

Mark- och miljödomstolen

Näringsdepartementet

## Yttrande över ”Ett snabbare bostadsbyggande” SOU 2018:67 (ert diarienummer N2018/05145/SPN)

-----

Vänersborgs tingsrätt, mark- och miljödomstolen, har följande synpunkter på förslaget.

### Allmänna synpunkter

Domstolen tillstyrker att åtgärder vidtas för att skapa bättre förutsättningar för ett effektivt utnyttjande av byggrätter i färdiga detaljplaner. Klarläggandet att tidplan för byggande av bostäder kan regleras i ett genomförandavtal kan, när det är motiverat, skapa bättre sådana möjligheter. Domstolen kan också tillstyrka att de s.k. exploatörsbestämmelserna återinförs då bestämmelserna bedöms bidra till ett effektivare plangenomförande även om domstolen för egen del inte ser någon direkt koppling mellan dessa bestämmelser och ett bättre utnyttjande av framtagna byggrätter. Även i övrigt innehåller utredningen förslag och analyser som är betydelsefulla för att effektivisera samhällsbyggnadsprocessen men kanske inte i första hand med avseende på redan framtagna byggrätter.

Domstolen kan instämma i att det är motiverat att se över förutsättningarna för planering och byggande av bostäder ur ett kommunalt perspektiv i enlighet med vad som diskuteras i utredningen. Till sådana åtgärder som rimligen har betydelse för kommunernas möjligheter att föra en aktiv och effektiv bo-

stadsförsörjningspolitik är frågan om möjligheter till kommunalt förköp i anslutning till tätorter, ersättningsnivåer vid inlösen för allmänna ändamål och möjligheten att träffa avtal med exploatörer om offentliga investeringar som har koppling till den planerade utbyggnaden av bostäder.

Domstolens huvudsakliga fokus har legat på författningsförslagets utformning vilka i förekommande fall kommenteras under respektive paragraf nedan.

### **Problemet med outnyttjade byggrätter**

Av de olika genomförandeverktyg som behandlats i utredningen är det enligt domstolens bedömning främst genomförandetiden och möjligheten att avtala om tidplan i ett exploateringsavtal som har någon verklig betydelse för att öka utnyttjandegraden av färdigplanerade byggrätter. En kort genomförandetid har rimligen betydelse för att sätta fart på ”sovande” byggrätter. Redan dagens fem år är emellertid en i plansammanhang kort tid. Det finns en risk för att en ytterligare förkortning innebär att det är färre privata aktörer som vill ta risken att investera i mark och ta fram en detaljplan, när själva investeringen enbart är skyddad i tre år istället för fem år. Frågan om en förkortning av genomförandetiden kan därför behöva analyseras ytterligare.

Domstolen har inga erinringar mot utredningens förslag att tydliggöra att det är tillåtet att avtala om tidplan i genomförandeavtal men ser vissa behov av att förtydliga vad som avses med tidsplan, se nedan.

I anslutning till analysen av genomförandetidens betydelse för att skapa incitament för ett plangenomförande saknar domstolen en analys och diskussion kring reglerna om ersättningsfrågorna vid inlösen av kvartermark där genomförandetiden löpt ut (6 kap 15 § PBL). Ersättningsnivåerna vid inlösen av outnyttjade byggrätter har rimligen stor betydelse för vilka incitament som uppstår för att genomföra en detaljplan innan genomförandetiden gått ut. Visserligen kan kommunen ändra detaljplanen utan att bli ersättningsskyldig. Som framgår av utredningsunderlaget är det emellertid en möjlighet som sällan utnyttjas och som inte heller innebär att byggrätterna kommer till användning.

Domstolen noterar att det saknas en analys av förslagets konsekvenser för domstolarna. Domstolen utgår ifrån att detta är en följd av att utredaren har bedömt att förslaget inte kan antas medföra några sådana konsekvenser av betydelse. Domstolen ifrågasätter i förekommande fall inte en sådan bedömning.

Nedan redovisas domstolens detaljsynpunkter, med utgångspunkt i lagrummen i den ordning de presenteras i utredningen, i den mån domstolen har synpunkter.

### **6 kap 10 § PBL**

- ”rätt” bör ändras till ”rättigheter”.

### **6 kap 11 § PBL**

- ”detaljplan” bör ändras till ”detaljplanen”.

### **6 kap 40 §**

Formuleringen av bestämmelsen bör ses över. Det borde exempelvis vara möjligt att dra ihop punktsats 1 och punktsats 2 till en enda punktsats.

Ordet tidsplan i punktsats 4 är ett oklart begrepp. Det bör tydligt framgå vad som avses för att undvika oklarheter vid tillämpningen av bestämmelsen. Om det är villkor för bebyggelsens färdigställande som avses, bör detta anges.

Mot bakgrund av vad som anförs i kapitel 7.4.3 bör behovet av den befintliga lagtexten om att ett avtal ska vara rimligt för byggherren övervägas ytterligare.

Utredningen har i sin analys utgått från att kommunens tecknande av exploateringsavtal är myndighetsutövning (s. 105). Det saknas överväganden hur denna utgångspunkt förhåller sig till det utredningen anger i författningskommentaren till PBL 6 kap. 40 § andra stycket punkt 4 om att villkoret ska kunna kombineras med vite samt att det inte krävs någon lagreglering för att använda vite i avtal (s. 218).

Domstolen vill också poängtera vikten av att den fortsatta beredningen behandlar frågan om förslaget till utökning av 6 kap. 40 § PBL är förenligt med upphandlingsreglerna (se s. 179-181 i betänkandet).

### **Övergångsbestämmelserna**

Punktsats 2 är svårbegriplig och behöver omformuleras. Det saknas också en kommentar till övergångsbestämmelsen som redovisar vilken analys som gjorts och som kan underlätta tolkningen och förståelsen av den. Överklagande på tredje raden ska rimligen ändras till överklagade.

Vibeke Sylten

Bodil Svensson

Martin Kvarnbäck

Detta yttrande har beslutats av chefsrådmannen Vibeke Sylten, rådmannen Bodil Svensson och tekniska rådet Martin Kvarnbäck (referent).