



TN § 140

Ett snabbare bostadsbyggande – för yttrande

Dnr 434/18

Kommunstyrelsen har den 23 oktober 2018 fått från Näringsdepartementet, Regeringskansliet, ett betänkande av byggrättsutredningen om ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67). Kommunstyrelsen har sedan remitterat ärendet till tekniska nämnden för yttrande.

Uppdraget i byggrättsutredningen har varit att kartlägga och analysera de verktyg kommunerna har för att skapa byggrätter tas i anspråk i detaljplaner utan dröjsmål och vid behov förstärka verktyget. Bakgrunden till uppdraget är det stora behovet av att snabbt få fram bostäder. En övergripande fråga är markpolitiken. I utredningen har det belysts vilka verktyg som behöver vässas genom en förändrad lagstiftning. Det handlar om genomförandetid, exploateringsavtal, inlösen av mark, förköpslagen samt uppföljning av detaljplaner.

Tekniska förvaltningen anför i skrivelse den 4 december 2018 bland annat synpunkter på den genomförande tid utredaren föreslår. Utredaren föreslår att genomförandetiden ändras från 5-15 år till 3-15 år. En kortare tid för genomförandet av en detaljplan sätter press på alla parter att genomföra planen inom den angivna tiden. Tre år kan dock uppfattas som en kort tid att genomföra planen m.h.t. att infrastrukturen till ett område ska byggas innan bostadsbyggandet kan starta. Utredaren föreslår också att Boverket ska få i uppdrag av regeringen att utreda frågan om att återinföra den kommunala förköpsrätten. Detta anför tekniska förvaltningen är bra eftersom det ger kommunerna ytterligare ett verktyg att använda för att bedriva en aktiv markpolitik.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet den 10 december 2018 § 164.

Tekniska nämnden beslutar

att som yttrande över ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67) överlämna tekniska förvaltningens skrivelse daterad den 4 december 2018 till kommunstyrelsen.

Exp: Teknisk chef

~~Näringsdepartementet~~



2018-12-04

Tekniska nämnden

Synpunkter på

SOU 2018:67 ”Ett snabbare bostadsbyggande”

Ett betänkande har lämnats av Byggrättsutredningen om ett snabbare bostadsbyggande. Uppdraget har varit att kartlägga och analysera de verktyg kommunerna har för att i detaljplaner skapade byggrätter tas i anspråk utan dröjsmål och vid behov förstärka verktyget. Bakgrunden till uppdraget är det stora behovet av att snabbt få fram bostäder.

En övergripande fråga är markpolitiken. I utredningen har det belysts vilka verktyg som behöver vässas genom en förändrad lagstiftning. Det handlar om genomförandetid, exploateringsavtal, inlösen av mark, förköpslagen samt uppföljning av detaljplaner.

Synpunkter på det som tas upp i utredningen

Markpolitik

Utredaren anser att kommunerna i större utsträckning än idag bör bedriva en strategisk och långsiktig markpolitik med syfte att förvärva egen mark. Anledningen till detta är att utredaren menar att de problem som finns idag med dröjsmål och byggrätter oftast avser privatägd mark och att kommunerna har skarpare verktyg för att få fram bostäder på egen mark. Alla åtgärder som gör att det blir enklare för en kommun att förvärva mark för bostäder i strategiska lägen tycker vi är bra för att snabba upp bostadsbyggandet.

Möjlighet till kortare genomförandetid

Utredaren föreslår att genomförandetiden för en detaljplan ändras från 5 - 15 år till att vara 3 - 15 år. Anledningen är att en alltför lång genomförandetid kan förhålla färdigställandet av bostäder. Utredaren vill också att det ska vara möjligt att ha olika utförandetider för olika delar i en detaljplan. En kortare tid för genomförandet av en detaljplan sätter press på alla parter att genomföra planen inom den angivna tiden. Tre år kan dock uppfattas som en kort tid att genomföra planen m.h.t. att infrastrukturen till ett område ska byggas innan bostadsbyggandet kan starta.

Exploateringsavtal och exploatörsbestämmelser

Ett exploateringsavtal får i nuvarande lagstiftning innehålla ett åtagande för en byggherre att uppföra eller finansiera allmänna platser m.m. Bestämmelsen omfattar även en överenskommelse att byggherren ersätter kommunen för dennes markkostnader för dessa platser. Därutöver ska exploateringsavtalet vara rimligt för byggherren i förhållande till den nytta avtalet har för byggherren. De s.k. exploatörsbestämmelserna



har upphävts i sin helhet. Syftet var att öka transparensen och rättssäkerheten för byggherren och därigenom få ett effektivare förfarande. Synsättet om maktobalans grundade sig i att kommunerna har planmonopol och kan villkora ett exploateringsavtal med att planen antas. En följd av lagändringen är att kommunerna idag inte längre kan förhandla om att exploatören ska finansiera uppförandet av exempelvis skolbyggnader.

Byggandet av bostäder innebär nästan alltid att skolor och förskolor behöver byggas ut för att tillgodose det utökade behovet. Lagändringen innebar också att kommunen miste möjligheten att utan ersättning lösa in mark för allmänna ändamål. Därtill kom en reglering om att avtalet ska vara rimligt för byggherren. Den sammantagna effekten blev en försämring och maktförskjutning till fördel för byggherren.

Utredaren föreslår ett återinförande av exploatörsbestämmelserna som gällt sedan 1947 års bygglag. Om detta görs så skulle kommunerna efter beslut av Länsstyrelsen ha en möjlighet att lösa in mark utan ersättning för allmänna platser och mark avsedd för byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg. En förutsättning är att marken behövs för en ändamålsenlig användning av området och att det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta som ägaren kan få av planens genomförande.

Exploateringsavtal är civilrättsliga avtal och därmed gäller som för andra avtal en avtalsfrihet. Det är därför rimligt att såväl kommun som byggherre kan välja vilka avtalsvillkor som kan accepteras. Båda parter har därmed ett skydd enligt avtalslagen vilket innebär att oskäligen avtalsvillkor kan jämkas. Byggherren behöver inte ett ytterligare skydd genom att reglera vad ett avtal inte får innehålla.

Reglering av överenskommelser om tidplan

Vi instämmer i utredarens åsikt att det även idag är tillåtet att ha en överenskommelse om tidplan för byggnadsverk i ett exploateringsavtal. Ett förtydligande i lagen kan göra att detta blir ännu tydligare för alla parter.

Expropriationslagen, inlösensbestämmelser och förköpslagen

Utredaren föreslår att Boverket ska få i uppdrag av regeringen att utreda frågan om att återinföra den kommunala förköpsrätten. Detta tycker vi är bra eftersom det ger kommunerna ytterligare ett verktyg att använda för att bedriva en aktiv markpolitik.

Tekniska förvaltningen

Kjell Jacobsson
Teknisk chef