

Lagrådsremiss

Nya bestämmelser om gatukostnader

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 7 november 2013

Stefan Attefall

Kjell Rempfer
(Socialdepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslås att de bestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900) som reglerar fastighetsägares skyldighet att betala gatukostnader ska reformeras. Bestämmelserna avser sådana detaljplanelagda områden inom vilka kommunen i egenskap av huvudman för allmänna platser har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose föreliggande behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser. Nu gällande bestämmelser om gatukostnader föreslås bli ersatta med en möjlighet för kommuner att genom antagande av en taxa (gatuavgift) finansiera anläggande eller förbättring m.m. av sådana allmänna platser. Kommunens uttag enligt taxan ska inte få överstiga kommunens självkostnader och gatuavgiften ska fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt.

De nya bestämmelserna om gatuavgifter föreslås träda i kraft den 1 januari 2015.

Innehållsförteckning

1	Beslut	3
2	Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900).....	4
3	Ärendet och dess beredning	12
4	Bakgrund och gällande rätt	13
4.1	Bakgrund	13
4.2	Gällande rätt	14
4.2.1	Områdesvis fördelning	14
4.2.2	Fördelning längs en gata	15
4.2.3	Vissa gemensamma bestämmelser	16
4.2.4	Överprövning av kommunens beslut i gatukostnadsfrågor m.m.	17
5	Finansieringsprincip	17
6	Nya regler för avgiftsuttag	19
7	Fördelning av kostnader	27
8	Betalningsskyldighetens inträde och betalning av en gatuavgift	35
9	Överprövning	41
10	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	43
11	Konsekvenser.....	44
11.1	Konsekvenser för landets kommuner	45
11.2	Konsekvenser för fastighetsägare.....	47
11.3	Övriga konsekvenser	49
11.3.1	Sveriges domstolar	49
11.3.2	Förutsättningarna för planering och plangenomförande	49
11.3.3	Kommunens medlemmar	50
12	Författningskommentar.....	50
Bilaga 1.	Sammanfattning av Plan- och byggtredningens förslag avseende gatukostnader i betänkandet Översyn av PBL och va-lagen (SOU 1996:168).....	57
Bilaga 2.	Förteckning över remissinstanserna avseende betänkandet Översyn av PBL och va-lagen (SOU 1996:168).....	59
Bilaga 3.	Författningsförslag 1 i Plangenomförandeutredningens betänkande Ett effektivare plangenomförande (SOU 2012:91)	61
Bilaga 4.	Sammanfattning av betänkandet Ett effektivare plangenomförande (SOU 2012:91) avseende gatukostnader	76
Bilaga 5.	Förteckning över remissinstanserna avseende Plangenomförandeutredningens betänkande Ett effektivare plangenomförande (SOU 2012:91) och Byggrävsutredningens betänkande Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav (SOU 2012:86)	77

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900).

2 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)
dels att 6 kap. 33–39 §§ ska upphöra att gälla,
dels att rubrikerna närmast före 6 kap. 33, 34 och 39 §§ ska utgå,
dels att 1 kap. 5 §, 6 kap. 24–32 §§, 13 kap. 1 och 2 §§, 14 kap. 4 § och 15 kap. 10 § samt rubrikerna närmast före 6 kap. 24 och 28 §§ ska ha följande lydelse,
dels att det i lagen ska införas nya rubriker närmast före 6 kap. 27 och 32 §§ av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

5 §

Om en fastighet har upplåtits med tomträtt, ska det som sägs i denna lag om fastighetsägaren eller fastigheten tillämpas på tomträttshavaren eller tomträtten. En tomträttshavare är dock inte skyldig att *bekosta anläggande av gator och andra allmänna platser.*

Om en fastighet har upplåtits med tomträtt, ska det som sägs i denna lag om fastighetsägaren eller fastigheten tillämpas på tomträttshavaren eller tomträtten. En tomträttshavare är dock inte skyldig att *betala gatuavgift.*

6 kap.

Fastighetsägares skyldighet att betala för gatukostnader m.m.

Allmänna bestämmelser om gatuavgift

24 §

Om kommunen i egenskap av huvudman har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose ett områdes behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser, får kommunen *besluta att ägarna till fastigheterna i området ska betala kostnaderna för sådana åtgärder.*

Om kommunen i egenskap av huvudman har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose ett områdes *lokala* behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser, får kommunen *ta ut en avgift enligt de föreskrifter som har meddelats enligt andra stycket för åtgärderna av ägarna till berörda fastigheter (gatuavgift).*

Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt.

Kommunen får meddela föreskrifter om gatuavgiftens storlek (taxa). Taxan ska utformas

i enlighet med 25 och 26 §§.

Kommunen ska besluta om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen.

25 §

Om kommunen i egenskap av huvudman har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata, får kommunen i stället för att tillämpa 24 § besluta att kostnaderna för detta ska betalas av ägarna till de fastigheter som ligger vid gatan.

Kommunen får inte ta ut högre gatuavgifter än som svarar mot kommunens kostnader över tiden för att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose ett områdes lokala behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser.

Kostnaderna får fördelas mellan fastigheterna så att

1. varje fastighet svarar för hälften av den del av kostnaden som belöper på gatan framför fastigheten,

2. kostnaden för sådana anordningar som normalt hör till en gata fördelas lika, och

3. kostnaden för att anlägga ett gatukors fördelas lika mellan fastigheterna vid gatukorset.

Om kostnaden för att anlägga eller förbättra en gata inte är densamma utmed hela gatan, får kommunen besluta att kostnaden ska fördelas mellan fastigheterna på något annat sätt som är skäligt och rättvist.

Det som enligt denna paragraf gäller för en gata ska också gälla för andra allmänna platser än gator.

26 §

Om en fastighet ligger vid en allmän plats som inte är en gata, ska platsen vid tillämpningen av 24 och 25 §§ anses ha en bredd som motsvarar fem fjärdedelar av den högsta byggnadshöjd som enligt detaljplanen gällde för fastigheten när den mark som

Taxan ska utformas så att kostnaderna fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt.

platsen ligger på uppläts för allmän användning.

Om det behövs för en skälig och rättvis fördelning, får kommunen delas in i fler än ett område (fördelningsområde).

Vid utformningen av taxan ska särskild hänsyn tas till

1. den markanvändning som är tillåten på fastigheten,

2. om en bebyggd fastighet har tillgång till utfart när detaljplanen antas, fastighetens area och de på fastigheten befintliga byggnadsverkens storlek,

3. kostnader, som är hänförliga till fastighet, för områden och anläggningar som i huvudsak fyller motsvarande funktion som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, och

4. om det för en eller flera fastigheter finns sådana särskilda förhållanden som medför kostnader som i beaktansvärd omfattning avviker från andra fastigheter i ett fördelningsområde.

Fastighetsägares skyldighet att betala gatuavgift

27 §

Till grund för bestämmandet av betalningsskyldighetens omfattning enligt 24 eller 25 § får kommunen lägga

- 1. de faktiska kostnaderna, eller*
- 2. beräkningar av vad det erfarenhetsmässigt kostar att i motsvarande utförande anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser.*

En fastighetsägare blir skyldig att betala gatuavgiften när den anläggning som avgiften avser kan användas för fastigheten på avsett sätt.

För en bebyggd fastighet som har tillgång till utfart när detaljplanen antas, blir fastighetsägaren betalningsskyldig när bygglov enligt detaljplanen ges eller, för en motsvarande åtgärd som kräver anmälan, när startbesked ges.

Andra stycket ska också tillämpas på en fastighet som ägs och brukas tillsammans med en bebyggd fastighet som har tillgång till utfart när detaljplanen antas.

Samråd och granskning före beslut om kostnadsfördelning **Fullgörandet av betalningsskyldigheten**

28 §

Innan kommunen beslutar om betalningsskyldighet enligt 24 eller 25 §, ska kommunen utreda frågan och upprätta det förslag till kostnadsfördelning som utredningen föranleder.

Kommunen ska ge sakägare och de bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av förslaget samt andra sammanslutningar och enskilda som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle till samråd med kommunen. Samrådet ska syfta till ett utbyte av information och synpunkter. Under samrådet bör kommunen redovisa skälen för förslaget, det planeringsunderlag som har betydelse och de viktigaste följderna av förslaget.

Kommunen ska redovisa resultatet av samrådet och de förslag som samrådet har gett anledning till i en samrådsredogörelse.

En gatuavgift ska betalas när kommunen begär det.

På obetalt belopp som har förfallit till betalning ska ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) betalas från förfallodagen.

29 §

Om kommunens förslag avser kostnadsfördelning enligt 24 §, ska kommunen kungöra att förslaget finns tillgängligt för granskning. Kungörelsen ska anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

Av kungörelsen ska det framgå vilket område som förslaget avser, att den som vill granska förslaget och lämna synpunkter får göra det inom en viss angiven gransknings-

Trots 28 § får betalningsskyldigheten fullgöras genom avbetalningar med minst en tiondel årligen, om

1. betalningsskyldigheten är betungande för fastighetsägaren med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter, och

2. fastighetsägaren ställer godtagbar säkerhet.

På obetalt belopp som inte har förfallit till betalning ska ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635)

tid och till vem synpunkterna ska lämnas. Granskningstiden ska vara minst tre veckor. Kommunen ska skicka en underrättelse om kungörelsen och dess innehåll i brev till de kända fastighetsägare som berörs men som inte skriftligen har godkänt förslaget.

betalas från den dag då den första inbetalningen ska ske. På obetalt belopp som har förfallit till betalning ska ränta enligt 6 § räntelagen betalas från förfalldagen.

30 §

Under granskningstiden enligt 29 § ska kommunen hålla förslaget till kostnadsfördelning och samrådsredogörelsen enligt 28 § tillgängliga för dem som vill granska förslaget.

Betalningsvillkoren enligt 29 § ska jämkas, om de är alltför betungande för fastighetsägaren.

31 §

Om kommunens förslag avser kostnadsfördelning enligt 25 §, ska kommunen ge de kända fastighetsägare som berörs men som inte skriftligen har godkänt förslaget tillfälle att senast en viss dag yttra sig över förslaget och samrådsredogörelsen.

Om en fastighetsägare har blivit betalningsskyldig enligt 27 § och fastigheten därefter byter ägare, är den nya ägaren betalningsskyldig i samma omfattning som den tidigare ägaren var. Detta gäller dock inte belopp som har förfallit till betalning före tillträdesdagen.

Kapitlets tillämpning på samfälligheter

32 §

Kommunen får inte slutligt besluta om kostnadsfördelning

1. enligt 24 § förrän granskningstiden enligt 29 § har löpt ut, eller

2. enligt 25 § förrän tiden för yttrande enligt 31 § har löpt ut.

Det som gäller i fråga om fastigheter enligt detta kapitel ska också tillämpas på mark eller annat utrymme som hör till flera fastigheter gemensamt. Vid en sådan tillämpning ska

1. det som gäller i fråga om fastighetsägaren gälla ägarna till de fastigheter som har del i samfälligheten, och

2. en samfällighet som inte är avsedd för bebyggelse anses vara bebyggd när samfälligheten i väsentlig omfattning har tagits i anspråk för dess avsedda ändamål.

13 kap.

1 §

Följande beslut enligt denna lag får överklagas i den ordning som gäller för laglighetsprövning enligt 10 kap. kommunallagen (1991:900):

1. kommunfullmäktiges beslut om översiktsplan,
2. kommunfullmäktiges beslut om uppdrag åt byggnadsnämnden att anta, ändra eller upphäva detaljplaner eller områdesbestämmelser,
3. *kommunfullmäktiges beslut om uppdrag åt byggnadsnämnden att fatta beslut om skyldighet för fastighetsägare att betala kostnader för gator och andra allmänna platser eller att fatta beslut om villkoren för sådan betalning,*
4. kommunfullmäktiges eller byggnadsnämndens beslut att inte anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser,
3. kommunfullmäktiges eller byggnadsnämndens beslut att inte anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser,
5. *kommunfullmäktiges eller byggnadsnämndens beslut om grunderna för skyldighet att betala kostnader för gator och andra allmänna platser och om generella villkor för sådan betalning,*
4. *kommunens beslut om taxa för gatuavgift,*
6. kommunfullmäktiges beslut om taxa i ärenden hos byggnadsnämnden, och
5. kommunfullmäktiges beslut om taxa i ärenden hos byggnadsnämnden, och
7. ett kommunalförbunds eller regionplaneförbunds fullmäktiges beslut om regionplan.
6. ett kommunalförbunds eller regionplaneförbunds fullmäktiges beslut om regionplan.

2 §

Kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

1. avbrytande av ett planarbete,
2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,
3. andra frågor om *gatuavgift* än *de* som avses i 1 § 5,
3. andra frågor om *gatuavgift* än *den* som avses i 1 § 4,
4. villkorsbesked enligt 9 kap. 19 §,
5. förlängd handläggningstid enligt 9 kap. 27 §,
6. behovet av kontrollansvarig, särskilt sakkunnig, tekniskt samråd eller slutsamråd,
7. ingripandebesked enligt 11 kap. 7 §, eller
8. en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, områdesbestämmelser eller ett förhandsbesked.

Att tvister rörande *gatuavgift* prövas av mark- och miljödomstol framgår av 15 kap. 10 §.

Att tvister rörande *gatuavgift* prövas av mark- och miljödomstol framgår av 15 kap. 10 §.

14 kap.

4 §

Om ersättning har betalats för gatukostnader enligt 6 kap. 24 eller 25 § eller enligt motsvarande äldre bestämmelser, ska kommunen betala tillbaka ersättningen i den mån skada uppkommer genom att fastighetsägaren på grund av att bygglov vägras inte kan använda fastigheten på det sätt som förutsattes när ersättningen togs ut.

Kommunen ska också betala ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag ersättningen betalades till kommunen.

Om en gatuavgift har betalats enligt 6 kap. 24 §, ska kommunen betala tillbaka avgiften i den mån skada uppkommer genom att fastighetsägaren på grund av att bygglov vägras inte kan använda fastigheten på det sätt som förutsattes när avgiften togs ut. Detsamma gäller ersättning för gatukostnader enligt motsvarande äldre bestämmelser.

Kommunen ska också betala ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag avgiften eller ersättningen betalades till kommunen.

15 kap.

10 §¹

En tvist mellan kommunen och en fastighetsägare om ersättning för gatukostnader eller kostnader för andra allmänna platser eller om villkoren för betalning av sådan ersättning prövas av den mark- och miljödomstol inom vars område fastigheten ligger.

I ett sådant mål ska lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar tillämpas. I mål om jämkning av ersättning enligt 6 kap. 33 § ska dock expropriationslagen (1972:719) tillämpas i fråga om rättegångskostnader.

Om fastighetsägaren förlorar ett mål om jämkning på grund av att fastighetsägaren har inlett rättegången utan tillräckliga skäl, får domstolen förordna att fastighetsägaren ska bära sina egna kostnader. Om fastighetsägaren inledde rättegången trots att det måste ha varit uppenbart för fastighetsägaren att talan väcktes

En tvist mellan kommunen och en fastighetsägare om gatuavgift prövas av den mark- och miljödomstol inom vars område fastigheten ligger.

I ett sådant mål ska lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar tillämpas.

¹ Senaste lydelse 2012:820.

*utan skälig grund, får domstolen
dessutom förplikta fastighets-
ägaren att ersätta kommunens
rättegångskostnader.*

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2015.

2. Äldre föreskrifter ska fortfarande gälla för mål och ärenden om anläggnings- och förbättringsarbeten som har påbörjats före den 1 januari 2019 och före det att kommunen har beslutat en taxa för gatuavgift samt för mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen beslutade 1992 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över vissa frågor i plan- och bygglagen (1987:10). Utredningen antog namnet Plan- och byggutredningen. Bland de uppgifter som tilldelades utredaren ingick att se över lagstiftningen om plangenomförande (dir. 1992:104). Översynen skulle bl.a. belysa frågan om hur plan- och bygglagens gatukostnadsregler tillämpas och om kostnaderna från såväl allmän som enskild synpunkt fördelas skäligt och rättvist. Vidare angav direktiven att möjligheterna till förenklingar borde övervägas. Genom tilläggsdirektiv fick utredningen sedermera i uppdrag att göra en vidare översyn av lagstiftningen om plangenomförande och att utarbeta förslag till den författningsreglering som behövdes. Ett uttalat syfte var härvid att förenkla regelsystemet (dir. 1994:65). Utredarens förslag i nu berörda delar presenterades i november 1996 i utredningens slutbetänkande Översyn av PBL och va-lagen (SOU 1996:168). En sammanfattning av utredningens förslag avseende gatukostnader återges i *bilaga 1*. Av denna framgår bl.a. att utredaren föreslår att reglerna om gatukostnader reformeras med va-lagstiftningen som förebild. Kommunens kostnader för anläggning, förbättring, drift och underhåll av gator och andra allmänna platser föreslås således, efter kommunal prövning och beslut, kunna tas ut från fastighetsägarna genom avgifter enligt taxa. Avgifter ska därvid utgå som en engångsavgift när den gata till vilken fastigheten har utgång har ordnats och som periodisk avgift för drifts- och underhållskostnader. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 2*. Plan- och byggutredningens förslag i nu berörda delar har inte genomförts.

Regeringen beslutade den 24 november 2011 att tillkalla en särskild utredare med uppgift att se över bestämmelserna om genomförande av detaljplan (dir. 2011:104). Utredningen antog namnet Plangenomförandeutredningen. Syftet med utredningen har varit att åstadkomma en tydlig, effektiv och transparent plangenomförandelagstiftning som kan vinna acceptans hos kommuner och fastighetsägare samtidigt som den skapar förbättrade förutsättningar för planeringen och byggandet. Inom ramen för utredningen har bl.a. legat att analysera och redovisa bestämmelserna om gatukostnader utifrån ett helhetsperspektiv. I direktiven refererade regeringen i denna del till Plan- och byggutredningens förslag om gatukostnader och konstaterade att det vid beredningen av dessa visat sig att det funnits sådana betänkligheter mot vissa delar av förslagen att de inte borde genomföras i sin helhet. Regeringen lyfte härvid särskilt fram utredningens förslag att möjliggöra för kommuner att genom avgifter från fastighetsägarna finansiera kostnaderna för drift och underhåll av gator och andra allmänna platser.

Plangenomförandeutredningen har redovisat sina förslag i betänkandet Ett effektivare plangenomförande (SOU 2012:91). Utredningens författningsförslag avseende ändringar i plan- och bygglagen (2010:900) redovisas i *bilaga 3*. Utredningens sammanfattning av förslagen vad avser gatukostnader återfinns i *bilaga 4*. Betänkandet har

remissbehandlats tillsammans med Byggkravsutredningens betänkande Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav (SOU 2012:86). En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 5*. En sammanställning av remissvaren avseende betänkandet Ett effektivare plangenomförande finns tillgänglig i Socialdepartementet (dnr S2012/8708/PBB).

I denna lagrådsremiss behandlas enbart de delar av Plangenomförandeutredningens förslag som berör frågan om gatukostnader.

4 Bakgrund och gällande rätt

4.1 Bakgrund

Planläggning av mark för bebyggelseändamål skapar i regel nytta. Denna nytta kan normalt realiserats först sedan erforderlig infrastruktur i form av bl.a. gator, vägar och parker kommit på plats. Nyttan tillfaller de inom planområdet belägna fastigheternas ägare som genom planläggningen bl.a. erhåller nya eller utvidgade byggrätter.

Vissa bestämmelser om att fastighetsägare ska delta i kostnaderna för att bygga ut gator fanns redan i 1907 års lag om stadsplan och sedermera i 1917 års lag om fastighetsbildning i stad. Sålunda fanns en föreskrift om att ägare av tomt vid gata som uppläts för allmänt begagnande var skyldig att ersätta kommunen värdet av gatumarken utmed gatan intill en viss bredd. Reglerna om ersättning för gatumark överfördes i något förändrat skick till 1931 års stadsplanlag. I denna reglerades emellertid också skyldigheten för en tomtägare att erlægga bidrag till vissa anläggningskostnader för gator. Genom stadsplanlagen tillkom ett nytt planinstitut – byggnadsplanen. Denna planform ersatte en tidigare form av förenklad stadsplan som i vissa fall kunde upprättas för områden på landsbygden där större byggnadsverksamhet var att förvänta. Genomförandet av en byggnadsplan ansågs enligt stadsplanlagen utgöra en angelägenhet för fastighetsägarna – dvs. att det låg på fastighetsägarna att svara för ordnande och finansieringen av nödvändig infrastruktur för att möjliggöra nybebyggelse i enlighet med planen. Stadsplanlagen gällde fram till ikraftträdandet av 1947 års byggnadslag.

Grundprincipen med ett stadsplane- och ett byggnadsplaneinstitut överfördes till den nya lagen. Inom stadsplanlagda områden var det således kommunen som skulle svara för plangenomförandet av allmänna platser och inom byggnadsplanlagda områden låg den uppgiften på fastighetsägarna. Kommunen hade inom stadsplanlagda områden möjlighet att kräva ersättning från berörda fastighetsägare för vissa kostnader för gatumark och anläggningskostnader avseende gator och andra allmänna platser. De kostnader som plangenomförande medförde inom byggnadsplanlagda områden hade fastighetsägarna själva att svara för.

Genom den reform avseende gatukostnader som trädde i kraft 1982 utvidgades kommunernas möjlighet att inom stadsplanlagda områden kräva ersättning för nedlagda kostnader avseende mark för och

anläggande av gator och andra allmänna platser. Bland annat utvidgades kretsen av ersättningsgilla kostnader (kostnadsunderlaget) i syfte att ge kommunerna möjlighet att genom avgifter från fastighetsägarna täcka kostnaderna för samtliga anläggningar som avser ett visst bebyggelseområdes eget behov (områdesanläggningar). Därmed utvidgades också möjligheten till en områdesvis fördelning av kostnaderna. Samtidigt förenklades hanteringen av kommunernas beslut om kostnadsuttag. Reformen kom till stånd till följd av den kritik som riktats mot de tidigare gällande bestämmelserna. Kritiken gällde framför allt att dessa inte gav förutsättningar för kommunerna att få kostnadstäckning för nödvändiga investeringar samt att bestämmelserna var besvärliga att tillämpa.

Gatukostnadsbestämmelserna överfördes oförändrade till den plan- och bygglagen som trädde i kraft 1987. De två detaljplaneinstituterna – stadsplan och byggnadsplan – sammanfördes dock till ett – detaljplan. Inom ramen för detta instrument bibehölls dock möjligheten att reglera om huvudmannaskapet för de allmänna platserna skulle vara kommunalt (motsvarande stadsplan) eller om det skulle vara en annan huvudman för dessa platser (motsvarande byggnadsplan). De förändringar av gatukostnadsbestämmelserna som ägde rum i samband med att den nya plan- och bygglagen (2010:900) trädde i kraft 2011 var enbart marginella och i huvudsak språkliga.

4.2 Gällande rätt

I 6 kap. plan- och bygglagen (2010:900) finns bestämmelser om genomförande av detaljplaner. Frågan om fastighetsägares skyldighet att betala för gatukostnader m.m. regleras i 24–38 §§. I 13 kap. finns bl.a. bestämmelser om överklagande av kommunala beslut i gatukostnadsfrågor. Frågan om hur tvister i gatukostnadsfrågor prövas regleras i 15 kap. 10 §.

Det finns två alternativa sätt för en kommun att utkräva ersättning från fastighetsägare för de kostnader som ordnande av gator och andra allmänna platser medför – områdesvis fördelning och fördelning längs en gata. Vissa regler är gemensamma för de båda sätten för kommunen att utkräva ersättning. Nedan redovisas inledningsvis de två olika fördelningsprinciperna. Därefter redovisas under separata rubriker dels vissa bestämmelser som är gemensamma för de båda principerna, dels hur kommunens beslut i gatukostnadsfrågor kan överprövas samt hur tvister i gatukostnadsärenden prövas.

4.2.1 Områdesvis fördelning

I 6 kap. 24 § plan- och bygglagen finns regler om en områdesvis fördelning av kostnaderna. Det innebär att kommunen gör en avgränsning av ett område inom vilket ägarna till fastigheterna i området ska betala för anläggande eller förbättring av en gata eller annan allmän plats eller vidtagande av en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose ett områdes behov av allmänna anordningar som normalt hör till sådana

allmänna platser. Kostnaderna inom området ska därefter fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt. Kommunen ska besluta om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen.

Innan kommunen beslutar om betalningsskyldighet ska kommunen enligt 28 § utreda frågan och upprätta det förslag till kostnadsfördelning som utredningen föranleder. Kommunen ska ge sakägare och de bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av förslaget, samt andra sammanslutningar och enskilda som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget, tillfälle till samråd med kommunen. Under samrådet bör kommunen redovisa skälen för förslaget, det planeringsunderlag som har betydelse och de viktigaste följderna av förslaget. Kommunen ska redovisa resultatet av samrådet och de förslag som samrådet har gett anledning till i en samrådsredogörelse.

Kommunen ska därefter enligt 29 § kungöra att förslaget finns tillgängligt för granskning. Kungörelsen ska anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning. Av kungörelsen ska bl.a. framgå vilket område förslaget avser, att den som vill granska förslaget och lämna synpunkter får göra det inom en viss angiven granskningstid och till vem synpunkterna ska lämnas. Granskningstiden ska vara minst tre veckor. Kommunen ska vidare skicka en underrättelse om kungörelsen och dess innehåll i brev till de kända fastighetsägare som berörs men som inte skriftligen har godkänt förslaget.

Under granskningstiden ska enligt 30 § kommunen hålla förslaget till kostnadsfördelning tillgängligt för dem som vill granska förslaget. Under denna tid ska kommunen hålla även samrådsredogörelsen tillgänglig.

Kommunen får enligt 32 § inte slutligt besluta om kostnadsfördelningen förrän granskningstiden har gått ut.

4.2.2 Fördelning längs en gata

Enligt 6 kap. 25 § plan- och bygglagen får kommunen i stället för att tillämpa principen om områdesvis fördelning besluta att kostnaderna för att anlägga eller förbättra en gata ska betalas av ägarna till de fastigheter som ligger vid gatan. Kostnaderna får härvid fördelas mellan fastigheterna så att varje fastighet svarar för hälften av den del av kostnaden som belöper på gatan framför fastigheten. Kostnaden för sådana anordningar som normalt hör till en gata får fördelas lika och kostnaden för att anlägga eller förbättra ett gatukors får fördelas lika mellan fastigheterna vid gatukorset. Om kostnaden för att anlägga eller förbättra en gata inte är densamma utmed hela gatan, får kommunen besluta att kostnaden ska fördelas mellan fastigheterna på något annat sätt som är skäligt och rättvist.

Motsvarande bestämmelser som nu har angivits beträffande en gata gäller också för andra allmänna platser.

På samma sätt som har angivits ovan beträffande den områdesvisa fördelningen ska bestämmelserna i 28 § om upprättande av förslag till kostnadsfördelning och om samråd tillämpas när fördelningen av kostnaderna sker längs en gata. Även i dessa fall ska resultatet av samrådet redovisas i en samrådsredogörelse. Däremot behövs det inte

någon kungörelse eller granskningstid. I stället ska kommunen enligt 32 § ge de kända fastighetsägare som berörs, men som inte skriftligen har godkänt förslaget, tillfälle att senast en viss dag yttra sig över förslaget och samrådsredogörelsen.

Kommunen får enligt 32 § inte slutligt besluta om kostnadsfördelningen förrän tiden för yttrande har gått ut.

4.2.3 Vissa gemensamma bestämmelser

Det finns vissa bestämmelser som är gemensamma oavsett om kommunen väljer att tillämpa bestämmelserna om områdesvis fördelning eller fördelning längs en gata. En sådan gemensam bestämmelse har redan nämnts – det gäller bestämmelserna i 6 kap. 28 § plan- och bygglagen om upprättande av förslag till kostnadsfördelning, samråd och samrådsredogörelse.

I övrigt gäller bl.a. följande gemensamma bestämmelser vid tillämpning av de båda fördelningsprinciperna. Enligt 26 § ska, om en fastighet ligger vid en allmän plats som inte är en gata, platsen anses ha en bredd som motsvarar fem fjärdedelar av den högsta byggnadshöjd som enligt detaljplanen gällde för fastigheten när den mark som platsen ligger på uppläts för allmän användning.

I 27 § anges att kommunen till grund för betalningsskyldighetens omfattning får lägga antingen de faktiska kostnaderna eller på erfarenhet beräknade kostnader. En fastighetsägares betalningsskyldighet ska enligt 33 § jämkas om kostnaden för kommunens åtgärder är oskäligt hög eller om åtgärderna har en omfattning eller ett utförande som går utöver vad som kan anses vara normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheten.

Bestämmelser om fullgörande av en fastighetsägares betalningsskyldighet finns i 34–38 §§. Betalningsskyldigheten inträder när den anläggning som betalningen avser kan användas för fastigheten på avsett sätt. Betalning ska ske när kommunen begär det. Om betalningsskyldigheten är betungande för en fastighetsägare med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter och om fastighetsägaren ställer en godtagbar säkerhet får dock betalningsskyldigheten fullgöras genom avbetalningar. Detta ska i sådant fall ske med minst en tiondel årligen. På obetalt belopp som inte förfallit till betalning ska ränta betalas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då den första betalningen ska ske. På obetalt belopp som förfallit till betalning ska ränta enligt 6 § samma lag betalas från förfalldagen. Det gäller både om det är fråga om avbetalning eller inte. Om betalningsvillkoren för avbetalning är alltför betungande för fastighetsägaren ska de jämkas.

När betalningsskyldigheten inträtt och fastigheten därefter byter ägare är den nya ägaren betalningsskyldig i samma omfattning som den tidigare ägaren. Detta gäller dock inte belopp som har förfallit till betalning före tillträdesdagen.

4.2.4 Överprövning av kommunens beslut i gatukostnadsfrågor m.m.

Bestämmelserna om överprövning av kommunens beslut i gatukostnadsfrågor och om hur tvister mellan en kommun och en fastighetsägare ska prövas är desamma oavsett om det rör sig om beslut som rör områdesvis fördelning av kostnader eller om fördelning av kostnaderna längs en gata. Av 13 kap. 1 § 5 plan- och bygglagen framgår att kommunfullmäktiges eller byggnadsnämndens beslut om grunderna för skyldighet att betala kostnader för gata och andra allmänna platser och om generella villkor för sådan betalning får överklagas i den ordning som gäller för laglighetsprövning enligt 10 kap. kommunallagen (1991:900).

Enligt 13 kap. 2 § första stycket 3 plan- och bygglagen får andra frågor om gatukostnader än de som angivits i 1 § inte överklagas. I andra stycket anges att tvister rörande gatukostnader prövas av mark- och miljödomstol och att detta framgår av 15 kap. 10 § plan- och bygglagen.

I sistnämnda lagrum anges att en tvist mellan en kommun och en fastighetsägare om ersättning för gatukostnader eller kostnader för andra allmänna platser eller om villkoren för betalning av sådan ersättning prövas av den mark- och miljödomstol inom vars område fastigheten ligger. Där regleras också frågan om hur rättegångskostnaderna ska fördelas vid de olika typer av mål som det kan vara frågan om.

5 Finansieringsprincip

Regeringens bedömning: En kommun bör också i fortsättningen ha möjlighet, men inte skyldighet, att genom avgifter finansiera vissa av de investeringar som kommunen i egenskap av huvudman måste göra för ordnandet av allmänna platser inom detaljplanlagda områden.

Plangenomförandeutredningens bedömning: Överensstämmer i princip med regeringens bedömning. Utredningen har utgått från att kommunen ska kunna finansiera vissa exploateringskostnader genom uttag av avgifter från berörda fastighetsägare.

Remissinstanserna: Enbart ett fåtal instanser har berört frågan om en alternativ finansiering av kommunala exploateringskostnader. *Statskontoret* konstaterar att utredningen har utgått från att en skattefinansiering inte är önskvärd. *Statskontoret* hade gärna sett att utredningen hade analyserat ett sådant alternativ. *Villaägarnas Riksförbund* framför som sin principiella syn att infrastruktur som en kollektiv nytta ska finansieras kollektivt, dvs. via skattsedeln. *Sveriges Kommuner och Landsting* samt *Ale kommun* och *Härryda kommun* anger att utbyggnad eller förbättring av infrastrukturen ökar fastighetsägarnas möjligheter att bebygga sin mark och bidrar därför till värdeökningen av sådan mark. Det är därför en självklar utgångspunkt att kommunerna ska ha rätt att avgiftsfinansiera åtgärder som medför en sådan värdeökning för enskilda fastighetsägare. Att kommunerna skulle tvingas att stå för sådana kostnader med skattemedel kan inte accepteras och skulle för

övrigt bidra till orättvisor mellan de fastighetsägare som får tillgång till kommunal infrastruktur och de som inte får det samt mellan fastighetsägare som betalar kommunalskatt och fastighetsägare som inte gör det. Ett antal remissinstanser däribland *Kalmar kommun* och *Umeå kommun* framhåller att det bör vara frivilligt för kommunerna att finansiera kostnaderna för ordnande av gator och andra allmänna platser genom avgifter.

Skälen för regeringens bedömning: Enligt 6 kap. 18 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900) ska kommunen ordna de gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen. Enligt 21 § ska kommunen svara för underhållet av gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för. Enligt 24 och 25 §§ får kommunen besluta om skyldighet för fastighetsägare att betala kostnaderna för vissa allmänna platser.

Som har framgått av bakgrundsbeskrivningen ovan finns det en lång tradition av principen att det är berörda fastighetsägare som på olika sätt ska bidra till samhällets kostnader för, alternativt bekosta, utbyggnaden av sådan infrastruktur som är nödvändig för att möjliggöra en bebyggelse i enlighet med av samhället utarbetade detaljplaner. Denna princip gäller inte bara för sådana anläggningar som direkt regleras i en detaljplan utan också för annan infrastruktur som är nödvändig för att en bebyggelse ska vara lämplig för sitt ändamål. Det bästa exemplet på detta är behovet av vatten- och avloppsanläggningar.

Regeringen kan konstatera att samtliga de utredningar som har genomförts under de senaste decennierna som berört frågan om finansiering av gator och parker m.m. har haft som en självklar utgångspunkt att en kommun ska kunna kräva ersättning från berörda fastighetsägare för vissa av de kostnader som genomförandet av planerna förorsakar kommunen. Det gäller bl.a. 1969 års vägutredning (1974), Gatukostnadsutredningen (1977) samt Plan- och byggutredningen (1996). Som har nämnts ovan har de tidigare förslag som utarbetats även berört kommunens kostnader för drift och underhåll av gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för. Enligt direktiven till Plangenomförandeutredningen har utredningen inte haft till uppgift att redovisa några förslag till förändring av nuvarande bestämmelser om kommunens ansvar för och finansiering av kostnaderna för drift och underhåll av sådana allmänna platser som kommunen är huvudman för. Utredningen har i denna del enbart haft till uppgift att studera förutsättningarna för att skapa ett enklare och mera transparent system för finansiering av det ordnande m.m. av gator och andra allmänna platser som kommunen i vissa fall har att svara för.

Ett alternativt sätt att finansiera kommunala exploateringskostnader som uppkommer i anslutning till genomförande av en detaljplan skulle i och för sig kunna vara att överföra kostnaderna till skattekollektivet. Det innebär att andra än de som har direkt nytta av en ny gata får svara för och finansiera hela eller delar av utbyggnadskostnaden. Detta kan i vissa fall vara försvarbart – t.ex. i de fall utbyggnadskostnaderna överstiger den nytta som kan uppkomma för en enskild eller för ett företag och då utbyggnaden är en direkt förutsättning för att en ny bostadsbebyggelse ska kunna komma till stånd eller för att företag ska kunna etablera sig

eller utveckla sin verksamhet i en kommun. I andra fall kan det vara direkt olämpligt att skattekollektivet ska finansiera infrastrukturinvesteringar. Det kan t.ex. gälla när investeringarna medverkar till att skapa en stor värdeökning på de fastigheter som är belägna inom det område där infrastrukturutbyggnaden kommer till stånd. I ett sådant fall torde det framstå som naturligt att fastighetsägare får avstå från en viss del av den nytta som uppkommer för att därigenom bidra till finansieringen av de kostnader som utbyggnaden av ett gatunät medför. Att kommuninnevånarna via skattsedeln skulle finansiera sådana anläggningar skulle indirekt drabba annan kommunal verksamhet.

Planläggning skapar i regel nytta som tillfaller de inom planområdet belägna fastigheternas ägare – det får då anses naturligt och skäligt att dessa fastighetsägare bidrar till de samhälleliga kostnader som planläggningens genomförande i form av investeringar i nödvändiga fysiska anläggningar medför. Genom planläggning av markområden som kommunen är ägare till tillfaller den uppkomna nyttan kommunen. Genom försäljning av byggbar mark får kommunen genom köpeskillingen på motsvarande sätt i regel täckning för de kostnader som uppstår.

Regeringen finner således att det också i fortsättningen bör vara möjligt för en kommun att genom uttag av avgifter från de fastigheter som betjänas av kommunens gator och andra allmänna platser finansiera kostnader för de allmänna platserna som kommunen i egenskap av huvudman har skyldighet att ordna.

Regeringen finner vidare att det liksom hittills bör ankomma på varje kommun att avgöra om kommunen vill utnyttja möjligheten att finansiera ordnandet av gator m.m. genom avgifter eller om kommunen önskar finansiera de kommunala anläggningarna på något annat sätt.

6 Nya regler för avgiftsuttag

Regeringens förslag: Dagens gatukostnadsregler ska ersättas med nya bestämmelser. Om kommunen i egenskap av huvudman har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose ett områdes lokala behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser, ska kommunen få ta ut en avgift för åtgärderna av ägarna till berörda fastigheter (gatuavgift). Kommunen ska få meddela föreskrifter om gatuavgiftens storlek (taxa). Taxan ska utformas i enlighet med lagens bestämmelser om underlag för och fördelning av kostnaderna. Kommunen ska inte få ta ut högre gatuavgifter än som svarar mot kommunens kostnader över tiden för dessa åtgärder.

Plangenomförandeutredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Utredningens förslag en annan benämning på den aktuella avgiften samt angav en något annorlunda beskrivning av vilka åtgärder som kan ingå i kostnadsunderlaget.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser ställer sig i huvudsak positiva till utredningens förslag. Till dessa hör bl.a. *Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, *Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, *Boverket*, *Lantmäteriet*, *Konkurrensverket*, *Statens Fastighetsverk*, *Statskontoret*, *Kungl. Tekniska högskolan (Institutionen för fastigheter och byggande)*, *Uppsala universitet (juridiska fakulteten)* och *Länsstyrelsen i Västra Götalands län*. Svårigheterna att tillämpa de nuvarande bestämmelserna om gatukostnader anges härvid utgöra ett skäl för avveckling av dagens gatukostnadsregler. Ett taxebaserat system anses kunna medföra att effektiviteten och transparensen i processen ökar samt leda till en större förutsägbarhet för fastighetsägarna.

Även de flesta av de kommuner som har yttrat sig över utredningens betänkande är i huvudsak positiva till förslaget. Till dessa hör bl.a. *Huddinge kommun*, *Upplands-Bro kommun*, *Växjö kommun*, *Halmstads kommun*, *Göteborgs kommun*, *Arvika kommun*, *Gävle kommun*, *Skellefteå kommun*, *Umeå kommun*, *Ale kommun* och *Härryda kommun*. Till denna kategori hör även *Sveriges Kommuner och Landsting*. Skälet är bl.a. de hanteringsmässiga förenklingar och den förbättrade förutsägbarhet som ett taxebaserat system skulle kunna medföra.

Bland de övriga remissinstanser som uttalar sig positivt om förslaget återfinns *Advokatsamfundet*, *Byggherrarna*, *Riksbyggen* och *SABO*. Härvid framhålls bl.a. att tydliga bestämmelser om gatukostnader baserade på en kommunal taxa bör öka förutsägbarheten och skapa större rättvisa mellan fastighetsägare.

Ett antal remissinstanser är tveksamma till utredningens förslag. Till dessa hör bl.a. *Österåkers kommun*, *Markaryds kommun*, *Lunds kommun*, *Vellinge kommun* och *Sundsvalls kommun*. Som skäl anförs bl.a. att utarbetande av en taxa kommer att generera mycket arbete och att det är osäkert om kostnaden för detta arbete kommer att motsvaras av en ökad nytta eller ökad rättvisa. *Östersunds kommun* anser att ett eventuellt införande av en taxa för gatukostnader bör vara möjlig vid sidan av nuvarande regler. *Falu kommun* framhåller att det för mindre kommuner kommer att vara svårt att få fram ett tillräckligt underlag för en taxa. Det kan vara svårt att få fram ett bra underlag för anläggningskostnader för olika typer av områden på bara några år. *Länsstyrelsen i Örebro län* anser att förslaget om gatukostnadsavgifter behöver utredas ytterligare. *Ekonomistyrningsverket* anger att vid ett taxeutformat system kommer en kommun inte att ha något direkt incitament till att sträva efter kostnadseffektivitet.

Till de instanser som avstyrker utredningens förslag hör bl.a. *Nacka kommun*, *Strängnäs kommun*, *Linköpings kommun*, *Jönköpings kommun*, *Helsingborgs kommun* och *Malmö kommun*. Som skäl anför de bl.a. att utredningsmaterialet är ofullständigt och otydligt samt att förslagets konsekvenser inte är tillräckligt belysta. Vidare framhålls att det är tveksamt om ett genomförande av förslaget ger en effektivare och mer transparent plangenomförandeprocess samt att det finns risk för att kommunerna får försämrade möjligheter att få täckning för vissa exploateringskostnader. *Linköpings kommun* anger också att för kommuner som inte bygger kontinuerligt är det rimligen svårare att konstruera en taxa.

Avstyrker förslaget gör också *Handikappförbunden* som anser att finansieringsmodellen förefaller vara onödigt omständlig samt *Villaägarnas Riksförbund* som framhåller att utredningens förslag är otydligt på flera punkter och att enskilda fastighetsägare kan komma att behandlas olika.

Flera remissinstanser, bl.a. *Lantmäteriet*, *Sveriges Kommuner och Landsting*, *Tyresö kommun*, *Värmdö kommun*, *Knivsta kommun*, *Upplands Bro kommun*, *Jönköpings kommun*, *Helsingborgs kommun*, *Halmstads kommun*, *Göteborgs kommun* och *Umeå kommun* framhåller att ett taxsystem från finansieringssynpunkt och rättvisesynpunkt inte bara bör beakta kostnaderna för anläggande och förbättring av gator utan också bör se till kostnaderna för drift och underhåll. De anser därför att det är en brist att utredningen enligt sina direktiv inte har fått möjlighet att analysera även denna fråga och presentera en helhetslösning på gatukostnadsfinansieringen.

Ett antal instanser framhåller att med en kommunal taxa behövs inte längre dagens regler om samråd och granskning innan kommunen fattar beslut om gatukostnader. Det innebär att medborgarinflytandet kommer att minska om de föreslagna reglerna om en taxa införs. Till dessa instanser hör *Konsumentverket*, *Länsstyrelsen i Örebro län* och *Villaägarnas Riksförbund*.

Skälen för regeringens förslag

De bestämmelser om gatukostnader som nu gäller är med smärre undantag desamma som de som trädde i kraft 1982. Alltsedan dess har kritik riktats mot bestämmelsernas utformning och innehåll. Kritiken har i huvudsak varit densamma som den som framfördes mot de gatukostnadsbestämmelser som gällde före 1982; detta trots att den reform som genomfördes för drygt trettio år sedan kom till stånd just för att komma till rätta med uppmärksammade problem.

Det finns ett flertal problem med och synpunkter på dagens gatukostnadsregler. Det gäller bl.a. möjligheterna för kommunerna att genom bestämmelserna få tackning för genomförda investeringar och det administrativa regelverket för tillämpning av bestämmelserna anses vara krångligt. Det gäller också svårigheterna att få en konsekvent och enhetlig hantering av bestämmelserna i olika geografiska områden, den bristande förutsägbarheten om det framtida uttaget samt hur bebyggda fastigheter ska hanteras i förhållande till obebyggda tomter. De opinioner som kan skapas i vissa områden kan även de i vissa fall göra det svårt att hantera gatukostnadsreglerna på ett konsekvent sätt. Därtill kommer svårigheterna att vidmakthålla en godtagbar kunskapsnivå om gatukostnadsreglerna och hur reglerna ska tillämpas.

Som en konsekvens av utformningen av dagens regelverk är det enbart ett högst begränsat antal kommuner som tillämpar bestämmelserna om gatukostnader. Enligt de undersökningar som har genomförts har under de senaste åren enbart ca 35 kommuner tillämpat bestämmelserna. Flertalet av dessa kommuner har dessutom tillämpat bestämmelserna endast vid ett fåtal tillfällen. I stället har många kommuner valt alternativa planerings- eller finansieringslösningar.

Bristerna i de nu gällande gatukostnadsbestämmelserna har medfört att flertalet kommuner finansierat utbyggnaden av det kommunala gatunätet och ordnande av parker m.m. på annat sätt. Detta sker i vissa fall och i

vissa områden genom att kommunerna innan en detaljplan antas ingår avtal med fastighetsägare om att de ska erlægga visst belopp till kommunen som ersättning för kommunens kostnader för gatuutbyggnad m.m. Detta kan dels medföra långdragna förhandlingar som försenar en planläggningsprocess, dels medföra att olika fastighetsägare kan komma att behandlas på helt olika sätt. Detta senare förhållande kan gälla både inom ett aktuellt detaljplaneområde och i jämförelse med fastighetsägare inom andra detaljplaneområden.

I andra fall har kommunerna vid sin planläggning valt att förlägga huvuddelen av nödvändig infrastruktur på kvartersmark, s.k. storkvarter. Detta innebär att en stor del av ett områdes behov av vägar och grönområden förläggs på kvartersmark där fastighetsägarna själva direkt får svara för och finansiera plangenomförandet. Ett annat sätt att finansiera anläggningskostnaderna har varit att genom en administrativ bestämmelse i detaljplanen ange att kommunen inte ska vara huvudman för de allmänna platserna. Fastighetsägarna har då helt och hållet själva svara för plangenomförandet. Detta sker vanligtvis genom inrättande av en gemensamhetsanläggning och bildande av en samfällighetsförening. Gatukostnadsbestämmelserna har till följd av dessa förhållanden inte alltid ansetts tillgodose kravet på likabehandling av kommunens invånare.

Nya regler för avgiftsuttag

Regeringen kan med stöd av utredningens betänkande och remissinstansernas synpunkter konstatera att det inte finns någon allmän acceptans för de bestämmelser om gatukostnader som gäller i dag. Den bristande tillämpningen av dagens bestämmelser är ett tydligt tecken på detta. Visserligen kan dagens bestämmelser i vissa fall utgöra grunden för de förhandlingar om exploateringsavtal som har angivits ovan, men sådana förhandlingar kan innebära onödig tidsutdräkt i planeringsprocessen och till att fastighetsägare kan komma att behandlas på ett olikartat sätt.

Regeringen konstaterar vidare att det inte finns någon allmän opinion mot att avveckla dagens gatukostnadsbestämmelser. Regeringen anser inte att ett nytt system för gatuavgifter ska utgöra ett parallellt system till det nuvarande systemet med gatukostnader. En sådan lösning skulle enbart medföra att den otydlighet och den bristande förutsägbarhet som råder i dag skulle bli än större. Dagens system bör därför, efter en viss övergångsperiod, helt ersättas med ett nytt system.

Regeringen anser att en avgift baserad på en kommunal taxa för att finansiera kommunala kostnader för anläggning och förbättring av gator och andra allmänna platser väsentligt skulle förenkla systemet med gatukostnadsersättning och skapa större rättvisa för fastighetsägarna i kommunen. Ett sådant system kan också öka förutsägbarheten för berörda fastighetsägare. Det skulle också vara enkelt att förstå och tillämpa – både för kommunen och för fastighetsägarkollektivet. Vad beträffar finansieringen av kostnaderna för investeringar – nyanläggning och förbättring – bör härvid det sedan länge tillämpade, och allmänt

accepterade systemet inom va-området kunna utgöra en förebild. Till dem som i dessa fall kan anses vara berörda hör bl.a. de som har nytta av anläggningarna och för vars skull anläggningarna har kommit till stånd.

Som har nämnts kommer ett taxebaserat system för finansiering av kommunens investeringar att i stora delar kunna utformas och tillämpas på ett likartat sätt som det som gäller inom va-området. Plangenomförandeutredningen har också haft förhållandena inom va-området som förebild för sitt förslag till ett reformerat gatukostnadssystem. I 10 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster finns således bestämmelser om att en va-huvudman har vissa skyldigheter att inom avgränsade verksamhetsområden ordna en allmän va-anläggning. I 24–28 §§ finns bestämmelser om skyldighet att betala avgifter för allmänna vattentjänster. I 29–34 §§ regleras frågan om avgifternas storlek och grunderna för hur avgifterna ska beräknas. Av 34 § framgår därvid bl.a. att avgifternas belopp och hur avgifterna ska beräknas ska framgå av en taxa och att det är kommunen som får meddela föreskrifter om taxan.

Regeringen finner att det ansvar som en va-huvudman har enligt vattentjänstlagen har stora likheter med det ansvar som en kommun har för att ordna gator och andra allmänna platser enligt plan- och bygglagen. Regeringen finner därför att det system som har utvecklats inom va-området när det gäller en va-huvudmans och en fastighetsägares respektive skyldigheter bör vara applicerbart även inom gatuområdet. Inom va-området är dessa ansvarsförhållanden m.m. väl etablerade och accepterade och bör så kunna bli även inom gatuområdet. Regeringen anser inte att de synpunkter som har framförts beträffande incitament för kostnadseffektivitet och medborgarinflytande utgör skäl att ha en annan ordning än den som finns i regelsystemet inom va-området utan anser i stället att ett sådant system, med de närmare förutsättningar som anges nedan, väl torde kunna tillgodose samhällets krav också vad avser ansvaret och skyldigheterna avseende allmänna platser inom detaljplanlagda områden.

En skillnad från vad som gäller på va-området är dock att den kommunala taxan för gatuavgifter inte får inkludera kostnader för drift och underhåll av de kommunala anläggningarna. Regeringen har i sina överväganden konstaterat att ett system med en taxa för att finansiera även kostnaderna för drift och underhåll visserligen skulle kunna medföra vissa fördelar vad gäller möjligheterna att skapa en ökad rättvisa mellan olika fastighetsägare och olika upplåtelseformer. De betänkligheter som tidigare har redovisats mot att skapa förutsättningar för att överföra finansieringsansvaret för löpande kostnader till enskilda fastighetsägare genom en taxa avseende periodiska avgifter har medfört att regeringen inte avser att gå vidare med sådana förslag.

Den kommunala avgiften för att finansiera ordnande och förbättring av gator och andra allmänna platser bör således enligt regeringens uppfattning bygga på en taxa. Uttag av kostnader enligt den kommunala taxan bör härvid benämnas gatuavgift.

Frågor uppkommer då om vilka kostnader det är som kommunen ska kunna finansiera genom en kommunal taxa samt om hur kommunens kostnader ska beräknas.

Vilka kostnader bör kunna finansieras?

Flera remissinstanser har beskrivit de svårigheter som kan uppkomma vid framtagandet av kostnadsunderlag som en kommunal taxa bör bygga på.

En kommun kan i dag med stöd av bestämmelserna om gatukostnader i 6 kap. 24 § plan- och bygglagen besluta att ägarna av fastigheter inom ett område med detaljplan, inom vilket kommunen i egenskap av huvudman för allmänna platser har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedda att tillgodose ett områdes behov av allmänna platser, ska betala kostnaderna för sådana åtgärder. Kommunen ska besluta om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen.

De kostnader som kommunen har möjlighet att överföra till fastighetsägarna är alltså sådana som ”är avsedda för ett områdes behov av allmänna platser”. Det rör sig således om anläggningar som fastigheterna har en nytta av. Det handlar om fastigheternas objektiva nytta av de åtgärder som vidtas, inte om en enskild fastighetsägares egen bedömning av nyttan. Fördelningsområdets utbredning kan vara knuten till en enskild detaljplan eller omfatta flera detaljplaner. Utbredningen kan också vara knuten till delar av ett eller flera detaljplaneområden.

Det kostnadsunderlag som har definierats på detta sätt har närmare preciserats i den proposition som låg till grund för möjligheten att fördela gatukostnaderna områdesvis (prop. 1980/81:165). Där anges att kommunen ges möjlighet att genom avgifter från fastighetsägarna täcka sina kostnader för samtliga anläggningar som avser ett visst bebyggelseområdes eget behov. Beträffande kostnadsunderlaget för gator bör enligt propositionen ingå ”markkostnader och kostnader för vägbana och övriga anordningar, som stadigvarande behövs för gatans bestånd, drift eller brukande. I kostnadsunderlaget bör dock endast få räknas in kostnader för gator som fordras för områdets egen funktion. Större trafikleder, primär- och sekundärleder, bör således inte få medräknas. Däremot bör, förutom kostnader för det lokala gatunätet i området, i kostnadsunderlaget även få räknas in kostnader för matarleder inom området.”

Ett annat sätt att avgränsa vad som kan ingå i ett kostnadsunderlag är att indela tätortens gator i huvudnät och lokalnät. Till huvudnätet kan då hänföras dels gator för trafik förbi, genom samt till och från tätorten, dels huvudgator för trafik inom tätorten mellan områden/grannskap. Till lokalnätet kan på motsvarande sätt hänföras uppsamlingsgator, industrigator, bussgator och lokalgator för trafik mellan huvudnät och område/grannskap samt inom ett område. Med denna beskrivningsmodell kan i kostnadsunderlaget för ett avgiftsuttag endast rymmas kostnader för sådana åtgärder som rymms inom ramen för vad som kan definieras som lokalnät.

Till de kostnader som får ingå i kostnadsunderlaget hör förutom själva gatan även bl.a. erforderliga gångbanor, anordningar för vattnets avrinnande, planteringar, andra särskilda anordningar som gatan enligt detaljplanen ska vara försedd med samt gatubelysning och andra anordningar som normalt hör till allmänna platser. Exempel på

förbättringsåtgärder som får ingå i ett kostnadsunderlag utgör bl.a. gatavidningar och andra slag av förbättringar, höjning av vägbanestandarden, asfaltering av en tidigare grusbelagd väg eller andra kompletterande åtgärder.

Även i fråga om andra allmänna platser än gator får det med dagens bestämmelser bedömas om anläggningen behövs för ett visst område. Det ska således vara frågan om anläggningar som har anknytning till boende eller verksamhet på viss fastighet eller inom visst område. I kostnadsunderlaget för parker, torg, naturmarker och andra liknande platser får bl.a. ingå kostnader för markanskaffning och ordnande av markytorna, t.ex. anläggande av gång- och cykelstråk, utförande av gräsytor och planteringar samt röjning och planering av naturmark, allt i den mån åtgärderna är knutna till det aktuella områdets behov. Även kostnader för anordningar för lek och motion kan på motsvarande sätt få medräknas i kostnadsunderlaget. Kostnader av nu berört slag kan tas ut inte bara vid nyanläggning utan också vid förbättring av de allmänna platserna.

Andra anläggningar, dvs. sådana anläggningar som är avsedda att betjäna större områden, hela kommunen eller kommundelar, ska däremot inte ingå i kostnadsunderlaget. Det gäller t.ex. idrottsarenor, friluftsbad, skidbackar, badhus eller större parker.

De förslag som Plangenomförandeutredningen har lämnat avseende vilka kostnader som ska kunna ingå i kostnadsunderlaget för en kommunal taxa innebär i grunden inte någon förändring i förhållande till vad som i dag kan ingå i kostnadsunderlaget för beräkning av avgiftsuttag genom tillämpning av gatukostnadsbestämmelserna i 6 kap. 24 § plan- och bygglagen. Regeringen delar utredningens bedömning att det inte bör ske någon förändring av kostnadsunderlagets omfattning. I kostnadsunderlaget bör därför även fortsättningsvis få ingå kostnader för att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose detaljplaneområdets lokala behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana allmänna platser. Kostnadsunderlaget får således inte, i likhet med vad som nu gäller, omfatta kostnader för sådana trafikleder, parker eller andra allmänna platser som betjänar en större del av kommunens byggelseområden.

Vid tillämpning av de nu gällande bestämmelserna uppkommer inte sällan problem såväl när det gäller att avgränsa områdets utbredning som vid beräkningen av de kostnader som ska fördelas. I ett område kan det ingå anläggningar som inte enbart betjänar det aktuella området, t.ex. en matargata, utan också fyller eller avser att fylla en funktion som uppsamlingsgata för ett angränsande område. När så är fallet måste det i dag göras en avvägning mellan hur stor del av kostnaden som ska anses vara hänförlig till det aktuella området och därmed genom ett gatukostnadsuttag kunna finansieras av områdets fastighetsägare och hur stor del av kostnaden som ska finansieras på annat sätt. Ett alternativt sätt är att inte låta matargatan ingå i kostnadsunderlaget och då i stället låta skattekollektivet finansiera hela kostnaden för denna.

Genom att utvidga det område inom vilket de kommunala anläggningskostnaderna ska fördelas till att avse alla detaljplanlagda områden med kommunalt huvudmannaskap i en kommun försvinner de

problem som tillämpningen av de nuvarande bestämmelserna medför. Samtidigt ökas i viss mån kommunens möjligheter att få täckning för de kostnader som exploateringsverksamheten medför till följd av att vissa kostnader, som kommunerna i dag till följd av nämnda förhållanden tvingas skattefinansiera, i fortsättningen ska kunna ingå i kostnadsunderlaget för en kommunal taxa.

Ett kostnadsuttag utformat på detta sätt kommer att innebära väsentliga förenklingar i förhållande till dagens gatukostnadssystem. Det kommer vidare att skapa en ökad tydlighet och förutsägbarhet i fråga om vilka kostnader och ersättningsbelopp som en kommun kan komma att kräva av en fastighetsägare. Det kommer också att skapa en större rättvisa mellan fastighetsägare inom olika delar av kommunen.

Med utgångspunkt i ovan nämnda förhållanden och avgränsningar anser regeringen att det bör ankomma på kommunen att utarbeta en taxa för gatuavgifter. Kommunens beslut om en taxa ska grundas på ett tillförlitligt underlag för beräkning av avgifternas storlek.

Självkostnad

Det är i dag frivilligt för kommunerna att tillämpa plan- och bygglagens bestämmelser om gatukostnader. Även i fortsättningen bör det vara upp till varje kommun att avgöra i vad mån kommunen vill finansiera delar av sin exploateringsverksamhet genom tillämpning av det regelsystem som plan- och bygglagen erbjuder. Det finns således inte något hinder för en kommun att helt avstå från att införa en taxa för gatukostnader och att därmed finansiera kostnaderna för ordnande av gator och andra allmänna platser på annat sätt.

De kommuner som väljer att besluta en taxa för att finansiera de allmänna platserna ska enligt ovan definiera det kostnadsunderlag som ligger till grund för avgiftsuttaget. De kostnader som kan ingå i kostnadsunderlaget för taxan får uppgå till, men inte överstiga, kommunens självkostnader för att anlägga och förbättra de allmänna platserna. En kommun får vid utarbetande av sin taxa utforma den på ett sådant sätt att kommunen helt kan få täckning för samtliga de kostnader som ingår i kostnadsunderlaget. Kommunen kan också välja att enbart låta en begränsad del av kostnaderna finansieras genom taxan och att i stället finansiera delar av kostnaderna via det kommunala skatteuttaget eller på avtalsmässig grund.

För att kunna bygga upp en taxa för finansiering av kommunens självkostnader bör det kunna krävas att det finns ett fullgott kommunalt redovisningssystem där det sker en kontinuerlig bokföring av de kostnader som den aktuella exploateringsverksamheten genererar. Ju högre kostnadstäckningsgrad som kommunen eftersträvar desto högre krav kan det ställas på en noggrann redovisning.

En kommuns exploateringsverksamhet skiljer sig normalt från år till år allteftersom utbyggnaden av gator m.m. kommer till stånd inom olika delar av kommunens utbyggnads- eller förtättningsområden. Det innebär bl.a. att kostnaderna för verksamheten kommer att variera mellan olika år. Det innebär också att det inte finns förutsättningar för att med stöd av

en taxa debitera fastighetsägare gatuavgifter som på årsbasis motsvarar det aktuella årets kostnader. Debitering av avgifter kommer därmed att under vissa år vara lägre än kommunens kostnader för att under andra år generera större kommunala intäkter än vad kommunens kostnader motiverar. Att med en taxa helt finansiera de kostnader som det avgränsade kostnadsunderlaget möjliggör förutsätter därför lämpligen att det finns en kostnadsredovisning som omfattar ett flertal år.

Redan i dag finns det möjlighet för en kommun att låta kalkylmässigt beräknade kostnader i stället för de faktiska, utgöra underlag för den ersättning som fastighetsägare ska erlagga för ordnandet av de allmänna platserna. Detta kommer att vara möjligt också vid övergången till ett taxebaserat system. I sådana fall får kommunen använda sig av beräkningar som stödjer sig på tidigare erfarenheter av vad det kostar att anlägga respektive förbättra gator och andra allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. Ju äldre och ju mer osäkra uppgifter som läggs till grund för beräkningarna för en taxa, desto större försiktighet krävs när en kommun sätter sitt avgiftsuttag i förhållande till de beräknade kostnaderna.

I vissa fall kan det också vara möjligt att helt utgå från schabloniserade belopp. Således torde det på ett relativt enkelt sätt gå att bedöma kvadratmeterkostnaden för att anlägga en normal bostadsgata i ett villaområde. Ju större kostnadsunderlag för en kommunal taxa desto svårare blir det dock att använda schabloner. Även när en kommun väljer att låta schablonmässigt bedömda kostnader ligga till grund för sin taxa ska taxan utformas på ett sådant sätt att avgifterna inte kan komma att ifrågasättas med hänsyn till kravet på att uttaget inte får överstiga kommunens självkostnad. Detta kan medföra att en kommun som inte har ett fullgott, på faktiska och aktuella kostnader beräknat underlag för den kommunala taxan, kommer att erhålla en lägre grad av kostnadstäckning än en kommun med ett fullgott underlag.

Kommunen bör inte få ta ut högre gatuavgifter än som svarar mot kommunens kostnader över tiden för att anlägga eller förbättra allmänna platser. Det innebär bl.a. att en kommun vid konstruktionen av sin gatutaxa kan beakta såväl erfarenheter från tidigare utbyggnadsområden som bedömningar gjorda utifrån sådana planerade utbyggnadsområden som kommunen kan överblicka. Över tiden får emellertid kommunens uttag av gatuavgifter inte överstiga kommunens kostnader.

En på ett ovan redovisat sätt uppbyggd taxa kommer att göra det möjligt också för kommuner som enbart har ett sporadiskt byggande att avgiftsfinansiera en betydande del av kostnaderna för ordnande av kommunens allmänna platser.

7 Fördelning av kostnader

<p>Regeringens förslag: Kommunens taxa för gatuavgifter ska utformas så att kostnaderna fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt. Om det behövs för en sådan skälig och rättvis fördelning, ska kommunen få delas in i fler än ett område (fördelningsområde). Vid utformningen av taxan ska särskild hänsyn tas till</p>
--

1. den markanvändning som är tillåten på fastigheten,
2. om en bebyggd fastighet har tillgång till utfart när detaljplanen antas, fastighetens area och de på fastigheten befintliga byggnadsverkens storlek,
3. kostnader som är hänförliga till fastighet för områden och anläggningar som i huvudsak fyller motsvarande funktion som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, och
4. om det för en eller flera fastigheter finns sådana särskilda förhållanden som medför kostnader som i beaktansvärd omfattning avviker från andra fastigheter i ett fördelningsområde.

Plangenomförandeutredningens förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag. Utredningen föreslog att bebyggda bostadsfastigheter ska omfattas av en regel som innebär att gatuavgiften ska beakta den nytta som en ny detaljplan tillskapar t.ex. i form av en utökad byggrätt. Regeringens förslag innebär att också andra bebyggda fastigheter ska omfattas av en motsvarande regel. Utredningen lämnade inte heller lika preciserade författningsförslag.

Remissinstanserna: *Östersunds tingsrätt*, (mark- och miljödomstolen) ser fördelar med en taxereglerad konstruktion som minskar utrymmet för skönmässiga bedömningar eller tolkningar. *Lantmäteriet* tillstyrker dessa förslag, men ser behov av förtydliganden. *Konkurrensverket* anser att inte enbart bebyggda fastigheter för bostadsändamål bör omfattas av regeln om en begränsad gatuavgift. Den bör också omfatta bebyggda fastigheter där det bedrivs näringsverksamhet. *Kungl. Tekniska högskolan* tillstyrker och anger att taxan måste utformas på olika sätt för olika typer av markanvändning och bebyggelse. *Salems kommun* anser att det är en nackdel att utredningen inte skilt på förnyelseområden och exploateringsområden. *Värmdö kommun* anger bl.a. att förslaget att kunna dela in kommunen i olika taxeområden är nödvändigt men inte tillräckligt som grund för att acceptera lösningen. *Jönköpings kommun* framhåller att det kommer att bli nödvändigt med ett antal olika taxeområden inom kommunen för att taxan ska kunna bli skälig. *Kalmar kommun* anser att det är ett omfattande arbete för kommunerna att ta fram underlag för taxan men i längden bör ett taxesystem skapa en bättre ekonomi för kommunen samt skapa en förbättring för fastighetsägarna. Kommunen anser vidare att man måste kunna göra undantag eftersom det kan finnas särskilda förutsättningar på olika platser t.ex. avancerade grundläggningsproblem eller nivåskillnader m.m. Ett annat exempel är att man vill ha en högre standard eller en särskild utformning. Ett antal kommuner, bl.a. *Knivsta kommun* efterlyser praktiska exempel på hur taxor skulle kunna utformas. *Helsingborgs kommun* framhåller att utredningen inte ger någon klar och tydlig bild av hur fördelningen ska ske.

Vellinge kommun anser att förslaget leder till att kopplingen mellan nyttan och kostnaderna blir otydligare och oskäligare. Förslaget innebär att en del exploateringar kommer att få bekosta andra exploaterings vilket inte kan anses vara skäligt. *Umeå kommun* anser att det bör vara möjligt att skilja på nyexploatering och komplettering/förtätning. Om förslaget genomförs bör det kompletteras med en möjlighet till särtaxa i huvudsak

enligt den modell som finns i lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster. *HSB* tillstyrker förslaget. Det bör öka förutsägbarheten och leda till en mindre godtycklig och mer rättvis prissättning. Samtidigt bör det i välmotiverade fall finnas en möjlighet till att göra avsteg från den normala taxemodellen. *SABO* framhåller att avsteg från normal taxa bör kunna göras för att främja exploatering i områden som är attraktiva men som kräver särskilt kostsamma investeringar för utbyggnad av infrastruktur, som t.ex. områden där fritidsbostäder omvandlas till permanentbostäder. För små kommuner innebär detta en relativt stor belastning för liten eller obefintlig vinning. *Villaägarnas Riksförbund* påpekar att med en kommunal taxa skulle det bli betydligt lättare för kommunerna att ta ut gatukostnader av fastighetsägarna. Alla viktiga faktorer beror i princip på hur taxan utformas. Många av de osäkerheter som finns kring förslaget hänger samman med hur den kommunala taxan utformas.

Skälen för regeringens förslag

I avsnitt 6 har lämnats en beskrivning av dels vilka kostnader som bör kunna finansieras genom gatuavgifter, dels att gatuavgifternas storlek inte får överskrida kommunens kostnader för ordnandet av allmänna platser. Dessa kommunens självkostnader, som utgör grunden för den kommunala taxan, ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt. Innebörden av det är att likvärdiga fastigheter med likvärdiga förhållanden ska behandlas på ett enhetligt sätt. Två invid varandra belägna fastigheter för bostadsändamål med samma area och med samma förutsättningar och möjligheter för byggande ska således i normalfallet erhålla samma gatuavgift. Inom ett och samma område är dock förhållandena sällan sådana att det med avseende på nu nämnda uppgifter finns två identiskt lika fastigheter. I än större grad skiljer sig förhållandena om man jämför områden med helt skilda belägenhet i en kommun, t.ex. ett utbyggnadsområde inom kommunens centralort i förhållande till ett utbyggnadsområde i en mindre ort i kommunens periferi. Det kan därför finnas skäl för att utforma en taxa som tar hänsyn till fastigheternas och områdenas olikheter.

Flera remissinstanser har pekat på att det finns ett behov av förtydliganden vad avser hur fördelningen av kostnaderna för gatuutbyggnaden ska ske. Det gäller bl.a. Lantmäteriet, ett antal kommuner däribland Knivsta kommun och Helsingborgs kommun, samt *Villaägarnas riksförbund*. Plangenomförandeutredningen har i sitt författningsförslag utgått från den princip som gäller redan i dag, dvs. att fördelningen ska ske på ett rättvist och skäligt sätt. Regeringen delar utredningens bedömning att detta bör vara utgångspunkten för hur fördelningen av kostnaderna ska ske.

I betänkandet förs därutöver ett resonemang kring vissa omständigheter som bör beaktas vid utformningen av en kommunal taxa för gatuavgifter. De omständigheter som bör beaktas har emellertid enbart delvis kommit till uttryck i utredningens författningsförslag. Regeringen anser att det är angeläget att det nya regelsystem för finansiering av kommunala investeringar i allmänna platser som nu föreslås får en sådan utformning att det redan från början blir klart vilka förhållanden och omständigheter som kommunen ska ta särskild hänsyn till vid utformningen av sin taxa för gatuavgifter. Regeringen

anser att dessa omständigheter bör framgå av författningstexten och inte enbart av förarbetena till den nya regleringen. Det finns härvid, som framgår av Plangenomförandeutredningens betänkande och av remissinstansernas synpunkter på utredningens förslag, skäl som talar för att särskilt beakta den i detaljplanen redovisade markanvändningen, hur ett område planlagts, till förekomsten av befintlig bebyggelse, till att beakta "ortens sed" och till att kostnaderna för ordnande av allmänna platser inom vissa områden kan vara avsevärt högre än i andra. Dessa frågor behandlas närmare nedan.

Indelning i flera fördelningsområden

I de fall som gatukostnadsbestämmelserna används i dag sammanfaller vanligtvis fördelningsområdet för gatukostnadsuttaget med ett enskilt detaljplaneområde. Såväl Plan- och byggutredningens som Plangenomförandeutredningens förslag innebär i stället att samtliga områden i kommunen med kommunalt huvudmannaskap ska sammanföras till ett enda eller eventuellt ett antal mindre fördelningsområden. Hur fördelningsområdena ska utformas kan delvis hänga samman med de parametrar som redovisats ovan men det kan också finnas andra omständigheter som medför att det finns skäl som talar för att det inom en och samma kommun bör finnas flera olika fördelningsområden.

Jönköpings kommun har i sitt remissyttrande över Plangenomförandeutredningens förslag bl.a. framhållit att det också i fortsättningen kommer att vara nödvändigt att indela kommunen i flera fördelningsområden för att taxan för gatuavgifter ska kunna bli skälig. Även Värmdö kommun har pekat på nödvändigheten av att kunna dela in kommunen i flera fördelningsområden.

Enligt 6 kap. 18 § tredje stycket plan- och bygglagen (2010:900) ska kommunen ordna de allmänna platserna på ett ändamålsenligt sätt och i enlighet med ortens sed. De ska i fråga om gatubredd, höjdläge och utformning i övrigt följa detaljplanen. Kommunen får dock göra små avvikelser från planen, om det inte motverkar planens syfte.

Kostnaderna för anordnande av allmänna platser kan skilja sig åt i olika delar av kommunen. Även standarden på de anläggningar som utförs kan skilja sig åt. Sådana olikheter kan t.ex. föreligga mellan kommunens centralort och kommunens mera perifert belägna tätorter. Nämda förhållanden innebär att inom en och samma kommun kan en ortens sed skilja sig från en annans. Till exempel behöver inte alltid gatorna dimensioneras på ett likartat sätt vad avser bredd och bärighet i olika delar av en kommun. Inte heller är behovet av gatubelysning eller av gångbanor och cykelvägar desamma. På motsvarande sätt kan behovet av att anordna lekplatser eller av planlagda rekreationsområden variera.

Nu nämnda förhållanden kan medföra att kostnaderna för ordnandet av de allmänna platserna skiljer sig åt mellan en kommuns olika tätorter. Det kan exempelvis gälla mellan kommunens centralort och de i kommunen mera perifert belägna tätorterna. Detta bör medföra att det kan vara lämpligt att indela kommunen i flera fördelningsområden.

Innebörden härav blir att den gatuavgift som fastighetsägarna ska betala kommer att skilja sig åt mellan de olika områdena och därigenom på ett bättre sätt spegla standarden på de allmänna platserna i olika delar av kommunen.

Regeringen delar således Plan- och byggtredningens och Plangenomförandeutredningens bedömning i fråga om fördelningsområden. Om kommunen indelas i flera fördelningsområden bör uppdelningen ha sin grund i de förhållanden som angivits ovan. Regeringen anser med utgångspunkt i vad bl.a. Jönköpings kommun och Värmdö kommun anfört i denna fråga att det av den nya lagstiftningen bör framgå att en kommun kan delas in i flera fördelningsområden om det behövs för att åstadkomma en skälig och rättvis fördelning av kostnaderna för ordnandet av gator m.m.

I detta sammanhang bör erinras om de förhållanden som kan föreligga inom vissa, särskilt avgränsade, områden och som kan påkalla införande av en särtaxa. Dessa förhållanden beskrivs nedan under rubriken ”Hänsynstagande till byggnadstekniska förutsättningar m.m.”.

Hänsynstagande till olika markanvändning

I en detaljplan ska kommunen enligt 4 kap. 5 § plan- och bygglagen bl.a. bestämma och ange gränserna för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden samt bestämma användningen av kvartersmarken. I en detaljplan får kommunen härutöver, enligt 11 §, bl.a. bestämma bebyggandets omfattning över och under markytan, byggnaders användning samt andelen lägenheter av olika slag i bostadsbyggnader och lägenheternas storlek. Vidare finns det i 18 § bestämmelser om att kommunen i en detaljplan får reglera vissa frågor rörande fastighetsindelningen.

Plangenomförandeutredningen har som sin bedömning redovisat att en taxa för gatuavgifter bör beakta att olika bebyggelsekategorier alstrar olika trafikströmmar och att olika typer av bostäder tar i anspråk olika markareal för gator och andra allmänna platser. Kungl. Tekniska högskolan har i sitt remissyttrande också poängterat att den kommunala taxan ska utformas på olika sätt för olika typer av markanvändning och bebyggelse.

När det gäller reglering av markens användning för olika ändamål kan det exempelvis gälla att ange att viss kvartersmark får användas för att uppföra bostadsbebyggelse. Det kan i andra fall möjliggöra nya industri- eller kontorslokaler eller lokaler för handelsändamål. I vissa fall kan de olika användningsändamålen kombineras inom ett och samma område så att det exempelvis är möjligt att bygga såväl bostäder som lokaler. I en detaljplan anges vidare ofta dels hur stor del av kvartersmarken som får byggas och den byggbara markens placering, dels till vilken höjd bebyggelse får uppföras och om källarplan får anläggas. De nu nämnda parametrarna är de som lägger grunden för den bygggrätt som en detaljplan kan konstituera. Byggrätten kan i dessa fall anses vara en närmare precisering av den inom ramen för kvartersmarkens markanvändning medgivna utnyttjande- eller exploateringsgraden.

Nu nämnda förhållanden innebär exempelvis att en taxa bör kunna inrymma olika taxebelopp beroende på om fastigheten eller området är avsett för bostadsbebyggelse eller för handels- eller industriändamål. Det innebär också att hänsyn vid beslut om taxan rimligtvis får tas till storleken av den byggrätt och exploateringsgrad som detaljplanen medger.

Regeringen delar Plangenomförandeutredningens bedömning enligt ovan och ansluter sig till vad Kungl. Tekniska högskolan anfört beträffande frågan om hänsynstagande till olika typer av markanvändning och bebyggelse. Regeringen anser att dessa förhållanden klart bör framgå av den nya lagstiftningen om gatuavgifter.

Hänsynstagande till befintlig bebyggelse m.m.

Plangenomförandeutredningen har föreslagit att bebyggda bostadsfastigheter ska omfattas av en regel som innebär att gatuavgiften ska beakta den nytta som en ny detaljplan tillskapar t.ex. i form av en utökad byggrätt.

Regeringen anser att det inom ramen för begreppet skälighet och rättvisa ligger att ta hänsyn till den nytta som olika fastigheter har av tillkommande kommunal fysisk infrastruktur. En bebyggd bostadsfastighet som på olika sätt är anknuten till vägar med allmän trafik kan av naturliga skäl anses ha en mindre nytta av att kommunen gör investeringar i nya gator inom ett område än en fastighet som är obebyggd och som kan byggas först efter det att en ny gata har ordnats. En anläggning som har fyllt en fastighets behov av förbindelse med vägar med allmän trafik för biltrafik får således betraktas som en befintlig gata om den inte är av en alltför enkel beskaffenhet. Den omständigheten att vägen efter en detaljplaneläggning förbättras eller kanske läggs igen och ersätts av en nyanlagd gata förändrar inte den bedömningen.

Konkurrensverket har i sitt remissyttrande över Plangenomförandeutredningen betänkande bl.a. framhållit att det inte enbart bör vara bebyggda bostadsfastigheter som ska omfattas av bestämmelsen om en begränsad gatuavgift. Den aktuella bestämmelsen bör enligt verket också omfatta bebyggda fastigheter där det bedrivs näringsverksamhet. Regeringen delar Konkurrensverkets bedömning att det i detta sammanhang saknas anledning att särbehandla bostadsfastigheter i förhållande till fastigheter där det bedrivs näringsverksamhet.

Det finns enligt regeringen starka skäl som talar för att särskilt reglera detta förhållande. En sådan reglering bör innebära att en kommunal taxa för gatuavgifter ska beakta de olika nyttor som uppkommer inom ett område till följd av kommunens ordnande av de allmänna platserna. Vid utformningen av en kommunal taxa som exempelvis för villafastigheter innebär att avgiften består av en grundavgift, en avgift per kvadratmeter tomtarea och en avgift per kvadratmeter våningsyta så ska den bebyggda fastigheten med tillgång till utfart anses ha erlagt avgift beräknad med utgångspunkt i grundbelopp, tomtyta och den del av våningsytan som belöper på det befintliga bostadshuset. Den avgift som en fastighetsägare

i hithörande fall ska vara skyldig att erlægga bör således beräknas med utgångspunkt i den nya eller utvidgade byggrätt som en fastighetsägare kan tillgodogöra sig till följd av detaljplanläggningen. Huruvida fastighetsägaren har varit med om att bekosta den före detaljplanläggningen befintliga tillfartsvägen eller inte bör härvid inte tillmätas någon betydelse.

När det gäller andra bebyggda fastigheter, där förutsättningarna är annorlunda än för bostadsbebyggelse, t.ex. för industriell eller annan kommersiell verksamhet, kan det finnas andra omständigheter som bör beaktas vid utformningen av den taxa som ska reglera gatuvavgiftens storlek.

Hänsynstagande till sättet att planlägga

Plangenomförandeutredningen redovisar i sitt betänkande vissa förhållanden som enligt utredningen kräver särskild uppmärksamhet vid fördelning av kostnaderna för gatuutbyggnaden. Det gäller bl.a. den situation som uppkommer när en kommun delar upp ansvaret för de allmänna platserna i en och samma detaljplan på olika huvudmän. Det gäller också när kommunen väljer att utforma en detaljplan i form av ett storkvarter dit sådana anläggningar som fyller samma funktion som allmän plats förläggs. Utredningen exemplifierar detta med områden där det bildas gemensamhetsanläggningar på kvartersmark. Enligt utredningen måste hänsyn tas till fastighetsägares kostnadsansvar för sådan gemensamhetsanläggning när taxan utformas. Utredningen har vidare angivit att olika typer av bostäder tar i anspråk olika markareal för gator och allmänna platser. Utredningens förslagsförslag redovisar enbart i begränsad omfattning att dessa omständigheter och förhållanden ska beaktas vid utformningen av den kommunala taxan.

Regeringen gör härvid följande bedömning. Inom ett och samma område kan förhållandena skilja sig åt. Det kan t.ex. vara så att vissa fastigheters behov av en utfart tillgodoses genom ett tomtskaf på kvartersmark. Ett annat vanligt förekommande sätt att planera är att förlägga vissa vägar, grönytor och lekanordningar m.m. på kvartersmark – s.k. storkvarter. Så kan t.ex. vara fallet när området avses bebyggas med flerbostadshus och där bostäderna avses upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt. Det ankommer då indirekt på hyresgästerna eller på en bostadsrättsförenings medlemmar att svara för kostnaderna för dessa anläggningar. I andra fall leder storkvarterplanläggningen till uppförande av äganderättsmåhus där fastigheterna knyts till en gemensamhetsanläggning och bildande av en samfällighetsförening. I dessa fall kommer kostnaderna för ordnande av de gemensamma ytorna och anläggningarna i slutändan att finansieras av de privata fastighetsägarna. Vissa av de nu nämnda anläggningarna skulle, vid en alternativ och mera traditionell planläggning, kunna ha förlagts på allmän plats och därmed genererat kommunala kostnader för plangenomförandet. I de nu beskrivna fallen kan det vara naturligt att vid utarbetande av en taxa för gatukostnader och inom ramen för vad som

kan anses vara skäligt och rättvist beakta de kostnader som anläggningarna på kvartermark medför.

Som bl.a. Salems kommun och Umeå kommun angivit i sina remissyttranden kan det i samband med utformning av en kommunal taxa för gatuavgifter också finnas anledning att skilja på olika typer av planeringssituationer, dvs. om det är fråga om planering för nyexploatering eller om det gäller planering med omvandling/förtätning eller ökade byggrätter inom tidigare bebyggda områden. Även de fall där kommunen vid sin planläggning väljer att utnyttja den nya möjlighet som infördes genom den nya plan- och bygglagen och som innebär att det inom ett och samma detaljplaneområde kan finnas olika huvudmän för olika allmänna platser kan beaktas i samband med utformning av den kommunala taxan.

Som nämnts i avsnitt 6 består ordnandet av allmänna platser av ett antal olika åtgärder. Det kan gälla utbyggnad av gator, anläggande av gång- och cykelvägar eller uppförande av en lekplats. Inom olika bebyggelseområden kan det finnas skilda behov av eller förutsättningar för ordnande av sådana allmänna platser. Det kan då i vissa fall finnas anledning att utforma en kommunal taxa som bygger på sådana olika moment i ordnandet av de allmänna platserna.

Regeringen finner således i enlighet med vad Plangenomförandeutredningen redovisat och vad Salems kommun och Umeå kommun påtalat att det finns skäl att vid utformning av en gatutaxa särskilt beakta det sätt på vilket ett område planlagts. Även detta förhållande bör klart framgå av den nya lagstiftningen om gatuavgifter.

Hänsynstagande till byggnadstekniska förutsättningar m.m.

Plangenomförandeutredningen har i sitt betänkande konstaterat att inom ett visst område kan det finnas sådana särförhållanden som medför väsentliga skillnader i kostnaderna för att anlägga eller förbättra de allmänna platserna i jämförelse med de kostnader som i övrigt är normala i kommunen. Enligt utredningen bör avgifterna för ett sådant område kunna behandlas i en särtaxa. Flera remissinstanser, bl.a. Kalmar kommun, Umeå kommun, HSB och SABO framhåller att de nya bestämmelserna om gatuavgifter bör innehålla en möjlighet till att göra avsteg från den normala taxan, dvs. att det ska finnas möjlighet till att införa en särtaxa för vissa områden. Sådana förhållanden som härvid lyfts fram är bl.a. högre standard, särskild utformning, avancerade grundläggningsproblem och nivåskillnader.

Regeringen konstaterar att kostnaderna för att ordna de allmänna platserna inom vissa områden kan vara påtagligt högre än inom andra områden. Så kan exempelvis vara fallet om en gata ska byggas i en bergig eller storblockig terräng. I sådana fall kan det vara nödvändigt att utföra kostsamma sprängningsarbeten. Om anläggandet av gatan dessutom ska ske i anslutning till befintlig bebyggelse krävs därutöver ett särskilt hänsynstagande till denna. På motsvarande sätt kan anläggningskostnaderna bli osedvanligt höga i det fall en ny gata ska anläggas inom ett vattensjukt eller lerbemängt område. Här kan det

krävas särskilda dränerings- eller markförstärkningsarbeten som medför att kostnaderna för anläggandet kommer att bli betydligt högre än vad som i övrigt är normalt i kommunen. Ytterligare exempel på när kostnaderna för ordnandet av de allmänna platserna kan uppgå till ett betydligt högre belopp än vad normalt är fallet är utbyggnad i sådana områden där den befintliga fastighets- eller bebyggelsestrukturen är komplex.

När sådana förhållanden som har angivits ovan är för handen kan det finnas skäl att frånga den ordinarie taxans utformning av gatuavgift. När det gäller motsvarande förhållanden inom va-området finns det i 31 § lagen om allmänna vattentjänster en bestämmelse som anger att om kostnaderna för en viss eller vissa fastigheter i beaktansvärd omfattning avviker från andra fastigheter i verksamhetsområdet ska avgifterna bestämmas med hänsyn till skillnaderna. Ett sådant hänsynstagande innebär att kommunen inför en s.k. särtaxa för den aktuella fastigheten eller för ett visst område.

Regeringen anser i likhet med vad Plangenomförandeutredningen redovisat och som flera remissinstanser påtalat att det bör vara möjligt för en kommun att införa en särtaxa för gatuavgifter för en viss eller vissa fastigheter när kostnaderna för den aktuella fastigheten eller för ett område i beaktansvärd omfattning avviker från vad som är normalt för kommunen i övrigt. Regeringen anser att införande av en sådan särtaxa får anses vara förenlig med den princip som anger att kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt. Motsvarande förhållande bör också gälla i det fall det för en viss fastighet eller inom ett visst område ordnas allmänna platser med en avsevärt högre standard än vad som är normalt för kommunens allmänna platser i övrigt. Så kan exempelvis vara fallet om en kommun vill skapa ett pilotprojekt eller område av experimentell karaktär. När så är fallet ska både den högre standarden och avsikten att införa en särtaxa givetvis bl.a. framgå av den planbeskrivning som ska utarbetas till detaljplanen för området. Därmed har också berörda fastighetsägare möjlighet att på olika sätt påverka planens utformning och den standard som detaljplanen anger för planens genomförande.

Regeringen anser att det direkt av den nya lagstiftningen bör framgå att det inom ramen för en skälig och rättvis fördelning av kostnaderna för ordnandet av gator m.m. ska tas hänsyn till nu nämnda byggnadstekniska förhållanden.

8 Betalningsskyldighetens inträde och betalning av en gatuavgift

Regeringens förslag: En fastighetsägare ska bli skyldig att betala gatuavgiften när den anläggning som avgiften avser kan användas för fastigheten på avsett sätt. För en bebyggd fastighet som har tillgång till utfart när detaljplanen antas, blir fastighetsägaren betalningsskyldig när bygglov enligt detaljplanen ges eller, för en motsvarande åtgärd som kräver anmälan, när startbesked ges. En

gatuavgift ska betalas när kommunen begär det. Bestämmelser ska införas som motsvarar nuvarande bestämmelser om ränta, avbetalningar, jämkning av betalningsvillkor och betalningsskyldighet för ny fastighetsägare.

Plangenomförandeutredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Plangenomförandeutredningen föreslog att enbart fastigheter bebyggda med bostadshus skulle omfattas av reglerna om en senarelagd tidpunkt för betalningsskyldighetens inträde. Utredningen redovisade inte några förslag avseende åtgärder som kräver anmälan.

Remissinstanserna: *Lantmäteriet* ställer sig positivt till förslaget att gatukostnadsavgift inte ska kunna tas ut av ägare till bebyggda fastigheter förrän bygglov ges. Det gör också *Ekonomistyrningsverket* och *Luleå Tekniska Universitet*. *Konkurrensverket* anser att förslaget bidrar till att höja förutsägbarheten. *Uppsala universitet (juridiska fakulteten)* anser vad avser betalningsskyldigheten och tidpunkten för avgiftsuttaget att förslaget är väl avvägt och synes skapa ökade förutsättning för en allmän acceptans hos enskilda fastighetsägare. *Länsstyrelsen i Örebro län* ställer sig kritisk till förslaget bl.a. därför att kommunerna får ligga ute med kostnaderna intill dess en bebyggd fastighets ägare ansöker om och ges bygglov. Länsstyrelsen är också kritiskt inställd till utredningens författningsförslag avseende 6 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900). Författningsförslaget medför att den nuvarande bestämmelsen i 6 kap. 38 § plan- och bygglagen utgår, vilket medför att om en fastighetsägare har blivit betalningsskyldig för en gatukostnadsavgift och fastigheten därefter byter ägare så blir den nya ägaren inte betalningsskyldig. Även *Kalmar kommun* anser att det är bra med särskilda regler för befintliga fastigheter som innebär att gatukostnadsavgift inte tas ut förrän nya byggrätter utnyttjas. Flertalet kommuner är emellertid negativa till förslaget att redan bebyggda fastigheter blir betalningsskyldiga först när bygglov ges för tillkommande byggrätter. Till dessa kommuner hör bl.a. *Huddinge kommun*, *Nacka kommun*, *Tyresö kommun*, *Värmdö kommun* och *Österåkers kommun*. Som skäl anför de bl.a. att kommunerna kan få stå för investeringskostnaderna under lång tid inom vissa områden. *Linköpings kommun*, *Malmö kommun*, *Halmstads kommun* och *Östersunds kommun* påpekar bl.a. att de kommuner som tillämpar nuvarande gatukostnadsregler i vissa fall kan komma att få en mindre kostnadstäckning än tidigare. Utredningen har bl.a. inte tillräckligt belyst effekterna för s.k. omvandlingsområden (från enskilt till kommunalt huvudmannaskap). Kommunerna anser också i övrigt att det finns brister och otydligheter i utredningsbetänkandet. *Strängnäs kommun* anger att det uppkommer en administration för ajourhållning av vilka fastigheter som har betalt gatukostnadsersättning eller inte. *Villaägarnas Riksförbund* anser, när det gäller gatukostnader i befintlig bebyggelse att utredningens förslag är bättre än nuvarande ordning. Det innebär att den som äger en bebyggd fastighet inte tvingas stycka av, sälja eller belåna sin fastighet mot sin vilja, vilket kan bli nödvändigt i dag. Riksförbundet anser emellertid att lagtexten och specialmotiveringen måste bli tydligare

bl.a. i fråga om undantaget att ägare till befintliga bostadshus ska betala gatuavgiften först när denne utnyttjar en tillkommande byggrätt. Sådana förtydliganden efterlyses också av bl.a. *Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* och *Helsingborgs kommun*.

Skälen för regeringens förslag

I dag inträder betalningsskyldigheten för gatukostnader när den anläggning som betalningen avser kan användas för fastigheten på avsett sätt. Denna regel föreslår Plangenomförandeutredningen ska gälla som huvudregel också i fortsättningen. För fastigheter som vid tidpunkten för detaljplanens antagande redan är bebyggda för bostadsändamål och som har tillgång till gata eller annan allmän plats ska, enligt utredningens förslag, debitering få ske först när bygglov ges i enlighet med detaljplanen. I det följande redovisar regeringen sin syn på betalningstidpunktens inträde, på en ny ägares skyldighet att erlagga gatuavgift samt behovet av bestämmelser om jämkning.

Betalningsskyldighetens inträde

Det saknas, enligt regeringens mening, anledning att införa någon annan huvudregel för när betalningsskyldigheten ska inträda i förhållande till vad som gäller i dag. Det innebär att betalningsskyldigheten normalt ska inträda när den allmänna platsen kan användas för sitt avsedda ändamål. Från denna huvudregel finns det dock anledning att göra undantag. Ett sådant undantag bör gälla för bebyggda fastigheter som redan har tillgång till utfart till ett allmänt vägnät. I ett fritidsbebyggelseområde kan det exempelvis vara så att en ny detaljplan antingen medger att befintliga fastigheter genom fastighetsbildningsåtgärd kan delas upp i flera enheter eller att den medgivna byggrätten på befintliga fastigheter utökas i förhållande till vad som tidigare har gällt. Det är dock inte alltid så att fastighetsägarna är intresserade av att stycka av nya tomter eller att utöka sin bostadsyta just vid den tidpunkt som betalningsskyldigheten inträder.

Som har angivits ovan har Plangenomförandeutredningen föreslagit att vissa bebyggda bostadsfastigheter ska särregleras vad avser beräkningsgrunden för en gatuavgift medan regeringens förslag innefattar samtliga sådana bebyggda fastigheter, dvs. även bebyggda fastigheter som används för olika former av näringsverksamhet. Plangenomförandeutredningen har också när det gäller betalningsskyldighetens inträde begränsat sitt undantag till vissa bebyggda bostadsfastigheter. Regeringen anser när det gäller betalningsskyldighetens inträde att samma regler bör gälla oavsett om den på fastigheten uppförda bebyggelsen används för bostadsändamål eller för annat ändamål, t.ex. för kontors- eller handelsändamål eller för industriell verksamhet.

Att betalningsskyldigheten i dag inträder oberoende av fastighetsägarnas intresse av att tillgodogöra sig detaljplanens möjlighet till avstyckning eller utökade byggrätt har varit en av orsakerna till den kritik som har riktats mot gatukostnadssystemet. Bestämmelserna ger visserligen vissa möjligheter för en fastighetsägare att få betala

ersättningsbeloppet genom delbetalningar. Så kan ske om betalningsskyldigheten är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter och fastighetsägaren ställer en godtagbar säkerhet. En fastighetsägare får då betala ersättningen genom avbetalningar, med minst en tiondel per år. På obetalt belopp ska fastighetsägaren betala ränta. Plan- och bygglagen innehåller vidare en bestämmelse som innebär att betalningsvillkoren ska jämkas om de är alltför betungande för fastighetsägaren. De nu nämnda bestämmelserna har emellertid inte ansetts vara tillfyllest i de fall en fastighetsägare inte avsett göra någon förändring av nyttjandet av fastigheten.

Plangenomförandeutredningen har föreslagit att i de nu nämnda fallen bör en fastighetsägares skyldighet att betala gatuvavgiften för bebyggda fastigheter, som huvudsakligen används för bostadsändamål, förskjutas till den tidpunkt då ett bygglov på den aktuella fastigheten ges. Regeringen anser att det är rimligt att en fastighetsägare som inte har någon direkt och omedelbar nytta av ett plangenomförande, vad avser de allmänna platserna, inte ska behöva betala för utbyggnaden av kommunala gator m.m. bara för att dessa ordnas och kan användas för sitt ändamål.

I 8 kap. plan- och bygglagen finns bestämmelser som anger vilka åtgärder som är bygglovspliktiga. En kommun kan genom bestämmelser i en detaljplan undanta vissa åtgärder från bygglovsplikten. För att vidta en sådan bygglovsbefriad åtgärd krävs dock att en byggnmälan ges in till kommunen och att ett startbesked meddelas. Regeringen anser inte att det förhållandet att en kommun genom en detaljplanebestämmelse undantagit vissa åtgärder från bygglovsplikt ska utgöra skäl för att kommunen inte ska kunna tillgodogöra sig en gatuvavgift. Liksom vad som föreslås för övriga bebyggda fastigheter bör emellertid betalningsskyldigheten i dessa fall inte inträda förrän vid den tidpunkt då den aktuella byggrätten tas i anspråk. Det innebär att för de genom en detaljplanebestämmelse bygglovsbefriade åtgärderna bör betalningsskyldigheten inträda när startbesked meddelas.

Att förskjuta tidpunkten till dess bygglov ges på fastigheten eller, i vissa fall, startbesked meddelats kommer att innebära att kommunen inte får täckning för kostnaderna i anslutning till gatans ordnande för samtliga fastigheter inom ett område. Det medför en viss påverkan på kommunens likviditet. Det bör i detta sammanhang uppmärksammas att en kommunal taxa normalt justeras årligen bl.a. med utgångspunkt i aktuell kostnadsläge. Det innebär att den föreslagna lösningen i regel inte kommer att medföra annat än en marginell belastning för en kommun. De olägenheter som kan uppkomma för kommunen till följd av det nu nämnda ska vägas mot den enskilde fastighetsägarens intresse av att utan ersättningskrav från kommunen kunna använda sin fastighet på samma sätt som tidigare. Regeringen anser härvid att utredningens förslag att betalningstidpunkten för bebyggda fastigheter ska inträda först när bygglov har getts på den aktuella fastigheten är väl genomtänkt och bör genomföras. Det föreslagna undantaget från huvudregeln bör emellertid inte enbart avse bostadsfastigheter utan också andra bebyggda fastigheter. Det innebär t.ex. att en bebyggd industrifastighet som har sin utfartsfråga löst för sin befintliga verksamhet inte ska behöva betala

någon gatuavgift förrän ett bygglov ges. De nu föreslagna reglerna bör i övrigt också gälla om en fastighetsägare innehar flera fastigheter som utnyttjas gemensamt med den bebyggda.

När betalningsskyldigheten har inträtt ska enligt gällande bestämmelser (6 kap. 35 § plan- och bygglagen) betalning ske när kommunen begär det. På obetalt belopp som förfallet till betalning ska ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) betalas från förfallodagen. Regeringen anser att motsvarande bestämmelser bör gälla efter det att kommunen infört en taxa för gatuavgifter.

Ny ägares skyldighet att erlägga gatuavgift

Länsstyrelsen i Örebro län har påpekat att utredningsbetänkandets författningsförslag anger att den nuvarande bestämmelsen i 6 kap. 38 § plan- och bygglagen ska utgå. Det innebär att om en fastighetsägare har blivit betalningsskyldig för en gatuavgift och fastigheten därefter byter ägare så blir den nya ägaren inte betalningsskyldig. Regeringen har inte funnit några skäl som talar för att en sådan bestämmelse som den nu aktuella inte ska finnas kvar också efter det att de nya bestämmelserna om gatuavgift har trätt i kraft. En bestämmelse om att en ny ägare av en fastighet blir betalningsskyldig i samma utsträckning som gällde för den tidigare ägaren bör således återfinnas också i de nya bestämmelserna om gatuavgift. Nämda förhållanden gäller naturligtvis, precis som i dag enbart för sådan betalningsskyldighet som inte har förfallit till betalning före tillträdesdagen.

Avbetalning och jämkning

Enligt 6 kap. 36 § plan- och bygglagen får betalningsskyldigheten, under vissa omständigheter, fullgöras genom avbetalningar. I sådana fall ska avbetalningarna avse minst en tiondel årligen. De fall där avbetalning kan komma i fråga gäller om betalningsskyldigheten är betungande för fastighetsägaren med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter och fastighetsägaren ställer godtagbar säkerhet. I dessa fall ska fastighetsägaren betala ränta enligt 5 § räntelagen på obetalt belopp som inte förfallit till betalning från den dag då den första inbetalningen ska ske. På obetalt belopp som har förfallit till betalning ska det utgå ränta enligt 6 § räntelagen. Betalningsvillkoren ska enligt 6 kap. 37 § jämkas om de är alltför betungande för fastighetsägaren.

Av bestämmelserna i 6 kap. 33 § plan- och bygglagen framgår att en fastighetsägares betalningsskyldighet ska jämkas om kostnaden för kommunens åtgärder är oskäligt hög. En jämkning ska också ske om den eller de åtgärder som kostnaden avser har en omfattning eller ett utförande som går utöver vad som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten på fastigheten.

Regeringens förslag om gatuavgifter innebär bl.a. att den taxa som kommunen har anta kommer att bygga på de kostnader som kommunen har för att anlägga och förbättra gator och allmänna platser.

Kostnaderna ska fördelas på fastighetsägarna på ett skäligt och rättvist sätt. Kommunens kostnader kan i vissa fall vara högre än vad de har varit vid tidigare gatuutbyggnader eller utbyggnadsetapper. Det kan t.ex. bero på konjunkturläget som har medfört att det råder stor aktivitet inom anläggningssektorn. Det kan också bero på prisnivå och övriga avtalsvillkor mellan kommunen och en eventuell upphandlad entreprenör. På motsvarande sätt kan kommunens kostnader i vissa fall vara lägre än vad som tidigare har varit normalt. Således kan, t.ex. om det råder sysselsättningsbrist på arbetsmarknaden, ett företag lämna ett förhållandevis lågt anbud på ett projekt. I en stark konkurrenssituation kan en kommun också i övrigt göra anbudsupphandlingar som ur kostnadssynpunkt är gynnsamma. Nu nämnda förhållanden med i vissa fall höga och i andra fall låga kostnader bör jämna ut sig. Kommunens beslut om en taxa innebär att det per automatik kommer att ske en utjämning av de avgifter som fastighetsägarna har att erlægga. Någon särskild jämningsbestämmelse för den omständigheten att kommunens kostnader för vissa åtgärder har varit oskäligt hög föreligger därmed inte.

I vissa fall kan kostnaderna för utbyggnad av en gata vara påtagligt högre än vad de är inom andra områden därför att de geologiska eller terrängmässiga förhållandena skiljer sig åt. Att exempelvis spränga sig genom en bergsknalle kan ofta medföra sådana påtagligt högre kostnader. Genom att, i likhet med vad som gäller enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, införa en särskild taxa, en sär taxa, inom sådana områden kan en kommun ta ut högre avgifter från fastighetsägare inom dessa områden. Det medför därför inte någon belastning för fastighetsägare inom andra områden med mera normala anläggningstekniska förhållanden. En kommun kan också välja att utforma ett fördelningsområde som anknyter till de kostnader som är knutna till anläggningsarbetena inom ett visst område eller till en viss del av kommunen.

Vad avser nuvarande bestämmelse om jämkning med anledning av att företagna åtgärder har en omfattning eller utförande som går utöver vad som kan anses vara normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheten bör enligt regeringen även sådana förhållanden regleras inom ramen för den kommunala taxan för gatuavgifter. Således ska man vid taxans utformning bl.a. ta särskild hänsyn till den för fastigheten tillåtna markanvändningen. Vidare ska anläggningarna anknyta till ortens sed vilket innebär att om standarden inom ett visst område är högre eller lägre än inom andra områden finns det möjlighet för en kommun att anpassa taxeuttaget och i sådana fall inrätta särskilda fördelningsområden. Vissa påtagligt standardhöjande åtgärder inom ett visst begränsat område bör därutöver även kunna motivera införandet av en sär taxa för det aktuella området.

Nu nämnda omständigheter talar enligt regeringen för att det inte längre föreligger några skäl för en bestämmelse med motsvarande innehåll som den som återfinns i 6 kap. 33 § plan- och bygglagen.

Vad beträffar plan- och bygglagens bestämmelser om möjlighet att fullgöra betalningsskyldigheten genom avbetalning och om jämkning av betalningsvillkoren med hänsyn till att dessa är alltför betungande för fastighetsägaren gör regeringen följande bedömning. Ovan har redovisats ett förslag som innebär att betalningsskyldigheten för en ägare till

fastighet som är bebyggd och som har tillgång till utfart ska inträda först när bygglov ges. Även efter genomförande av ett sådant förslag finns det emellertid, enligt regeringens uppfattning, skäl som talar för att det under vissa omständigheter ska vara möjligt för en fastighetsägare att fullgöra betalningsskyldigheten genom avbetalningar och att betalningsvillkoren i vissa fall ska kunna jämkas. Regeringen anser därför att dagens regler om möjlighet att erlägga gatukostnaden genom avbetalningar och att jämka betalningsvillkoren bör bibehållas för gatuavgifter. Detta överensstämmer också med vad Plangenomförandeutredningen har föreslagit.

9 Överprövning

Regeringens förslag: Kommunens beslut om taxa ska få överklagas i den ordning som föreskrivs för laglighetsprövning enligt 10 kap. kommunallagen (1991:900). Tvister rörande gatuavgift ska prövas av den mark- och miljödomstol inom vars område fastigheten ligger.

Plangenomförandeutredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag.

Remissinstanserna: *Lantmäteriet* tillstyrker de föreslagna bestämmelserna om överklagande och domstolsprövning. *Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* ifrågasätter om den processordning som följer vid en prövning vid en mark- och om miljödomstol är lämplig om en taxebaserad gatuavgift införs. Kommunens beslut om tillämpning av taxan, såväl i fråga om skyldighet för en viss fastighets ägare att betala gatukostnadsavgift som avgiftens storlek för den fastigheten, bör enligt mark- och miljödomstolen i stället överklagas på samma sätt som sker i dag för andra taxebeslut. *Österåkers kommun* konstaterar att vid tvist om gatuavgift föreslås det att expropriationslagens regler om rättegångskostnader ska följas. Kommunen vill se en annan lösning av fördelningen av kostnader vid en tvist. *Advokatsamfundet* anger att antagande av taxor har en tydlig och historisk koppling till laglighetsprövningsinstitutet och anser att det så bör förbli. *Villaägarnas Riksförbund* anser inte att det är en rimlig ordning att möjligheten att få sin sak prövad begränsas till möjligheten att pröva en tvist om tillämpningen av taxan.

Skälen för regeringens förslag: Enligt 13 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900) får vissa av de beslut som kommunen fattar med stöd av plan- och bygglagen överklagas i den ordning som gäller för laglighetsprövning enligt 10 kap. kommunallagen (1991:900). Det gäller bl.a. för kommunfullmäktiges beslut om uppdrag åt byggnadsnämnden att fatta beslut om skyldighet för fastighetsägare att betala kostnader för gator och andra allmänna platser eller att fatta beslut om villkoren för sådan betalning. Det gäller också kommunfullmäktiges eller byggnadsnämndens beslut om grunderna för skyldighet att betala kostnader för gator och andra allmänna platser och om generella villkor för sådan betalning.

Av 13 kap. 2 § plan- och bygglagen framgår dels att andra frågor om gatukostnader än de nu nämnda inte får överklagas, dels att tvister rörande gatukostnader prövas av mark- och miljödomstol. Detta senare förhållande framgår av 15 kap. 10 § plan- och bygglagen där det anges att en tvist mellan kommunen och en fastighetsägare om ersättning för gatukostnader eller kostnader för andra allmänna platser eller om villkoren för betalning av sådan ersättning ska prövas av den mark- och miljödomstol inom vars område fastigheten ligger. Som huvudregel ska vid prövning av mål lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar tillämpas. I vissa typer av mål ska dock expropriationslagen (1972:719) tillämpas i fråga om rättegångskostnader. Det gäller mål om jämkning av ersättning med hänsyn till att kostnaden för kommunens åtgärder är oskäligt hög. Det gäller också om den eller de åtgärder som kostnaden avser har en omfattning eller ett utförande som går utöver det som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten på fastigheten.

I 15 kap. 10 § plan- och bygglagen finns det vidare bestämmelser om att om en fastighetsägare förlorar ett mål om jämkning och fastighetsägaren har inlett rättegången utan att ha haft tillräckliga skäl får domstolen förordna att fastighetsägaren ska bära sina egna kostnader. Vidare framgår att om en fastighetsägare har inlett en rättegång trots att det måste ha varit uppenbart för fastighetsägaren att talan har väckts utan skälig grund får domstolen dessutom förpliktiga fastighetsägaren att ersätta kommunens rättegångskostnader.

Regeringen anser inte att det finns någon anledning att ändra den grundläggande regeln om att överklagande av de av kommunen fattade besluten om att ta ut ersättning från fastighetsägare för anläggande och förbättring av gator och andra allmänna platser ska ske i den ordning som anges i kommunallagen. Så sker i dag och den omständigheten att de beslut som en kommun fortsättningsvis kan fatta avser att anta en taxa för gatuavgifter bör inte utgöra skäl för att genomföra någon förändring.

Regeringen finner inte heller att det finns skäl att göra någon förändring i de grundläggande reglerna när det gäller hur tvister i fråga om en kommuns krav på ersättning för kostnader för ordnandet av gator m.m. ska lösas. Det bör liksom hittills ske genom att en part ansöker om stämning vid den mark- och miljödomstol inom vars område den berörda fastigheten är belägen. Den omständigheten att tvister om tillämpning av vissa andra taxor prövas i annan ordning bör således, enligt regeringen, inte utgöra tillräckliga skäl för att förändra de i dag gällande reglerna. I detta sammanhang kan även nämnas att det system med finansiering av kommunens kostnader för gatuutbyggnad m.m. i stor utsträckning har haft bestämmelserna i lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, förkortad vattentjänstlagen, som förebild. Enligt vattentjänstlagen ankommer det på Statens va-nämnd att bl.a. pröva tvister i mål om avgifter. Förslag till hur en förändrad prövningsordning för mål enligt vattentjänstlagen skulle kunna utformas vid en nedläggning av Statens va-nämnd har utarbetats av Va-nämndsutredningen. Härvid ingår bl.a. förslag att mark- och miljödomstol ska pröva vissa mål enligt vattentjänstlagen.

Av vad som framgår av avsnitt 8 finns det efter det att en taxa för gatuavgifter har införts inte längre några skäl som talar för att bibehålla

den bestämmelse om jämkning av en fastighetsägares betalningsskyldighet som nu finns i 6 kap. 33 § plan- och bygglagen. Det gäller de fall då kommunens kostnader har varit oskäligt höga eller att åtgärderna haft en större omfattning eller utförts med en högre standard än vad som i övrigt varit normalt. Därmed föreligger det inte heller något behov av särskilda bestämmelser om hur kostnaderna för tvister i dessa mål ska fördelas och därmed inte heller någon hänvisning till expropriationslagens bestämmelser om rättegångskostnader.

I avsnitt 8 redovisas också regeringens bedömning att motsvarande bestämmelser om jämkning av betalningsvillkoren som nu regleras i 6 kap. 37 § plan- och bygglagen bör finnas kvar. Sådan jämkning kan bli aktuell om betalningsvillkoren, trots möjligheten till avbetalning under tio år, blir alltför betungande för fastighetsägaren. Liksom när det gäller tvister om gatuavgifter i övrigt bör även nu aktuella tvister om jämkning av betalningsvillkoren prövas av den mark- och miljödomstol inom vars område den aktuella fastigheten är belägen.

10 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: Lagförslagen ska träda i kraft den 1 januari 2015. En övergångsbestämmelse införs med innebörden att äldre föreskrifter fortfarande ska gälla för mål och ärenden om anläggnings- och förbättringsarbeten som har påbörjats före den 1 januari 2019 och före det att kommunen har beslutat en taxa för gatuavgift. Detsamma ska gälla för mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

Plangenomförandeutredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Utredningen har inte föreslagit någon tidpunkt för lagändringarnas ikraftträdande, men redovisat övergångsbestämmelser innebärande bl.a. att äldre bestämmelser om gatukostnader ska få tillämpas högst tre år efter de nya bestämmelsernas ikraftträdande.

Remissinstanserna: Ingen remissinstans har specifikt kommenterat frågan om när lagändringarna bör träda i kraft eller den tid under vilken de äldre bestämmelserna ska få tillämpas. Ett stort antal remissinstanser företrädesvis från den kommunala sektorn har framfört att det kommer att krävas ett omfattande arbete innan kommunen kan fatta beslut om en taxa för gatuavgifter.

Skälen för regeringens förslag: De nya bestämmelserna om gatuavgift bör träda i kraft den 1 januari 2015. De nu gällande bestämmelserna om gatukostnader bör dock vara fortsatt tillämpliga under en övergångsperiod. Plangenomförandeutredningen har gjort bedömningen att periodens längd bör uppgå till tre år från lagändringens ikraftträdande. I denna fråga gör regeringen följande bedömning.

Flera remissinstanser har påtalat att det kan komma att krävas ett förhållandevis omfattande arbete att utforma en kommunal taxa för

gatuavgifter. Det gäller bl.a. hur kostnadsunderlaget för taxan ska definieras och hur kostnaderna ska kunna verifieras. För att kunna ta ut en gatavgift måste en kommun precisera vilken typ av kostnader som ska ingå i kostnadsunderlaget samt ha en klar uppfattning om hur stor kostnaden är för respektive anläggningstyp. Vidare måste det finnas någon form av redovisning av vad områden av olika karaktär t.ex. nyexploatering, förtätning eller omvandling, samt användning, t.ex. bostäder, handel kontor eller industri, kräver för åtgärder och vilken standard som ska gälla för anläggningar i olika områden.

De kommunala kostnaderna ska vidare utformas på ett rättvist och skäligt sätt. Några av de omständigheter som ska beaktas vid utformningen av den kommunala taxan har beskrivits i avsnitt 7. I den föreslagna lagregleringen anges bl.a. att kommunen vid beräkning av gatavgiften särskilt ska ta hänsyn till vissa förhållanden. Uppräkningen innefattar inte samtliga de omständigheter som en kommun kan behöva beakta vid ställningstagande till taxans utformning.

Regeringen delar remissinstansernas bedömning att det kommer att krävas ett relativt omfattande arbete för en kommun som avser att utveckla en gatutaxa som inkluderar samtliga de kostnader som det ska vara möjligt att finansiera inom ramen för en gatutaxa. Även för kommuner som enbart avser att finansiera en begränsad del av kostnaderna kommer det att krävas ett underlag för beräkning av kostnaderna samt ett utarbetande av en taxekonstruktion som bygger på principen om skälighet och rättvisa. Med utgångspunkt i nämnda förhållanden anser regeringen att övergångsperioden bör vara något längre än de tre år som Plangenomförandeutredningen har föreslagit. Regeringen föreslår därför att övergångsperioden i stället ska uppgå till fyra år.

För sådana anläggnings- och förbättringsåtgärder som kommunen påbörjar fram till den 1 januari 2019 ska det alltså vara möjligt att tillämpa de nuvarande gatukostnadsbestämmelserna. Om kommunen har beslutat en taxa för gatavgifter före den 1 januari 2019 och därefter påbörjar arbetena ska dock de nya bestämmelserna tillämpas för de kostnader som är hänförliga till sådana arbeten.

De nu gällande bestämmelserna om gatukostnader bör också fortsätta att gälla i mål och ärenden om anläggnings- och förbättringsarbeten som har påbörjats före de nya bestämmelsernas ikraftträdande. Så bör också vara fallet i mål och ärenden som avser överklagande av beslut i eller prövning av tvist avseende ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

11 Konsekvenser

Det förslag till ny reglering av gatavgifter, som redovisas i denna lagrådsremiss, syftar till att utforma bestämmelser som är enkla att förstå och tillämpa. Förslaget innebär att kostnaderna kan fördelas på ett skäligt och rättvist sätt, kan vinna acceptans hos kommuner och fastighetsägare, förbättrar förutsättningarna för ett effektivt plangenomförande samt

medverkar till att skapa goda förutsättningar för planeringen och byggandet. Ytterligare ett syfte är att bidra till att skapa en större förutsägbarhet vad gäller vilka kostnader som en fastighetsägare kan komma att få stå för till följd av en kommunal planläggning och utförande av kommunaltekniska anläggningar. Ett genomförande av förslaget får konsekvenser framför allt för landets kommuner och för de fastighetsägare som kommer att träffas av de nya bestämmelserna. Nedan beskrivs några av dessa konsekvenser.

11.1 Konsekvenser för landets kommuner

Enligt regeringsformen bör en inskränkning av den kommunala självstyrelsen inte gå utöver vad som är nödvändigt med hänsyn till de ändamål som föranlett den, dvs. en proportionalitetsprövning ska göras under lagstiftningsprocessen (14 kap. 3 § RF). Detta innebär att om ett förslag påverkar det kommunala självstyret så ska dess konsekvenser och de särskilda avvägningar som föranlett förslagen särskilt redovisas. De föreslagna bestämmelserna om ett taxebaserat system är dock frivilliga för kommuner att tillämpa och innebär att möjligheten för kommunen att finansiera kostnader för gatuutbyggnad m.m. förenklas. Förslaget har därmed inte någon påverkan avseende det kommunala självstyret och därför behöver ingen proportionalitetsprövning göras.

Enligt den kommunala finansieringsprincipen ska kommuner och landsting kompenseras för statligt beslutade åtgärder som tar sikte på den kommunala verksamheten. Då det är frivilligt för kommuner att tillämpa de nya bestämmelserna om gatuavgift aktualiseras inte den kommunala finansieringsprincipen. Kommunerna har möjlighet att få kostnads- täckning via avgifter som grundar sig på självkostnadsprincipen.

Genom ett införande av ett taxebaserat system, för finansiering av huvuddelen av de kostnader som den kommunala exploaterings- verksamheten genererar, kan en kommun på ett enklare sätt än för närvarande få täckning för sina kostnader. Detta bör kunna medföra att kommunen också i större utsträckning än för närvarande kan planlägga sådan mark som är i privat ägo eftersom kommunen kan finansiera gatuutbyggnad m.m. genom tillämpning av den föreslagna gatuavgiften.

För att en kommun ska kunna tillämpa de nya bestämmelserna om gatuavgifter krävs att det utarbetas ett underlag för den kommunala taxan och att detta underlag uppfyller vissa krav när det gäller tydlighet och transparens. Det innebär bl.a. att kommunen måste utarbeta närmare kriterier för vilka åtgärder som ska ingå i kostnadsunderlaget för taxan och hur kostnaderna ska beräknas. Kommunen måste också precisera om det ska finnas ett eller flera fördelningsområden, om särtaxa ska tillämpas inom vissa områden, hur kostnaderna ska fördelas mellan områden med olika markanvändning, bebyggelse och exploateringsgrad samt hur hänsyn ska tas till förekomsten av storkvarter och gemensamhetsanläggningar samt efter vilka principer i övrigt som kostnaderna ska fördelas. Det kommer således att krävas en hel del arbete innan kommunen genom dess fullmäktige kan besluta om en taxa för gatuavgifter. Kommunens beslut kan därefter bli föremål för

överklagande i den ordning som gäller för laglighetsprövning enligt kommunallagen (1991:900).

De nu nämnda förhållandena medför att kommunen måste ha ett fullgott underlag för sin taxa och att fördelningen av kostnaderna bygger på de i lagen angivna principerna om skälighet och rättvisa.

Beträffande frågan om vilka åtgärder som kommunen väljer att lägga in i kostnadsunderlaget bör framhållas att ju större omfång dessa får desto större krav bör ställas på att kommunen verkligen kan motivera att åtgärderna avser att betjäna ett ”lokalt behov”. Kostnadsunderlaget får ju inte inkludera åtgärder som ska betjäna en större allmänhet inom kommunen. I det fall kommunen avser att finansiera en så stor del av investeringarna i gator och parker m.m. som möjligt genom gatuavgifter måste det ställas höga krav på att kommunen har en fullgod redovisning av de verkliga kostnaderna. Eftersom en kommunal taxa är avsedd att i sin konstruktion i grunden vara förhållandevis statisk måste dessutom, i dessa fall, kostnadsunderlaget bygga på verkliga kostnader för exploateringsverksamheten under ett antal år. Detta medför att kommunens redovisning måste hålla en hög kvalitet och att kostnaderna bokförs med en hög grad av noggrannhet.

Å andra sidan kan en kommun begränsa sin finansieringsgrad genom att inte fånga in samtliga de åtgärder som det skulle kunna vara möjligt att finansiera genom gatuavgifter. Kommunen kan också välja att utforma sin taxa på ett sådant sätt att enbart en begränsad andel av kostnaderna för gatuutbyggnad m.m. täcks in genom en gatuavgift. Ju lägre krav en kommun ställer på att finansiera sina kostnader genom gatuavgifter, desto lägre krav kan ställas på att kommunen kan redovisa exakta uppgifter rörande de verkliga kostnaderna. Det innebär även att en kommun inte alltid behöver utgå från de faktiska kostnaderna när kommunen fattar beslut om införande av en taxa för gatuavgifter. En kommun kan självfallet genom att inte införa en taxa för gatuavgifter helt avstå från att finansiera gatuutbyggnader genom uttag av avgifter från berörda fastigheters ägare.

Efter det att en kommun har infört en taxa för gatuavgifter kommer det att bli lättare för kommunen att täcka en större del av de kostnader som exploateringsverksamheten genererar än vad som gäller för närvarande. I dag är det enbart ett begränsat antal kommuner som tillämpar plan- och bygglagens bestämmelser om gatukostnader. Ett nytt system med gatuavgifter torde innebära att antalet kommuner ökar som väljer att låta dem som erhåller uppenbara nyttor av en kommunal planläggning och gatuutbyggnad bidra till finansieringen av anläggningarna.

Förutom genom det nu nämnda förhållandet att bestämmelserna blir lättare att tillämpa ökar också kommunens möjlighet att finansiera vissa åtgärder till följd av att det inte längre behöver avgränsas separata delområden för avgiftsuttag. Dagens system innebär t.ex. att vissa matargator, som bara delvis betjänar ett område, i praktiken enbart till en begränsad del kan finansieras genom gatukostnadsuttag. En kommunal taxa för gatuavgifter kan däremot inkludera hela kostnaden för matargatan, som därmed kan finansieras av flera tillkommande planområden.

Kommunens möjligheter ökar också till följd av att den bestämmelse som återfinns i 6 kap. 26 § plan- och bygglagen inte längre blir

tillämpbar. Ifrågavarande bestämmelse innebär bl.a. att om en fastighet gränsar mot ett natur- eller parkområde får kommunens kostnader enbart vara hänförliga till sådana åtgärder som företas inom ett avstånd från fastighetsgränsen som motsvarar fem fjärdedelar av den högsta byggnadshöjd som gäller enligt detaljplanen.

Kommunens möjligheter till avgiftsuttag från bebyggda fastigheter som har tillgång till utfart till vägar med allmän trafik begränsas dock till följd av den nya regleringen. Detta ligger inom ramen för regeringens bedömning av vad som kan anses vara skäligt och rättvist. Vidare innebär den omständigheten att betalningsskyldigheten för sådana fastigheter inträffar vid ett senare tillfälle – när bygglov ges – att kommunen kan komma att drabbas av vissa finansiella kostnader. Det bör dock uppmärksammas att kommunen har möjlighet att successivt justera sin taxa för gatukostnader för att därigenom kompensera för den kostnadsutveckling inom anläggningsområdet som kan komma att ske.

En annan positiv effekt av ett införande av en kommunal taxa för gatuavgifter är att kommunen på ett enklare sätt kan få täckning för sina kostnader utan att behöva förhandla om tecknande av exploateringsavtal. Sådana förhandlingar kan leda till onödigt tidsutdräkt och att fastighetsägare kan komma att behandlas på ett olikartat sätt. En kommunal taxa kan därmed skapa tydliga regler för finansiering av kommunaltekniska anläggningar och att samtliga fastighetsägare kommer att behandlas på ett likartat sätt.

Sammanfattningsvis innebär regeringens förslag att kommunens praktiska möjligheter att finansiera gatuutbyggnad m.m. genom ersättningar från fastighetsägare ökar. Samtidigt ökar kommunens möjlighet att få en högre grad av kostnadstäckning för de investeringar i gator m.m. som kommunen genomför. En kommun kan inom ramen för lagens utformning av gatuavgifter välja den grad av kostnadstäckning som eftersträvas. En kommun kan också välja att helt avstå från att täcka sina kostnader genom ett avgiftsuttag från fastighetsägarna.

11.2 Konsekvenser för fastighetsägare

De nya bestämmelserna om gatuavgifter torde innebära att fler kommuner väljer att finansiera större eller mindre delar av sin exploateringsverksamhet genom avgifter. Dessutom torde, vid ett införande av en taxa för gatuavgifter i en kommun, antalet fastighetsägare som träffas av kommunens ersättningsanspråk bli större än vad som gäller enligt nuvarande bestämmelser.

För fastighetsägarna medför ett införande av en taxa att de i förväg kan beräkna vilka kostnader de kan komma att påföras. Vidare kommer det att råda klarhet i frågan om när kommunen kan tillämpa taxan och när betalningsskyldigheten inträffar. Betalningsskyldigheten inträder när gatan eller den allmänna plats som ersättningen avser kan användas för sitt ändamål. Det innebär att förutsägbarheten vad avser framtida ersättningsanspråk från kommunen kommer att öka. Motsvarande naturliga koppling som nu föreligger inom va-området när det gäller en kommuns (va-huvudmans) och en fastighetsägares rättigheter och

skyldigheter etableras genom de nya bestämmelserna också när det avser gatuområdet.

En tillämpning av de nya bestämmelserna medför en jämnare fördelning av ersättningsuttaget från olika likartade fastigheter. I dag kan kostnadsuttaget inom ett och samma område variera beroende på om kommunen väljer att göra en områdesvis fördelning eller om kommunen väljer att fördela kostnaderna med utgångspunkt från en fastighets gräns utmed en gata (6 kap. 24 § resp. 25 §). Kostnadsuttaget varierar också stort mellan geografiskt avgränsade områden med hänsyn till att det är just de faktiska kostnaderna inom vart och ett av de i olika områdena som ska fördelas. Den jämnare fördelning som åstadkoms genom det nya systemet kommer givetvis att innebära att vissa fastigheter kommer att påföras en högre avgift än vid tillämpning av de nuvarande gatukostnadsbestämmelserna. Å andra sidan behöver andra fastigheter med ett taxebaserat system betala en lägre avgift än dagens regler medger. Genom ett taxebaserat system kommer fördelningen av kostnaderna på de berörda fastigheternas ägare att kunna ske på ett mera skäligt och rättvist sätt.

Till följd av att avgiften blir i förväg beräkningsbar bör inte fastighetsägare i samma utsträckning som i dag behöva förhandla om och ingå separata exploateringsavtal rörande fördelning av olika kommunala kostnader för ordnande av allmänna platser i samband med utarbetande av detaljplaner över fastigheter som är privat ägo. Fastighetsägares önskemål om att kunna bebygga sin eller sina fastigheter kan därigenom komma att tillgodoses snabbare än vad som gäller i dag.

Vad gäller bebyggda fastigheter som har tillgång till utfart till vägar med allmän trafik kan dessa enbart komma att påföras en begränsad avgift, och i vissa fall, inte någon avgift alls med de nya bestämmelserna. För dessa fastigheter kommer dessutom betalningsskyldigheten att inträda först när bygglov söks och ges för en åtgärd som innebär att den nytta fastigheten tillgodogjorts genom detaljplanen tas i anspråk. Detta förhållande gäller inte enbart för bebyggda bostadsfastigheter utan också för fastigheter som används för något annat ändamål, t.ex. industriell verksamhet, kontorsverksamhet eller för handelsändamål.

Till viss del kan medborgarinflytandet för berörda fastighetsägare anses minska vid en övergång till ett taxebaserat system. Kommunens beslut om en taxa kan enbart överklagas i enlighet med bestämmelserna i kommunallagen om ett besluts lagenlighet. Detta förhållande får å andra sidan vägas upp av att bl.a. förutsägbarheten ökar och av de särskilda regler som gäller för dels avgiftens storlek, dels avgiftsskyldighetens inträde för bebyggda fastigheter som har tillgång till utfart till vägar med allmän trafik. Tvister om gatuavgifter kan liksom i enlighet med de nu gällande bestämmelser prövas av den mark- och miljödomstol inom vars område fastigheten är belägen.

11.3 Övriga konsekvenser

11.3.1 Sveriges domstolar

I dag kan två olika former av kommunala beslut som avser gatukostnader överklagas i den ordning som gäller för laglighetsprövning enligt 10 kap. kommunallagen (1991:900). Det gäller kommunfullmäktiges beslut om uppdrag åt byggnadsnämnden att fatta beslut om skyldighet för fastighetsägare att betala kostnader för gator och andra allmänna platser eller att fatta beslut om villkoren för sådan betalning. Det gäller också kommunfullmäktiges eller byggnadsnämndens beslut om grunderna för skyldighet att betala kostnader för gator och andra allmänna platser och om generella villkor för sådan betalning.

Vid en övergång till ett taxebaserat system för gatukostnader har kommunen att fatta beslut om taxan. Beslut om en kommunal taxa kommer som regel i en enskild kommun enbart att fattas vid enstaka tillfällen, t.ex. vid en årlig revidering av taxan. Som nämnts finns det med dagens bestämmelser en större mängd ärenden som kan bli överklagbara enligt kommunallagens bestämmelser om laglighetsprövning. Antalet överklaganden i de nu nämnda fallen torde redan i dag vara förhållandevis begränsat. Med den nya formen av uttag av ersättningar från fastighetsägare bedöms antalet överklaganden till landets förvaltningsrätter komma att bli än färre.

En tvist mellan kommunen och en fastighetsägare om skyldighet att betala en gatuavgift, tillämpning av taxa för en sådan avgift eller om villkoren för betalning av avgiften ska prövas av den mark- och miljödömsstol inom vars område fastigheten är belägen. I grunden är detta inte någon principiell förändring från vad som gäller i dag. I den mån kommunen väljer att i ökad utsträckning påföra fastighetsägare en skyldighet att genom en gatuavgift bidra till kommunens kostnader för ordnande av gator och andra allmänna platser, vilket troligtvis kommer att ske, kan det förväntas att antalet tvister i gatukostnadsanknutna ärenden kan komma att öka. Omfattningen av den bedömda ökningen storlek låter sig inte göras. Det finns dock i nuläget inte anledning att anta annat än att kostnadsökningarna för domstolarna ryms inom befintlig anslagsram.

11.3.2 Förutsättningarna för planering och plangenomförande

Tydligt utformade bestämmelser om de ekonomiska konsekvenserna av en kommunal planläggning och om plangenomförandet bidrar till att skapa enkla, snabba och förutsägbara processer från det att en idé uppkommer om att förändra markanvändningen inom ett område, t.ex. att förtäta ett tidigare bebyggt område, till den tidpunkt då ny bostadsbebyggelse uppförts i enlighet med den nya planen. En kommunal taxa för uttag av gatuavgifter utformad på det sätt som framgår av denna lagrådsremiss ligger i linje med intentionerna att

förbättra förutsättningarna för ett effektivt plangenomförande och att skapa goda förutsättningar för planering och byggande.

En kommunal taxa för gatukostnader kan också bidra till att en kommun med hänsyn till de förbättrade ekonomiska förutsättningarna kan motivera en planläggning av sådan mark som är i privat ägo i större utsträckning än för närvarande. Detta kan i sin tur bl.a. medföra att ett ökat bostadsbyggande kan komma till stånd och att byggandet kan ske utan onödig tidsutdräkt.

11.3.3 Kommunens medlemmar

Kommunen kan välja att införa en taxa för gatuavgifter – eller att avstå från att införa en sådan taxa. Det är kommunens fullmäktigeförsamling, dvs. de av kommunens medlemmar i demokratisk ordning folkvalda representanterna, som har att meddela föreskrifter om gatuavgiftens storlek. Kommunfullmäktige kan i sitt beslut avgöra om hela kommunens självkostnad, inom ramen för det av bestämmelserna avgränsade kostnadsunderlaget, ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt eller om det bara ska vara en begränsad del av kostnadsunderlaget som ska finansieras genom ett avgiftssystem.

I det fall kommunen väljer att införa ett avgiftsfinansierat system kommer med stor sannolikhet kommunens ersättningar för kostnader avseende ordnande av gator och andra allmänna platser att öka. Det innebär att kommunens finansiella ställning förbättras med påföljd att kommunen kan välja att investera i annan sådan kommunal verksamhet som ligger inom kommunens kompetensområde. Det kan innebära att kommunen väljer att begränsa det uttag som dittills skett från kommunens medlemmar, dvs. genom den kommunala beskattningen av sina medlemmar.

12 Författningskommentar

Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

1 kap. 5 §

Paragrafen har ändrats språkligt till följd av ändringarna i 6 kap.

6 kap. 24 §

Innehållet i paragrafen är delvis nytt.

I paragrafen regleras kommunens rätt att finansiera vissa gatukostnader med en avgift från ägarna till berörda fastigheter (gatuavgift).

Enligt *första stycket* får kommunen ta ut en gatuavgift för att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose ett områdes lokala behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser, om kommunen är skyldig att vidta sådana åtgärder i egenskap av huvudman. Skyldigheten att såsom huvudman ordna gator och andra allmänna platser följer av 18 §. Det ankommer på var kommun för sig att avgöra om kommunen

vill utnyttja möjligheten att finansiera ordnandet av gator och andra allmänna platser genom avgifter eller om kommunen önskar finansiera åtgärderna på något annat sätt.

Uttrycket ett områdes ”lokala” behov har valts för att markera att kommunen endast ska kunna avgiftsfinansiera sådana gator och andra allmänna platser som avser ett bebyggelseområdes eget behov. Det rör sig således om anläggningar som fastighetsägarna har nytta av.

När det gäller kostnadsunderlaget för gatuavgiften avses inga förändringar i förhållande till gällande bestämmelser om gatuavgifter. Vid ordnandet av gator får kommunen således ta ut en avgift för sådana gator som ryms inom ramen för vad som kan definieras som lokalnät, dvs. uppsamlingsgator, industrigator, bussgator och lokalgator för trafik mellan huvudnät och område eller grannskap samt inom ett område. Till de kostnader som vid ordnandet av en gata får ingå i kostnadsunderlaget hör förutom själva gatan även bl.a. erforderliga gångbanor, anordningar för vattnets avrinnande, planteringar, andra särskilda anordningar som gatan enligt detaljplanen ska vara försedd med samt gatubelysning och andra anordningar som normalt hör till allmänna platser. Exempel på förbättringsåtgärder som får ingå i ett kostnadsunderlag utgör bl.a. gatuvidgningar och andra slag av förbättringar, höjning av vägbanestandarden, asfaltering av en tidigare grusbelagd väg eller andra kompletterande åtgärder.

Även när det gäller andra allmänna platser än gator ska det vara fråga om anläggningar som syftar till att tillgodose ett lokalt behov. Det ska således vara frågan om anläggningar som har anknytning till boende eller verksamhet inom ett bebyggelseområde. I kostnadsunderlaget för parker, torg, naturmarker och andra liknande platser får således ingå kostnader för markanskaffning och ordnande av markytorna, t.ex. anläggande av gång- och cykelstråk, utförande av gräsytor och planteringar samt röjning och planering av naturmark. Även kostnader för anordningar för lek och motion får på motsvarande sätt medräknas i kostnadsunderlaget. Kostnader av nu berört slag får tas ut inte bara vid nyanläggning utan också vid förbättring av de allmänna platserna. Andra anläggningar, dvs. sådana anläggningar som är avsedda att betjäna större områden, hela kommunen eller kommundelar, ska däremot inte ingå i kostnadsunderlaget. Det gäller t.ex. idrottsarenor, friluftsbad, skidbackar, badhus eller större parker.

Vilka fastigheter som berörs framgår lämpligen av detaljplanens planbeskrivning enligt 4 kap. 33 § vid antagande av nya detaljplaner. När det gäller äldre detaljplaner som saknar sådana uppgifter får kommunen i stället pröva frågan särskilt. Gatuavgift för fastigheter upplåtna med tomträtt erlaggs av tomträttsupplåtaren (1 kap. 5 §).

Enligt *andra stycket* får kommunen meddela föreskrifter om gatuavgiftens storlek (taxa). Dessa föreskrifter ska meddelas i enlighet med bestämmelserna i 25 och 26 §§ om underlag för och fördelning av kostnaderna.

Övervägandena finns i avsnitt 5 och 6.

6 kap. 25 §

Innehållet i paragrafen är nytt.

Bestämmelsen är ett uttryck för självkostnadsprincipen i 8 kap. 3 c § kommunallagen (1991:900). Gatuvavgiften får maximalt uppgå till kommunens självkostnad för att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose ett områdes lokala behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser. Eftersom grunderna för hur en avgift ska beräknas ska anges i en taxa, blir det här inte fråga om att kommunen tar betalt för de faktiska kostnaderna i det enskilda fallet. Taxan måste grundas på ett tillförlitligt underlag när det gäller vilka kostnader som kommunen har för åtgärderna i fråga. Underlaget får dock avse kommunens kostnader över tid. Det innebär bl.a. att en kommun vid konstruktionen av sin gatutaxa kan beakta såväl erfarenheter från tidigare utbyggnadsområden som bedömningar gjorda utifrån sådana planerade utbyggnadsområden som kommunen kan överblicka. I ett enskilt fall kan gatuvavgiften således bli både lägre och högre än de faktiska kostnaderna.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

6 kap. 26 §

Innehållet i paragrafen är delvis nytt.

I *första stycket* anges att taxan ska utformas så att kostnaderna fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt. Innebörden av den fördelningsgrunden är densamma som i nu gällande gatukostnadsbestämmelser (24 § andra stycket), men den preciseras genom bestämmelserna i andra och tredje stycket.

Om det behövs för en skälig och rättvis fördelning, får kommunen enligt *andra stycket* delas in i fler än ett område (fördelningsområde). Kostnaderna för ordnandet av gator och andra allmänna platser kan skilja sig åt i olika delar av kommunen bl.a. på grund av kravet i 6 kap. 18 § tredje stycket att de allmänna platserna ska ordnas i enlighet med ortens sed. Det kan därför vara lämpligt att dela in en kommun i flera fördelningsområden, t.ex. för kommunens centralort och för de i kommunen mer perifert belägna tätorterna. Detta innebär att de gatuvavgifter som fastighetsägarna ska betala kan komma att skilja sig åt mellan de olika områdena och på så sätt bättre spegla standarden på de allmänna platserna i olika delar av kommunen.

Vid utformningen av taxan ska enligt *tredje stycket 1* särskild hänsyn tas till den markanvändning som är tillåten på fastigheten. Med detta menas att en taxa kan inrymma olika taxebelopp beroende på om fastigheten eller området är avsett för bostadsbebyggelse eller för handels- eller industriändamål. Det innebär också att taxan får ta hänsyn till storleken av den byggrätt och exploateringsgrad som detaljplanen medger.

Vidare ska enligt *tredje stycket 2* hänsyn tas till om en bebyggd fastighet har tillgång till utfart när detaljplanen antas, fastighetens area och de på fastigheten befintliga byggnadsverkens storlek. Bestämmelsen innebär att särskild hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse. Den kommunala taxan får fastställas med beaktande av de olika nyttor som uppkommer inom ett område till följd av de allmänna platserna. Vid utformningen av en kommunal taxa – som t.ex. för villafastigheter innebär att avgiften består av en grundavgift, en avgift per kvadratmeter tomtarea och en avgift per kvadratmeter våningsyta – får den bebyggda

fastigheten med tillgång till utfart anses ha erlagt avgift beräknad med utgångspunkt i grundbelopp, tomtyta och den del av våningsytan som hänför sig till det befintliga bostadshuset. Huruvida fastighetsägaren har varit med om att bekosta den före detaljpanelläggningen befintliga tillfartsvägen eller inte tillmäts härvid inte någon betydelse.

Enligt *tredje stycket 3* ska hänsyn även tas till kostnader som hänför sig till fastighet för områden och anläggningar som i huvudsak fyller motsvarande funktion som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att hänsyn ska tas till sättet att planlägga. En detaljplan kan genomföras på ett sådant sätt att kostnaderna för ordnandet av vissa gemensamma ytor och anläggningar i slutändan kommer att finansieras av de privata fastighetsägarna, t.ex. vid placering av vissa vägar, grönytor och lekanordningar på kvartersmark. Vid en alternativ och mera traditionell planläggning, skulle i stället sådana ytor och anläggningar ha kunnat förläggas på allmän plats och därmed genererat kommunala kostnader för plangenomförandet. I en sådan situation kan det vara naturligt att vid utarbetandet av taxan beakta de kostnader som fastighetsägarna själva har fått svara för. Det kan i samband med utformning av taxan också finnas anledning att skilja på olika typer av planeringssituationer, dvs. om det är fråga om planering för nyexploatering eller om det gäller planering med omvandling eller förtätning eller ökade byggrätter inom tidigare bebyggda områden. Även de fall där kommunen vid sin planläggning väljer att utnyttja den nya möjlighet som lagen erbjuder och som innebär att det inom ett och samma detaljplaneområde kan finnas olika huvudmän för olika allmänna platser, får uppmärksammas i samband med utformning av taxan.

Hänsyn ska enligt *tredje stycket 4* tas till om det för en eller flera fastigheter finns sådana särskilda förhållanden som medför kostnader som i beaktansvärd omfattning avviker från andra fastigheter i ett fördelningsområde. Bestämmelsen har sin motsvarighet i 31 § andra stycket lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster och innebär att kommunen kan använda sig av s.k. särtaxor för en eller flera fastigheter inom ett fördelningsområde. Vägledning för vad som menas med uttrycket ”beaktansvärd omfattning” kan hämtas från förarbetena till den bestämmelsen (prop. 1995/96:188 s. 13 ff. och 27 samt prop. 2005/06:78 s. 145). Sådana särskilda förhållanden som kan medföra högre kostnader är t.ex. att terrängen är sådan att kostsamma sprängnings-, dränerings- eller markförstärkningsarbeten måste utföras eller att kommunen t.ex. önskar skapa ett område av experimentell karaktär, vilket kan leda till att en allmän plats ordnas med en avsevärt högre standard än vad som är normalt för de allmänna platserna i området i övrigt.

Övervägandena finns i avsnitt 7.

6 kap. 27 §

I paragrafen regleras fastighetsägarnas skyldighet att betala gatuavgift.

I *första stycket* finns huvudregeln om att en fastighetsägare blir skyldig att betala gatuavgiften när den anläggning som avgiften avser kan användas för fastigheten på avsett sätt. Detta innebär att betalningsskyldigheten normalt inträder när anläggningarna är färdigställda och kan användas som det är tänkt. Om anläggningarna inte färdigställs i ett sammanhang, kan betalningsskyldigheten inträda vid

olika tidpunkter. Denna huvudregel överensstämmer i sak med betalningsskyldighetens inträde enligt nu gällande gatukostnadsbestämmelser (34 §).

I *andra stycket* finns ett undantag från huvudregeln enligt första stycket. För bebyggda fastigheter, som redan har tillgång till utfart när detaljplanen antas, blir fastighetsägaren betalningsskyldig när bygglov enligt detaljplanen ges eller, för en motsvarande åtgärd som kräver anmälan, när startbesked ges. Syftet med undantaget är att fastighetsägare som inte har någon direkt och omedelbar nytta av ett plangenomförande inte ska behöva betala för utbyggnaden av kommunala gator och andra allmänna platser så fort dessa har ställts i ordning och kan användas för sitt ändamål. Betalningsskyldighetens inträde knyts i dessa fall i stället till tidpunkten för fastighetsägarnas direkta nytta av planens genomförande, dvs. när en ny eller utökad byggrätt realiserar. Undantaget innebär således att betalningsskyldigheten för en bebyggd fastighet med utfart förutsätter dels att detaljplanen medför en ny eller utökad byggrätt, dels att denna byggrätt realiserar genom att fastighetsägaren ges bygglov för en lovpliktig åtgärd alternativt startbesked för en anmälningspliktig åtgärd. Rätten att inom detaljplanelagt område utan bygglov uppföra en s.k. friggebod följer av 9 kap. 4 § och bör därför inte anses som en sådan ny eller utökad byggrätt som har tillkommit genom detaljplanen. Uppförandet av en friggebod kan i vissa fall kräva bygglov. Eftersom rätten att uppföra friggeboden inte har sin grund i den antagna detaljplanen, bör dock betalningsskyldighet för gatuavgift inte inträda när bygglov ges till en sådan åtgärd. Eftersom betalningsskyldighetens inträde kopplas till ett beslut om bygglov eller startbesked och inte endast till att en åtgärd vidtas, säkerställs att kommunen får kännedom om sådana åtgärder som leder till att en gatuavgift kan tas ut. Undantaget gäller såväl bostadsfastigheter som andra bebyggda fastigheter.

Vidare gäller undantaget enligt *tredje stycket* för en fastighetsägare som har flera fastigheter som utnyttjas gemensamt med en bebyggd fastighet som har tillgång till utfart när detaljplanen antas.

Övervägandena finns i avsnitt 8.

6 kap. 28 §

I paragrafen finns bestämmelser om betalningen av en gatuavgift. Innehållet i paragrafen motsvarar i sak 35 § i gällande gatukostnadsbestämmelser.

Övervägandena finns i avsnitt 8.

6 kap. 29 §

I paragrafen finns bestämmelser om uppdelningen av betalningen i vissa fall. Innehållet i paragrafen motsvarar 36 § i gällande gatukostnadsbestämmelser.

Övervägandena finns i avsnitt 8.

6 kap. 30 §

I paragrafen finns bestämmelser om jämkning av betalningsvillkoren enligt 29 §. Innehållet i paragrafen motsvarar 37 § i gällande gatukostnadsbestämmelser.

Övervägandena finns i avsnitt 8.

6 kap. 31 §

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om betalningsskyldighet för en ny fastighetsägare, motsvarar 38 § i gällande bestämmelser.

Övervägandena finns i avsnitt 8.

6 kap. 32 §

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om kapitlets tillämpning på samfälligheter, motsvarar 39 § första stycket i gällande bestämmelser.

13 kap. 1 §

I paragrafen finns bestämmelser om vilka beslut som enligt lagen får överklagas i den ordning som gäller för laglighetsprövning enligt 10 kap. kommunallagen (1991:900).

Paragrafen har ändrats på så sätt att nuvarande punkten 3 har tagits bort och att en omnumrering därför har gjorts av nuvarande punkterna 4–7. Den bestämmelse som har tagits bort gäller överklagande av kommunfullmäktiges beslut att delegera vissa gatukostnadsfrågor till byggnadsnämnden.

Vidare har den nya *punkten 4* ändrats. Enligt denna punkt får kommunens beslut om taxa för gatuavgift överklagas i den ordning som gäller för laglighetsprövning.

Övervägandena finns i avsnitt 9.

13 kap. 2 §

I paragrafen finns bestämmelser om att vissa kommunala beslut inte får överklagas.

I *första stycket* har den nuvarande punkten 3 ändrats till följd av ändringarna i 1 §. I *andra stycket* har en språklig ändring gjorts till följd av ändringarna i 6 kap.

14 kap. 4 §

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om kommunens skyldighet att återbetala gatuavgift m.m., har ändrats till följd av ändringarna i 6 kap.

15 kap. 10 §

I paragrafen finns bestämmelser om tvister mellan kommunen och fastighetsägare om gatuavgifter.

I *första stycket* har ändringar gjorts till följd av bestämmelserna om gatuavgift i 6 kap. Enligt den ändrade bestämmelsen prövas en sådan tvist av den mark- och miljödomstol inom vars område fastigheterna ligger. De tvister som bestämmelsen tar sikte på gäller tillämpningen av den kommunala taxan för gatuavgifter.

I *andra stycket* har nuvarande bestämmelse om mål om jämknings ersättning enligt nuvarande 6 kap. 33 § tagits bort. Denna jämkningsmöjlighet har inte behållits i de nya gatuavgiftsbestämmelserna och därför saknas det skäl för att behålla särregleringen avseende rättegångskostnaderna med avseende på sådana tvister. Detta är även skälet till varför tredje stycket i paragrafen har tagits bort.

Övervägandena finns i avsnitt 9.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Lagförslagen ska enligt *punkten 1* träda i kraft den 1 januari 2015. En övergångsbestämmelse har införts i *punkten 2* med innebörden att äldre föreskrifter fortfarande ska gälla för mål och ärenden om anläggnings- och förbättringsarbeten som har påbörjats före den 1 januari 2019 och före det att kommunen har beslutat en taxa för gatuavgift samt för mål och ärenden som avser överklagande av ett beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort. Syftet med att låta äldre föreskrifter gälla för arbeten som påbörjas fram till 1 januari 2019 är att möjliggöra införandet av de nya reglerna om gatuavgift under en viss övergångstid. Beslutet om en taxa innebär att det måste tas fram ett tillförlitligt beräkningsunderlag, vilket kan vara mycket tidskrävande. Om en kommun under denna övergångstid antar en taxa kommer dock de nya reglerna att vara tillämpliga på sådana anläggnings- och förbättringsåtgärder som har påbörjats efter det att taxan har beslutats.

Övervägandena finns i avsnitt 10.

Sammanfattning av Plan- och byggtredningens förslag avseende gatukostnader i betänkandet Översyn av PBL och va-lagen (SOU 1996:168)

Enligt den gällande ordningen i PBL kan kommunen områdesvis ta ut kostnader för nyanläggning och förbättring av gator och andra allmänna platser av fastighetsägarna. Processen är emellertid krånglig och endast få kommuner använder sig av en direkt tillämpning av reglerna. I de fall exploateringsavtal tecknas är det dock vanligt att gatukostnaderna tas ut av exploatören.

Drifts- och underhållskostnader för allmänna platser kan inte tas ut enligt gällande rätt. Dessa kostnader finansieras således helt via kommunalskatten.

Detta system har påtagliga brister från rättvisesynpunkt genom att det leder till orättvisor mellan olika kategorier av fastighetsägare. Genom att kommunerna delvis skattefinansierar, delvis avgiftsfinansierar gatuutbyggnaden och eftersom alla drifts- och underhållskostnader betalas med skattemedel blir kostnadsfördelningen mellan fastighetsägare i olika områden olika. Vissa fastighetsägare får betala kostnaden för sin egen lokalgata och dessutom via kommunalskatten betala kostnaderna för kommunala lokalgator i andra områden. Motsvarande rättviseproblem uppkommer i förhållandet mellan områden inom och utom detaljplan. De gör sig gällande också mellan enskilda och juridiska personer som fastighetsägare, eftersom de senare inte betalar kommunalskatt.

Vårt förslag är att reglerna om gatukostnader reformeras med valagstiftningen som förebild. Kostnaderna för anläggning, förbättring, drift och underhåll av gator och andra allmänna platser inom detaljplaneområden med kommunalt huvudmannaskap skall således, efter kommunal prövning och beslut, kunna tas ut från fastighetsägarna inom sådana områden genom avgifter enligt taxa. Kostnader för större trafikleder och parker m.m. skall dock inte få tas med i kostnadsunderlaget. De förutsätts således även fortsättningsvis skattefinansieras.

Avgifterna skall utgå som engångsavgifter och som periodiska avgifter. Avgiftsskyldighet skall inträda när den gata till vilken fastigheten har utgång har iordningställt. Engångsavgift skall bara få tas ut av ägare till en fastighet som inte tidigare har haft utgång till gata eller väg. Övriga kostnader – förbättrings-, drifts- och underhållskostnader – skall få tas ut genom periodiska avgifter.

Avgifterna skall fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Engångsavgiften får inte sättas högre än att den svarar mot fastighetens andel i kostnaden för anläggning av de allmänna platserna, de periodiska avgifterna på motsvarande sätt inte högre än de kommunala självkostnaderna.

De avgifter som kommunerna på detta sätt får ta ut är avsedda att täcka kostnader som i dag i betydande grad är skattefinansierade. Eftersom syftet med avgiftsuttaget inte är att öka kommunernas kostnadstäckning utan att mer rättvist fördela kostnaderna mellan fastighetsägare inom

olika planområden, mellan boende inom och utom tätort och mellan juridiska och fysiska personer, förutsätts att kommunalskatten sänks i motsvarande mån.

Reglerna om gatukostnader föreslås brytas ut ur PBL och föras in i en särskild lag om avgifter för kommunal gatuhållning. Kommunens beslut om taxa får överklagas genom kommunalbesvär. Tvister om tillämpningen av taxan skall prövas av Statens va-nämnd.

Vårt förslag syftar således till att avhjälpa uppenbara brister i nuvarande system och samtidigt till att skapa ett instrument som, utifrån prövning i den enskilda kommunen, kan användas för att utjämna eller ta bort orättvisor och ge likställighet och neutralitet. Förslagen syftar också till att främja kostnadseffektiva lösningar.

Förteckning över remissinstanserna avseende betänkandet Översyn av PBL och va-lagen (SOU 1996:168)

Riksdagens ombudsmän (JO), Svea hovrätt, Hovrätten för Nedre Norrland, Kammarrätten i Göteborg, Kammarrätten i Jönköping, Försvarmakten, Post- och telestyrelsen, Banverket, Vägverket, Luftfartsverket, Statskontoret, Statens fastighetsverk, Riksrevisionsverket, Kungl. Tekniska högskolan, Uppsala universitet, Lunds universitet, Statens jordbruksverk, Sveriges landbruksuniversitet, Livsmedelsverket, Riksantikvarieämbetet, Närings- och teknikutvecklingsverket, Konkurrensverket, Sveriges geologiska undersökning, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Uppsala län, Länsstyrelsen i Södermanlands län, Länsstyrelsen i Östergötlands län, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Länsstyrelsen i Kronobergs län, Länsstyrelsen i Kalmar län, Länsstyrelsen i Gotlands län, Länsstyrelsen i Blekinge län, Länsstyrelsen i Malmöhus län, Länsstyrelsen i Hallands län, Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, Länsstyrelsen i Älvsborgs län, Länsstyrelsen i Skaraborgs län, Länsstyrelsen i Värmlands län, Länsstyrelsen i Örebro län, Länsstyrelsen i Västmanlands län, Länsstyrelsen i Kopparbergs län, Länsstyrelsen i Gävleborgs län, Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Länsstyrelsen i Jämtlands län, Länsstyrelsen i Västerbottens län, Länsstyrelsen i Norrbottens län, Boverket, Statens råd för byggnadsforskning, Lantmäteriverket, Statens va-nämnd, Konsumentverket, Statens naturvårdsverk, Koncessionsnämnden för miljöskydd, Järfälla kommun, Norrtälje kommun, Stockholms kommun, Södertälje kommun, Upplands-Väsby kommun, Värmdö kommun, Uppsala kommun, Nyköpings kommun, Eskilstuna kommun, Linköpings kommun, Norrköpings kommun, Jönköpings kommun, Värnamo kommun, Tingsryds kommun, Kalmar kommun, Mörbylånga kommun, Nybro kommun, Gotlands kommun, Ronneby kommun, Sölvesborgs kommun, Kristianstads kommun, Helsingborgs kommun, Malmö kommun, Halmstads kommun, Kungsbacka kommun, Göteborgs kommun, Munkedals kommun, Uddevalla kommun, Borås kommun, Lilla Edets kommun, Mariestads kommun, Skara kommun, Arvika kommun, Hällefors kommun, Örebro kommun, Västerås kommun, Faluns kommun, Leksands kommun, Rättviks kommun, Gävle kommun, Hudiksvalls kommun, Sundsvalls kommun, Örnsköldsviks kommun, Bergs kommun, Östersunds kommun, Lycksele kommun, Umeå kommun, Arvidsjaur kommun, Luleå kommun, Byggtreprenörerna, Föreningen för samhällsplanering, HSB:s riksförbund, Hyresgästernas riksförbund, Landskapsarkitekternas riksförbund, Landstingsförbundet, Lantbrukarnas riksförbund, Naturskyddsföreningen, Riksbyggen, Svensk Vindkraftsförening, Svenska arkitekters riksförbund, Svenska föreningen för byggnadsvård, Svenska kommunaltekniska föreningen, Svenska kommunförbundet, Svenska vatten- och avloppsverksföreningen, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, Sveriges arkitekt- och ingenjörsföretagsförening,

Bilaga 2
Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation, Sveriges
fastighetsägareförbund, Villaägarnas riksförbund.

Författningsförslag 1 i
Plangenomförandeutredningens betänkande Ett
effektivare plangenomförande (SOU 2012:91)

Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Härigenom föreskrivs

dels att 6 kap. 3–10, 12, 23–39 §§ ska upphöra att gälla,

dels att rubrikerna närmast före 6 kap. 3, 12, 28 och 33 §§ ska utgå,

dels att nuvarande 6 kap. 1 § ska betecknas 6 kap. 2 § och att 6 kap. 13–22 §§ ska betecknas 6 kap. 3–12 §§,

dels att 1 kap. 4 §, 3 kap. 2 §, 4 kap. 5, 7 och 18 §§, 5 kap. 5, 11, 13, 14, 18–22, 28, 29 och 36 §§, 6 kap. 6, 7 och 9 §§, 13 kap. 1-2 §§ samt 15 kap. 10 § ska ha följande lydelse,

dels att rubrikerna närmast före nuvarande 6 kap. 13, 18, 21, 24, 34 och 39 § ska sättas närmast före de nya 6 kap. 3, 8, 11, 13, 16 och 19 §§,

dels att i lagen ska införas 15 nya paragrafer, 5 kap. 10 a, 14 a, 22 a, 28 a §§ samt 6 kap. 1 och 13–22 §§, samt närmast före 6 kap. 20 § en rubrik av följande lydelse,

dels att punkt 14 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna ska upphöra att gälla,

dels att i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna ska införas tre nya punkter, 18–20, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

4 §

I denna lag avses med

allmän plats: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,

bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,

bebyggelse: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,

byggherre: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,

byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,

byggnadsnämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,

byggnadsverk: en byggnad eller annan anläggning,

byggprodukt: en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk,

exploateringsavtal: ett avtal mellan en byggherre och en kommun som innehåller bestämmelser

om genomförande av en detaljplan,

genomförandetiden: den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§,

kvartersmark: mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde,

miljönämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet,

nybyggnad: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,

ombyggnad: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

planläggning: arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser,

sammanhållen bebyggelse: bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark,

tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

tomt: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål,

underhåll: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och

ändring av en byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

3 kap.

2 §

Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal får sådant program som avses i 5 kap. 10 a § anges i översiktsplanen.

4 kap.

5 §

I en detaljplan ska kommunen

1. bestämma och ange gränserna för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden,

2. bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för, och

3. bestämma användningen av kvartersmark och vattenområden

3. bestämma användningen av kvartersmark och vattenområden. *I kvartersmark för enskilt bebyggande får endast ingå mark och anläggningar som lämpligen utförs och förvaltas av enskilda.*

7 §

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. *Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att kommunen inte ska vara huvudman för en eller flera allmänna platser.*

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser.

Kommunen får dock i detaljplanen bestämma att en fastighetsägare eller flera fastighetsägare i samverkan ska vara huvudman för allmänna platser om beaktansvärda skäl talar för att utförande och förvaltning blir mer ändamålsenligt (enskilt huvudmannaskap).

18 §

I en detaljplan får kommunen bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter, bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar samt, om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande, bestämma

1. hur området ska vara indelat i fastigheter,
2. de servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas,
3. de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar, och
4. de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna.

3. de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar,
4. de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna, och
5. att kommunen ska delta i gemensamhetsanläggningarna med stöd av 1 a § anläggningslagen (1973:1149).

En detaljplanebestämmelse om markens indelning i fastigheter eller om servitut eller liknande särskilda rättigheter ska vara förenlig med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

En detaljplanebestämmelse om inrättande av en gemensamhetsanläggning ska vara förenlig med 5 och 6 §§ anläggningslagen. En detaljplane

bestämmelse om ledningsrätt ska vara förenlig med 6 § ledningsrättslagen (1973:1144).

5 kap.

5 §

Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning.

Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

Av planbeskedet ska det också framgå om kommunen avser att ingå ett exploateringsavtal. I så fall ska ett program för exploateringsavtal enligt 10 a § bifogas beskedet.

Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

10 a §

Om kommunen avser att ingå ett exploateringsavtal, ska kommunen ange avtalets utgångspunkter och mål i ett särskilt program. Av programmet ska framgå grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå ett exploateringsavtal. Om programmet inte har angetts i översiktsplanen ska det redovisas senast när kommunen beslutar att påbörja en planläggning eller när ett planbesked meddelas.

11 §

I arbetet med att ta fram ett program enligt 10 § eller ett förslag till en detaljplan ska kommunen samråda med

1. länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs,
2. de kända sakägarna och de kända bostadsrättshavare, hyres-gäster och boende som berörs,
3. de kända organisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för en berörd fastighet eller, om någon förhand-

lingsordning inte gäller, som är anslutna till en riksorganisation inom vars verksamhetsområde en berörd fastighet är belägen, och

4. de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget.

För samråd enligt första stycket 2–4 är det tillräckligt att kommunen ger tillfälle till samråd.

I arbetet med att ta fram ett förslag till exploateringsavtal ska samråd ske enligt första stycket 1 och 4.

Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska samrådet genomföras så att det uppfyller bestämmelserna i 6 kap. 6 §, 13 § andra stycket och 15 § miljöbalken.

13 §

Under ett samråd om en detaljplan ska kommunen redovisa planförslaget, skälen för förslaget och det planeringsunderlag som har betydelse. Om det finns ett program enligt 10 § ska programmet redovisas.

Under ett samråd om en detaljplan ska kommunen redovisa planförslaget, skälen för förslaget och det planeringsunderlag som har betydelse. Om det finns ett program enligt 10 §, eller ett förslag till exploateringsavtal, ska dessa handlingar redovisas under samrådet tillsammans med detaljplanen

14 §

Under samrådet ska länsstyrelsen särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen,
2. ge råd om tillämpningen av 2 kap.,
3. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,

4. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och

5. verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

4. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt,

5. verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion, och

6. ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag.

14 a §

Under samrådet ska lantmäteri-

myndigheten särskilt verka för att

1. ett förslag till detaljplan är förenligt med bestämmelserna i 4 kap. 7, 18 och 33 §§ samt att

2. ett förslag till exploateringsavtal är förenligt med bestämmelserna 6 kap. 20–22 §§.

18 §

När samrådet enligt 11–17 §§ är klart ska kommunen kungöra sitt förslag till detaljplan och låta det granskas under en viss tid (granskningstid) som ska vara minst tre veckor

Om förslaget är ett sådant som avses i 7 § 1 behöver en kungörelse dock inte ske. I stället ska kommunen ge dem som har underrättats enligt 15 § tillfälle att godkänna förslaget eller att inom två veckor granska det och lämna synpunkter. Denna granskningstid får göras kortare, om alla berörda är överens om det.

När samrådet enligt 11–17 §§ är klart ska kommunen kungöra sitt förslag till detaljplan och låta det granskas under en viss tid (granskningstid) som ska vara minst tre veckor. *Detsamma gäller om det finns ett förslag till exploateringsavtal.*

Om förslaget till detaljplan är ett sådant som avses i 7 § 1 behöver en kungörelse dock inte ske. I stället ska kommunen ge dem som har underrättats enligt 15 § tillfälle att godkänna förslaget eller att inom två veckor granska det och lämna synpunkter. Denna granskningstid får göras kortare, om alla berörda är överens om det.

19 §

Kungörelsen ska anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning. Av kungörelsen ska det framgå

1. vilket område detaljplanen avser,

2. om förslaget avviker från översiktsplanen,

3. vilken mark eller särskild rätt till mark som kan komma att tas i anspråk *enligt 6 kap. 3 eller 4 §,*

4. var förslaget finns tillgängligt för granskning och hur lång granskningstiden är,

5. att den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det under granskningstiden,

6. till vem synpunkter på förslaget ska lämnas, och

7. att den som inte senast under granskningstiden har lämnat någon skriftlig synpunkt på förslaget kan förlora rätten att överklaga beslut att anta planen.

3. vilken mark eller särskild rätt till mark som kan komma att tas i anspråk,

4. var förslaget till detaljplan och förslag till exploateringsavtal finns tillgängligt för granskning och hur lång granskningstiden är,

20 §

Kommunen ska senast den dag då kungörandet sker skicka

1. ett meddelande om innehållet i kungörelsen till kända sakägare och dem som avses i 11 § första stycket 3 och 4, och

2. förslaget och den samrådsredogörelse som avses i 17 § till länsstyrelsen och de kommuner som berörs

2. förslaget och den samrådsredogörelse som avses i 17 § till länsstyrelsen, *lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs. Om det finns ett förslag till exploateringsavtal ska även det skickas till lantmäterimyndigheten.*

21 §

Under granskningstiden ska kommunen hålla förslaget tillgängligt för alla som vill granska det. Kommunen ska också se till att det underlag som avses i 8–10 §§ och den samrådsredogörelse som avses i 17 § finns tillgängliga liksom det planeringsunderlag i övrigt som kommunen anser har betydelse för bedömningen av förslaget.

Under granskningstiden ska kommunen *hålla handlingarna i planärendet tillgängliga* för alla som vill granska dem. Kommunen ska också se till att det underlag som avses i 8–10 §§ och den samrådsredogörelse som avses i 17 § finns tillgängliga liksom det planeringsunderlag i övrigt som kommunen anser har betydelse för bedömningen av förslaget.

Om förslaget är ett sådant som avses i 7 § 2 eller 3 och kungörandet har samordnats enligt 19 § tredje stycket, får kommunen fullgöra sin skyldighet enligt första stycket genom att hålla en kopia av handlingarna i det andra ärendet tillgänglig i den mån informationen finns där.

22 §

Under granskningstiden ska länsstyrelsen yttra sig över plan-förslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,

4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, *eller*

4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt

5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion, eller

6. *det på annat sätt avviker från bestämmelserna i denna lag.*

22 a §

Under granskningstiden ska

lantmäterimyndigheten yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt myndighetens bedömning inte är förenligt med bestämmelserna i 4 kap. 7, 18 och 33 §§. Om det inte är obehövt, ska lantmäterimyndigheten även yttra sig över om ett förslag till exploateringsavtal strider mot bestämmelserna i 6 kap. 20–22 §§.

28 §

Om kommunen har meddelat ett föreläggande enligt 26 §, får kommunen inte anta detaljplanen innan tidsfristen för anmälan av anspråk har löpt ut.

Om kommunen har ansökt om att länsstyrelsen enligt 6 kap. 5 § ska pröva en fråga om skyldighet att upplåta eller avstå mark eller annat utrymme, får kommunen inte anta detaljplanen innan länsstyrelsens beslut har vunnit laga kraft.

28 a §

Ett exploateringsavtal som följer med en detaljplan blir inte giltigt förrän planen vinner laga kraft.

29 §

När detaljplanen har antagits ska kommunen skicka ett meddelande om detta till

1. länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten,
2. de kommuner och regionplaneorgan som är berörda, och
3. dem som anges i 11 § första stycket 2 och 3 och dem som får överklaga enligt 13 kap. 12 eller 13 § och
 - a) senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda, eller
 - b) har rätt att överklaga beslutet enligt 13 kap. 11 § andra stycket 1.

Meddelandet ska innehålla ett protokollsutdrag med beslutet och upplysningar om vad den som vill överklaga beslutet måste göra.

Kommunen ska till länsstyrelsen skicka det granskningsutlåtande som avses i 23 § tillsammans med meddelandet om att planen har antagits, om kommunen inte redan har skickat utlåtandet enligt 24 §.

Kommunen ska till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten skicka det granskningsutlåtande som avses i 23 § tillsammans med meddelandet om att planen har antagits, om kommunen inte redan har skickat utlåtandet enligt 24 §.

Om ett meddelande avser en detaljplan som innebär att ett mark- eller vattenområde eller ett utrymme kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 3, 4, 13 eller 16 §, får 35 § inte tillämpas för meddelanden till ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till området eller utrymmet.

Om ett meddelande avser en detaljplan som innebär att ett mark- eller vattenområde eller ett utrymme kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 3 § eller 6 §, får 35 § inte tillämpas för meddelanden till ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till området eller utrymmet.

6 kap

1 §

I detta kapitel finns vissa bestämmelser om genomförande av detaljplan för allmänna platser när kommunen är huvudman. De rör kommunens rätt att lösa in fastigheter, ordnandet och underhållet av allmänna platser samt skyldighet för fastighetsägarna att betala för gatukostnader. I kapitlet finns även bestämmelser om exploateringsavtal.

Vid enskilt huvudmannaskap finns bestämmelser om fastighets-samverkan i anläggningslagen (1973:1149).

I övrigt regleras plangenom-förandet i andra lagar såsom fastighetsbildningslagen (1970:988) vad gäller fastighetsbildning, lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) vad gäller vatten och avlopp samt ledningsrättslagen (1973:1144) vad gäller framdragande av ledningar.

6 §

Om någon har särskild rätt till mark eller annat utrymme som omfattas av kommunens rätt enligt 13, 14 eller 15 §, får kommunen också lösa den särskilda rätten.

Om någon har särskild rätt till mark eller annat utrymme som omfattas av kommunens rätt enligt 3, 4 eller 5 §, får kommunen också lösa den särskilda rätten.

7 §

Om kommunen använder sig av sin rätt enligt 13, 14, 15 eller 16 §, ska ersättningen bestämmas enligt

Om kommunen använder sig av sin rätt enligt 3, 4, 5 eller 6 §, ska ersättningen bestämmas enligt 4

4 kap. expropriationslagen (1972:719). kap. expropriationslagen (1972:719).

9 §

I den mån staten är väghållare inom ett område som omfattas av detaljplanen, ska det som enligt 18 § gäller i fråga om kommunens skyldighet att ordna gator i stället gälla staten.

Om en gata ges en större bredd eller ett dyrbarare utförande i övrigt än vad som behövs med hänsyn till trafiken, ska kommunen trots första stycket betala merkostnaden.

Regeringen får i det enskilda fallet besluta att staten ska svara för den merkostnad som avses i andra stycket.

I den mån staten är väghållare inom ett område som omfattas av detaljplanen, ska det som enligt 8 § gäller i fråga om kommunens skyldighet att ordna gator i stället gälla staten.

13 §

Om kommunen i egenskap av huvudman har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose detaljplaneområdets behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser, får kommunen ta ut dessa kostnader av berörda fastigheter (gatukostnadsavgift).

14 §

Underlaget för gatukostnadsavgiften får inte överskrida vad som svarar mot kommunens kostnader för anläggande och förbättring av gator och andra allmänna platser.

Underlaget får inte omfatta kostnader för sådana trafikleder, parker och andra allmänna platser som betjänar en övervägande del av kommunens bebyggelseområden.

15 §

Kommunen ska bestämma taxa för gatukostnadsavgiften.

Gatukostnadsavgiften ska fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt.

Hänsyn ska tas till kostnader som belöper på fastighet för områden som nyttjas gemensamt av flera fastigheter och som fyller motsvarande ändamål som allmän plats.

16 §

Kommunen får debitera avgift när gatan eller den allmänna plats som ersättningen avser kan användas för sitt avsedda ändamål. För bebyggda fastigheter för huvudsakligen bostadsändamål som redan när detaljplanen antas har tillgång till gata eller annan allmän plats får debitering dock ske först när bygglov enligt detaljplanen beviljats.

17 §

Om avgiften för en fastighet uppgår till belopp som är betungande med hänsyn till dess ekonomiska bärkraft och övriga omständigheter, ska avgiften fördelas på årliga inbetalningar under viss tid, högst tio år, om fastighetens ägare begär det och godtagbar säkerhet ställs.

Betalningsvillkoren ska jämkas, om de är alltför betungande för fastighetsägaren.

18 §

Avgift ska betalas inom 30 dagar efter debitering. På obetalt belopp ska betalas ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från förfallodagen.

Ska avgiften fördelas på årliga inbetalningar, bestäms ränta enligt 5 § räntelagen på varje del av avgiften från den dag då betalningen skulle ha skett till dess den delen förfaller till betalning.

19 §

Vad som föreskrivs om avgift för fastigheter ska tillämpas även på mark som är samfälld för flera fastigheter. Med fastigheter avses därvid de fastigheter som har del i samfälligheten.

Exploateringsavtal

20 §

Ett exploateringsavtal får avse åtagande av en byggherre att ombesörja eller finansiera åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om det finns särskilda skäl, får ett avtal även omfatta åtgärder utanför området för detaljplanen. Kostnaderna för gator och andra allmänna platser ska beräknas med stöd av bestämmelserna i 6 kap. 14–15 §§.

De åtgärder som ingår i byggherrens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

21 §

Ett exploateringsavtal enligt denna lag får inte innehålla ett åtagande för en byggherre att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning, omsorg och andra verksamheter, som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla.

22 §

Ett exploateringsavtal får avse förskottering av ersättning för kommunala åtgärder för att genomföra en detaljplan. Ett avtal får dock inte avse ersättning för åtgärder som vidtagits före detaljplanens antagande i andra fall än när planen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

13 kap.

1 §

Följande beslut enligt denna lag får överklagas i den ordning som gäller för laglighetsprövning enligt 10 kap. kommunallagen (1991:900):

1. kommunfullmäktiges beslut om översiktsplan,
2. kommunfullmäktiges beslut om uppdrag åt byggnadsnämnden att anta, ändra eller upphäva detaljplaner eller områdesbestämmelser,
3. kommunfullmäktiges beslut om uppdrag åt byggnadsnämnden att fatta beslut om skyldighet för fastighetsägare att betala *avgift* för gator och andra allmänna platser, *eller att fatta beslut om villkoren för sådan betalning,*
4. kommunfullmäktiges eller byggnadsnämndens beslut att inte anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser,
5. *kommunfullmäktiges eller byggnadsnämndens beslut om grunderna för skyldighet att betala kostnader för gator och andra allmänna platser och om generella villkor för sådan betalning,*
6. kommunfullmäktiges beslut om taxa i ärenden hos byggnadsnämnden, och
7. ett kommunalförbunds eller regionplaneförbunds fullmäktiges beslut om regionplan.

2 §

Kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

1. avbrytande av ett planarbete,
2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,
3. andra frågor om gatukostnader än de som avses i 1 § 5,
4. villkorsbesked enligt 9 kap. 19 §,
5. förlängd handläggningstid enligt 9 kap. 27 §,
6. behovet av kontrollansvarig, särskilt sakkunnig, tekniskt samråd eller slutsamråd,
7. ingripandebesked enligt 11 kap. 7 §, eller
8. en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, områdesbestämmelser eller ett förhandsbesked.

Att tvister rörande gatukostnader prövas av mark- och miljödomstol framgår av 15 kap. 10 §.

15 kap.

10 §

En tvist mellan kommunen och En tvist mellan kommunen och

en fastighetsägare om *ersättning för gatukostnader eller kostnader för andra allmänna platser eller om villkoren för betalning av sådan ersättning* prövas av den mark- och miljödomstol inom vars område fastigheten ligger.

I ett sådant mål ska lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar tillämpas. I mål om jämkning av ersättning enligt 6 kap. 33 § ska dock expropriationslagen (1972:719) tillämpas i fråga om rättegångskostnader.

Om fastighetsägaren förlorar ett mål om jämkning på grund av att fastighetsägaren har inlett rättegången utan tillräckliga skäl, får domstolen förordna att fastighetsägaren ska bära sina egna kostnader. Om fastighetsägaren inledde rättegången trots att det måste ha varit uppenbart för fastighetsägaren att talan väcktes utan skälig grund, får domstolen dessutom förplikta fastighetsägaren att ersätta kommunens rättegångskostnader.

en fastighetsägare om *skyldighet att betala gatukostnadsavgift eller tillämpning av taxa för en sådan avgift* prövas av den mark- och miljödomstol inom vars område fastigheten ligger.

I ett sådant mål ska lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar tillämpas. I mål om jämkning av ersättning enligt 6 kap. 17 § ska dock expropriationslagen (1972:719) tillämpas i fråga om rättegångskostnader.

18. Förordnanden som avses i 17 kap. 19 § i den upphävda plan- och bygglagen (1987:10) om skyldighet att avstå eller upplåta mark upphör att gälla ett år efter lagens ikraftträdande.

19. Förordnanden enligt 6 kap. 3–4 §§ PBL (2010:900) samt 6 kap. 19 § i den upphävda plan- och bygglagen (1987:10) om skyldighet att avstå eller upplåta mark upphör att gälla när genomförandetiden för detaljplanen gått ut. Skyldigheten ska dock gälla minst i ett år efter lagens ikraftträdande.

20. Om en förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), anläggningslagen (1973:1149) eller ett mål om inlösen enligt 6 kap. 13 §, 14 kap. 14–15 §§ eller motsvarande äldre bestämmelser pågår när förordnanden som anges i punkterna 18 och 19 upphör att gälla, förlängs skyldigheten till dess att förrättningsärendet eller inlösenmålet slutligt har avgjorts.

1. Denna lag träder i kraft ...

2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande i fråga om ansökningar som gjorts av en kommun före ikraftträdandet om länsstyrelsens prövning av frågor om avstående av mark eller utrymme enligt 6 kap. 5 § plan- och bygglagen i dess lydelse enligt SFS 2011:335

3. 6 kap. 24–38 §§ plan- och bygglagen i dess lydelse enligt SFS 2010:900 får tillämpas längst till den... (tre år efter ikraftträdandet)

4. Äldre föreskrifter får fortfarande tillämpas i fråga om gatukostnader som beslutats med stöd av den upphävda plan- och bygglagen (1987:10) eller 6 kap. 24–38 §§ plan- och bygglagen i dess lydelse enligt SFS 2010:900.

Sammanfattning av betänkandet Ett effektivare plangenomförande (SOU 2012:91) avseende gatukostnader

Vi anser att det finns starka skäl för att återigen pröva om inte för-slaget från Plan- och byggtredningen 1996 skulle kunna anpassas till dagens förutsättningar och ligga till grund för nya gatukostnadsregler. En avgift baserad på en kommunal taxa för att finansiera kommunala kostnader för anläggning och förbättring av gator och andra allmänna platser skulle väsentligt förenkla systemet med gatukostnadsersättning och skapa större rättvisa för fastighetsägarna i kommunen. Bedömningen är att en taxebaserad avgift även ökar förutsägbarheten för berörda fastighetsägare.

Avgiften ska enligt vårt förslag bestämmas så att kostnaderna fördelas på de avgiftsskyldiga på ett skäligt och rättvist sätt. Den får inte överstiga kommunens samlade självkostnader för att anlägga och förbättra gator och andra allmänna platser som kommunen har en laglig skyldighet att ordna inom detaljplaneområden med kommunalt huvudmannaskap.

Avgiften ska utgå som engångsavgift och får omfatta kostnader för såväl anläggning som förbättring av allmänna platser. Den ska bestämmas enligt en taxa, som kommunen utformar i överensstämmelse med dessa grunder. Av taxan ska framgå justeringar för fastigheter i gemensamhetsanläggning eller i område med enskilt huvudmannaskap. Kommunen kan delas in i flera taxeområden.

Vi föreslår att i underlaget för de kostnader som ska kunna åläggas berörda fastighetsägare genom en taxebaserad avgift ska kunna ingå de åtgärder som krävs för att kommunen ska kunna uppfylla sina lagliga skyldigheter i egenskap av huvudman för detaljplaneområden. Däri ingår att anlägga eller förbättra gator och allmänna platser eller vidta andra åtgärder som är avsedda att tillgodose området behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser. Avgifter får dock inte tas ut för att täcka kostnader för sådana trafikleder, parker och andra allmänna platser som betjänar en övervägande del av kommunens bebyggelseområden. Kommunen ska besluta om vilka åtgärder som ska debiteras.

Vi föreslår att betalningsskyldigheten för gatukostnadsavgifter ska inträda när den gata eller allmänna plats som ersättningen avser kan användas för sitt ändamål. Ägare till redan bebyggda fastigheter för huvudsakligen bostadsändamål som redan har tillgång till gatu-nätet blir dock betalningsskyldiga först när bygglov beviljas för tillkommande byggrätter enligt detaljplan. När betalningsskyldigheten inträder ska det som i dag på fastighetsägarens begäran finnas en möjlighet till årliga avbetalningar i upp till tio år. Betalningsskyldigheten ska kunna jämkas, om den är alltför betungande för fastighetsägaren.

Kommunens beslut om taxa får överklagas i den ordning som föreskrivs för laglighetsprövning enligt 10 kap. kommunallagen (1991:900). Tvister i fråga om tillämpningen av taxan ska prövas av mark- och miljödomstol.

Förteckning över remissinstanserna avseende
Plangenomförandeutredningens betänkande Ett
effektivare plangenomförande (SOU 2012:91) och
Byggkravsutredningens betänkande Ökat
bostadsbyggande och samordnade miljökrav (SOU
2012:86)

Riksdagens ombudsmän, Justitieombudsmannen, Riksrevisionen, Svea hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen, Nacka tingsrätt, mark- och miljödomstolen, Umeå tingsrätt, mark- och miljödomstolen, Vänersborgs tingsrätt, mark- och miljödomstolen, Växjö tingsrätt, mark- och miljödomstolen, Östersunds tingsrätt, mark- och miljödomstolen, Boverket, Domstolsverket, Jordbruksverket, Naturvårdsverket, Skogsstyrelsen, Lantmäteriet, Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande, Trafikverket, Konkurrensverket, Tillväxtverket, Statens Energimyndighet, Konsumentverket, Riksantikvarieämbetet, Kommerskollegium, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Handisam, Regelrådet, Statens Fastighetsverk, Fortifikationsverket, Tillväxtanalys, Ekonomistyrningsverket, Statskontoret, Vinnova, Swedavia, Sjöfartsverket, Upphandlingsutredningen (S Fi 2010:06), Kungliga Tekniska Högskolan, Blekinge Tekniska Högskola, Lunds Tekniska Högskola, Chalmers Tekniska Högskola, Luleå Tekniska Universitet, Umeå universitet, arkitektutbildningen, Umeå universitet, Tillämpad fysik och elektronik, Linnéuniversitetet, Linköpings universitet, Sveriges Lantbruksuniversitet, Uppsala universitet, juridiska fakulteten, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Länsstyrelsen i Gotlands län, Länsstyrelsen i Värmland län, Länsstyrelsen i Västerbottens län, Länsstyrelsen i Norrbottens län, Länsstyrelsen i Jämtlands län, Länsstyrelsen i Örebro län, Länsstyrelsen i Dalarnas län, Länsstyrelsen i Kronobergs län, Ekerö kommun, Huddinge kommun, Nacka kommun, Salems kommun, Stockholms kommun, Tyresö kommun, Täby kommun, Upplands-Bro kommun, Värmdö kommun, Österåkers kommun, Knivsta kommun, Strängnäs kommun, Norrköpings kommun, Jönköpings kommun, Markaryds kommun, Växjö kommun, Borgholms kommun, Kalmar kommun, Karlshamns kommun, Helsingborgs kommun, Malmö kommun, Vellinge kommun, Kungsbacka kommun, Göteborgs kommun, Alingsås kommun, Arvika kommun, Kumla kommun, Arboga kommun, Mora kommun, Faluns kommun, Gävle kommun, Sundsvalls kommun, Östersunds kommun, Lycksele kommun, Skellefteå kommun, Bodens kommun, Haparanda kommun, Stockholms läns landsting, Tillväxt, miljö och regionplanering, Blekinge läns landsting, Västerbottens läns landsting, Östergötlands läns landsting, Sveriges Kommuner och Landsting, Skåne läns landsting, Region Örebro (Samverkansorganet i Örebro län), Regionförbundet Östsam, Handikappförbunden, De Handikappades Riksförbund, Svenska Naturskyddsföreningen, Världsnaturfonden WWF, Greenpeace, Kungliga Ingenjörsvetenskaps

akademien, Sveriges advokatsamfund, Svenskt Näringsliv, Svensk Bilaga 5 Handel, Företagarna, Lantbrukarnas Riksförbund, Näringslivets regelrådet, Sweco, Tyréns, AB Bostadsgaranti, Astma- och allergiförbundet, Byggherrarna Sverige AB, HSB Riksförbund, Riksbyggen, Besqab, JM, NCC, PEAB, Skanska, Småa, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, Akademiska Hus, Diligentia, Vasakronan, Egnahemsägarnas Riksförbund, Fastighetsägarna Sverige, Föreningen för samhällsplanering, Föreningen Sveriges Bygglovgranskare och Byggnadsnämndssekreterare, Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, Kontrollansvarigas Riksförening, Hyresgästföreningen, riksförbundet, Bostadsrätterna AB, Kretsloppsrådet, Klimatkommunerna, Passivhuscentrum Västra Götaland, Kvinnors Byggforum, IQ Samhällsbyggnad, Riksförbundet Enskilda Vägar, SmåKom, Svensk Energi, Svensk Fjärrvärme AB, Svenska Byggingenjörers Riksförbund, Svenska Kommunaltekniska föreningen, Samhällsbyggarna, Sveriges Arkitekter, Sveriges stadsarkitektförening, Sveriges Byggindustrier, IVL Svenska Miljöinstitutet, Sweden Green Building Council, SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut, Synskadades Riksförbund, Teknikföretagen, Trä- och möbelföretagen, Byggmaterialindustrierna, Villaägarnas Riksförbund, Energi- och miljötekniska föreningen, Skogsindustrierna.

Utöver de remissinstanser som angivits ovan har synpunkter inkommit från följande organisationer:

BoKlok Byggsystem AB, Veidekke, Villa Nordic, Swedisol, Lindbäcks, TMF, Älvsbyhus, Smålandsvillan AB, AB Vimmerbyhus, Myresjöhus AB, Svenska Teknik- och designföreningen, Trivselhus AB, Skidstahus, Länsstyrelsen i Hallands län, Wallenstam AB, Nya Animonhus AB, Sveriges centrum för nollenergihus, Ale kommun, Fiskarhedenvillan, Härryda kommun, Neurologiskt handikappades riksförbund, WSP, Åtvidabergs Takvåningar AB, Stockholms Byggmästareförening, Söderenergi, VVS företagen, Kristianstads kommun, Kommunförbundet Skåne, Svensk ventilation, Isoleringsfirmornas förening, Folkhem, Umeå kommun, Linköpings kommun, E-ON, Öresunds kraft, Svensk betong, Västra götlandsregionen, White, Västsvenska handelskammaren, Västerås kommun, Eskilstuna kommun, Telge nät, Länsstyrelsen i Östergötlands län, Halmstads kommun, Kommunförbundet Göteborgsregionen, Miljö- och byggnadsnämnden i Ronneby, Örebro kommun, Lunds kommun.