



Kommunstyrelseförvaltningen

Näringsdepartementet

n.remissvar@regeringskansliet.se

Remissvar "Ett snabbare bostadsbyggande" (SOU 2018:67)

## Återinförande av de s.k. exploatörsbestämmelserna

*Varför förslag på lagändring:*

Idag har kommunerna möjlighet att tvångsinlösa mark genom prövning i domstol enligt expropriationslagen. Denna metod är tidsödande och komplicerad. Som ersättning för marken ska kommunerna betala en ersättning på 125 procent av markvärdet, vilket anses orimligt då tillgång till exempelvis allmän plats och skola ökar stadens attraktionskraft och därmed leder till en värdeökning. Därför kan det anses rimligt att kommunerna ska kunna lösa in sådan mark utan ersättning om Länsstyrelsen bedömer att kraven om ändamålsenlig användning och skälighet uppfylls.

*Synpunkter på föreslagen lagändring från Härnösands kommun:*

Härnösands kommun har aldrig ställts inför detta problem och ser inget behov av lagändringen. Vi anser att det är rimligt att kommunerna skall ersätta markägaren för marken på marknadsmässiga villkor, samt att markägares rättssäkerhet garanteras i samband med processer som faller under plan- och bygglagens kapitel 6.

## Upphäva inskränkning mot att byggherrar finansierar byggnadsverk för vård, utbildning och omsorg

*Varför förslag på lagändring:*

Skälet till att man inte får avtala om att en exploatör ska tillhandahålla mark för byggnadsverk var att det skulle vara principiellt felaktigt att legalisera denna typ av finansiering som omfattar sådana åtgärder som kommunen enligt lag är skyldig att tillhandahålla. Det är självklart att det är kommunernas ansvar att driva eller se till att någon annan driver exempelvis vård, utbildning och omsorg. Ett exploateringsavtal är ett civilrättsligt avtal vilket bör innebära att avtalsfrihet bör gälla även för dessa. Det är upp till kommunen och byggherren att välja vilket avtal de vill sluta och vilka avtalsvillkor de kan acceptera, med skydd genom avtalslagen, vilket innebär att oskäliga avtalsvillkor kan jämkas. Det är viktigt att det finns en tydlig

koppling mellan uppförandet och finansiering av dessa byggnadsverk och det exploaterade området. Den koppling som eftersträvas är att behovet uppstått genom den nya bebyggelsen. Därmed blir det inte möjligt med kommunala krav på att byggherren ska uppföra byggnadsverk som saknar samband med den nya bebyggelsen.

*Synpunkter på förslagen lagändring från Härnösands kommun:*

Härnösands kommun har aldrig ställts inför detta problem och ser inget behov av lagändringen. Däremot kan det vara ett bra hjälpmedel för kommuner där behov och nya byggnadsverk för vård, skola och omsorg behövs för förtätning och uppbyggnad av nya stadsdelar.

## **Reglering av överenskommelser om tidsplan**

*Varför förslag på lagändring:*

Idag är det möjligt för kommuner att ställa villkor om när bostäder ska vara färdiga på kommunal mark. För privat ägd mark upplever många kommuner att deras möjlighet att påskynda bebyggelsen är begränsad. Enligt lag finns generellt inget hinder för kommuner och byggherrar att komma överens om tidsplan för uppförande av byggnader, därför föreslås att ett förtydligande om detta görs i lagen.

*Synpunkter på förslagen lagändring från Härnösands kommun:*

Härnösands kommun har aldrig ställts inför detta problem och ser inget behov av lagändringen. Härnösands kommun har svårt att se på vilket sätt en förkortad genomförandetid skulle få fart på bostadsbyggande. Däremot blir det lättare för kommunen att kräva byggnation av byggnadsverk förenat med vite.

## **Expropriationslagen, inlösenbestämmelser och förköpslagen**

*Förslag på lagändring:*

Att utreda ersättningsnivåer utifrån expropriationslagen är ett stort och komplext arbete som inte är möjligt inom uppdragstiden för SOU 2018:67. Utredningen föreslår därför att Boverket får i uppdrag av regeringen att utreda frågan om införandet av kommunal förköpslag för att underlätta bostadsbyggande och tätortsutveckling i kommunerna.

*Synpunkter på förslagen lagändring från Härnösands kommun:*

Härnösands kommun bifaller förslagen utredning.

## **Ett behov av ökad kunskap om detaljplanelagda byggrätter och möjliga bostäder**

### *Förslag på lagändring:*

Utredningen anser att en ökad kännedom om vad som händer med byggrätterna efter att detaljplanen vunnit laga kraft bör följas upp av kommunerna. Utredningen föreslår därför Boverket bör ges i uppdrag att årligen samla in uppgifter om hur många möjliga bostäder det finns i lagakraftvunna detaljplaner i kommunerna. Boverket bör även i samverkan av Lantmäteriet utreda hur informationen om byggrätter och antalet möjliga bostäder kan tillgängliggöras i en digital planprocess.

### *Synpunkter på föreslagen lagändring från Härnösands kommun:*

En årlig insamling av antalet planlagda byggrätter ger en bra insyn för kommunen på hur mycket tillgänglig mark som finns för bostadsbyggande. Härnösands kommun bifaller föreslagen utredning.

## **Generella synpunkter**

Härnösands kommun anser att detta är ett av flertalet förslag på ändringar i plan- och bygglagen på senare tid, som i första hand riktar sig till större kommuner med snabb- och expansiv utveckling. En potentiell framtida utredning kan vara att utveckla en mer flexibel lagstiftning utifrån exempelvis Sveriges kommuner och landstings kommungruppsindelning (se källhänvisning).

### **Källhänvisning**

<https://skl.se/tjanster/kommunerlandsting/faktakommunerochlandsting/kommungruppsindelning.2051.html>