

2021-10-20

Regeringskansliet
Finansdepartementet

fi.remissvar@regeringskansliet.se
linn.gloppestad@regeringskansliet.se.

Betänkande Ett nytt regelverk för bygglov SOU 2021:47

Diarienummer Fi2021/02366

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Verksamhetens tyngdpunkt ligger på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen i expansiva storstadsregioner och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland, men omfattar också projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet.

JM Sveriges produktion uppgår för närvarande till ca 6000 bostäder i olika boende- och upplåtelseformer; bostadsrätter, hyresrätter, äganderätter liksom kategoribostäder i form av student- och vårbostäder.

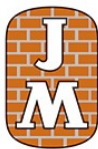
JMs yttrande

Resurser för omställningsarbete

Utredningens förslag handlar till övervägande del om vilka speciella regler om krav på bygglov och anmälan som ska gälla för en- och tvåbostadshus. Dessutom vad som ska gälla för ändringar av en- och tvåbostadshus, uppförande av komplementbyggnader till sådana byggnader och åtgärder på tomtmarken (plank m.m.). Samt hur sådana ärenden ska hanteras och prövas av byggnadsnämnden.

JM avstår här från synpunkter i sak vad gäller lovplikten för en- och tvåbostadshus, utan vill istället uppmärksamma de effekter som lagreformen, som helhet, kan få på hantering av ärenden som rör annat byggande.

JMs yttrande behandlar därför frågan om den inverkan utredningens förslag, indirekt, kan komma att ha på byggnadsnämndernas hantering av större bostadsprojekt. Kvalitet och tidsåtgång vid bygglovsprövning av sådana större projekt, är beroende av hur kommunens resurser förhåller sig till den samlade mängden lov- och tillsynsärenden i kommunen. Vid en ansträngd arbetssituation ökar risken för misstag och missförstånd och utrymmet för direktkontakt med sökanden begränsas. Detta ofta med effekt att handläggningstider förlängs. Tyvärr har det sedan länge funnits problem i vissa kommuner vad gäller att hantera den stora mängden ärenden, som delvis genereras av ärenden kopplade till småhusbebyggelse.



JM noterar att utredningen i sin konsekvensanalys bedömer att den totala ärendemängden kan förmodas minska om utredningens förslag genomförs. Därmed bedömer vi att utredningens förslag i sig – och på längre sikt - inte ska behöva leda till längre handläggningstider för bygglov avseende bostadsprojekt.

På kort sikt ser vi dock en betydande risk att handläggningstiderna ökar, eftersom byggnadsnämnderna kommer att få en markant ökad arbetsbelastning vid införandet av de nya reglerna. Detta då föreslagen lagreform är omfattande, med ett stort antal nya regler och en lagtext som är förhållandevis komplicerad. Det kräver stora utbildningsinsatser för förtroendevalda och anställd personal. Vidare måste hemsidor, annat informationsmaterial, taxor, ansökningsblanketter m.m. omarbetas. För att underlätta kommunernas omställningsarbete är det därför enligt JM:s uppfattning ytterst angeläget att Boverket kan bistå på olika sätt, exempelvis genom utbildningar, informationsmaterial.

Risk för sena överklaganden

Utredningen föreslår ett underlättande av kommunernas arbete med administration kring tillkännagivande av beslut. Bland annat genom slopande av kungörelser i Post- och inrikes tidningar.

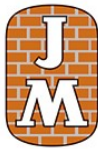
JM vill uppmärksamma att förslaget i dessa delar innebär en något ökad risk för att vissa överklaganden kan behöva hanteras i ett sent skede, långt efter att beslutet fattades.

I föreslagna regler om "grannehörande" vid planavvikelse anges att kretsen begränsas till ägare eller innehavare av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden i ansökan avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata. Samma krets föreslås för utskick av meddelanden om kungjorda beslut, men då utökad till även andra om de har lämnat synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Nuvarande lagregler för utskick vid "grannehörande" och för utskick av meddelanden om kungjorda beslut, är inte i lagtext begränsade på ovannämnda sätt. Nuvarande lagregler innebär istället att det även ska göras en bedömning av vilka ytterligare fastigheter som kan anses berörda. Det kan vara en fastighet som ligger mycket nära, men som inte gränsar direkt till fastigheten där bygglov beviljas. Eller en fastighet på visst avstånd, men som blir påtagligt påverkad av trafik till den byggnad som har beviljats bygglov.

Med utredningens förslag kan uppstå situationer där en uppenbarligen berörd part inte får kännedom om ett beslut på annat sätt än genom kungörelse. Därmed finns risk att sådan part inte agerar och överklagar ett beslut förrän långt efter att det är taget. Det skulle innebära att tidigare osäkerhet, som tidigare lagändringar åtgärdat, åter uppstår och äventyrar möjligheten till juridiskt säkerställd byggstart.

JM föreslår att lagtexten kompletteras med en regel att utskick i ovannämnda skeden även ska ske till "sådan annan part som är tydligt berörd på ett sätt som kan ge rätt att överklaga", eller annan liknande formulering. Alternativt påtalas i motivtexten till en kommande lagändring att kommunen inte är förhindrad att i ett visst fall utöka utskickskretsarna, men att detta inte med automatik ska medföra en senare rätt till överklagande.



JM AB (publ)
Bostad Stockholm

Pär Vennerström

Remissvaret har utarbetats av en arbetsgrupp inom JM AB, Stockholm Bostad. Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Nancy Mattsson, chef Projektutvecklarna/Förvärv, 08 – 782 87 85, nancy.mattsson@jm.se eller Eidar Lindgren, sakkunnig PBL/MB, 08 – 782 85 45, eidar.lindgren@jm.se