Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

li.remissvar@regeringskansliet.se
li.spn@regeringskansliet.se

Diarienummer: LI2026/01339

Rikshem AB (publ)s yttrande över promemoria ”Ändring av detaljplaner”

Rikshem AB (publ) är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Rikshem äger och förvaltar ca 29 000 bostadslägenheter och är även en stor aktör inom samhällsfastigheter, förskolor, skolor och vårdboenden. Rikshems fastighets-bestånd är beläget i tillväxtkommuner från Malmö i söder till Luleå i norr. Fastighetsbeståndets totala värde uppgår till ca 56 mdkr per den 30 juni 2026. Rikshem ägs till lika delar av Fjärde AP-fonden och AMF Tjänstepension.

Rikshem ser i allt väsentligt *positivt* på föreslagna ändringar av plan- och bygglagen i syfte att förenkla och tydliggöra regelverket för ändring av detaljplaner och särskilt möjligheterna till ökad digitalisering och kortare ledtider.

Rikshem har emellertid några kommentarer på promemorian.

Tanken med digitalisering och förenkling av förfarandet är god, men enligt Rikshem finns det brister både såvitt gäller fördelningen av kostnader och när en planändring får initieras. Rikshem ser en risk i att kommuner kan komma att initiera ärenden och ändra planer i syfte att få till en digitalisering av planen och – främst för kommunen – en förenkling i hanteringen. Detta utan att det finns ett reellt behov av en ändring av befintlig plan och där den materiella byggrätten inte avses ändras. I dessa fall finns inget, eller mycket litet, mervärde för fastighetsägaren att planen ändras, och det gäller särskilt i de fall där genomförandetiden gått ut. Framlagda fördelar som ”mer tillgänglig” eller ”ökad förutsägbarhet” är sannolikt av begränsad nytta för fastighetsägare generellt och att då ålägga fastighetsägaren att erlägga planavgift är inte rimligt. Det vore därför önskvärt att det införs en kostnadsmodell där den part som får mest nytta av ändringen också är den part som står kostnaderna.

En grundläggande förutsättning för samhällsbyggnad är tillgången till kapital. Om kommuner kan initiera detaljplaneändringar utan saklig grund kan det påverka möjligheten för fastighetsägare och byggherrar att finansiera projekt och lämna fastigheter som säkerhet. När

ändring av lagstiftningen nu är för handen är det således viktigt att även synpunkter från banker och kreditinstitut inhämtas, t.ex. genom att de också ingår i kretsen av remissinstanser, för att säkerställa att lagändringarna inte påverkar fastigheters belåningsbarhet eller finansieringen av byggprojekt.

Sammantaget finns det många fördelar med förslaget, men det vore önskvärt med en tydlighet kring att alla initierade planändringar ska vara välmotiverade samt en kostnadsmodell som tar hänsyn till nyttan med ändringen.

Stockholm den 29 oktober 2026

Rikshem AB (publ)

Sofia Ekdahl
Bolagsjurist

Lotta Niland
Chef Affärsutveckling Projekt