

Till NNR

Stockholm den 16 mars 2007

Förslag på regelförenklingar från Fastighetsägarna Sverige

Här följer en kort och övergripande sammanfattning av Fastighetsägarna Sveriges förslag på åtgärder för att minska företagens administrativa kostnader.

HYRESLAGEN

Det är viktigt att sätta nyttan av hyresgästinflytande vid ombyggnad, i förhållande till kostnaderna. Vi föreslår att den nuvarande byråkratiska ordningen med formkrav på godkännande etc tas bort. Anledningen är att inte önskvärda ombyggnader ska försvåras och fördyras.

PBL

Planprocess behöver förenklas och bli mer flexibel.

Kommunerna ska inte få vägra bygglov om åtgärderna ligger inom ramen för en lagakraftvunnen detaljplan.

Det är viktigt att föra in ett tidsperspektiv i processen och introducera ett kostnadstänkande i plan- och bygglovsprocessen.

LÄGENHETSREGISTER

Lagen om lägenhetsregister är beslutad men har ännu inte kommit i praktisk tillämpning. Lagstiftningen kommer att innebära stort administrativt och kostsamt arbete för fastighetsägarna. Dessutom kan ett register ifrågasättas av integritetsskäl. Vi föreslår därför att regeringen på nytt tar ställning till om ett lägenhetsregister verkligen bör införas.

SKATTELAGSTIFTNING

Vi föreslår en begränsning av återläggningen av värdeminskingsavdrag vid försäljning av näringsfastigheter. Se i övrigt NSD.

ENERGIDEKLARATIONER

Det är uppseendeväckande mycket data som har kommit till i blanketten för energideklaration av byggnader utöver vad lagen kräver. Det fördyrar energideklarationerna enormt genom ökade administrativa kostnader för fastighetsägaren.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken innehåller många mycket långtgående krav vilka medför mycket stor arbetsbelastning för fastighetsägare. Vi tror dessutom att arbetet med att försöka uppfylla balkens alla krav bara har startat upp. Om fastighetsägare, och alla andra verksamhetsutövare, verkligen visste vad som står där och följde dess mening och bokstav skulle arbetsinsatsen vara hiskeligt stor. Lagen är dessutom på de flesta områden så oprecis att man inte vet riktigt vad man skall göra. Man upptäcker alltså först då man gjort fel att man gjort det - och straffas för det.

1. Inomhusmiljö t ex krav på egenkontroll av radonhalt. Idag framställs det av många kommuner som ett krav att fastighetsägare ska göra radonmätningar. Detta trots att man vet att det saknas radonkällor i de flesta av Sveriges byggnader. Man åberopar kravet på egenkontroller. Det är dyrt. Istället borde inriktningen vara på riskbyggnader.

2. Inomhusmiljö. Det omvända beviskravet medför att personer som upplever att de blir sjuka av eller upplever att de påverkas negativt på annat sätt av inomhusmiljön kan orsaka fastighetsägaren stora kostnader trots att det inte finns fel på byggnaden eller dess inomhusmiljö. De är också oklart hur känslig en person skall vara för att denna skall betraktas som så ovanlig att byggnaden inte behöver passa. Jämför till exempel el-allergiker och personer som inte tål strålning från mobiltelefoner och deras master. Utredningar och ombyggnader kan kosta hur mycket som helst. Rättsläget är oklart och oförutsägbart.

3. Farligt avfall. Ett bilbatteri som står på en parkering som tillhör en fastighetsägare skall tas omhand av dennas personal. Det är rimligt att personalen har rätt att flytta batteriet till en egen "depå", som kan vara på en fastighet i närheten, i väntan på att det lämnas vidare i samband med att mera farligt avfall tas om hand. Kan reglerna för yrkesmässig transport av farligt avfall lättas upp?

4. Miljökonsekvensutredningar. Dessa är ofta mycket omfattande och kostsamma. Speciellt om en strandlinje eller grundvatten påverkas eller om marken tidigare använts till något annat än boende. Många fastighetsägare anser att detta gått till

överdrift. Man har intrycket att myndigheterna vill att inget skall ändras. Kan det förenklas?

5. Substitutionsprincipen för kemiska produkter kräver ingående kunskaper som normalt inte fastighetsägare har. Här borde myndigheterna göra förenklingar eller ta fram råd och riktlinjer.

6. Rapportering av ämnen som bryter ner ozonskiktet. Har stränga krav och åtminstone för några år sedan var det höga böter / förseningsavgifter. Kan det / har det lättats upp?

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Ulla Werkell

Emma Henriksson