FASTIGHETSÄGARNA

Stockholm den 23 oktober 2026

Remiss av promemoria Ändring av detaljplan

Diarienr: LI2026/01339

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 tillstyrker i huvudsak förslagen. Fastighetsägarna tillstyrker förslaget om förenklad prövning för reglering som ska överföras till en ny detaljplan och att möjligheten att ändra en detaljplan utvidgas genom att syftet med den detaljplan som ska ersättas inte får motverkas. Fastighetsägarna avstyrker däremot att olika förfaranden ska kunna användas inom samma detaljplaneärende.

Fastighetsägarna anser vidare att undantaget från markägarvetot behöver vara strikt avgränsat, att konsekvenserna av möjligheten att införa kulturmiljöskydd behöver analyseras närmare och att kostnader för generell digitalisering inte bör belasta den fastighetsägare som initierar en begränsad planändring.

Fastighetsägarnas yttrande

Minska behovet av planändringar

Fastighetsägarna välkomnar ambitionen att göra ändring av detaljplaner enklare och mer förutsebar. En effektiv plan- och byggprocess handlar dock inte bara om hur en planändring genomförs. Målsättningen bör vara att detaljplaner fungerar över tid och att behovet av nya planprocesser begränsas.

Mindre avvikelser och anpassningar bör därför i större utsträckning kunna hanteras inom ramen för bygglovsprövningen. I det fortsatta arbetet bör även behovet av flexibla detaljplaner och ett

tillräckligt utrymme för mindre avvikelser vid bygglov beaktas. När en planändring behövs bör processen inte göras mer omfattande än vad den aktuella ändringen kräver.

En detaljplan ska ändras genom att en ny detaljplan antas

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget i huvudsak.

En sammanhållen och digitalt tillgänglig detaljplan kan öka tydligheten. Samtidigt bör en begränsad ändring inte medföra ett mer omfattande planarbete än vad ändringen kräver.

Fastighetsägarna anser därför att det bör förtydligas att en begränsad ändring som utgångspunkt bör kunna hanteras inom ett begränsat planområde.

Kostnader för digitalisering av äldre detaljplaner

Att en ny detaljplan ska uppfylla dagens krav på digital information kan medföra betydande merkostnader, även när den förändring som fastighetsägaren önskar är begränsad. Digitaliseringen tillgodoser samtidigt ett bredare allmänt intresse genom att effektivisera kommunernas planering, myndighetsutövning och framtida hantering av planinformation.

Fastighetsägarna ifrågasätter därför om det är förenligt med nyttorekvisitet i 12 kap. 9 § PBL att låta enskilda fastighetsägare finansiera digitalisering av äldre planreglering som inte innebär någon motsvarande nytta för fastigheten. Att övervältra hela merkostnaden på den planintressent som initierar en begränsad förändring väcker även frågor om proportionalitet.

Fastighetsägarna anser att kostnaderna bör fördelas med hänsyn till den nytta som tillfaller den enskilde respektive det allmänna. Den del av digitaliseringen som huvudsakligen tillgodoser ett allmänt intresse bör finansieras av stat och kommun, inte genom att enskilda planintressenter belastas med kostnader som saknar rimlig koppling till den begärda planförändringen.

Fastighetsägarna föreslår därför att regeringen tydliggör hur kravet på nytta enligt 12 kap. 9 § PBL ska tillämpas vid digitalisering av äldre detaljplaner och säkerställer att motsvarande proportionalitetshänsyn beaktas även när plankostnader regleras genom avtal.

En förenklad prövning för reglering som ska överföras till en ny detaljplan

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget att en förenklad prövning ska få tillämpas när reglering ska överföras till en ny detaljplan och regleringen inte innebär någon ändring eller endast någon av de begränsade ändringar som anges i förslaget.

Reglering som inte ändras bör inte behöva prövas på nytt enbart därför att den förs över till en ny detaljplan. Det är en viktig förenkling.

Fastighetsägarna anser att samma utgångspunkt bör få genomslag i utredningskraven. Dessa bör begränsas till de frågor och förhållanden som faktiskt påverkas av den aktuella ändringen.

Vad innebär den förenklade prövningen?

Fastighetsägarna **tillstyrker** att reglering som omfattas av den förenklade prövningen ska få överföras till den nya detaljplanen utan tillämpning av 2 kap. och flera av de krav i 4 kap. plan- och bygglagen som gäller för ny reglering.

Det är centralt för att den förenklade prövningen också ska innebära en faktisk förenkling. Redan prövade förhållanden bör som utgångspunkt inte behöva prövas på nytt.

Fastighetsägarna **tillstyrker** också att möjligheten att ändra en detaljplan utvidgas genom att syftet med den detaljplan som ska ersättas inte får motverkas av den nya detaljplanen.

Undantag från det så kallade markägarvetot

Fastighetsägarna ser att det finns skäl för det föreslagna undantaget från markägarvetot när en detaljplan ersätts av en ny detaljplan som enbart innehåller reglering som omfattas av den förenklade prövningen.

Markägarvetot är samtidigt ett viktigt skydd för de rättigheter som har uppkommit genom detaljplanen under genomförandetiden.

Fastighetsägarna anser därför att undantaget behöver vara strikt avgränsat till den situation som anges i förslaget. Det bör inte utvidgas till detaljplaner som även innehåller andra ändringar som kan påverka fastighetsägarens användningsmöjligheter, byggrätt eller ekonomiska ställning.

Kulturmiljöskydd

Promemorian anger som exempel på den utvidgade möjligheten att ändra en detaljplan att kulturmiljöskydd skulle kunna införas för äldre byggnader som genom sin ålder har uppnått höga kulturvärden som inte skyddas i den ursprungliga planen.

Fastighetsägarna ser behov av att särskilt uppmärksamma detta. Kulturmiljöskydd kan innebära betydande begränsningar i fastighetsägarens möjligheter att ändra, utveckla eller riva en byggnad och medföra högre kostnader.

Promemorian anger att ändringen ska prövas fullt ut. Fastighetsägarna anser att prövningen tydligt bör omfatta behovet av regleringen, proportionaliteten och de ekonomiska konsekvenserna för berörda fastighetsägare. Förhållandet till gällande ersättningsregler bör också belysas tydligare.

Olagliga planbestämmelser

Promemorian utgår från att reglering i en gällande detaljplan i vissa fall ska kunna överföras till en ny detaljplan även om regleringen inte skulle kunna beslutas enligt dagens regler eller var olaglig när den beslutades.

Fastighetsägarna anser att redan identifierade olagliga planbestämmelser inte rutinmässigt bör föras över till en ny detaljplan. Om en bestämmelse redan har identifierats som olaglig bör kommunen däremot uttryckligen ta ställning till om den ska föras över, ändras eller tas bort.

Ett förenklat förfarande för reglering som ska överföras till en ny detaljplan

Fastighetsägarna **tillstyrker** att ett förenklat förfarande ska kunna användas när den nya detaljplanen enbart innehåller sådan reglering som kan omfattas av den förenklade prövningen.

Fastighetsägarna **avstyrker** däremot förslaget i den del som innebär att olika förfaranden ska kunna tillämpas på olika regleringar inom samma detaljplaneärende.

För fastighetsägaren behöver det vara tydligt vilket förfarande som gäller och vilka möjligheter till insyn och påverkan som finns. Flera förfaranden inom samma planärende riskerar att göra processen svårare att överblicka och kan leda till ökad administration och längre handläggningstider.

Ett detaljplaneärende bör därför handläggas enligt ett sammanhållet förfarande. Detta bör inte hindra att reglering som ska överföras omfattas av den förenklade prövningen. Den förenklade prövningen av regleringen bör hållas isär från det förfarande som används för planärendet.

Rätten till ersättning

Fastighetsägarna delar promemorians bedömning att det inte bör uppstå någon ny rätt till ersättning enbart därför att redan gällande planbestämmelser om rivningsförbud eller vissa skyddsbestämmelser överförs till en ny detaljplan.

Om en skada redan har reglerats bör själva överföringen inte ge upphov till en ny ersättningsrätt. Om skadan inte har reglerats ska rätten till ersättning inte heller begränsas av överföringen.

Detta behöver hållas isär från situationen att nya planbestämmelser om rivningsförbud eller skyddsbestämmelser införs genom en ändring av detaljplanen. Sådan reglering kan innebära nya rådighetsinskränkningar.

Fastighetsägarna anser därför att förhållandet mellan den utvidgade möjligheten att ändra detaljplaner och de befintliga ersättningsbestämmelserna bör redovisas tydligare så att konsekvenserna är mer förutsebara.

Anders Holmestig	Anna Thureson
Vd	Näringspolitisk expert