



2002-04-23

Det talade ordet gäller!

Anförande av Lars-Erik Lövdén vid seminarium om "Byggherrens betydelse" Chalmers i Göteborg, den 23 april 2002

Byggherren måste ta plats i byggprocessen!

Konferensdeltagare,

Jag får ofta höra från byggsektorns sida att det inte går att bygga billigare. Det är naivt, säger de, att tro att de pilotprojekt som Byggekostnadsdelegationen genomförde kan översättas på byggande i allmänhet. Receptet från deras sida har varit att sänka boendeskatterna och ta bort hyresregleringen. Då kommer det att byggas mer och då kommer boendekostnaderna att minska.

Det tror inte jag! Jag skulle vilja säga att jag till och med vet att det inte är en framkomlig väg.

Byggmarknaden fungerar dåligt. Det är en slutsats som bl a Byggekostnadsdelegationen kom fram till. Det vet inte bara de, utan vi vet lite till mans att det förhåller sig så. Byggmarknaden är en synnerligen konservativ marknad där konkurrensen fungerar dåligt, och marknaden präglas av monopolliknande förhållanden. Nyligen dokumenterades detta i ett antal upprörande fall där fusk och slarv varit legio. Mögelhus, fallfärdiga broar, asfaltkarteller.

Skulle vi få lägre boendekostnader om vi släppte hyrorna fria och tog bort dagens bruksvärdesystem? Knappast! Vi skulle med största sannolikhet få väsentligt högre hyror. Vi skulle få vänta oss mellan 50 och 100 procent högre hyror i storstädernas innerstäder! Hur många vanliga hushåll har råd att betala dessa hyror? Nej – marknadshyror skulle förstärka den segregation som vi redan lider av - och det kan jag inte acceptera.

Så därför säger jag nej till marknadshyror – oavsett vilket namn man sätter på dessa.

Skulle vi få lägre boendekostnader om vi sänker boendeskatterna? Ja – kanske. Men då måste det ske på ett sätt så sänkningen kommer de boende till del. Men att sänka byggmomsen är ingen lösning. För det första kan vi inte göra detta generellt. Enligt EU-reglerna får vi bara ha en lägre moms på sk socialt boende och byggande. För normalt villa- och

bostadsrättsbyggande kan vi bara ha normalmomssatsen. Samma sak gäller för hyreshusbyggandet. Vi kan endast ha en lägre moms på byggande av kategoribostäder för sociala ändamål.

Mot den bakgrunden har vi i stället valt att stimulera det byggande som vi anser särskilt angeläget, och som missgynnas av dagens marknadssituation, genom att inrätta investeringsstöd för byggande. Det ger i praktiken samma effekter som lägre moms. Samtidigt kan vi fästa villkor till stöden som gör att vi når de mål vi avser att nå – lägre produktionskostnader och samtidigt lägre boendekostnader.

Låga produktionskostnader leder inte självklart till låga boendekostnader. I överhettade regioner, som i storstadsområdena, är det fullt möjligt att bygga för 18- 20 000 kr/kvm, eller ännu lägre om man vill det, och sedan sälja bostadsrätten för 25 - 30 000 kr/kvm. Vinsten hamnar hos byggherren - som vanligen också är byggentreprenör. Vanligtvis någon av de stora – Skanska, JM, PEAB, NCC.

Man ska kanske inte moralisera över att privata byggföretag gör på det här sättet. Det är ju deras affärsidé att bygga och sälja av. De har inte för avsikt att förvalta bostäderna långsiktigt. De vill förvalta aktieägarnas kapital på bästa sätt, men från boendepolitiska utgångspunkter är det inte bra. För skulle det bara byggas egna hem och bostadsrätter som kan säljas dyrt på marknaden så kommer det inte att byggas tillräckligt med bostäder till hushåll med normala inkomster.

Det är också troligt att den här situationen bidrar till att upprätthålla ett ineffektivt byggande som alltför länge har fastnat i omoderna byggprocesser. Det är långsiktigt ohållbart såväl från företagsekonomiska som samhällsekonomiska utgångspunkter. För de bostadslösa riskerar en sådan utveckling att leda till evig bostadslöshet.

Om vi ska få ner produktionskostnaderna och boendekostnaderna måste vi till att börja med vilja det och då måste alla led vara med och arbeta i den riktningen. Inte minst gäller det byggherren!

Som byggherre måste man ställa tydliga krav om vad man vill ha och man måste se till att få det man har beställt och betalar för!

För att ta vårt ansvar för att stimulera ett ökat bostadsbyggande har regeringen inrättat investeringsbidrag till byggande av hyreslägenheter och till studentbostäder. Det kommer att byggas ca 12 600 nya studentbostäder med hjälp av det här bidraget under 2001- 2002. Behovet är större än så. Därför har regeringen i vårbudgeten föreslagit att det satsas ytterligare 125 miljoner kr på investeringsstöd till byggande av studentbostäder under 2003.

Investeringsbidrag till hyresbostäder har på bara ett drygt halvår beviljats till ca 3 500 lägenheter. Det tycker jag är en väldigt bra början. Bidraget har fördelats utifrån behovet på orten och med hänsyn till kostnadsläget på orten. Det finns totalt 2,5 miljarder kr avsatta under en femårsperiod. Skulle

det visa sig att byggandet av hyresbostäder ökar så mycket att bidraget riskerar att ta slut så är regeringen självklart beredd att ta fram mer pengar! Men än så länge är det ingen brist på pengar.

Konferensdeltagare,

Jag tycker att det har hänt alldeles för lite i byggsektorn för att man ska kunna vara nöjd med utvecklingen. Och som jag redan har pekat på går utvecklingen i vissa stycken åt alldeles fel håll.

Det finns många förklaringar till att det blivit så här. En förklaring är den strukturförändring som skett inom byggandet, nämligen relationen mellan beställare och utförare. Som jag redan varit inne på, har vi gått från en situation där ett flertal kunniga beställare, i egen regi eller med hjälp av lokala byggmästare och hantverkare, byggde för egen långsiktig förvaltning, till en situation där ett fåtal stora rikstäckande byggbolag, ofta med ägda underleverantörer, producerar byggnadsverk som överläts till att förvaltas av någon annan. Den här strukturuomvandlingen har bidragit till att byggherrekompetensen väsentligt försvagats.

Redan den s k Byggkostnadsdelegationen visade att det går att bygga minst tio procent billigare. Det motsvarar ca 20 miljarder kr årligen. Det är ett tecken på dålig konkurrens inom byggsektorn. Och det är en väl känd kunskap att byggsektorn sedan årtionden tillbaka lider av konservatism och låg produktivitet. Under senare tid har vi också fått erfa att den åstadkommer undermåliga produkter i form av mögelhus, broar som hotar att rasa, fusk och kartellverksamhet. Skulle det byggas bilar med samma låga produktivitet och kvalitet som man bygger hus skulle ett sådant företag snabbt få slå igen! Byggsektorn måste skärpa sig!

Det måste till rejäla insatser för att skärpa konkurrensen och produktiviteten i byggsektorn. Bland annat som en uppföljning till Byggkostnadsdelegationen har vi inrättat Byggkostnadsforum som ska verka för en ökad effektivitet och lägre kostnader i byggande och boende genom att fungera som kunskaps- och idébank för byggherrar, kommuner, myndigheter och byggtreprenörer.

Byggkostnadsforum ska ta fram, analysera och förmedla kunskap och erfarenheter till byggsektorn om faktorer som ökar effektiviteten i byggandet. Man utgår från några huvudteman i sitt arbete:

- livscykelkostnaden
- byggherrekompetensen
- kunskapsöverföring

Vi måste bygga hus som klarar tidens tand med rimligt låga drift- och underhållskostnader. Då får vi låga boendekostnader över tiden. Det är klokt företagsekonomiskt och det är klokt från samhällsekonomiska

utgångspunkter. Att tänka på det innan man börjar bygga är att visa god byggherrekompentens.

Byggherrens roll är väldigt viktig om vi ska få bra och billiga bostäder. Som jag redan varit inne på är det tyvärr många inom byggsektorn som säger att det inte går att bygga billigare. Men det går. Det visade redan Byggekostnadsdelegationen. Och nu har Byggekostnadsforum redovisat en lång rad projekt, såväl genomförda, pågående som planerade, som visar att det går att bygga billigt och bra.

Det byggs billigt och bra på många håll i landet. Det sker bl a i Hjärup, Malmö, Göteborg, Linköping, Skövde. Ja, även i Stockholmsregionen. Ett fyrtiotal entreprenörer, stora såväl som små, var beredda att delta i den tävling som SABO utlyst för att få fram bostäder som vanligt folk kan efterfråga. Tio företag har fått uppdraget att ta fram konkreta projekt. Det ska bli tvåor på 60 kvm som får kosta högst 6000 kr/månad i hyra – före investeringsbidraget!

Men om man ska kunna bygga billigt så måste alla parter vilja det. Och viktigast av allt – byggherren måste ställa krav på god kvalitet och lägsta möjliga kostnader. Här i Göteborg har Familjebostäder visat att det går om man vill.

Men låt mig ta ett annat exempel. I Linköping finns det ett litet familjeägt bostadsföretag – Duvkullen. Det är ett solitt företag med god lönsamhet - enligt egen uppgift till och med en mycket god lönsamhet!

De bygger 50 –100 nya bostäder om året för egen förvaltning. De förvaltar f n ca 800 lägenheter och en del affärs- och industrilokaler. Allt är uthyrt.

Deras filosofi går ut på att bygga attraktiva bostäder till kostnader som vanligt folk kan efterfråga. De bygger stadsmässigt – alltså tre till femvåningshus i centrala lägen. Som byggherre tar de väldigt mycket plats i plan- och byggprocessen. De vet vad de vill ha och de ser till att få det de vill ha. De nöjer sig inte med nästan lika bra som det skulle ha kunnat bli.

Konferensdeltagare,

Det är hög tid för alla inom byggbranschen att skärpa sig om inte branschens rykte ohjälpligt ska solkas ner av skandaler och fusk. Det behövs omedelbara insatser från alla inom byggbranschen om människors förtroende ska kunna återvinnas. De som fuskat och slarvat ska ta sitt ansvar. Men ansvaret för att något omedelbart görs åt situationen måste också bäras av alla i branschen, från byggherrar, börsnoterade byggbolag ner till den minsta entreprenören.

Det är mot den här bakgrunden som regeringen nu har tillsatt en särskild byggkommission för att se över hur bygg- och anläggningssektorn fungerar. Kommission ska, som ni vet, föreslå åtgärder för att främja konkurrensen

och motverka konkurrensbegränsande beteende – användande av svart arbetskraft och kartellbildning – inom bygg- och anläggningssektorn.

Jag ska också avslutningsvis peka på några andra frågor som har betydelse för utvecklingen av byggherrerollen. Vi har, som ni säkert vet, även inrättat ett Byggherreforum, som syftar till att utveckla den statliga byggherrerollen och att genom effektivare upphandlingsrutiner bidra till lägre byggkostnader. Det arbetet är också viktigt när det gäller kunskapsöverföring mellan olika statliga bolag och myndigheter.

Fukt- och mögelproblemen måste vi snarast komma tillrätta med. Det är såväl en hälsofråga som en boendeekonomisk fråga. Det är Boverket, som ansvarig myndighet för miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö, som tillsammans med övriga berörda myndigheter kommer att bevaka utvecklingen avseende fukt- och mögelskador. Boverket bör också ytterligare öka bevakningen av hur plan- och bygglagstiftningen följs liksom att ha beredskap för att snabbt kunna genomföra närmare granskning av orsakssambanden vid påträffande skador och brister i nybyggnader.

Fukt- och mögelproblemen kommer dessutom att beröras i den förestående översynen av plan- och bygglagstiftningen.

Det gäller också frågor omkring kvalitetsansvaret enligt PBL. Även sådana frågor som möjligheten för byggherren att få ett intyg på att byggnader uppfyller samhällets krav, ett s.k. slutbevis, är sådant som kan behöva tas upp i samband med översynen av plan- och bygglagstiftningen. I det sammanhanget kommer också in frågan om det finns behov av en översiktlig dokumentation av vilka byggprodukter som använts vid byggandet, var i byggnaden de finns och t.ex. var och av vem produkterna tillverkats.

Konferensdeltagare,

Byggkostnadsdelegationen lyfte fram elva punkter i sin vision om hur byggsektorn borde fungera och utvecklas. Den första av dessa punkter var:

- Byggherrar ska aktivt och i samverkan utveckla marknaden och dess aktörer mot effektivare strukturer och större mångfald.

För att åstadkomma detta krävs god kompetens hos byggherren. Planeringen måste vara noggrann, upphandlingen måste ske på ett kunnigt och effektivt sätt. Hela byggprocessen måste präglas av tanken på kvalitet och kostnadskontroll, och det ska vara möjligt att i efterhand ta del av hur projektet genomförts. Alltså det är viktigt med kunskapsåterföring.

Jag vill understryka det som det lilla byggföretaget Duvkullen säger om sin roll och uppgift. Som byggherre måste man veta vad man vill, man ska vara kompetent och man ska ta plats i hela byggprocessen. Det gäller att se till att man får det man har beställt och betalar för. Det kräver också de boende.

Nästan lika bra är helt enkelt inte bra nog!