

Till Miljö- och energidepartementet  
[m.registrator@regeringskansliet.se](mailto:m.registrator@regeringskansliet.se)  
[kerstin.gronman@regeringskansliet.se](mailto:kerstin.gronman@regeringskansliet.se)

Stockholm 2017-09-13

## Remissvar: Vem har ansvaret? (SOU 2017:42)

M2017/01407/KI

Fastighetsägarna Sverige har beretts möjlighet att yttra sig rörande rubricerat betänkande från Klimatanpassningsutredningen.

### Sammanfattning

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget med ett nytt sjunde stycke i 3 kap 5 § i PBL.

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget om en ändring av 9 kap 12 § i PBL.

Fastighetsägarna **anser** att det är positivt att det nu splittrade myndighetsarbetet kring klimatanpassning föreslås samordnas hos Boverket.

Fastighetsägarna **avstyrker** utredningens förslag på komplettering av LAV, med 21 a §. Fastighetsägarna anser att ansvaret för va-tjänster ska ligga hos de aktörer som tillhandahåller va-tjänster. Att skjuta över ansvar för va-tjänster på enskilda fastighetsägare, som inte kan anses tillhandahålla va-tjänster, kan få oanade konsekvenser för enskilda och för klimatanpassningen. Utredaren har inte kunnat presentera dessa konsekvenser.

Fastighetsägarna **avstyrker** utredningens förslag på att införa retroaktivt bygglovsförbud i PBL.

### Allmänt

Fastigheter och fastighetsägande utgör en betydande del i den svenska ekonomin och för att samhället ska fungera. Inte minst utgör byggnader och fastigheter människors hem. Att skydda dessa torde vara högt prioriterat. En prioritering som naturligt bör delas av såväl fastighetsägare som samhället i stort. Fastighetsägarna välkomnade att Klimatutredningen tillsattes och har under utredningens gång träffat sekretariatet för att föra fram våra synpunkter och förslag.

Översvämningar till följd av kraftiga regn i kombination med feldimensionerad dagvattenhantering sker allt oftare och till allt högre kostnader. 2014 drabbades Malmö av ett skyfall som på sex timmar orsakade skador för 300 miljoner kronor. Statistisk från Svensk Försäkring visar att antalet översvämningsskador var fem gånger fler 2014 jämfört med 2013. Under 2014 rapporterades 18 000 skador och kostnader på 900 miljoner kronor.

Att många av dagens dagvattensystem, inkluderande ytliggande system och rörnät, är underdimensionerade eller dimensionerade för helt andra förhållanden än dagens råder ingen tvekan om. Inte sällan leds spillvatten och dagvatten dessutom ner i samma system. Förutom de miljömässiga aspekterna i detta säger det sig självt att med ökade dagvattenmängder är detta inte ett hållbart förhållningssätt.

## Betänkandets förslag

Fastighetsägarna **anser** att det är positivt att kommuner ska inventera klimatrelaterade risker och att kommunerna utifrån inventeringen ska ta fram en klimatanpassningsstrategi.

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget om ett nytt sjunde stycke i 3 kap 5 § i PBL att det i översiktsplanen ska framgå kommunens syn på risken för skador på bebyggelse och byggnadsverk på grund av översvämning, ras, erosion och hur dessa risker kan minska eller upphöra.

Fastighetsägarna **tillstyrker** även förslaget om en förändring av 9 kap 12 § i PBL om att marklov krävs för trädfällning, skogsplanering eller förändring av markytans utformning inom ett område med detaljplan om kommunen så har bestämt i detaljplanen.

Fastighetsägarna **anser** att det är positivt att det nu splittrade myndighetsarbetet kring klimatanpassning föreslås samordnas hos Boverket, som också får till uppgift att ta fram riktlinjer för byggande och anpassning.

## Förändringar i VA-tjänstlagen (LAV)

### Kommunens ansvar för dimensionering av va-anläggning

Kommunen är skyldig att ordna dagvattenhanteringen genom en allmän va-anläggning när behov finns. Detta gäller för såväl ny som befintlig bebyggelse. Kommunen är sedan ersättningskyldig för översvämningsskador som beror på bristande funktion hos anläggningen. Minimum är att anläggningen klarar s.k. tioårsregn. Detta implicerar med tiden ökande krav eftersom tioårsregn beräknas ha allt högre intensitet och va-anläggningarna därmed måste ha allt högre kapacitet. Va - anläggningarnas dimensionering är, enligt utredaren, på många håll undermåligt redan idag när det gäller kraftiga skyfall. Utredaren menar därför att det finns problem med dagvattenhanteringen även om inte hänsyn tas till att klimatet väntas förändras. Fastighetsägarna **instämmer** i detta.

Utredaren understryker att frågor kring dagvattenhantering måste adresseras tidigt i planeringsprocessen utifrån ett övergripande perspektiv samt att befintlig dagvattenhantering anpassas genom en eller flera av följande åtgärder.

- Minskad blandning av dagvatten och spillvatten i rörledning
- Mindre dagvatten i rörledning
- Tillskapande av översvämningssoner och andra öppna lösningar

Kommunen har verktyg att antingen använda egen mark eller söka exproprieras mark om behovet är av väsentlig betydelse ur allmän synpunkt. Utredaren menar härmed att det redan idag finns möjligheter för kommunen att förbättra dagvattenhanteringen. Fastighetsägarna **instämmer** i detta.

Trots detta väljer utredningen ändå att föreslå att LAV kompletteras för att ge kommuner möjlighet att ställa krav och därmed vältra över ansvar för va-tjänster på fastighetsägare.

### **Fastighetsägare ska inte vara delansvariga för vattentjänster**

Flera röster har på senare tid höjts om att delar av ansvaret för va-tjänster enligt LAV ska fråntas va-huvudmannen och föras över på enskilda fastighetsägare. Dessa synpunkter förs inte sällan fram från aktörer som idag har ansvaret för att tillhandahålla va-tjänster och vars synpunkter vanligen hörs efter att översvämningar skett och när va-hållaren inte kunnat axla det ansvar man har.

Fastighetsägarna **anser** att ansvaret för va-tjänster naturligt ska ligga kvar hos aktörer som tillhandahåller va-tjänster. Enskilda fastighetsägare kan inte anses vara en aktör som tillhandahåller va-tjänster.

Fastighetsägare kan bidra till klimatanpassning genom att till exempel hantera ökade regnmängder på sin fastighet och genom att skydda sin fastighet mot översvämningar. Men att ge kommuner möjlighet att tvinga fastighetsägare att axla delar av va-huvudmannens ansvar för vattentjänster anser Fastighetsägarna vara för långtgående och en lagteknisk udda konstruktion. Det är, och måste fortsatt vara, va-huvudmannen som tillhandahåller och därmed ansvarar för vattentjänster. Annars riskeras va-tjänstlagen att urholkas.

Även om andemeningen från utredningen är lovvärd, att fastighetsägare kan bidra, är den valda lösningen inte oproblematisks. Frågan är om det ens är praktiskt genomförbart. En uppluckring av ansvaret kan få oöverskådliga konsekvenser. Dessa konsekvenser har utredningen heller inte förmått presentera eller utreda. Bara det faktum att det saknas konsekvensutredning om delat ansvar för vattentjänster gör förslaget svårigenomförbart. Det är va-huvudmannen som ska ta hand om och leda bort dagvatten. Va-huvudmannen ska hitta den mest kostnadseffektiva lösningen. Det står sedan Va-huvudmannen fritt att sluta avtal med fastighetsägare om det mest kostnadseffektiva sättet är att köpa in fördröjningstjänster från dessa.

Fastighetsägarna **avstyrker** därför utredningens förslag på komplettering av LAV, med 21 a §.

### **Bristande detaljplaner**

För äldre detaljplaner som inte hanterar riskfrågan och vars genomförandetid löpt ut föreslår utredningen att ett bygglovsförbud för riskområden införs. Det är bra att frågan uppmärksammas. Även här föreslår dock utredningen en lagteknisk udda konstruktion om bygglovsansökningar ska hanteras annorlunda beroende på om det är under eller efter en detaljplans genomförandetid.

Ambitionen är rätt. Klimatrisker bör beaktas. Det kan hävdas att detta redan ska göras genom lydelsen i 2 kap 5 § PBL. Men att via ett retroaktivt bygglovsförbud göra ingrepp i äganderätten och därmed eventuellt begränsa byggrätter anser Fastighetsägarna inte är förenligt med den grundlagsskyddade äganderätten. Förfarandet är ej heller i linje med hur Plan- och bygglagen med är

avsedd att fungera. Det är problematiskt att införa en särregel som går emot PBLs grundfunktionssätt.

Bygglovsskedet är inte avsett för att i efterhand hantera saker som hör hemma i detaljplaneskedet. PBLs grundfunktionssätt är att om en potentiell byggnad uppfyller BBR och detaljplan ska den få byggas. Denna huvudregel är smidig och effektiv. Den både förutsätter goda detaljplaner och borgar för att kommunerna anstränger sig för att göra väl genomtänkta detaljplaner. Problematiken utredningen vill adressera ligger i äldre och ej uppdaterade detaljplaner.

Fokus för utredningen i detta hänseende är enbart bakåtriktat mot äldre detaljplaner. En möjlig konsekvens av att det införs en möjlighet för kommunen att i efterhand vägra bygglov via ett retroaktivt bygglovsförbud är att kommuner frånhåller sig från producera långsiktigt hållbara detaljplaner. Det skapas en möjlighet för kommunen i efterhand vägra bygglov. Här för utredningen inget resonemang om hur en eventuell ventil med bygglovsförbud kan påverka framtida detaljplaner.

Det korrekta är naturligtvis att adressera själva problemet med bristande detaljplaner framför att införa ett retroaktivt bygglovsförbud. Fastighetsägarna är medvetna om att detaljplanearbete är både tidskrävande och kostsamt men att, som utredningen föreslår introducera ett bygglovsförbud, är att ta genvägar. Fastighetsägarna **anser** att klimatanpassning förtjänar ett korrekt, grundligt och långsiktigt hållbart arbete. Då kan det i längden visa sig okökt att avstå från att omarbete detaljplaner utan förlita sig på ett godtyckligt bygglovsförbud.

Fastighetsägarna **avstyrker** därför utredningens förslag på ett retroaktivt bygglovsförbud i riskområden beroende på om en detaljplans genomförandetid gått ut eller ej.

#### **Finansieringsfrågor och Kommuners ansvar som gatu- och parkhållare**

Fastighetsägarna anser det olyckligt att utredningen inte föreslår hur finansieringen av klimatanpassningar ska ske.

Utredningen har heller inte fört ett resonemang kring kommunernas klimatanpassningsansvar i egenskap av gatuhållare för allmän platsmark och ägare av kommunal grönstruktur. Det är rimligt att anta att en stor del av kommunernas klimatanpassning inte kommer att ske genom utökning av kapacitet hos va-anläggningar. Klimatanpassningsåtgärder i ytläge bör finansieras via den kommunala investeringsbudgeten för infrastruktur och inte via en ökad va-taxa. Det kan handla om åtgärder för att minska hårdgjorda ytor, se till att avrinningen sker korrekt, tillskapa fördröjningsmagasin eller helt något så trivialt som att säkerställa att brunnsgaller hålls rena.

## Fastighetsägarnas förslag på hur klimatanpassning kan öka

### Framgång nås med verktyg som utgår från samarbetslösningar

Eftersom intresset av att skydda fastigheter från översvämning är delat mellan samhälle och fastighetsägare samarbetar fastighetsägare gärna för att nå den bästa lösningen för klimatanpassning. Ansvaret för va-tjänster kan dock, av skäl vi redogjort för ovan, omöjligen ligga hos någon annan än just va-huvudmannen. Kommunen bör dock ges såväl incitament som erforderliga verktyg för att söka ingå i samverkanslösningar med lokala fastighetsägare. En ökad möjlighet för kommuner att till exempel ingå i lokala gemensamhetsanläggningar och samarbeten, t ex enligt en *Business Improvement Districts*-modell, är nödvändiga för att kunna tillskapa de översvämningsförebyggande klimatanpassningsåtgärder som behövs. Det är en brist att utredningen inte valde att utreda detta vidare trots att Fastighetsägarna på ett tidigt stadium förde fram detta till utredningen.

### Modernisera va-taxorna

Ett annat sätt är att premiera fastighetsägare som tar om hand om sitt dagvatten. Vissa kommuner premierar genom sin va-taxa. I Stockholm praktiseras en halvering av anläggningsavgiften för fastighetsägare som hanterar sitt dagvatten.

Fastighetsägarna anser det rimligt att kommuner med översvämningsproblem studerar utformning av sin va-taxa för att främja en mer effektiv dagvattenhantering. Det är inte ett orimligt förhållningssätt att ägare av stora hårdgjorda ytor som leder till stort tryck på dagvattensystemet också får differentierad va-taxa. Ett incitamentsbaserat system är erfarenhetsmässigt ofta mer framgångsrikt än ett system baserat på tvång enligt utredningens förslag på tillägg i LAV.

Reinhold Lennebo  
Vd Fastighetsägarna Sverige

Rikard Silverfur  
Näringspolitisk expert

