

kn.remissvar@regeringskansliet.se

med kopia till kn.me.remissvar@regeringskansliet.se.

Stockholm den 18 maj 2026

Remissvar avseende betänkandet En kortare instanskedja för mark- och miljöärenden (SOU 2025:122)

Diarienum: KN2026/00379

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar

Fastighetsägarna har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad remiss. Vi lämnar följande synpunkter.

Sammanfattning

Fastighetsägarna **välkomnar** betänkandet En kortare instanskedja för mark- och miljöärenden och tillstyrker huvuddelen av utredningens förslag. Fastighetsägarna ser särskilt **positivt** på:

- kortare och tydligare instanskedjor,
- stärkt prejudikatroll för Mark- och miljööverdomstolen,
- begränsade möjligheter till upprepade prövningar,
- tydligare och mer koncentrerade processer,
- samt flera av förslagen för att förenkla detaljplanprocessen.

Fastighetsägarna **delar** även utredningens problembeskrivning avseende långa ledtider, bristande förutsebarhet och den växande utredningsbördan i planprocessen.

Samtidigt **bedömer** Fastighetsägarna att utredningen i flera centrala delar stannar vid processuella förbättringar och vägledningsinsatser, medan de strukturella drivkrafterna bakom ökande ledtider, växande utredningsbörda och bristande förutsebarhet i allt väsentligt lämnas oförändrade.

Fastighetsägarna **delar därför inte** utredningens bedömning att nuvarande regler om utredningskrav bör lämnas oförändrade. Fastighetsägarna **bedömer** att:

- dagens öppna prövningsramar,
- sena statliga invändningar,
- bristande samordning mellan myndigheter,
- samt otydliga och successivt växande kravställningar

i sig driver fram överutredning, ökade kostnader och längre ledtider.

Fastighetsägarna **anser** därför att regeringen bör gå vidare med ytterligare reformer för att:

1. säkerställa proportionerliga och tydligare avgränsade utredningskrav,
2. begränsa sena kompletteringskrav och upprepade prövningar av samma frågor,
3. stärka nationell likvärdighet och minska kommunala särkrav,
4. möjliggöra större användning av kommunövergripande och återanvändbara planeringsunderlag,
5. skapa mer proportionerliga processer för mindre förändringar i befintligt bestånd,
6. minska överreglering i detaljplaner,
7. tydliggöra statens ansvar och förbättra samordningen mellan statliga aktörer,
8. överväga tydligare regler om preklusion,
9. samt tydligare beakta planens syfte, samhällsnytta och kommunala avvägningar i senare prövningsskeden.

Fastighetsägarna **anser** även att regeringen bör överväga en tydligare tillsyn över krav och villkor i plan- och exploateringsprocesser som saknar lagstöd eller står i konflikt med nationella regler och principer.

Flera av dessa frågor har även lyfts av SKR och Produktivitetskommissionen, bland annat avseende behovet av bättre statlig samordning, mer proportionerliga processer, minskad detaljreglering och tydligare ansvarsfördelning mellan olika aktörer i plan- och tillståndsprocesserna.

Utredningens förslag - med kommentarer från Fastighetsägarna

Förslag: Ny instansordning för ärenden och mål enligt plan- och bygglagen

Fastighetsägarnas kommentar

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget.

Dagens instanskedjor är i många delar oproportionerligt långa och bidrar till betydande förseningar i plan- och byggprocessen. Förslaget bedöms kunna bidra till kortare ledtider, ökad förutsebarhet och en mer effektiv överprövning.

Fastighetsägarna ser även positivt på att utredningen i flera delar eftersträvar tydligare prövningsramar och en mer proportionerlig överprövning. Domstolarnas roll bör i större utsträckning fokusera på rättslig kontroll snarare än att i praktiken göra nya materiella avvägningar av redan demokratiskt förankrade beslut.

Produktivitetskommissionen har samtidigt pekat på att långa och osäkra plan- och tillståndsprocesser påverkar både bostadsbyggandet och samhällsekonomin negativt. Fastighetsägarna **bedömer** därför att kortare och tydligare instanskedjor är en viktig del i ett bredare reformarbete för ökad produktivitet och bättre genomförandeförmåga i samhällsbyggandet.

Förslag: Ny instansordning för ärenden och mål enligt miljöbalken

Fastighetsägarnas kommentar

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget.

Effektivare och mer sammanhållna processer enligt miljöbalken är viktiga för att minska ledtiderna i samhällsbyggandet och skapa bättre förutsättningar för investeringar och klimatomställning.

Förslag: Ingen föreslagen ny instansordning för ärenden och mål enligt fastighetsbildningslagen

Fastighetsägarnas kommentar

Fastighetsägarna har i nuläget **inga invändningar** mot utredningens bedömning.

Samtidigt vill Fastighetsägarna framhålla att långa handläggningstider inom fastighetsbildningen fortsatt utgör ett betydande problem för samhällsbyggandet och att reformbehovet på området kvarstår.

Förslag: Fullföljdsförbud införs avseende beslut om avvisning av överklagande vid mark- och miljödomstol

Fastighetsägarnas kommentar

Fastighetsägarna har **inga särskilda synpunkter** på förslaget.

Förslag: Mer samordnad reglering av när och hur mål som rör försvaret ska överlämnas till regeringen

Fastighetsägarnas kommentar

Fastighetsägarna har **inga särskilda synpunkter** på förslaget.

Förslag: Mark- och miljööverdomstolens roll som prejudikatinstans förstärks

Fastighetsägarnas kommentar

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget.

En tydligare prejudikatroll bedöms kunna bidra till ökad rättslig förutsebarhet och mer enhetlig tillämpning, vilket är viktigt för både kommuner och byggaktörer.

Fastighetsägarna ser även positivt på att detta kan bidra till tydligare prövningsramar och därmed minska risken för att samma avvägningar prövas upprepade gånger i olika skeden.

Förslag: Dispensgrunderna för prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen begränsas i mål där Mark- och miljööverdomstolen är sista instans

Fastighetsägarnas kommentar

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget.

Förslaget ligger väl i linje med ambitionen att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig instansordning samtidigt som Mark- och miljööverdomstolens roll som prejudikatinstans tydliggörs.

Förslag: Möjlighet till förstärkt sammansättning vid prövning av fråga av principiell betydelse införs

Fastighetsägarnas kommentar

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget.

Möjligheten till förstärkt sammansättning kan bidra till ökad kvalitet och tydligare vägledning i principiellt viktiga frågor.

Förslag: Endomarbehörighet införs i Mark- och miljööverdomstolen vid avgörande av frågan om prövningstillstånd om frågan är enkel

Fastighetsägarnas kommentar

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget.

Förslaget bedöms kunna bidra till effektivare handläggning utan att rättssäkerheten påverkas negativt.

Förslag: Ny avgift vid överklagande till mark- och miljödomstol och Mark- och miljööverdomstolen införs

Fastighetsägarnas kommentar

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget.

Fastighetsägarna har historiskt varit skeptiska till en överklagandeavgift men har ändrat uppfattning. En väl avvägd överklagandeavgift bedöms kunna bidra till att minska ogrundade överklaganden och skapa mer effektiva processer samtidigt som rätten till domstolsprövning kvarstår.

Krav på tidsfrist för meddelande av dom efter huvudförhandling eller sammanträde införs i samtliga mål vid mark- och miljödomstol

Fastighetsägarnas kommentar

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget.

Tydligare tidsramar är viktiga för att stärka förutsebarheten och minska långa väntetider i domstolsprocesserna.

Klagorätten för enskilda och organisationer på mark- och miljöområdet bör inte begränsas

Fastighetsägarnas kommentar

Fastighetsägarna **noterar** utredningens bedömning.

Fastighetsägarna **delar** samtidigt utredningens ambition att genom övriga reformförslag skapa tydligare prövningsramar, mer koncentrerade processer och en mer effektiv överprövning inom plan- och miljöområdet. Detta kan även bidra till att minska de processuella konsekvenser som uppstår när frågor och invändningar förs vidare genom flera olika prövningsskeden.

Fastighetsägarna **anser** även att regeringen i det fortsatta reformarbetet bör överväga tydligare regler om preklusion. Synpunkter och invändningar bör i större utsträckning framföras i rätt skede av processen och inte först i senare överprövning.

Fastighetsägarna **bedömer** att utredningen drar en olyckligt långtgående och förhastad slutsats när möjligheten till ytterligare preklusionsregler i praktiken avfärdas. Det förekommer idag att aktörer, inklusive myndigheter, förhåller sig passiva under tidigare delar av processen för att därefter framföra invändningar eller överklaga i senare skeden. Detta bidrar till längre ledtider, minskad förutsebarhet och ökade kostnader.

Fastighetsägarna **noterar** i detta sammanhang att Europeiska kommissionen i sitt förslag till förordning om att påskynda miljöbedömningar, COM(2025) 984 final, uttryckligen öppnar för

nationella regler om preklusion under vissa förutsättningar. Fastighetsägarna **anser** därför att frågan om preklusion bör analyseras vidare inom ramen för det fortsatta reformarbetet.

Fastighetsägarna **noterar** även att SKR i sitt arbete kring effektivare planprocesser återkommande lyft behovet av tidigare dialoger, tydligare statliga besked och bättre samordning mellan olika aktörer i planprocessen. Fastighetsägarna **anser** att detta bör få större genomslag även i överprövningssystemet och i frågan om när synpunkter och invändningar ska framföras.

Förslag: Detaljplaneprocessen förenklas och förtydligas

Fastighetsägarnas kommentar

Fastighetsägarna **välkomnar** utredningens ambition att förenkla och förtydliga detaljplaneprocessen. Tydligare processer, bättre struktur och ökad förutsebarhet är viktiga delar i arbetet med att minska ledtiderna i samhällsbyggandet.

Fastighetsägarna **anser** samtidigt att det finns behov av mer proportionerliga processer för mindre förändringar i befintligt bestånd. Planprocessens omfattning bör i större utsträckning kunna anpassas efter åtgärdens faktiska påverkan. Det gäller särskilt åtgärder som inte medför betydande påverkan på omgivningen men som idag ändå kan möta omfattande processer och utredningskrav.

Fastighetsägarna vill även **framhålla** behovet av större proportionalitet i detaljplaners innehåll. Dagens planer innehåller ofta mycket detaljerade regleringar som minskar flexibiliteten och försvårar anpassningar över tid.

Fastighetsägarna **delar** här SKR:s bedömning i rapporten Grus i planeringsmaskineriet att detaljplaneprocessen successivt kommit att präglas av ökande detaljering och omfattande utredningskrav. SKR framhåller särskilt behovet av att återupprätta planläggningen som en lämplighetsprövning genom avvägning snarare än en process där varje tänkbar osäkerhet ska elimineras genom ytterligare utredningar.

Fastighetsägarna ser även **positivt** på att utredningen i flera delar försöker tydliggöra prövningsramar och skapa en mer proportionerlig process.

Samtidigt **anser** Fastighetsägarna att det fortsatta reformarbetet även bör tydliggöra att planens syfte, samhällsnytta och kommunala avvägningar ska ges större betydelse i senare prövningsskeden. Det är viktigt att rättslig prövning inte utvecklas till en upprepad materiell omprövning av redan genomförda avvägningar.

Delförslag: Processen för planeringsbesked förenklas genom att samrådet med tillhörande processteg slopas

Fastighetsägarnas kommentar

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget.

Förslaget bedöms kunna bidra till en enklare och mer effektiv process med färre administrativa moment.

Delförslag: Samrådsprocessen vid planläggning i detaljplan förtydligas

Fastighetsägarnas kommentar

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget.

Fastighetsägarna ser **positivt** på att processen förtydligas och att större klarhet skapas kring när frågor om betydande miljöpåverkan ska hanteras. Förslagen kan bidra till färre sena kompletteringar, minskad risk för formella fel och bättre förutsebarhet i planprocessen.

Samtidigt vill Fastighetsägarna **framhålla** att förslagen främst innebär processuella förbättringar och inte förändrar de materiella utredningskraven i sak.

Delförslag: Samrådskretsen vid planläggning i detaljplan begränsas

Fastighetsägarnas kommentar

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget.

En mer proportionerlig och tydligare avgränsad samrådskrets kan bidra till effektivare processer och minskad administration utan att rättssäkerheten påverkas negativt.

Fastighetsägarna ser även positivt på ambitionen att tydligare koncentrera frågor och synpunkter till rätt skede i processen. Det är viktigt för att undvika att samma sakfrågor återkommer upprepade gånger i senare prövningar.

Delförslag: Bestämmelser om plankostnadsavtal införs

Fastighetsägarnas kommentar

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget.

Tydligare regler kring plankostnadsavtal bedöms kunna bidra till ökad transparens och bättre förutsebarhet för berörda aktörer.

Delförslag: Bestämmelserna om krav på utredning vid planläggning bör inte ändras

Fastighetsägarnas kommentar

Fastighetsägarna **delar inte** utredningens bedömning och **menar** att förslagen är otillräckliga.

Fastighetsägarna **välkomnar** att utredningen tydligt identifierar den växande utredningsbördan som ett av de mest centrala problemen i dagens planprocesser. Det är även **positivt** att utredningen föreslår processuella förtydliganden, tidigare ställningstaganden i vissa frågor och utökad vägledning från Boverket

Fastighetsägarna **delar dock inte** utredningens slutsats att detta är tillräckligt för att minska utredningsbördan i praktiken.

Under lång tid har kommuner, byggherrar och fastighetsägare upplevt att utredningskraven successivt expanderat. Utredningar som tidigare hanterades översiktligt eller på kommunövergripande nivå krävs idag ofta framtagna på detaljnivå i varje enskild detaljplan. Samtidigt har kompletteringskrav från myndigheter och domstolar blivit vanligare, mer omfattande och ofta framförda sent i processen. Utvecklingen har lett till ökade kostnader, längre ledtider, större osäkerhet och minskad förutsebarhet i samhällsbyggandet.

Problembilden är väl dokumenterad. Kommuner pekar återkommande ut ökade utredningskrav som en av de främsta orsakerna till längre planprocesser. Sveriges Kommuner och Regioners genomgångar visar att mängden utredningar i detaljplaneprocessen ökat kraftigt över tid och att omfattningen varierar betydligt mellan olika kommuner och projekt. Även tidigare statliga analyser och uppföljningar har pekat på att ökade utredningskrav, otydliga prövningsramar och sena statliga ingripanden bidrar till längre ledtider och högre kostnader i byggandet.

SKR:s arbete med Utredningskollen och rapporten Grus i planeringsmaskineriet visar att mängden utredningar i detaljplaneprocessen ökat kraftigt över tid och att kommunerna upplever att statliga krav och sena invändningar är en viktig drivkraft bakom utvecklingen. Även Produktivitetskommissionen pekar i SOU 2024:29 på att bristande samordning mellan myndigheter och motstridiga krav bidrar till ineffektiva och produktivitetshämmande processer.

Fastighetsägarna **delar inte** utredningens bedömning att problemen huvudsakligen handlar om brister i tillämpning eller vägledning. Den samlade utvecklingen under lång tid tyder snarare på att dagens rättsliga struktur och öppna prövningsramar i sig driver fram successivt ökande utredningskrav. Osäkerhet kring vilka krav som ytterst kan komma att ställas skapar starka incitament för kommuner och byggherrar att överutreda projekt för att minska risken för sena kompletteringskrav, överprövningar och upphävanden.

Fastighetsägarna vill även **framhålla** behovet av tydligare tillsyn över krav och villkor som saknar uttryckligt lagstöd inom plan- och byggprocessen. I praktiken förekommer idag planbestämmelser, villkor och krav i exploateringsprocesser som skapar ökade kostnader, längre ledtider och minskad förutsebarhet trots att det rättsliga stödet är oklart eller begränsat.

Fastighetsägarna noterar även att Produktivitetskommissionen pekat på behovet av ökad nationell likvärdighet och minskade kommunala särkrav i plan- och byggprocessen. Fastighetsägarna delar denna bedömning och vill särskilt framhålla att det i praktiken förekommer planbestämmelser, exploateringsvillkor och krav i markanvisningar som saknar tydligt lagstöd eller går längre än vad nationella regelverk avsett.

Fastighetsägarna **anser** därför att regeringen bör överväga om länsstyrelserna bör ges en tydligare och mer systematisk tillsynsroll avseende krav som saknar lagstöd eller står i konflikt med nationella regler och principer. Det gäller exempelvis tekniska särkrav, krav kopplade till upplåtelseformer eller andra villkor som riskerar att skapa ökade kostnader, längre ledtider och minskad förutsebarhet i samhällsbyggandet.

En mer aktiv och enhetlig tillsyn skulle enligt Fastighetsägarna kunna bidra till ökad nationell likvärdighet, minskad administrativ belastning och tydligare ansvarsfördelning i plan- och byggprocessen.

Fastighetsägarna **delar inte** heller bedömningen att ytterligare vägledning från Boverket i sig kommer att vara tillräcklig för att bryta utvecklingen. Tidigare reformer, vägledningar och processförändringar har inte förmått vända trenden mot alltmer omfattande och kostnadsdrivande utredningar. Vägledningar är dessutom inte rättsligt bindande och begränsar inte möjligheten för myndigheter, domstolar eller andra aktörer att i det enskilda fallet kräva ytterligare underlag.

Fastighetsägarna **anser** därför att mer verkningfulla reformer krävs.

Det behövs tydligare och mer rättsligt förankrade proportionalitetsprinciper för vilka utredningar som ska kunna krävas i olika skeden av planprocessen. Det behöver även tydliggöras vilka frågor som ska hanteras på övergripande nivå och vilka som ska behöva utredas i enskilda detaljplaner. Generella frågor, exempelvis dagvattenhantering, klimatanpassning och trafikstruktur, bör i större utsträckning kunna hanteras genom kommunövergripande och återanvändbara planeringsunderlag i stället för att utredas på nytt i varje enskild plan. Även SKR har pekat på behovet av mer strategiska och återanvändbara underlag för att minska dubbelarbete och skapa effektivare planeringsprocesser.

Fastighetsägarna **anser** även att planens syfte och de kommunala avvägningar som gjorts inom ramen för planprocessen behöver tillmätas större betydelse vid bedömningen av vilka ytterligare utredningar som är proportionerliga att kräva. Planprocessen enligt plan- och bygglagen är ytterst en avvägningsprocess och det måste finnas möjlighet att fatta beslut på tillräckligt underlag utan krav på fullständig teknisk detaljdokumentation i varje enskilt skede.

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig

VD

Rikard Silverfur

Chef Utveckling & Hållbarhet