

## Remissvar

### Diarienummer N2018/05145/SPN

### Ett snabbare bostadsbyggande, SOU 2018:67

#### Förslag till yttrande

Utredningens överväganden och förslag	Kommunens synpunkt
<b>Utredningens förslag:</b> Den i PBL lagstadgade genomförandetiden, som i dag är 5–15 år, ändras till 3–15 år.	<b>Förslaget tillstyrks</b>
<b>Utredningens bedömning:</b> Kommunerna bör bedriva en strategisk och långsiktig markpolitik med syfte att utöka sitt eget markinnehav, eftersom det ger ökade möjligheter till ett snabbare byggande.	<b>Utredningens bedömning delas, men det är helt en fråga som kommunen själv bestämmer över.</b>
<b>Utredningens förslag:</b> Vi föreslår ett återinförande av delar av de s.k. exploatörsbestämmelserna, att kommunerna efter beslut av länsstyrelsen ska ha en möjlighet att lösa in mark utan ersättning för allmänna platser och mark avsedd för byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet att tillhandahålla. Detsamma ska gälla för annan huvudman för allmän plats. En förutsättning är att marken behövs för en ändamålsenlig användning av området och det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta som ägaren kan väntas få av planens genomförande och med hänsyn till omständigheterna i övrigt.	Bestämmelsen är tillämplig där privat mark planläggs för framförallt bostäder och allmän platsmark måste avsättas för att planen ska fungera tillfredställande. <b>Förslaget tillstyrks.</b>
<b>Utredningens förslag:</b> Vi föreslår att regleringen i PBL om att ett exploateringsavtal inte får innehålla villkor om att byggherren finansierar uppförandet av byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen ska	För Vetlanda kommun synes denna frågas relevans vara obetydlig och vad vi kan överblicka idag torde det inte vara aktuellt inom överskådlig tid.

Utredningens överväganden och förslag	Kommunens synpunkt
tillhandahålla upphävs. I stället införs en positiv bestämmelse om att ett exploateringsavtal får innehålla ett åtagande för en byggherre eller fastighetsägare att vidta åtgärder eller finansiera sådana byggnadsverk. Behovet av verket ska uppstå genom bebyggelsen enligt planen och åtagandet ska stå i rimligt förhållande till byggherrens nytta av planen.	<b>Förslaget är dock i princip positivt med hänvisning till avtalsfriheten.</b>
<b>Utredningens förslag:</b> Vi föreslår en reglering i PBL som uttryckligen anger att det är tillåtet att ha överenskommelser om tidsplan för byggnadsverk i ett exploateringsavtal. Regleringen är ett förtydligande av vad vi redan anser gälla.	<b>Förslaget tillstyrks.</b>
<b>Utredningens förslag:</b> Vi föreslår att expropriationslagen och inlösenbestämmelserna utreds i särskild ordning med syfte särskilt att överväga ersättningsnivåerna.	<b>Förslaget tillstyrks.</b>
<b>Utredningens förslag:</b> Vi föreslår att regeringen ger Boverket i uppdrag att utreda införandet av en kommunal förköpslag som underlättar bostadsbyggande och tätortsutveckling. Utgångspunkten bör vara att utreda en ny modern förköpslag som också kommer tillrätta med de problem som fanns i den tidigare.	Erfarenheten är att byggintressenter i första hand vänder sig till kommunen. Kommunen har därför idag ett krympande markinnehav och har svårt att driva en aktiv markpolitik. En hållbar utveckling av framförallt kommunens tätorter kräver en aktiv markpolitik och ett rimligt stort fastighetsinnehav att spela med. En förköpslag med inriktning på tätortsutveckling borde vara ett bra stöd för kommunen. <b>Förslaget tillstyrks</b>
<b>Utredningens bedömning:</b> Samtliga kommuner bör följa upp de byggrätter och bostäder som möjliggörs genom detaljplaneläggning. Vi anser dock att det i nuläget, med hänsyn främst till den framtida digitaliseringsprocessen, saknas skäl för att lägga ett förslag om en skyldighet för kommunerna att införa ett sådant.	<b>Utredningens bedömning delas, men det är helt är en fråga som kommunen själv bestämmer över.</b>
<b>Utredningens förslag:</b> Boverket får i uppdrag av regeringen att årligen samla in uppgifter om hur många möjliga bostäder det finns i lagakraftvunna detaljplaner i kommunerna. Verket ska sammanställa informationen på såväl nationell som regional nivå. Uppdraget tidsbegränsats och utformas som ett särskilt regeringsbeslut.	Uppgifterna samlas lämpligen in i samband med att andra uppgifter tas in från kommunen, exempelvis bostadsmarknadsenkäten. <b>Förslaget tillstyrks.</b>

Utredningens överväganden och förslag	Kommunens synpunkt
<p><b>Utredningens förslag:</b> Boverket får i uppdrag av regeringen att i samverkan med Lantmäteriet utreda hur information om byggrätter och antalet möjliga bostäder kan tillgängliggöras i en digital planprocess.</p>	<p><b>Förslaget tillstyrks.</b></p>

## Sammanfattning av utredningen

Utredningen har analyserat kommunernas verktyg och beskrivit hur kommunerna arbetar med frågorna. Vidare har utredningen lyft många goda exempel och även analyserat hur tillämpningen skulle kunna förbättras.

En övergripande fråga är markpolitiken. Slutligen har utredningen identifierat de områden där kommunernas verktyg behöver vässas genom en förändrad lagstiftning. Det handlar om genomförandetid, exploateringsavtal, expropriation, inlösen och förköpslagen samt uppföljning av detaljplaner.

### Markpolitik

Utredningens analyser visar att problemen med dröjsmål och byggrätter oftast avser privatägd mark, eftersom kommunerna har skarpare verktyg för att snabbt få fram bostäder på egen mark.

Utredningen anser därför att kommunerna i större utsträckning bör bedriva en strategisk och långsiktig markpolitik med syfte att förvärva egen mark.

### Kortare genomförandetid

Den lagreglerade genomförandetiden för en detaljplan är 5–15 år. En onödigt lång genomförandetid innebär att färdigställandet av bostäder kan förhalas. Utredningen föreslår därför att genomförandetiden i stället ska vara 3–15 år. Under genomförandetiden är byggrätten garanterad men efter genomförandetidens utgång är inte denna rätt lika stark.

### Exploateringsavtal och exploatörsbestämmelser

Exploateringsavtal har historiskt sett varit oreglerade i lagstiftningen, uppfattningen har varit att det lagtekniskt skulle vara svårt med hänsyn till de skiftande förhållandena i olika avtal. Detta ändrades 2015 när flera förändringar trädde i kraft. Sammantaget innebär lagförändringarna att kommunerna inte längre kunde förhandla om att exploatören skulle finansiera exempelvis skolbyggnader. Samtidigt miste de också möjligheten att utan ersättning lösa in mark avsedd för allmänt ändamål, i stället är de utifrån förändringar även i expropriationslagen hänvisade till att betala 125 procent av värdet för marken. Därtill kom en uttrycklig reglering om att avtalet som helhet ska vara rimligt för byggherren.

Utredningen anser att den sammantagna effekten innebar en försämring och en större maktförskjutning till fördel för byggherren.

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

För närvarande kommer i många städer nya bostäder ofta till genom förtätning. Om det är ett större antal bostäder uppstår samtidigt en skyldighet för kommunerna att ordna med exempelvis skolor. Många gånger är det svårt för kommunerna att få fram närbelägen mark för detta ändamål. Det leder i sin tur till fördröjningar av genomförandet av en detaljplan. Utredningen föreslår ett återinförande av de s.k. exploatörsbestämmelserna, som gällt sedan 1947-års byggnadslag. Utredningen menar att kommunerna efter beslut av länsstyrelsen ska 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 det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta som ägaren kan väntas få av planens genomförande och med hänsyn till omständigheterna i övrigt.

### **Upphäva inskränkning mot att byggherren finansierar byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg**

Utredningen föreslår att inskränkningen om att ett exploateringsavtal inte får innehålla en överenskommelse om att byggherren ska finansiera byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen ska tillhandahålla upphävs. I stället föreslår utredningen – utifrån den osäkerhet som tidigare gällt om det var tillåtet eller inte – en positiv reglering som anger att ett exploateringsavtal får innehålla sådana överenskommelser.

Utredningen anser att det är obehövt att i lag ha bestämmelser om vilka villkor det inte är tillåtet att förhandla eller avtala om. Exploateringsavtal är civilrättsliga avtal och därmed gäller precis som för andra avtal en avtalsfrihet. Utredningens förslag innebär att de jämställer allmänna byggnadsverk för verksamhet som kommunen är skyldig att tillhandahålla med vad som redan gäller för allmän plats, anläggningar för vattenförsörjning och avlopp m.m.

### **Reglering av överenskommelser om tidsplan**

Utredningen föreslår en reglering som uttryckligen anger att det är tillåtet att ha överenskommelser om tidsplan för byggnadsverk i ett exploateringsavtal. Regleringen är ett förtydligande om vad utredningen redan anser Gälla, gäller både kommunal och privat mark.

### **Expropriationslagen, inlösenbestämmelser och förköpslagen.**

Utredningen drar den slutsatsen att expropriationslagens ersättningsbestämmelse om 125 procent, som även styr inlösenbestämmelserna utgör ett hinder för ett effektivt genomförande av detaljplaner och därmed försenar den angelägna bostadsbebyggelsen. Utredningen anser att en sådan ersättningsnivå är en atypisk konstruktion i svensk rätt och att den är kostnadsdrivande.

En kommunal förköpsrätt skulle kunna innebära att kommunen ges möjlighet att utifrån vissa i lagen angivna grunder förköpa fast egendom, bl.a. sådan som krävs med hänsyn till utvecklingen av tätbebyggelse eller för en sammanhängande anordning. För att kunna bedriva en aktiv markpolitik och möta det omfattande behovet av nya bostäder behöver kommunerna stöttas med ytterligare verktyg. Verktyg för att utöka det egna markinnehavet när så krävs, för att initiera genomförandeprocesser där marknaden är svagare och för att uppnå bostadssociala mål, och verktyg som fungerar som "smörjmedel" i förhandlingar med byggherrar för att snabba upp byggandet på privat mark.

Utredningen föreslår att expropriationslagen och inlösen utreds i en särskild ordning. Utredningen föreslår därför att Boverket får i uppdrag av regeringen att utreda frågan om införandet av en kommunal förköpslag som underlättar bostadsbyggande och tätortsutveckling i kommunerna. Verket bör därvid beakta de problem som fanns i den tidigare förköpslagen som upphävdes 2010.

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

Utredningens slutsats är att det i dag saknas en samlad kunskap om antalet byggrätter och därmed också antalet detaljplanelagda möjliga bostäder, i såväl många enskilda kommuner som på nationell nivå. Utredningen menar, mot bakgrund av det stora behovet av bostäder och många kommuners i dag stora fokus på att ta fram nya detaljplaner, att sådan kunskap är angelägen. Boverket bör ges i uppdrag att årligen samla in uppgifter om hur många möjliga bostäder det finns i lagkraftvunna detaljplaner i kommunerna.

Länk till remissförslaget:

[https://www.regeringen.se/4a475f/contentassets/60abea00bcff44df9deb2a3206323523/sou-2018\\_67\\_webb.pdf](https://www.regeringen.se/4a475f/contentassets/60abea00bcff44df9deb2a3206323523/sou-2018_67_webb.pdf)

*Jan-Åke Johansson*  
Planchef