

Finansinspektionen

103 97 STOCKHOLM

Stockholm

Vår referens

Dnr

2016-08-17

Daniel Wiberg

N2016/00206/PUB

Yttrande över betänkande av utredningen om bättre konkurrens för ökat bostadsbyggande: Plats för fler som bygger mer, SOU 2015:105

Allmänna synpunkter

Företagarna instämmer till stora delar i utredningens analys av de problem som påverkar konkurrensen på marknaden för bostadsbyggande och bostadsbyggandets förutsättningar. Höga inträdeshinder till marknaden, låg rörlighet i det befintliga bostadsbeståndet samt en omfattande reglering leder sammantaget till att den svenska bostadsmarknaden kännetecknas av ett behov som vida överstiger tillgången och utbudet av bostäder. Problemen är på sina håll så omfattande att de försvårar de svenska företagens förutsättningar till rekrytering och därmed sysselsättning och tillväxt.

Företagarna anser att lösningen på de bostadspolitiska utmaningarna inte är mer centralistisk styrning och statliga initiativ utan tvärtom ett mer marknadsorienterat – incitamentsstyrt – system för byggande och boende. Plan- och bygglagen i kombination med miljöbalken har vuxit genom ständiga tillägg och blivit en vildvuxen lag, som försvårar, fördyrar och ibland förhindrar investeringar och långsiktig planering i kommuner och för byggföretag. Enligt Företagarnas uppfattning måste den föråldrade plan- och byggprocessen reformeras. Även skattesystemet behöver ses över för att öka rörligheten på bostadsmarknaden och för att öka de kommunala incitamenten för nybyggnation.

Synpunkter på utredningens förslag

Utredningen visar tydligt att processerna kring planarbete och markanvisning utgör en stor del av förklaringen till den uppkomna situationen. Dessa processer måste därför i linje med utredningens förslag reformeras för att bli mer transparenta, förutsägbara och effektiva. Genom att reformera lagen om markanvisningar kan dagens situation med att aktörer erhåller byggrätter utan igångsättning av byggande undvikas. Tidsramarna för tillståndsprövningar etc. måste förkortas betydligt. Till detta kommer också andra nödvändiga reformer för att effektivisera bostadsmarknaden. En översyn av befintliga regleringar kring hyresmarknaden för bostäder bör därför skyndsamt göras i syfte att öka rörligheten och utbudet på bostadsmarknaden.

Företagarna delar också utredningens syn att problembilden är bredare och därmed mer generellt kopplad till tillväxt än vad som legat inom ramen för utredningens uppdrag. Företagarnas egna undersökningar visar återkommande att små och växande företag upplever stora svårigheter med att hitta kompetent arbetskraft, vilket påverkar sysselsättning och ekonomisk tillväxt negativt. Företagarna välkomnar därför åtgärder för att öka tillgängligheten till och tillgången på bostäder samt för att underlätta konkurrensen på bostadsmarknaden. Regelförenkling måste i detta avseende vara en prioriterad fråga.

Den empiriska studien gjord av Konkurrensverket, på uppdrag av utredningen, visar att tre rikstäckande byggtreprenörer tillsammans vinner omkring 40 procent av allmännyttans upphandlingar. En stor del av de övriga upphandlingarna vinnas av stora lokala byggtreprenörer. Studien visar att det är ovanligt att mindre företag vinner upphandlingarna. Detta faktum belyser tydligt vikten av att förbättra anbudskonkurrensen. Företagarna instämmer med utredningen i att upphandlingsstöd från Upphandlingsmyndigheten kan stärka de upphandlande myndigheternas kompetens i fråga om upphandlingar avseende bostadsbyggande. Företagarna är exempelvis öppna för utredningens tankar om ett större nyttjande av kombinatorisk upphandling från allmännyttans sida, i syfte att skapa större mångfald och bättre anbudskonkurrens. Vi ställer oss bakom utredningens förslag att Upphandlingsmyndigheten bör ges i uppdrag att se över behovet av upphandlingsstöd inom detta område.

Utredningen betonar även vikten av att upphandlingskraven inte blir detaljstyrande, bl.a. eftersom det minskar de mindre företagens möjligheter att vara med och konkurrera. Det finns dessutom risk att konkurrensen snedvrids ju mer detaljstyrande krav som ställs eftersom dessa endast kan uppfyllas av vissa aktörer. Företagarna anser att stöd från Upphandlingsmyndigheten kan ge vägledning även i dessa avseenden. I fråga om detaljstyrande kravställande vill vi även uppmärksamma att Företagarna har, bl.a. i remissyttrande över lagrådsremiss Miljö-, social- och arbetsrättsliga hänsyn vid upphandling, avstyrkt ett lagförslag om att införa krav på villkor enligt kollektivavtal.¹ Ett sådant system riskerar att bli mycket tungrovt och svårförutsägbart och i praktiken stänga ute många företag från den offentliga marknaden. Detta kan medföra allvarliga negativa effekter särskilt för många små företag som står utanför kollektivavtal/hängavtal. Det måste observeras att drygt 60 procent av de små företagen (1-49 anställda) saknar kollektivavtal/hängavtal. Eftersom små företag utgör drygt 99 procent av alla företag innebär detta att 60 procent av företagen i Sverige saknar kollektivavtal/hängavtal.

Företagarna ställer sig bakom utredningens förslag att en myndighet bör ges i uppdrag att samla in statistik om faktorer om anbud och priser för att öka transparensen kring den offentliga upphandlingen och bostadsbyggandet.

Företagarna vill även tillstyrka förslaget att i högre grad koordinera krav på exempelvis gestaltning och tekniska särkrav genom utvecklande av typhus. En större enhetlighet i kommunernas krav på byggnation är enligt Företagarna en förutsättning för skalekonomi, prispress och bättre fungerande konkurrens. En nationell strategi i syfte att möjliggöra att ”typgodkända flerbostadshus” måste emellertid utformas så att mindre eller nya aktörer inte missgynnas.

¹ Företagarna vill även hänvisa till vad vi tidigare framfört i vårt yttrande över delbetänkande SOU 2015:78 från Utredningen om upphandling och villkor enligt kollektivavtal.

Kommunerna har idag ansvar för planeringen av byggandet genom planmonopolet. Markpriset påverkas av kommunernas planarbete, bygglovshantering och markanvisning. Byggreglering genom PBL och kommunerna har därför som utredningen påpekar störst möjlighet att påverka utbudet av byggbar mark och därmed markkostnaderna. Även vissa inskränkningar av nuvarande rätt till överklaganden bör utredas för att möjliggöra ett ökat byggande. I detta avseende vill Företagarna också understryka vikten av att planer för bostadsbyggande även innefattar byggande för näringslivsverksamhet liksom ökade investeringar i annan infrastruktur. Fungerande kommunikationer är en nödvändig förutsättning för nyexploatering både i näringslivsverksamhet och för bostadsbyggande. Investeringar i ny infrastruktur som möjliggör bostadsbyggande bör därför prioriteras.

Företagarna delar även utredningens bedömning att det behövs ökad kapacitet till plankontoren, ett högre utnyttjande av extern plankapacitet, samt mer enhetliga krav och minskad detaljeringsgrad i planarbetet. Företagarna delar även utredningens konstaterande att det behövs en mer transparent och enhetlig tillämpning av PBL mellan kommunerna. Kommunala särkrav bör inte förekomma. Även utredningens förslag om att ge Boverket i uppdrag att utarbeta en mer digitaliserad planprocess välkomnas av Företagarna.

Företagarna kan konstatera avsaknaden av ett landsbygdsperspektiv i utredningen. Vi konstaterar också avsaknaden av en grundlig analys av hur finansiering genom de statliga kreditgarantierna används utifrån en geografisk uppdelning men också nyttjandet utifrån företagsstorlek. Faktum är att en utmaning för de mindre företagen handlar om finansiering vilket nämns samtidigt som utredningen enbart redogör utvecklingen på aggregerad nivå för hela landet. Utredningens slutsatser om att små och medelstora företag inte diskrimineras på marknaden är därmed inte underbyggda.

Företagarna anser slutligen att utredningen på ett berömligt sätt belyst hur svensk byggmarknad fungerar ur flera aspekter och att betänkandet därför bör användas som kunskapsunderlag framöver. Vi kan konstatera att utredningen inte har haft i uppdrag att utreda och lägga förslag på reformer av bygg- och hyresregleringarna. Sådana reformer behövs dock för att effektivisera användandet av det befintliga bostadsbeståndet och underlätta nybyggnation. Även de s.k. flyttskatterna skulle behöva reformeras för att snabbt effektivisera användningen av det befintliga bostadsbeståndet. Företagarna anser dessa frågor snarast bör utredas för att skapa förutsättningar för bättre bostadsbyggande.

Företagarna

Patrik Nilsson

Chef politik, analys och opinion

Daniel Wiberg

Chefsekonom