

Till
Näringsdepartementet

n.registrator@regeringskansliet.se
marija.grekovska@regeringskansliet.se

Stockholm den 8 januari 2019

Diarienumr N2018/05145/SPN

Yttrande över betänkandet Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67)

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Fastighetsägarna har ca 15 000 medlemmar och dessa äger tillsammans ca 80 000 fastigheter med kontors-, handels-, industri- och samhällsfastigheter samt flerbostadshus – både hyresrätter och bostadsrätter. Bland medlemmarna finns såväl privata som kommunägda fastighetsbolag.

Fastighetsägarna Sverige ("Fastighetsägarna") har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter på förslagen i rubricerat och delbetänkande.

Fastighetsägarnas yttrande

Fastighetsägarna är **djupt bekymrade över** att utredningsväsendets objektivitet inte upprätthållits i denna utredning.

Fastighetsägarna **anser** att utredaren gått utanför sitt utredningsuppdrag.

Fastighetsägarna **avstyrker** utredningens samtliga förslag i sin helhet.

Allmänt om utredningen och betänkandet

Urholka inte objektiviteten hos SOU

Betänkandet bygger sin argumentation och förslag utifrån ideologiskt förutbestämda utgångspunkter. Fastighetsägarna vill betona vikten av att utredningsväsendet agerar objektivt. För det krävs att såväl utredaren som utredningsdirektiv inte färgas av förutbestämda utgångspunkter. Gällande denna utredning gavs utredningsuppdraget till ett riksdagspartis bostadspolitiska talesperson. Det är ofrånkomligt att objektiviteten åsidosätts när utredarens främsta uppgift är att driva partipolitik och dessutom får utreda inom sitt eget politiska ansvarsområde.

Fastighetsägarna är djupt bekymrade över att det statliga utredningsväsendet riskerar att urholkas vid en sådan hantering.

Utredningen anför inga argument för att förslagen skulle öka bostadsbyggandet

Utredningsuppdraget gavs med det övergripande syftet att öka bostadsbyggandet.

Fastighetsägarna har noga studerat betänkandet och kan konstatera att utredningen inte förmår att presentera argument för att förslagen som läggs skulle öka, eller ens snabba på, bostadsbyggandet.

Utredningen lägger fram förslag som bland annat syftar till att tvinga bostadsbyggare att bekosta annan bebyggelse eller att kommuner kan forcera bostadsbyggande under hot om vite. Förslag som var för sig, och inte minst tillsammans, tveklöst bidrar till minskad vilja i att investera i nya bostäder. Förslagens praktiska innebörd är inget annat än att osäkerheten kring kostnader och genomförande ökar för bostadsbyggare samt att tryggheten till egen mark äventyras.

Det är därför märkligt att betänkandet döpts till "Ett snabbare bostadsbyggande", särskilt som prof. Hans Lind i konsekvensutredningen för fram följande:

"Den teoretiska analysen pekade dock också på att ifall kommunen ställer krav på snabbare genomförande, så kan det göra hela projektet olönsamt och leda till att byggandet minskar i stället för att öka"

Allmänt om utredningens betraktelsesätt kring exploateringsavtal

Utredningen beskriver exploateringsavtal som frivilla civilrättsliga avtal mellan exploatör och kommun, med innebörden att det inte behöver finnas stöd i lag för avtalens innehåll.

Fastighetsägarna bestrider detta synsätt vilket också går emot gällande doktrin och litteratur från till exempel tidigare utredningar och från SKL.

Visserligen utesluter inte utredningen att exploatörsavtal de facto utgör myndighetsövning. Fastighetsägarna anser det ostridigt att exploateringsavtal är myndighetsutövning då de är kopplade till detaljplanens genomförande. Exploatörens åtaganden kan omöjligen gå längre än vad som kan krävas med **stöd** av lag. Frånvaro av förbud i lag kan inte tolkas som att det är fritt fram att avtala om vad exploatören ska bekosta.

Allmänt om äganderätten

Fastighetsägarna noterar att betänkandet är i det närmaste i avsaknad av äganderättsliga överväganden.

Äganderätten är central i ett fritt och demokratiskt samhälle. Långsiktiga investeringar och ett ansvarsfullt fastighetsföretagande förutsätter ett starkt egendomsskydd. Näringslivet måste kunna lita på att staten, kommunen och andra offentliga organ inte ogrundat inskränker äganderätten och rådigheten över privat egendom. Skydd för äganderätten finns i Europakonventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (EKMR). Konventionen utgör svensk lag. I artikel 1 i det första tilläggsprotokollet från 1952 stadgas följande:

"Varje fysisk eller juridisk person skall ha rätt till respekt för sin egendom. Ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser."

De svenska grundlagarna fungerar som en norm som är överordnade andra lagar och bestämmelser. Inga andra lagar får stiftas som strider mot grundlagarna och domstolar får inte heller tillämpa en föreskrift som strider mot grundlagarna. Regeringsformen (RF) anses vara den viktigaste av våra svenska grundlagar och omfattar bland annat medborgarnas rättigheter. Äganderätten är en av de grundläggande fri- och rättigheterna i RF. I 2 kap. 15 § 1 st. stadgas följande:

”Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten. Ersättning ska också vara tillförsäkrad den för vilken det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller att skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten. Ersättningen ska bestämmas enligt grunder som anges i lag.

Vid inskränkningar i användningen av mark eller byggnad som sker av hälsoskydds-, miljöskydds- eller säkerhetsskäl gäller dock vad som följer av lag i fråga om rätt till ersättning.”

Att tvångsvis behöva avstå från sin mark är ett kraftigt ingrepp i äganderätten.

Fastighetsägarna finner det förvånande att utredningen, utöver ett mycket kort avsnitt om *Grundlagsskydd för mark* i avsnittet juridisk bakgrund, är i total avsaknad av respekt för äganderätten eller äganderättsliga överväganden. Utredningens trovärdighet och relevans ifrågasätts.

Fastighetsägarnas kommentarer på betänkandets förslag och resonemang

Utredaren har haft till uppgift att kartlägga, och om det föreligger behov att stärka, kommunernas möjlighet att säkerställa att befintliga byggrätter tas i anspråk.

Under arbetets gång har utredaren på eget bevåg adderat andra frågor än de som framgår av direktiven. Vidare har utredaren inte i erforderlig utsträckning, trots att detta uttryckligen framgår av direktiven, kartlagt användningen av de verktyg som idag står till buds för kommuner.

Fastighetsägarna **anser** att utredaren både gått utanför sitt utredningsuppdrag samt i delar inte uppfyllt det direktiv man haft. Fastighetsägarna kommenterar i det följande de resonemang och förslag som lagts fram av utredningen, oavsett om de låg inom uppdraget eller ej.

Förslag utanför utredningsdirektiv:

Skyldighet att utan ersättning upplåta eller avstå mark eller annat utrymme

Utredningens lagförslag innebär att länsstyrelsen kan besluta att mark för byggnad av vård, utbildning och omsorg ska avstås utan ersättning. Alternativt kan detta ske genom villkor i exploateringsavtal.

Utredningen utgår här från ett ogrundat resonemang om att intilliggande fastigheters värde ökar vid förekomst av ovanstående byggnader. Även om detta inte kan styrkas av utredningen är det rimligt att anta att en eventuell värdeökning inträffar över ett betydligt mer utspritt område än vad aktuellt exploateringsavtal omfattar.

Det är en närmast omöjlig uppgift för Länsstyrelsen att påvisa att inrymmande av till exempel ett LSS-boende märkbart skulle höja värdet på de intilliggande bostäder som planeras att uppföras.

Ett demokratiskt och rättvist samhälle kan inte ha som princip att det allmänna tvingar en bostadsbyggare att bekosta uppförande av byggnader för vård, utbildning och omsorg, samt avstå mark som utan ersättning. Särskilt som en eventuell värdestegring som uppstår antingen inte kan

påvisas, eller om den mot förmodan kan påvisas av Länsstyrelsen, uppenbart gagnar fler än just dessa bostadsfastigheter.

Fastighetsägarna **avstyrker** förslaget om skyldighet att utan ersättning upplåta eller avstå mark eller annat utrymme för byggnad för vård, omsorg eller utbildning

**Förslag utanför utredningsdirektiv:
Vidgning av exploateringsavtals innehåll**

Utredningen föreslår att det i exploateringsavtal ska kunna avtalas om bekostande av byggnadsverk för vård, omsorg eller utbildning.

Fastighetsägarna anför här samma invändningar som ovan kring förslaget att avstå mark utan ersättning för samma syfte.

Under detta avsnitt i betänkandet framför utredningens experter från de byggande aktörerna (Sveriges Byggindustrier, SABO och Riksbyggen) att de ser betydande problem med förslaget. Fastighetsägarna instämmer med Sveriges Byggindustrier, SABO och Riksbyggen.

För Fastighetsägarna förefaller det som att utredningen visserligen omnämner de mycket relevanta invändningar som förs fram från de som bygger bostäder men sedan väljer att bortse från dem till förmån för sina förutbestämda uppfattningar.

Utredningen är vidare förvånansvärt grund i sin analys om förslaget är i enlighet med LOU utan överlåter åt regeringen att utreda detta vidare.

Fastighetsägarna **avstyrker** förslaget om att vidga exploateringsavtalens innehåll.

**Förslag enligt utredningsdirektiv:
Ändrad genomförandetid i detaljplaner**

Här har utredningen hållit sig till utredningsdirektiven. Utredaren föreslår att detaljplaners genomförandetid ska kunna sättas till kortast tre år. Nuvarande kortaste genomförandetid är fem år.

Utredningen har dock inte kunnat kvantifiera problemet. Utredningen känner inte till om det föreligger ett behov av kortare genomförandetid. Detta illustreras av följande lydelse i betänkandet.

”Vår slutsats är att det i dag saknas en samlad kunskap om antalet byggrätter och därmed också antalet detaljplanelagda möjliga bostäder, i såväl många enskilda kommuner som på nationell nivå.”

Fastighetsägarna menar vidare att korrelationen mellan genomförandetid i detaljplaner och ianspråktagande av byggrätter inte är fastställd. Fastighetsägarna vill hävda att det är andra faktorer, såsom fastighetsbildning, bygglovsprocess samt utbyggnad av infrastruktur och försörjning som har större inverkan på när i tiden byggrätter realiseras.

Fastighetsägarna anser att utredningen inte genomfört den nödvändiga analys som krävs för att föreslå kortare genomförandetid.

Fastighetsägarna **avstyrker** förslaget.

**Förslag enligt utredningsdirektiv:
Tidsramar inom exploateringsavtal med sanktioner**

Utredningen föreslår att kommuner i exploateringsavtal ska kunna ge tidsramar för byggandet och sanktion om byggandet inte sker inom angiven tid.

Fastighetsägarna ställer sig inte negativa till att det införs någon form av avgift för outnyttjade byggrätter - dock endast under förutsättning att den part som sitter på byggrätterna har full rådighet att realisera dem men väljer att inte göra det.

Utredningen för begränsat resonemang kring rådigheten. Ett eventuellt införande av villkor om tidsfrist kan endast ske om parten har rådighet över den åtgärd tidsfristen avser. Utöver lagakraftvunnen detaljplan krävs fastighetsbildning, bygglov, startbeseked mm. Inte sällan förekommer förorenad mark, fornlämningar som kräver myndighetsinblandning och som försenar byggandet. Utöver det behöver byggandet av bostäder invänta utbyggnad av infrastruktur som t ex VA. Detta är saker som byggherren inte har rådighet över.

Givet att villkor om tidsfrist föreslås införas i exploateringsavtal ställs krav på kommunen att i detta stadium kunna bedöma när ovanstående frågor, som byggherren inte har rådighet över, är hanterade. Först då infaller den punkt, dvs då byggherren har full rådighet att realisera byggrätterna, en eventuell tidsfrist tidigast kan påbörjas.

Fastighetsägarna bedömer att det inte är görbart för kommuner att i exploateringsavtal bedöma den tidpunkt då tidsfrister börjar gälla. Möjlighet för kommuner att införa tidsfrister öppnar vidare upp för godtycklighet och kraftigt minskad förutsägbarhet.

Fastighetsägarna **anser** att förslaget inte är praktiskt genomförbart och **avstyrker** förslaget.

**Utredningsuppdrag som utredningen ej utrett:
Kartläggning av kommunernas användning av de möjligheter som finns**

Fastighetsägarna **instämmer** här i det särskilda yttrandet från expert Anna Broman.

Fastighetsägarna **anser** att det är anmärkningsvärt att utredningen inte närmare analyserar tillämpningen av det instrument som redan finns i plan- och bygglagen, dvs inlösen enligt 6 kap. 15 § Plan- och Bygglagen (PBL).

Utredningen berör inte orsaker till att kommuner inte tillämpar 6 kap 15 § PBL i större utsträckning. Genom att inte utreda och kartlägga inlösen enligt 6 kap. 15 § PBL **anser** Fastighetsägarna att utredningen inte fullgjort sitt uppdrag enligt direktivet.

Till skillnad mot Byggrättsutredningen utredde Plangenomförandeutredningen grundligt exploatörsbestämmelserna och dess tillämpning och föreslog ett avskaffande. Riksdagen röstade också igenom detta. Det är anmärkningsvärt att Byggrättsutredningen inte respekterar vare sig Riksdagens beslut eller givet utredningsuppdrag.

Fastighetsägarna **anser** att utredningen dessutom ägnar sig åt en form av historierevisionism när påståenden om att avskaffandet av exploatörsbestämmelserna innebar att kostnader för kommuner ökade från 0 kronor till 125 % av markvärdet. Utredningen presenterar ingen analys eller uppföljning för att styrka detta påstående. Det krävs en analys för att påstå detta.

Som nämnts ovan för utredningen ingen analys över omfattningen av befintligt verktyg dvs inlösen enligt 6 kap §15. Utan underbyggnad drar utredaren den häpnadsväckande och ogrundade slutsatsen att upphävningen av exploatörsbestämmelserna skulle hämma förverkligande av byggrätter. Baserat

på denna ogrundade och förutbestämda slutsats föreslår utredaren i princip ett återinförande av de rätteligen avskaffade exploatörsbestämmelserna.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE



Reinhold Lennebo

Vd



Rikard Silverfur

Chef Utveckling & Hållbarhet