

Näringsdepartementet  
n.registrator@regeringskansliet.se

## Betänkandet Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67)

N2018/05145/SPN

### Sammanfattning

Konkurrensverket tillstyrker utredningens förslag att den i plan- och bygglagen reglerade genomförandetiden för detaljplan, som i dag är 5–15 år, ändras till 3–15 år. Konkurrensverket avstyrker däremot utredningens övriga förslag till ändringar av den lagen. Konkurrensverket avstyrker även förslagen att expropriationslagen, förköpslagen, inlösensbestämmelserna och ersättningsnivåerna ska utredas vidare. Konkurrensverket tillstyrker förslaget att Boverket i samverkan med Lantmäteriet utreder hur information om byggrätter och antalet möjliga bostäder kan tillgängliggöras i en digital planprocess.

### Bristande behovsanalys

Konkurrensverket vill inledningsvis framhålla att betänkandet har en annan tyngdpunkt än vad utredningens direktiv ger vid handen. Konkurrensverket anser att genomförandets fokus borde legat på att kartlägga kommunernas användning av existerande verktyg för att säkerställa att byggrätter tas i anspråk samt att baserat på denna behovsanalys, lämna eventuella författningsförslag.

Konkurrensverket anser att utredningen inte i tillräcklig utsträckning har analyserat och redovisat behoven av de föreslagna förändringarna i plan- och bygglagen, PBL och av nya utredningar. Att förändra maktbalansen, till fördel för kommunen, kommer sannolikt inte leda till ökat eller billigare bostadsbyggande, eftersom den främsta orsaken till att byggrätter inte utnyttjas är marknadsförutsättningar och efterfrågan. Konkurrensverket anser att utredningen relativt ensidigt utgår från att bostadsbyggandet kommer att öka om kommunerna får fler verktyg att styra plan- och byggprocessen.

Konkurrensverket har redan tidigare konstaterat att det inte saknas verktyg för att säkerställa att bostadsbyggande sätts igång på egen kommunal mark och att kommunerna sällan använder de tillgängliga verktygen.<sup>1</sup>

Konkurrensverket är dock ändå positivt till flera av utredningens förslag som kan underlätta digitalisering av planprocessen och ge kommunerna möjlighet att, i vissa fall, korta genomförandetiden för detaljplaner.

### **Kortad genomförandetid**

Konkurrensverket tillstyrker förslaget att den minsta lagreglerade genomförandetiden för detaljplaner kortas från 5 år till 3 år. Det skulle t.ex. göra det möjligt att anta en detaljplan med kortare genomförandetid i mindre områden för att bostäder ska kunna byggas. En kortare genomförandetid kan också sätta press på aktörerna att tillsammans effektivisera genomförandet av en detaljplan.

Konkurrensverkets undersökningar visar dock att kommunerna sällan utnyttjar möjligheten att bestämma fem års genomförandetid och därmed är det tveksamt om en förändring av den i PBL lagstiftade lägsta genomförandetiden verkligen skulle leda till högre takt i bostadsbyggandet.<sup>2</sup>

I sammanhanget bör också framhållas att byggherren inte har kontroll över hela planprocessen utan är beroende av kommunerna för att genomföra detaljplanen. Dessutom påverkar marknadsläget incitamenten att färdigställa ett byggande och användning av en lagstadgad kortare genomförandetid kan få en kontraproduktiv effekt som leder till att bostadsbyggande helt enkelt inte kommer till stånd. Det är därför av vikt att kortare genomförandetider i praktiken endast används för okomplicerade och/eller mindre delar av en plan.

### **Återinförande av de s.k. exploatörsbestämmelserna m.m.**

Konkurrensverket avstyrker utredningens förslag om att återinföra delar av de s.k. exploatörsbestämmelserna. Bestämmelserna innebär att kommunerna efter beslut av länsstyrelsen och utan ersättning ska ha en möjlighet att lösa in mark för allmänna platser och mark avsedd för vård, utbildning eller omsorg, som kommunen har en skyldighet att tillhandahålla.

Konkurrensverket delar heller inte utredningens slutsats att tillgången till dessa allmänna platser och skolor m.m. nödvändigtvis ökar stadsdelens attraktionskraft och värdet på bostäder på ett sätt som kompenserar den kostnadsökning för mark som expropriationsbestämmelserna innebär.

<sup>1</sup> Konkurrensverket (2015), *Byggbar mark? En nyckelresurs vid byggande*, rapport 2015:5.

<sup>2</sup> Konkurrensverket (2015), *Byggbar mark? En nyckelresurs vid byggande*, rapport 2015:5.



Konkurrensverket anser inte att utredningen visat att det finns ett behov av de s.k. exploatörsbestämmelserna och att avsaknad av dessa bestämmelser leder till fördröjningar av genomförandet av detaljplaner. Avskaffandet av exploatörsbestämmelserna har minskat såväl de affärsmässiga som de finansiella riskerna och underlättat för mindre aktörer att etablera sig på marknaden.

Konkurrensverket avstyrker av samma skäl utredningens förslag att kommunerna ska kunna sätta tidsramar för byggande på privat mark och i avtalet bestämma en sanktion om byggandet inte sker inom den angivna tiden. Detsamma gäller förslaget om att exploateringsavtal ska kunna innehålla en överenskommelse om att byggherren ska finansiera byggnadsverk för vård, skola eller omsorg som kommunerna ska tillhandahålla.

Ökade krav i exploateringsavtal medför bristande förutsägbarhet, offentlighet och insyn. Det skapar osäkerhet för såväl kommuner som byggherrar. Därigenom uppstår en risk att endast finansiellt starka byggherrar vågar agera på marknaden. Det kan leda till att konkurrensen inom bostadsbyggandet begränsas. Sammantaget gynnar utredningens förslag stora aktörer som dels har resurserna, dels kompetensen att finansiera och genomföra exploatering av större projekt och bygga över en konjunkturcykel även då efterfrågan är lägre.

Konkurrensverket anser att ett genomförande av förslaget att kommunerna ska kunna ställa krav i exploateringsavtal att byggherren ska finansiera byggnadsverk för vård, skola och omsorg även förutsätter en analys av huruvida kommuner kan vara tvingade att upphandla denna typ av tillhandahållanden enligt lagen om offentlig upphandling.

### **Nya utredningar**

Konkurrensverket avstyrker utredningens förslag att Boverket får i uppdrag att utreda införandet av en ny kommunal förköpslag. Konkurrensverket anser inte att det framkommit något behov av en utredning om en ny förköpslag. Konkurrensverket avstyrker, av samma skäl, förslaget att expropriationslagen och inlösenbestämmelserna utreds i särskild ordning med syfte att särskilt överväga ersättningsnivåerna.

Konkurrensverket anser även att frågan om förköpslag är alltför komplex för att utredas i form av ett uppdrag till en myndighet. En eventuell sådan utredning borde i stället ske kommittéform. Under alla förhållanden bör sådana överväganden föregås av en mer djupgående analys av effekterna av att förköpslagen upphävdes.

### **Bättre statistik om detaljplanelagda byggrätter och möjliga bostäder**

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


Konkurrensverket tillstyrker därför utredningens förslag att Boverket ges i uppdrag att årligen samla in uppgifter om hur många möjliga bostäder det finns i lagakraftvunna detaljplaner i kommunerna. Konkurrensverket tillstyrker även förslaget att Boverket i samverkan med Lantmäteriet utreder hur information om byggrätter och antalet möjliga bostäder kan tillgängliggöras i en digital planprocess.

---

Detta yttrande har beslutats av generaldirektören. Föredragande har varit ekonområdet John Söderström.



Rikard Jermsten



John Söderström