

Mark- och miljödomstolen

Näringsdepartementet

103 33 Stockholm

Yttrande över Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67) Dnr N2018/05145/SPN

Sammanfattning

Utredningen har fått tydliga direktiv. Mark- och miljödomstolen anser att utredningen delvis har gått utöver givna direktiv och lämnat förslag som inte riktigt svarar på de frågor som utredningen har haft att lösa. Huvudsyftet i direktivet, att säkerställa att i detaljplaner tillskapade byggrätter tas i anspråk utan onödigt dröjsmål bör i huvudsak kunna ske med gällande lagstiftning. Detaljer i förslaget är bra. Om exploatörsbestämmelserna återinförs, medför det en ny kategori av mål hos mark- och miljödomstolarna.

Förslaget

Mark- och miljödomstolen väljer att bemöta delar av förslaget.

Ändring av lagstadgad genomförandetid.

Ingen erinran.

Inlösen av mark för allmänt behov – exploatörsbestämmelserna återinförs

Utredningen föreslår återinförande av de s.k. exploatörsbestämmelserna vilka upphävdes 2015. En ganska kort tid har alltså förflutit sedan dess och gällande rätt har inte tillräckligt fått verka och utvärderas. Att återinföra dessa bestämmelser anser mark- och miljödomstolen är bristande motiverat och förhastat. I 6 kap. 15. § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, finns möjlighet till inlösen. Utredningen har inte visat på att denna möjlighet till inlösen inte tillfredställande fungerar.

Framförallt har domstolen svårt att se att ett återinförande av exploatörsbestämmelserna skulle leda till att byggrätter i en antagen detaljplan kommer att utnyttjas i större utsträckning än idag. Ett återinförande av bestämmelserna skulle innebära en maktförskjutning från exploatörerna till kommunernas fördel. Det framgår inte av utredningen att det skulle vara kommunerna som har problem med att genomföra redan antagna planer. Om

den bakomliggande orsaken till att byggrätter inte tas i anspråk är bristande marknadsförutsättningar hos exploatören, riskerar alltså förslaget medföra att färre byggrätter utnyttjas.

Domstolen vill också peka på att ett återinförande av bestämmelserna innebär en ny kategori av mål hos mark- och miljödomstolarna. Länsstyrelsernas beslut om att tillåta markavståenden kommer att kunna prövas i domstol (13 kap. 6 § PBL). Domstolen bedömer dock att det bör bli förhållandevis få sådana mål om förslagen genomförs.

Processen kring markavståenden med beslut av länsstyrelse och överprövning i mark- och miljödomstol blir förhållandevis komplicerad. Det är rimligt att utgå från att kommunen vill att den processen är avslutad innan detaljplanen antas. Det finns därför en risk att den drar ut på tiden och att det kommer att ta längre tid att anta en detaljplan jämfört med vad som är möjligt idag.

Innan förslaget genomförs bör det analyseras noggrannare och beredas vidare inom regeringskansliet. Det måste bl.a. utarbetas en ordentlig författningskommentar, som bör ge läsaren anvisningar för hur respektive bestämmelse kan tillämpas. Någon sådan förklarande text finns inte i utredningen.

Förbud mot att finansiera uppförande av allmänna byggnadsverk för vård mm.

Det är svårt att se att förslaget i denna del svarar mot utredningsdirektiven och att fler byggrätter kommer att tas i anspråk om det genomförs. Idag får kommunerna förhandla om att exploatörerna ska finansiera även anläggningar såsom gator, vägar och anläggningar för vatten och avlopp utanför detaljplaneområdet, men en viktig begränsning är att åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Det bör vara få fall där det går att bedöma att en detaljplan är så pass omfattande att just den planen medför ett behov av t.ex. en ny skola eller en ny vårdinrättning. Ett övergripande syfte med PBL är att reglera en lämplig markanvändning och finansieringen därav. Om man tillåter kommunerna att förhandla om finansiering även av sådana allmänna anläggningar som kommunerna är skyldiga att tillhandahålla, riskerar man att tappa bort kopplingen mellan den planerade markanvändningen och exploatörens åtaganden i avtalet. Det har varit en given princip att en kommun inte får ”sälja” detaljplaner.

Reglering av överenskommelser om tidsplan

Mark- och miljödomstolen håller med utredningen om att det inte bör finnas något hinder mot att avtala om t.ex. etappvis genomförande och tidsaspekter i ett exploateringsavtal, även avseende byggnader. Det är också möjligt – som föreslagits – att förtydliga detta i lagstiftningen.

Utredning av expropriationslagen och inlösningsbestämmelserna.

Lagändringen om i huvudsak 125 procent av marknadsvärdet har varit i kraft några år. Utredning för tesen att detta försenar och försvårar förhandlingslösning samt är kostnadsdrivande. Skälet till att införa just 125 procent i ersättning var bl.a. att expropriation är ett mycket ingripande förfarande för de enskilda och måste "kosta" för det allmänna. Är det så att markägare medvetet köper mark eller "håller" på mark som riskerar att exproprieras och som senare ger en utdelning på 25 procent extra vid en expropriation? Mark- och miljödomstolen ställer sig tvekan till detta och till att åter utreda behovet av ändring av ersättningsreglerna.

Samlad kunskap hos Boverket

Ingen erinran.

Digitaliserad planprocess.

Ingen erinran.

Lars-Göran Benmarker

I domstolens yttrande har deltagit chefsrådmannen Lars-Göran Benmarker samt rådmannen Jonas Manole.