företagsekonomisk nackdel (kapitel 6)**

Konkurrensverket delar utredningens bedömning om att inga justeringar behöver göras av upphandlingslagstiftningen för att nå effektivitet i upphandling av bostadshus.

Utredningen pekar i sina överväganden på att det finns en företagsekonomisk nackdel för allmännyttan att behöva tillämpa upphandlingsreglerna. Privata företag som verkar på en konkurrensutsatt marknad och pressar priser genom effektivisering har inte samma ekonomiska förutsättningar som offentliga aktörer eller företag.

Konkurrensverket vill dock i sammanhanget framhålla att upphandlingslagstiftningen säkerställer god konkurrens för det offentliga och minskar riskerna för förekomst av korrupta affärsrelationer. En upplevd företagsekonomisk nackdel är i det sammanhanget varken ett tillräckligt skäl, eller rättslig grund, för ett undantag från lagstiftningen.

### **Presumtionshyra (kapitel 9)**

Konkurrensverket har inga invändningar mot resonemangen i betänkandet om användandet av presumtionshyror i upphandlingar av bostadshus. Verket vill dock lyfta fram att vagt formulerande krav i upphandlingsdokumenten kan strida mot principen om öppenhet, och därför skapa risk för felaktigheter i upphandlingar samtidigt som alltför omfattande krav kan minska antalet anbudsgivare. Konkurrensverket delar även den bedömning som utredningen gör att låga produktionskostnader visserligen är en förutsättning för, men i sig självt inte utgör en garanti för, låga boendekostnader.

---

Detta yttrande har beslutats av generaldirektören. Föredragande har varit sakkunnige Max Brimberg.

Yttrandet undertecknas inte egenhändigt och saknar därför namnunderskrifter.

Rikard Jermsten

Max Brimberg