



FASTIGHETSÄGARNA

20

Valplattform

Fastighetsägarna Stockholm

26

1. En Stockholmsregion med stark tillväxt 5

Säkerställ ett gott näringslivsklimat, infrastruktur och mobilitet	8
Ett bostadsbyggande som kan möta efterfrågan	10
Håll taxor och avgifter på en rimlig nivå	12
Levande stadsmiljöer skapar tillväxt	15

2. En tryggare Stockholmsregion 17

Tillgängliga bostäder och trygga hem	20
Trygga och säkra områden och städer	22

3. En robustare Stockholmsregion 25

Ett fungerande samhälle i vardag och kris	28
Fastighetsägarna bidrar till omställningen	30

Fastighetsägarna Stockholms valplattform 2026

Fastigheterna utgör grunden i staden. Det är här som människor bor, arbetar och lever sina liv. Varje dag bidrar tiotusentals fastighetsägare till trygga hem och goda förutsättningar för företag att växa och stimulera till fler jobb, genom välfungerande lokaler.

Fastighetsägare ser till att samhället fungerar, med platser för vård, skolor, polisstationer och andra verksamheter som krävs för att vårt samhälle ska utvecklas tryggt, robust och motståndskraftigt.

Inför valet 2026 presenterar Fastighetsägarna Stockholm ett antal förslag för hur våra medlemmar kan fortsätta med det.

Kontakt:

Sofia Jöngren

Näringspolitisk expert Fastighetsägarna Stockholm

sofia.jongren@fastighetsagarna.se



En Stockholms- region med stark tillväxt

Stockholmsregionen är en fantastisk plats att leva i men den kan bli ännu bättre. För att Stockholmsregionen på allvar ska kunna konkurrera med metropoler som Berlin, Köpenhamn och Paris krävs ett tydligt politiskt ledarskap och ett nära samarbete mellan kommuner och näringsliv. Genom gemensamt ansvarstagande, samverkan och långsiktiga insatser kan vår region fortsätta växa och utvecklas.

Att skapa goda livsmiljöer för invånarna och samtidigt stärka företagens villkor och konkurrenskraft behöver därför vara en av de högst prioriterade frågorna för länets förtroendevalda i både kommuner och regionen.

Fastighetsbranschen är beroende av stabila och långsiktiga spelregler. Vi vill därför uppmana länets politiker att enas kring fler breda överenskommelser och att öka samverkan över hela Stockholms län mellan kommuner, regionen och länsstyrelsen. Detta är särskilt viktigt i frågor som rör infrastruktursatsningar och utvecklingsområden för bostäder.

- ☐ Säkerställ ett gott näringslivsklimat, infrastruktur och mobilitet
- ☐ Ett bostadsbyggande som kan möta efterfrågan
- ☐ Håll taxor och avgifter på en rimlig nivå
- ☐ Levande stadsmiljöer skapar tillväxt

Säkerställ ett gott näringslivsklimat, infrastruktur och mobilitet

För att Stockholm ska fortsätta vara en attraktiv och växande region behöver kommunerna skapa trygga och tydliga förutsättningar för sina företag. När reglerna är begripliga, besluten långsiktiga och dialogen öppen blir det enklare att investera och generera ökad tillväxt och mer skatteintäkter. Goda investeringsvillkor för fastighetsägare säkerställer därtill tillgång till bostäder och lokaler. Ett gott näringslivsklimat omfattar många delar och det börjar med långsiktighet, god infrastruktur och en fungerande mobilitet.

Säkerställ ett gott näringslivsklimat

Kommuner som säkerställer goda villkor för företag där ingångsvärdet är att företag kan bidra till kommunens tillväxt skapar en god grund för fastighetsföretag att verka i. Regelverk bör utformas på ett sådant sätt att de är enkla att förstå och följa samt skapar utrymme för flexibilitet, inom ramen för det man vill uppnå. Styr med tydliga mål istället för med detaljerade regler och säkerställ att företag får ett gott bemötande, korta handläggningstider och rimliga avgifter.

Samsyn om framtidens infrastruktur

Stockholmsregionen behöver breda överenskommelser om framtidens infrastruktur som står sig över tid. Genom samsyn och breda överenskommelser kan vår region också tala med en röst mot riksdag och regering för att få till stånd nödvändiga infrastruktursatsningar.

En stabil överenskommelse om Arlanda och Brommas framtid

En fungerande flygtrafik till och från Arlanda är av stor betydelse för Stockholmsregionens utveckling och i förlängningen hela Sveriges. Därför behövs en samsyn mellan såväl de politiska partierna som mellan lokal nivå och regeringen som kan stå sig över tid.

En mobilitet som möter stadens behov

Även kring mobilitet behövs en samsyn. En levande stad som ger utrymme för gångtrafikanter och cykel ökar fastighetsvärdet och bidrar till aktivitet i bottenplan. För att fastighetsägare ska kunna satsa helhjärtat kring levande gatuutrymme krävs förutsägbara villkor som står sig över tid. Fastighetsägare behöver få en röst vid bordet när nya områden för minskad biltrafik pekas ut.

Ett bostadsbyggande som kan möta efterfrågan

För att Stockholmsregionen ska kunna växa behöver hyresrätten som boendeform värnas. Det största hindret för en väl fungerande bostadsmarknad i regionen är att vi har ett hyressättningssystem som snedvrider marknaden och lägger en våt filt över byggandet och utvecklingen av hyresrätter. Detta är svårt för kommunpolitiker att göra något åt men på lokal nivå kan man skapa så goda villkor som möjligt för att förvalta och bygga bostäder i kommunen.

Goda och förutsägbara villkor för bostadsbyggande

För att skapa goda och stabila villkor för bostadsbyggande behöver kommunen säkerställa att byggrätter är politiskt förankrade, att ledtiderna är korta och att handläggningen präglas av tydlighet och förutsägbarhet. Varje extra månad från projektering till inflyttning driver upp kostnaderna, kostnader som i slutändan riskerar att öka boendepiserna. Det är också av yttersta vikt att kommunen säkerställer att nyproduktionen av hyresrätter bygger på affärsmässiga principer samt att kommunens markanvisningar inte diskriminerar mellan kommunala och privata aktörer.

Anpassa priset för kommunal mark till rådande marknadsläge

Den kraftigt ökade inflationen i kombination med höjda räntor har lett både till att byggkostnaderna ökat dramatiskt och till att människor får mindre pengar kvar i plånboken att lägga på sitt boende. Detta har gjort många byggprojekt olönsamma. Ett effektivt sätt att få igång byggandet igen är att anpassa markpriset till det nya marknadsläget.

Fungerande prismodeller för anslutning till kommunala försörjningsnät

Kostnaden för anslutning till kommunala försörjningsnät behöver delas lika och rättvist mellan aktörer i ett nybyggnadsområde. Idag får ofta den första fastighetsägaren på plats betala en stor del av anslutningen till fjärrvärme, vatten och VA istället för att kostnaden redan från början ska fördelas på kollektivet.

Markanvisningar behöver vara förutsägbara och rättssäkra

Att investera i nya bostäder och andra fastigheter är en långsiktig affär som kräver långsiktiga spelregler. Tyvärr har många kommuner idag detaljerade krav där risken i projekten läggs helt på fastighetsägare. Kommunen kan underlätta byggandet av nya bostäder genom att riktlinjer för markanvisningar utformas så fastighetsägaren inte behöver stå för hela risken i projekten.

Tomträtten behöver stabila och förutsägbara spelregler

Kommunens tillämpning av tomträttsinstitutet måste utformas på ett sätt som gör det långsiktigt ekonomisk hållbart att bygga och förvalta fastigheter på tomträtt.

Säkerställ att detaljplanen medger flexibilitet

Stadsdelar utvecklas ständigt och då behöver befintlig byggnation följa med. Genom att anta detaljplaner som redan från början ger utrymme för ändrade användningsområden kan fastigheterna nyttjas effektivt, utan långa perioder med tomställda fastigheter och lokaler, något som i förlängningen riskerar minska områdets trygghet och attraktivitet.

Håll taxor och avgifter på en rimlig nivå

Precis som alla andra företag behöver fastighetsägare ha en balans mellan intäkter och utgifter för att vara långsiktigt hållbara. Det nya ekonomiska läget med stigande räntor och en inflation som tidvis har varit hög har skapat ett helt nytt kostnadsläge.

För att fastighetsägare ska kunna fortsätta bidra till att stärka Stockholmsregionens tillväxt behövs en rimlig utveckling av kommunala avgifter och bättre förutsättningar för kunden att kunna möta höjda kostnader. Här kan kommunerna bidra genom stark styrning, långsiktiga investeringar och förbättrad dialog med kunderna.

Säkerställ sund konkurrens

De statliga och kommunala monopol som finns inom el, värme, vatten, avlopp och avfall behöver i så stor utsträckning som möjligt fungera som om de vore utsatta för konkurrens. Det innebär bland annat att kommunala bolag ska ha rimliga avkastningskrav och kunna stå på egna ben. Olika kommunala bolag ska inte finansiera varandras verksamhet och de ska heller inte fungera som en intäktskälla för kommunen. Avgifterna ska aldrig skapa överskott till den kommunala budgeten.

Starta en taxedialog med kunderna

Taxor och avgifter ska vara förutsägbara och långsiktigt hållbara. För att skapa en mer hållbar och rättvis marknad måste taxor kunna påverkas och utformas så att de är enkla att förstå samt uppmuntra till effektiv resursanvändning. Ett bra sätt att säkerställa detta är att starta en taxedialog för taxor som rör avfall, vatten och avlopp. Detta blir ett sätt för de kommunala bolagen och dess kunder att förstå varandras villkor. Initiativet finns redan för fjärrvärme och kallas Prisdialogen.

Styr mot rimliga taxor

Underlag som tas fram inför ett nytt taxebeslut borde alltid innehålla en analys över hur förslaget påverkar det lokala näringslivet, en prognos över hur utvecklingen av taxorna i kommunen kommer utvecklas de närmsta åren samt en jämförelse med hur din kommun ligger jämfört med kommuner med likvärdiga förutsättningar. Det bör tydligt framgå av bolagets ägardirektiv att bolaget i första hand måste effektivisera sina verksamheter innan de får föreslå höjda taxor.

Låt inte fastighetsägarna ta notan för förpackningsindustrins producentansvar

När kommunerna tagit över ansvaret för insamling och införandet av förpackningar behöver de säkerställa att de får betalt av producenterna. Annars blir det kommuninvånarna som tar notan. Skapa också en smidig implementering där det är lätt att göra rätt. Säkerställ att införandet sker i dialog med fastighetsägare och se till att de som inte har möjlighet att skapa utrymme i sin fastighet inte straffas med högre avgifter.



Levande stadsmiljöer skapar tillväxt

En attraktiv stadskärna gör kommunen mer lockande för boende, företag och besökare – vilket driver tillväxt och välfärd. Fastighetsägare bidrar genom investeringar, aktiv lokalstrategi, långsiktighet och samverkan för att skapa livfulla, trygga och hållbara centrumområden.

Säkerställ flexibla detaljplaner

En plats där människor vill vistas blir tryggare och mer attraktiv. För att platsen ska få kraft att utvecklas behöver kommunala regelverk medge att det är enkelt att ändra användningsområden i och utanför fastigheter. På så sätt kan en plats fortsätta att vara dynamisk och attraktiv.

Ta fram ett handlingsprogram för levande stadsmiljöer

Genom att ta fram ett handlingsprogram för hur stadsmiljön ska vara trygg och levande får ni en riktning i arbetet. Ett handlingsprogram gör det även lättare att göra avvägningar mellan olika viktiga intressen. Låt gärna lokala fastighetsägare, det lokala näringslivet och kulturella aktörer vara med och ta fram programmet.



En tryggare Stockholmsregion

Fastighetsägare bygger och förvaltar människors hem som utgör grunden för trygghet och tillväxt i samhället. De skapar miljöer där människor kan leva, arbeta och utvecklas, och tar ansvar för att göra stadskärnor och bostadsområden trygga.

För att fastighetsägare ska kunna ta en aktiv roll i att skapa trygga och attraktiva samhällen, krävs politiska åtgärder och initiativ.

- ☐ Tillgängliga bostäder och trygga hem
- ☐ Trygga och säkra områden och städer

Tillgängliga bostäder och trygga hem

Fastighetsägares största bidrag till såväl trygghet som tillväxt består i att de bygger och förvaltar människors hem. Hem där människor skapar sina liv och förverkligar sina drömmar. Ett hem är grunden för en trygg uppväxt, för att människor ska kunna bilda familj, för att flytta till studier eller jobb. Fastighetsägare bidrar till fundamentet för det som får Stockholmsregionen att fungera och blomstra. Men för att kunna fortsätta med det behöver skyddsnätet vara robust och säkerställa att alla får tillgång till en god bostad.

Använd den kommunala hyresgarantin

Kommunen bör utnyttja de möjligheter som finns för att ge hyresgaranti. Det skulle kunna hjälpa fler människor till en trygg bostad även om de har exempelvis betalningsanmärkningar, osäkra eller låga inkomster.

Erbjud förtur till resurssvaga hushåll

Kommunen bör nyttja möjligheten att via bostadsförmedlingen och de egna bostadsföretagen erbjuda hushåll med särskilda behov förturer till lägenheter.

Sociala kontrakt ska vara trygga för alla

Sociala kontrakt bör användas på ett sätt som skapar trygghet för såväl de utsatta hushållen som grannar och fastighetsägare.



Trygga och säkra områden och städer

För att säkerställa att människor är trygga och slipper brott i sin närmiljö behöver alla aktörer dra åt samma håll. Redan idag bidrar fastighetsägare till tryggare stadskärnor och bostadsområden runt om i Stockholmsregionen.

Fastighetsägare är långsiktiga samhällsbyggare. Hyresgäster kan flytta sin verksamhet men fastigheten står kvar där den en gång byggdes. Därför jobbar fastighetsägare aktivt med att utveckla och förvalta sina fastigheter för att skapa miljöer där människor vill bo, arbeta och leva sina liv. I samarbete med länets kommuner kan vi göra ännu mer.

Trygghet som del av bostadsförsörjning och planering

Fastighetsägare bör involveras i tidiga skeden av stadsutveckling för att säkerställa att den byggda miljön främjar social hållbarhet. Lyft in trygghetsaspekter i det regionala bostadsförsörjningsprogrammet och säkerställ att fastighetsägare får vara med i det lokala trygghetsarbetet.

Effektivare samarbete mellan Socialtjänsten, Polisen och fastighetsägare

En av de viktigaste åtgärderna en fastighetsägare kan vidta för att öka de boendes trygghet är att säkerställa att de som är skrivna på en adress också är de som faktiskt bor där. För att detta ska fungera krävs en förbättrad samverkan mellan Skatteverket, Polisen och Socialtjänsten. Kommunen är en central part för att möjliggöra detta arbete.

Frivillig samverkan ger trygga och attraktiva områden

Platssamverkan, områdessamverkan eller BID-samverkan är en metod för att skapa trygga bostadsområden och stadskärnor. Genom att kommun, fastighetsägare och näringsidkare samverkar kan vi öka tryggheten inom ett område. Här är det avgörande att det finns ett deltagande från såväl kommunen och dess förvaltningar som Region Stockholm – och då kanske framförallt kopplat till stationer och knutpunkter för kollektivtrafik. En statlig utredning har lämnat förslag på att kommuner kan tvinga fram områdessamverkan. Om förslaget blir lag behöver kommunerna säkerställa att områdessamverkan även fortsättningsvis bygger på frivillighet och engagemang. Om inte riskerar vi samverkan som bara sker på pappret istället för ute i stadsrummet.

Levande bottenvåningar skapar trygga platser

När fastigheters bottenvåningar är fyllda av liv och rörelse bidrar det till att ett område upplevs som såväl tryggt som attraktivt. Det är också viktigt att befintliga lokaler inte står tomma någon länge tid. För att lokaler snabbt ska kunna ändra användningsområden behövs såväl att detaljplanen medger att de används för olika ändamål men också att kommunen har snabba och effektiva handläggningstider.



En robustare Stockholmsregion

Sverige och Stockholmsregionen står inför flera stora utmaningar. En förbättrad beredskap för kris, krig och klimatförändringar krävs liksom en hållbar omställning.

Utmaningarna ställer stora krav på fastighetsägare som har högt ställda ambitioner för att nå klimat- och hållbarhetsmålen. Genom att länets kommuner jobbar tillsammans med fastighetsägare kan vi gemensamt säkerställa en mer robust Stockholmregion.

- ☐ Ett fungerande samhälle i vardag och kris
- ☐ Fastighetsägarna bidrar till omställningen

Ett fungerande samhälle i vardag och kris

Fastighetsägare investerar redan i lösningar som skyddar mot över-
svämningar, värmeböljor och andra klimatrelaterade risker. Nu behövs
långsiktiga och tydliga spelregler för klimatanpassning där kommun och
stat behöver ta det övergripande ansvaret.

Kommunen behöver ta ansvar för klimatanpassningen

Skyfall, värmeböljor och andra extremväder kommer att bli vanli-
gare i våra städer. Det är därför viktigt att kommunerna säkerställer
att våra städer är byggda för att möta dessa utmaningar. Fastig-
hetsägarna bidrar gärna i detta arbete men kommunen behöver ta
det övergripande helhetsansvaret. Om ansvaret för att klimatsäkra
läggs på varje enskild fastighetsägare riskeras helheten. Säkerställ
att klimatanpassning alltid är en del av planprocesser och bjud in
fastighetsägare att ge sina perspektiv.

Säkerställ ett väl fungerande VA-system

Många kommunala avloppssystem har nått sin tekniska livslängd
och är i behov av att moderniseras för att klara ökade belastningar
och extremväder. Därför fordras både nationella och kommunala
satsningar på vatten- och avloppssystem. Investeringar behöver
ske på ett sådant sätt att taxor är förutsägbara över tid. Sprid
ut ökningen istället för att genomföra en kraftig höjning. Det
underlättar för fastighetsägares planering.

Säkerställ goda villkor för energieffektivisering

Fastighetsägare är en viktig del i att minska utsläpp av koldioxid och
balansera effekttoppar i elsystemet genom energieffektivisering.
För att fullt ut ta vara på den potentialen krävs tydliga och lång-
siktiga spelregler, ekonomiska incitament och enklare processer
för att genomföra investeringar. Här kan kommunen bidra med
snabb och lösningsorienterad handläggning av tillstånd för
exempelvis solpaneler. Men även genom att sätta taxor på el
och fjärrvärme på ett sådant sätt att det gynnar investeringar.

Undvik stuprörslösningar för digitala lösningar

Kommunens egna processer behöver stödja fastighetsägarnas
digitalisering. Exempelvis behöver kommunen kunna ta emot
egenkontroller digitalt och planprocesser behöver kunna lämnas
digitalt. När kommunens system blir digitala är det viktigt att även
de kan interagera med fastighetsägarnas system. Kommunen
behöver ha en plan för digitaliseringen så att man inte bygger
in stuprörslösningar.

Fastighetsägarna bidrar till omställningen

Många fastighetsägare i Stockholmregionen har högt satta klimatmål och bidrar aktivt för att ställa om sina verksamheter till lägre utsläpp av CO₂. En nyckel för hela branschen är att klara att ställa om från linjära till cirkulära processer. För att Stockholms fastighetsföretag ska kunna bidra till att nå kommunernas miljömål är det viktigt att man har en dialog och att kommunerna litar på att fastighetsföretagen har kunskap om de bästa tillgängliga lösningarna på marknaden.

Gör cirkularitet till norm

Centralt för en kommun när det kommer till att främja cirkulära byggprocesser är att ställa om sin egen organisation med cirkularitet som norm. En sådan omställning av kommunens egen organisation kommer att ge absolut störst effekt för att nå klimatmålen.

Ställ rätt krav

Seriösa fastighetsägare vill att kommuner ställer ambitiösa krav vad gäller hållbarhet. Det är dock oerhört viktigt att kommunen sätter sina mål utifrån klimatpåverkan och inte målsätter specifika tekniker eller material för nybyggnation. Om varje kommun ställer egna krav riskerar det även att fördyra omställningen. Genom att sätta prestandamål, med krav på utsläppsnivå, underlättar kommunen för fastighetsägare att använda den bästa möjliga tekniken till lägst kostnad, vilket i sin tur kommer utveckla hela branschen.

Detaljplanerna behöver möjliggöra hållbart byggande

Idag är alltför rigida detaljplaner ett av de största problemen för fastighetsägare som både vill konvertera sina byggnader och bygga nytt med återbrukat material. Kommunen behöver därför säkerställa att detaljplanerna, inom ramen för god gestaltning kan medge flexibilitet – inte minst kopplat till material- och färgval. Ett alternativ för staden att säkerställa en viss kvalitativ nivå avseende gestaltning kan vara att istället för att styra detta i detaljplan ta fram en kvalitetsbilaga till exploaterings- eller genomförandeavtal.

Sätt e-tal vid nybyggnation för att främja hållbara materialval

En bra metod för att underlätta för att återbrukat material ska användas vid nybyggnation är att sätta e-tal som möjliggör flexibilitet i byggnadens utformning. Detta innebär att fastigheten får ett tak på BTA men att själva utformningen, med exempelvis takhöjd är anpassbar. Sådana e-tal underlättar för att använda material som trästommar, eller återbrukat material.

Säkerställ tillgång till återbrukat material

Etablera materialbanker, digitala plattformar och logistiklösningar för återbrukat byggmaterial. Detta kan med fördel göras med de kommunala bostadsbolagen som motor.

Säkerställ goda villkor för energieffektivisering

Fastighetsägare är en viktig del i att minska utsläpp av koldioxid och balansera effektoppar i elsystemet genom energieffektivisering. För att fullt ut ta vara på den potentialen krävs tydliga och långsiktiga spelregler, ekonomiska incitament och enklare processer för att genomföra investeringar. Här kan kommunen bidra med snabb och lösningsorienterad handläggning av tillstånd för exempelvis solpaneler. Men även genom att sätta taxor på el och fjärrvärme på ett sådant sätt att det gynnar investeringar.



[illegible]

FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM
ALSTRÖMERGATAN 14
BOX 128 71, 112 98 STOCKHOLM
WWW.FASTIGHETSAGARNA.SE

0

2

d

2