

2018-11-26

Handläggare: Ann-Christine Nyberg

Dnr: SB 2018-0282

Dnr: SSAB 2018/165

Remissvar: Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67)

Bakgrund

Regeringen har beslutat att ge byggrättsutredningen i uppdrag att föreslå hur kommuner ska säkerställa att nyskapade byggrätter verkligen används utan dröjsmål. Utredningens analys är att problem med dröjsmål av nyttjande av framtagna byggrätter oftast är på privatägd mark, eftersom kommunen har skarpare verktyg att snabbare få fram produktion av bostäder på egen mark.

De områden som identifierats av utredningen där kommuner behöver bättre verktyg och där förändringar i lagstiftningen föreslås handlar om genomförandetid, exploateringsavtal, expropriation, inlösen och förköpslagen samt uppföljning av detaljplaner.

Genomförandetiden för en detaljplan föreslås ändras till 3-15 år från dagens 5-15 år.

Exploateringsavtal träffas på privat mark mellan en kommun och byggaktör/fastighetsägare och i avtalet regleras fördelning av kostnader och genomförandefrågor mm. Utredningen föreslår ett återinförande av paragrafer i PBL som togs bort 2015. Återinförandet innebär att kommuner har rätt att efter beslut av länsstyrelsen lösa in privat mark utan ersättning för allmän platsmark (gata, park, torg mm) eller mark som ska användas till allmänna byggnader för vård, utbildning eller omsorg. Förslaget innebär därigenom ett återinförande av de s.k. exploatörsbestämmelserna. Om avstående av mark inte är möjligt enligt

exploatörsbestämmelserna kan kommunen lösa in mark för exempelvis allmän plats eller allmänna byggnader enligt expropriationslagens bestämmelser och ersättning.

Förutsättningar för åtgärden enligt exploatörsbestämmelserna är att den är nödvändig för genomförandet av detaljplanen och att åtagandena ska vara rimliga i förhållande till byggaktörens nytta av planen. Dvs att kostnaderna ska vara skäliga med hänsyn till byggaktörens förväntade intäkter av försäljning mm.

Utredningen föreslår vidare att inskränkningen i exploateringsavtal där byggaktörer inte får finansiera byggnader för vård, utbildning och omsorg ska tas bort. Detta utifrån att man anser att det bör vara samma princip som gäller för allmän platsmark där byggaktören ofta finansierar utbyggnaden och för allmänna byggnader för vård, utbildning och omsorg. Exploateringsavtal är civilrättsliga avtal och därmed gäller också avtalsfrihet mellan parterna men byggaktörens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till den nytta den har av planen.

Utredningen anser att expropriationslagen och inlösen behöver analyseras mer ingående och föreslår därför att det utreds framöver i särskild ordning. För att underlätta bostadsbyggandet föreslår utredningen vidare att även frågan om införande av en kommunal förköpslag bör utredas av Boverket.

För att få bättre kunskap om vad som händer med byggrätter efter att detaljplaner vunnit laga kraft föreslår utredningen att Boverket får i uppdrag att varje år samla in uppgifter om hur många möjliga bostäder det finns i detaljplaner som vunnit laga kraft.

Våra synpunkter

Svenska Bostäder anser att utredningens mål att framtaga byggrätter verkligen nyttjas och blir bebyggda utan dröjsmål är viktigt med tanke på bostadsbristen och med tanke på att resurser för framtagande av nya detaljplaner och byggrätter ska användas så effektivt som möjligt.

Svenska Bostäder bygger i princip enbart nya bostäder på mark som ägs av kommunen och förslagen i utredningen berör huvudsakligen mark som är privatägd. Om en exploatering som ger stora ekonomiska överskott för exploatören

och genererar behov av samhällsservice i form av t ex en ny förskola/skola så verkar det inte heller orimligt att exploatören får avstå mark för att kommunen ska kunna bygga en ny förskola/skola utan ersättning. Närhet till bra samhällsservice ger också ett ännu större ekonomiskt värde i exploatörens exploatering än om det inte skulle finnas. Alternativt måste kommunen skapa mark för en ny förskola/skola genom att lösa in mark eller försöka nyttja närliggande kommunal mark som kanske annars skulle kunna användas för annat ändamål. Tillämpningen borde bara bli aktuell i ytterst få fall. Före lagändringen 2015 hade länsstyrelsen i Stockholm ca en ansökan om året.

Svenska Bostäder har ingen synpunkt på förslaget att ändra genomförandetiden så länge genomförandetiden i detaljplanen speglar projektets komplexitet.

I exploateringsavtal regleras villkoren mellan byggaktören på den privata marken och kommunen. Svenska Bostäder ser det som viktigt att avtal inte innehåller villkor som kan anses som oskäligen då kan det i förlängningen leda till färre byggstarter och motverkar utredningens uppdrag om ett snabbare bostadsbyggande. Att en byggaktör skulle finansiera allmänna byggnader för vård, utbildning eller omsorg verkar väldigt långtgående. Om parterna inte kan komma överens kan det bli låsningar som kan leda till att planerade framtida bostadsbyggande inte kommer igång.

AB Svenska Bostäder

Pelle Björklund

VD