



FASTIGHETSÄGARNA

GRÖN 2026

VALPLATTFORM
Fastighetsägarna Göteborg

Stadens **utveckling** börjar i fastigheterna

Det är i fastigheter som människor bor, arbetar och lever sina liv. Fastighetsägare skapar hem för göteborgare och lokaler för företag, handel och samhällsservice. Genom långsiktiga investeringar bidrar de till att Göteborg fungerar varje dag och till att staden kan fortsätta utvecklas.

Inför valet 2026 presenterar Fastighetsägarna en agenda för hur förutsättningarna för fastighetsägande och stadsutveckling kan stärkas. Organisationen driver flera viktiga frågor nationellt, men många avgörande beslut fattas lokalt.

Kommunens beslut om planprocesser, markpolitik, taxor och näringslivsklimat avgör om investeringar genomförs och om nya bostäder byggs. Lokala beslut gör skillnad.

Den här plattformen samlar de frågor där Göteborgs Stad kan göra verklig skillnad. Fastighetsägarna GFR för gärna en fortsatt dialog med Stadens politiska företrädare om hur dessa förslag kan omsättas i praktiken.

Anders G Johansson

Näringspolitisk chef
Fastighetsägarna GFR

Linda Siverbo

Näringspolitiskt ansvarig
Fastighetsägarna i Göteborgsregionen



3

vägar till ett starkare Göteborg

→ Trygghet

Fler får hyreskontrakt
Kommunal hyresgaranti öppnar
bostadsmarknaden

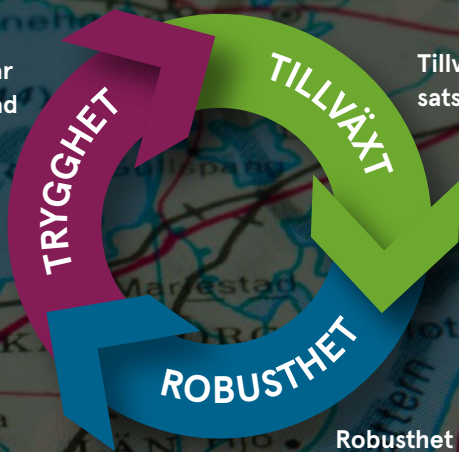
Sociala lösningar

Fastighetsägare och idéburna
aktörer i samverkan

Trygga områden

Frivillig platsamverkan stärker
lokalsamhället

Trygghet skapar en attraktiv stad med möjlighet att växa



Tillväxt möjliggör satsningar på robusthet

Robusthet skapar trygghet

→ Tillväxt

Bygg mer där det går
Markanvisningar i rätt lägen

Kortare ledtider
Snabbare plan- och byggprocesser

Flexibla detaljplaner
Anpassning till förändrade behov

Stark stadskärna
Fler bostäder och bättre tillgänglighet

→ Robusthet

Stabil energiförsörjning
Prisvärd fjärrvärme

Hållbara VA-system
Transparens och långsiktighet

Effektiv avfallshantering
Rimliga kostnader och ökad konkurrens

Klimatanpassning
Robusta lösningar för framtiden

TRYGGHET

Trygga stadsdelar byggs genom fungerande boendelösningar och stark samverkan. När fler kan få ett eget hyreskontrakt och när fastighetsägare, kommun och myndigheter arbetar tillsammans stärks tryggheten och den sociala hållbarheten i hela Göteborg. För att detta ska fungera krävs tydliga arbetssätt och långsiktiga samarbeten mellan stadens aktörer.



Kommunal hyresgaranti

Allt fler hushåll kan betala sin hyra men har svårt att få ett eget kontrakt på grund av svag kreditvärdighet eller osäker ekonomi. Kommunal hyresgaranti kan då fungera som en bro in på den ordinarie bostadsmarknaden och samtidigt minska riskerna för hyresvärdar. Staten stärker nu systemet, vilket gör det angeläget att Göteborg tar till vara möjligheten och skapar ett arbets sätt som är enkelt, transparent och förutsägbart.

→ Fastighetsägarna vill:

att Göteborgs Stad inför en tydlig och fungerande ordning för kommunala hyresgarantier i nära samverkan med fastighetsägare.

Sociala kontrakt i samverkan med idéburna aktörer

Fastighetsägares samverkan med idéburna organisationer kompletterar Stadens egna insatser och bör därför erkännas, uppmuntras och utvecklas. För att arbetet ska fungera långsiktigt behövs också överblick och samordning kring hur bostäder med sociala kontrakt och liknande lösningar fördelas geografiskt i staden.

→ Fastighetsägarna vill:

att Göteborgs Stad fortsätter utveckla samverkan kring sociala kontrakt, möjliggör samarbete med frivilligorganisationer och andra idéburna aktörer och säkerställer en god samordning av var sådana boenden lokaliseras.

Frivillig samverkan för tryggare områden

I Göteborg finns etablerade samarbeten mellan fastighetsägare, allmännyttan, kommunen, Polisen och andra myndigheter för trygghet och platsutveckling. Dessa partnerskap bygger på frivillighet, lokalt engagemang och förtroende. Regeringen genomför nu lagstiftning som öppnar för obligatoriska avgifter kopplade till platssamverkan. Tvång riskerar att undergräva de faktorer som gör samverkan framgångsrik.

→ Fastighetsägarna vill:

att frivillighet fortsatt är grunden för plats- och områdesutveckling i Göteborg och att Staden är en närvarande partner tillsammans med Polisen och andra myndigheter.

TILLVÄXT

Göteborg behöver växa med fler bostäder, fler investeringar och ett starkare näringslivsklimat. För att det ska vara möjligt krävs tydliga politiska prioriteringar, snabbare processer och en markpolitik som leder till genomförbara projekt. I dag bromsas många projekt av långa ledtider, osäkra villkor och kostnadsdrivande arbetsätt.

Bostadsmarknad i balans som överordnat mål

Göteborg styrs av en stor mängd politiska mål och program, inte sällan med inbyggda målkonflikter. Samtidigt saknas ett överordnat mål för något helt avgörande: en bostadsmarknad i balans. Bostadsbrist hämmar kompetensförsörjning, etableringar och tillväxt och riskerar att göra andra politiska mål svårare att nå.

→ Fastighetsägarna vill:

att Göteborgs Stad antar ett överordnat mål om en bostadsmarknad i balans och låter detta vara styrande för prioriteringar i planering och stadsutveckling.

Kortare ledtider i plan- och byggprocessen

Långa och osäkra ledtider driver kostnader och ökar risker i projekten. I dagens marknad kan månader i processen vara skillnaden mellan byggstart och att projekt läggs ned. För att bostäder ska bli byggda måste handläggningen bli snabbare och mer förutsägbar, med arbetssätt och incitament som ger både kommunen och exploatören tydliga drivkrafter att föra projekten fram till byggstart

→ Fastighetsägarna vill:

att Göteborgs Stad sätter konkreta mål för ledtider och utvecklar metoder och incitament för att korta tiden från planuppdrag till byggstart.

Flexibla detaljplaner och snabbare omställning av lokaler

Efterfrågan på lokaler förändras snabbare än tidigare. För att bottenvåningar och stadsmiljöer ska vara levande behöver detaljplaner i större utsträckning tillåta flera användningar och kommunen erbjuda snabbare, mer lösningsorienterade processer för ändrad användning.

→ Fastighetsägarna vill:

att Göteborgs Stad arbetar med flexibla detaljplaner och utvecklar snabbspår för mindre ändringar av lokalers användning.

Affärsmässig allmännytta för en konkurrensneutral bostadsmarknad

Allmännyttan har en stark ställning på bostadsmarknaden i Göteborg. Därför är det viktigt att kommunen behandlar alla bostadsaktörer på ett rättvist sätt. Beslut måste byggas på affärsmässiga grunder. Politiska signaler får inte ge allmännyttan fördelar som andra aktörer inte får. Det gäller till exempel tillgång till planresurser och hur snabbt kommunala processer hanteras. Om hyror hålls nere eller planresurser fördelas så att allmännyttan gynnas, kan konkurrensen påverkas. Det kan i sin tur leda till färre investeringar i nya hyresrätter och ett lägre bostadsbyggande.

→ Fastighetsägarna vill:

att Göteborgs Stad säkerställer att allmännyttan drivs affärsmässigt och att konkurrensneutralitet råder på bostadsmarknaden.

Stärkt stadskärna

Stadskärnan är Göteborgsregionens motor för handel, kultur och näringsliv men behöver ett starkare boendeunderlag. Fler bostäder i och nära centrum stärker trygghet, service och stadsliv även under kvällar och helger. Samtidigt är centrum beroende av stora dagliga flöden, vilket ställer krav på framkomlighet för alla trafikslag. Förändringar i trafik och parkering måste föregås av konsekvensanalyser och dialog med näringslivet.

→ Fastighetsägarna vill:

att Göteborgs Stad prioriterar fler bostäder i stadskärnan och säkerställer god tillgänglighet och framkomlighet för alla trafikslag.

Reformerad tomträtt

Tomträttssystemet ger osäkra och ibland kraftigt ökande avgälder och försvårar långsiktig planering. Friköpsmodellen behöver vara enkel och realistisk i en situation där en fungerande marknad i praktiken saknas. Avgäldshöjningar behöver också ske på ett mer förutsägbart sätt för att undvika kraftiga kostnadschocker.

→ Fastighetsägarna vill:

att Göteborgs Stad erbjuder friköp till 50 procent av marktaxeringsvärdet och inför en begränsningsregel som motverkar kraftiga höjningar av tomträttsavgälder.

Konkurrensneutralitet och utrymme för fler aktörer

Göteborgs Stad behöver ge förutsättningar för både stora och små aktörer att bidra till stadsutvecklingen. Krav och processer ska vara proportionerliga och konkurrensneutrala. Regelverk som i praktiken bara ett fåtal stora aktörer kan uppfylla riskerar att begränsa konkurrensen och försvåra nya investeringar. Oförutsägbara exploateringskostnader riskerar dessutom att slå ut mindre aktörer

→ Fastighetsägarna vill:

att Göteborgs Stad säkerställer konkurrensneutralitet i sina beslut och skapar förutsättningar för både stora och små aktörer att delta i stadsutvecklingen.

Stoppade rivningskrav vid kommersiella tomträtter

När en kommersiell tomträtt upphör kräver Göteborgs Stad i dag att tomträttshavaren river byggnader och återställer marken, i stället för att Staden löser in byggnaderna. Detta skapar osäkerhet, sämre finansieringsvillkor och svagare investeringsvilja. Det riskerar dessutom att leda till onödiga rivningar av fullt fungerande byggnader.

→ Fastighetsägarna vill:

att Göteborgs Stad återupprättar principen om inlösen av byggnader när kommersiella tomträtter upphör.

Fler markanvisningar som leder till byggstarter

Göteborg har stora markresurser men anvisar i dag för lite mark. Markanvisningar behöver ske i lägen där det faktiskt går att bygga och där projekten kan bära kostnaderna. Planläggning behöver i större utsträckning inriktas mot områden där det finns marknadsmässiga förutsättningar att genomföra projekten.

När planer tas fram i lägen där efterfrågan saknas riskerar de att bli liggande eller endast kunna genomföras av kommunala bolag genom skattemedel eller nedskrivningar, vilket inte bidrar till en väl fungerande och konkurrensneutral bostadsmarknad.

Staden bör premiera genomförande-förmåga och kvalitet, utan att göra processen kostnadsdrivande genom tävlingar som rutin. I frågor om gestaltning behövs större tillit till byggherrarnas kompetens och mindre detaljstyrning från politisk nivå.

→ Fastighetsägarna vill:

att Göteborgs Stad anvisar mer byggbar mark, i rätt marknadslägen, och utvecklar ett markanvisningssystem som leder till genomförbara projekt och god stadsutveckling.

Rättsskra och proportionerliga exploateringskostnader

Göteborgs Stad lägger i ökande grad över kostnader för infrastruktur på enskilda exploatörer genom att definiera allt fler åtgärder som nödvändiga för detaljplaners genomförande. Det innebär att projekt belastas med kostnader för gator, parker och andra anläggningar som i praktiken har bredare kommunal nytta och normalt bör finansieras av Staden.

Särskilt bekymmersamt är utvecklingen inom vatten och avlopp. Trots att lagstiftningen anger att kommunal VA utbyggnad ska finansieras via VA taxan, öppnar Staden nu för att finansiera VA förstärkningar genom exploateringsbidrag. Det riskerar att skapa en parallell finansieringsmodell vid sidan av VA taxan, med otydliga gränser och bristande likabehandling mellan aktörer.

→ Fastighetsägarna vill:

att Göteborgs Stad säkerställer rättssäkra, transparenta och proportionerliga exploateringskostnader som följer lagstiftningen, inte lägger stadsövergripande investeringar på enskilda projekt och skapar en förutsägbar och konkurrensneutral exploateringsprocess.

ROBUSTHET

Ett växande Göteborg behöver robusta system som fungerar över tid, även vid kriser, extremväder eller andra påfrestningar. Energiförsörjning, vatten och avlopp samt avfallshantering är grundläggande samhällsfunktioner där kommunen har ett särskilt ansvar. När kostnaderna ökar snabbt eller villkoren blir oförutsägbara påverkas boendekostnader, investeringar och i förlängningen stadens motståndskraft. Göteborg behöver därför långsiktiga spelregler, rimliga avgifter och investeringar som stärker stadens grundläggande infrastruktur och klimatanpassning.

Klimatsäkring och proportionerliga krav

Göteborg är utsatt för översvämning samt ras- och skredrisker, vilket kräver kunskap, planering och samverkan. Stad och fastighetsägare behöver gemensamma modeller för åtgärder och kostnadsfördelning. Samtidigt måste krav vid nyproduktion vara proportionerliga och hanteras på rätt nivå i processen, så att klimatsäkring inte i onödan låser planeringen och fördyrar byggandet.

→ Fastighetsägarna vill:

att Göteborgs Stad utvecklar samverkansmodeller för klimatsäkring och säkerställer proportionerliga krav vid nyproduktion.

Klimatanpassat byggande utan lokala särkrav

I Göteborg finns goda exempel på samverkan och lärande, bland annat genom Business Region Göteborgs arbete för klimatneutralt byggande. Samtidigt drivs utvecklingen mot mer energieffektivt och cirkulärt byggande i hög grad av EU:s taxonomi och nationella regelverk. Lokala tekniska särkrav riskerar därför att försvåra ett mer effektivt byggande och öka kostnaderna.

→ Fastighetsägarna vill:

att Göteborgs Stad fortsätter driva samverkan och kunskapsutveckling – och avstår från lokala tekniska särkrav.

Lägre kostnader för avfallsinsamling

Kostnaderna för avfallshantering ökar snabbt, trots att den fastighetsnära insamlingen ska finansieras genom producentansvaret för förpackningar. Stadens kostnader måste därför hållas inom ramen för ersättningsystemet. Felsorteringsavgifter bör användas med återhållsamhet, eftersom fastighetsägare har begränsade möjligheter att kontrollera hur hyresgäster sorterar sitt avfall.

→ Fastighetsägarna vill:

att Göteborgs Stad säkerställer att kostnaderna inte överstiger ersättningen via producentansvaret och att felsorteringsavgifter används mycket återhållsamt.

Lägre kostnader för vatten och avlopp

VA-taxan har höjts kraftigt under senare år. När höjningarna blir stora och täta krävs god planering, tydliga prioriteringar och ökad transparens. En prisdialog kan bidra till bättre beslutsunderlag och mer stabila taxor över tid.

→ Fastighetsägarna vill:

att Göteborg Stad visar återhållsamhet i taxehöjningar samt inför en strukturerad prisdialog om vatten och avlopp.

Konkurrens i avfallshanteringen

Göteborgs avfallssystem fungerar i praktiken som ett kommunalt monopol där fastighetsägare saknar möjlighet att välja entreprenör för avfallshämtningen. Konkurrens mellan utförare kan bidra till högre kvalitet, innovation och bättre kostnadseffektivitet.

→ Fastighetsägarna vill:

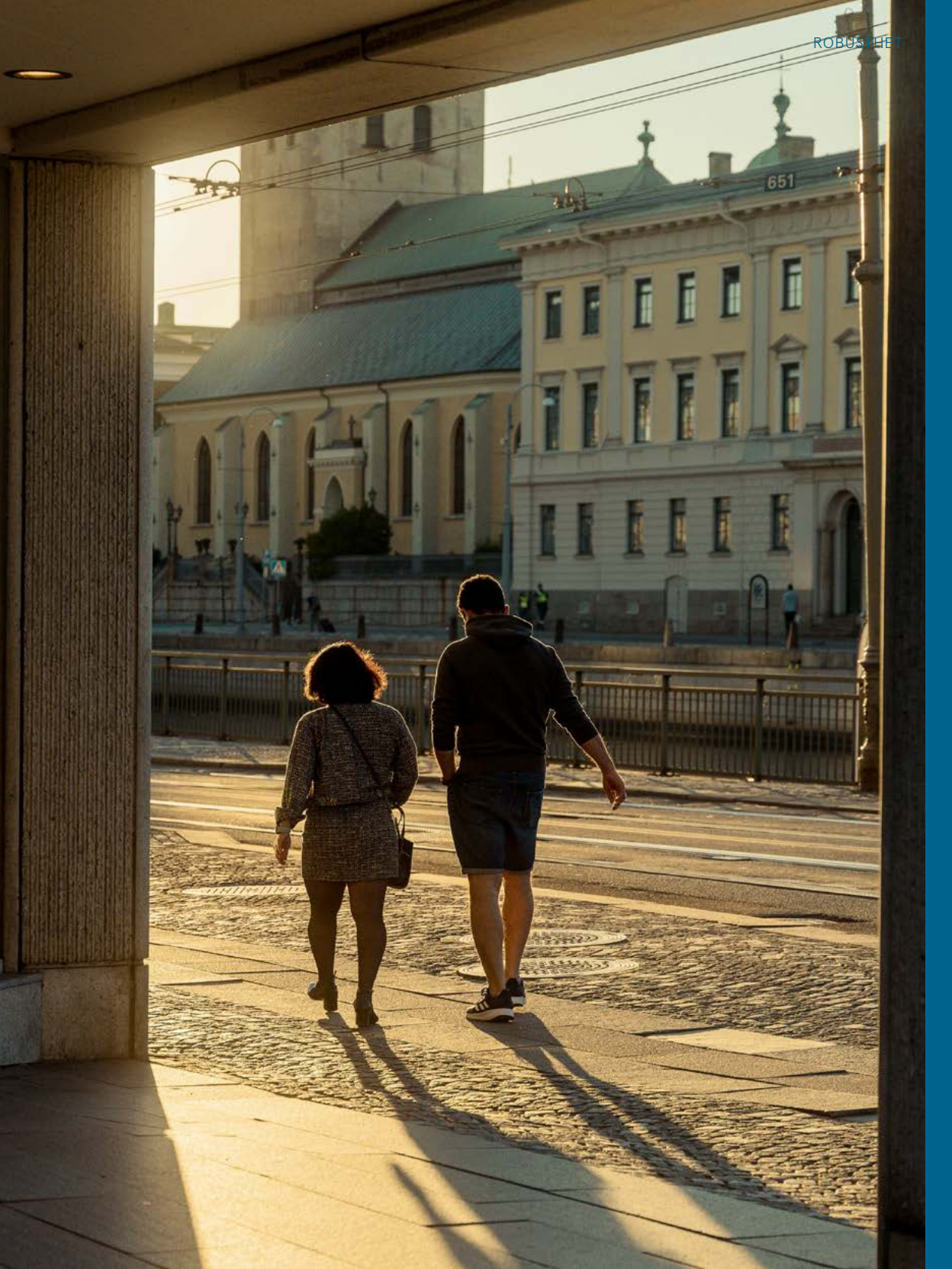
att Göteborgs Stad öppnar för konkurrens genom att auktorisera flera entreprenörer och ge fastighetsägare möjlighet att välja utförare, samtidigt som kommunen behåller ansvar för regelverk och tillsyn.

Prisvärd fjärrvärme

Göteborg har stordriftsfördelar och tillgång till spillvärme, vilket borde ge prisvärd fjärrvärme. När avkastningskraven är höga riskerar kunderna att betala mer än nödvändigt och fastighetsägare drivs mot alternativ som ökar belastningen på elnätet.

→ Fastighetsägarna vill:

att Göteborgs Stad sänker avkastningskravet på Göteborg Energi till en nivå i linje med branschens genomsnitt.



Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.



Besöksadress: Spannmålgatan 19 i Göteborg
Postadress: Box 53081 | 400 14 Göteborg
010-265 07 00 | info.gfr@fastighetsagarna.se
fastighetsagarna.se/gfr