

2026-05-18
KN2026/00379

Byggföretagens yttrande avseende betänkandet En kortare instanskedja för mark- och miljöärenden (SOU 2025:122)

Byggföretagen är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar cirka 4 000 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Byggföretagen har tagit del av rubricerad remiss och vill framföra nedanstående synpunkter.

Byggföretagens ställningstaganden

Allt längre ledtider hämmar byggandet i Sverige och gör bostadsbyggandet lägre än vad som annars hade varit möjligt. Ineffektiva processer leder till ökad risk, högre kapitalbindning och större finansiella kostnader för byggherrar och gör att många, särskilt mindre, företag inte har möjlighet att initiera bostadsprojekt.

Byggföretagen vill understryka allvaret i situationen. Nationellt Ledtidsindex som publicerats årligen sedan 2023 visar att ledtiderna fortsätter att öka, trots en minskad ärendemängd. Den genomsnittliga totala ledtiden för plan- och bygglovsprocessen nu är 4,8 år (Nationellt Ledtidsindex 2025).

Byggföretagen tillstyrker i stort utredningens förslag men menar att utredningen inte fullt ut adresserar den successivt växande utredningsbördan i detaljplaneprocessen. Utredningen identifierar på ett träffsäkert sätt problemet och föreslår flera positiva processuella förtydliganden. Vi bedömer dock att förslagen i huvudsak innebär förbättringar av processordningen medan de rättsliga och strukturella drivkrafterna bakom den ökande utredningsbördan i allt väsentligt lämnas oförändrade. Därmed riskerar utvecklingen mot alltmer omfattande, kostnadsdrivande och svårförutsebara utredningskrav att bestå.

Ny instansordning

Utredningen föreslår att överklaganden av bland annat bygglov ska gå direkt till Mark och miljödomstolen (MMD). En instans mindre bör leda till en kortare process, och utredningen bedömer att detta kan spara tre till sex månaders ledtid. En förutsättning är att de föreslagna förändringarna i tidigare delbetänkanden betraktas tillsammans med förslagen i detta delbetänkande. Att endast delvis eller i en alltför utdragen process genomföra förslagen riskerar att urvattna dessa och missa målet.

En ytterligare förutsättning för att förslaget ska få önskvärd effekt är en kraftig och permanent resursförstärkning till MMD. Antalet mål bedöms öka med mellan 3 300 och 3 800 per år, motsvarande 80–130 nya årsarbetskrafter. Utan

tillräcklig resursförstärkning uppstår en uppenbar risk att detta leder till längre köer och handläggningstider hos domstolarna, vilket skulle undergräva hela syftet med reformen. Detta är särskilt viktigt då MMD kommer att behöva hantera en större mängd ärenden av varierande kvalitet och komplexitet när ärenden som tidigare inte gått vidare från Länsstyrelsen nu ska gå direkt till domstolen.

Byggföretagen tillstyrker förslaget under den uttryckliga förutsättningen att en ny instansordning föregås av ett bindande och långsiktigt åtagande om att tillföra mark- och miljödomstolarna de resurser som krävs för att hantera den ökade måltillströmningen utan att handläggningstiderna ökar, vilket skulle stå i motsats till syftet med reformen.

Byggföretagen har inget att invända mot förslaget att renodla Mark- och miljööverdomstolens (MÖD) roll som prejudikatinstans, vilket kan bidra till ökad förutsebarhet.

Avgift för överklaganden

Nästan varannan planerad bostad överklagas med betydande förlängning av samhällsbyggnadsprocessen som följd – ofta ett år eller mer. Detta trots att den absoluta majoriteten av överklagade detaljplaner står sig i högre instans. Det är mycket ovanligt att planer behöver göras om på grund av felaktiga avvägningar i planarbetet.

Byggföretagen tillstyrker förslaget att införa en avgift för överklaganden. Alltför ofta används överklagandeprocessen som ett verktyg för att avsiktligt förhålla eller stoppa projekt, även när grunderna är svaga. Byggföretagen bedömer att den föreslagna avgiften kan motverka överklaganden som inte är seriöst menade utan att avskräcka den med ett berättigat anspråk. Avgiftens storlek bör dock anpassas till de nivåer som gäller i Finland, Danmark och Tyskland. Av betänkandet framgår inte varför avgifterna föreslås vara lägre i Sverige än i andra länder. En lägre avgift signalerar att frågan är av mindre betydelse i Sverige än i exempelvis Danmark och Finland, vilket inte är önskvärt.

Preklusion

Byggföretagen delar inte utredningens syn att det inte är lämpligt att införa ytterligare preklusionsregler. Det är förekommande att myndigheter förhåller sig passiva under handläggningen i första instans för att sedan överklaga det beslutade tillståndet. Det är inte en lämplig eller önskvärd ordning. Utredningen hänvisar till EU-domstolens praxis. Samtidigt har Kommissionen i sitt förslag till förordning om att påskynda miljöbedömningar (COM(2025) 984 final) föreslagit just preklusion som en åtgärd för snabbare tillståndprocesser. Artikel 6 i förslaget har följande lydelse:

”I samband med rättsliga förfaranden som rör miljöbedömningar i den mening som avses i denna förordning får medlemsstaterna utesluta åberopande i domstol av argument som inte har åberopats under det administrativa skedet, förutsatt att

den behöriga myndigheten gjort den nödvändiga informationen tillgänglig i tid så att dessa argument varit kända eller kunde ha varit kända och granskats under det administrativa skedet av tillståndsgivningen för ett projekt, utan att det påverkar rätten till rättslig prövning.”

Byggföretagen delar Kommissionens bedömning att inte det föreligger något EU-rättsligt hinder mot preklusion och anser att det bör införas.

Ändrad process för planeringsbesked

Byggföretagen tillstyrker utredningens förslag, och bedömer att det kommer att göra planeringsbeskedet till ett mer attraktivt och frekvent använt verktyg för att tidigt identifiera och lösa ut potentiella konflikter med statliga intressen, och därmed bidra till en mer förutsägbar planprocess. I dagsläget är planeringsbeskedet ett sällan använt verktyg, vilket utredningen konstaterar beror på att processen för att begära det upplevs som alltför tidskrävande och administrativt tung. Kommuner måste idag genomföra ett separat samråd och i vissa fall en kungörelse bara för att kunna begära ett besked från Länsstyrelsen, vilket leder till att de ofta väljer informella dialoger eller att gå direkt på plansamråd. Utredningens förslag sänker tröskeln för kommunerna att använda sig av planeringsbesked. För Byggföretagen är detta en viktig förbättring, då det innebär att kommunen, eller en exploatör via kommunen, tidigt kan få ett bindande besked från Länsstyrelsen om hur en planerad åtgärd förhåller sig till ingripandegrunder såsom riksintressen, miljökvalitetsnormer eller strandskydd.

Förtydliga samrådsprocessen

Byggföretagen delar utredningens konstaterande att samrådsprocessen behöver förtydligas. I (SOU 2024:98) föreslås att de formella tidiga samråden med allmänheten slopas och ersätts med ett enda obligatoriskt samråd sent i processen. Byggföretagen är positiva till förslaget, förutsatt att samrådskretsen begränsas för att undvika kraftigt motstånd och fler överklaganden senare, vilket kan förlänga processen mer än vad ett tidigt samråd hade gjort. Förslagen i föreliggande utredning går ut på en sekventiell process där ett tidigt undersöknings- och avgränsningssamråd ska genomföras innan det formella samrådet om själva planförslaget inleds. Ett formellt samråd om planförslaget genomförs därefter när miljöfrågorna är utredda och avgränsade i ett tidigt skede. Byggföretagen anser det synnerligen viktigt att förslagen i de två delbetänkandena är kompatibla och tillsammans förenklar och tydliggör processen, inte det motsatta. Det viktiga är en förutsägbar och enkel process med tydliga spelregler.

Begränsning av samrådskrets

Byggföretagen ställer sig positiva till förslaget om begränsad samrådskrets. Genom att begränsa antalet parter i samrådet minskar den administrativa bördan för kommunen. Det leder också till en sannolikt minskad risk för överklaganden på formella grunder. Sammantaget förväntas kortare ledtider från planinitiativ till lagakraftvunnen detaljplan. En mer strömlinjeformad process, där

samråds-kretsen är densamma som den överklagandeberättigade kretsen, ökar förutsägbarheten.

Bestämmelser om plankostnadsavtal och vägledning

Mängden utredningar har ökat över tid, vilket medfört längre processer, höga administrativa kostnader för alla parter och i slutändan dyrare bostäder. Av utredningsdirektiven framgår att utredningen ska ta ställning till förslaget om att kommunen inte ska få ta ut planavgift i förskott. En sådan ordning skulle skapa ett ekonomiskt incitament för kommunen att hålla nere ledtider och öka effektiviteten i processen. Det är stor skillnad i ledtid mellan kommuner, vilket visar att arbetssätt spelar roll för hur lång tid det tar att ta fram en detaljplan. Utredningen analyserar detta och föreslår i stället ett krav på att kommuner som avser ingå plankostnadsavtal ska ta fram riktlinjer för dessa i syfte att öka transparens och förutsägbarhet. Kostnader som tas ut genom plankostnadsavtal får inte också tas ut genom planavgift. Byggföretagen välkomnar förtydligandet som innebär att man inte ska kunna ta ut samma kostnader två gånger men bedömer att utredningens förslag, även med vägledning från Boverket hur bestämmelserna ska tillämpas, är alltför tandlöst för att få reell effekt.

Utredningen bekräftar att den stora och ibland oklara utredningsbördan är en central orsak till att detaljplaneprocesser blir långa och kostsamma. Utredningen begränsar sig dock till att föreslå vägledning som förtydligar vilka planeringsunderlag och utredningar som behövs för att uppfylla lagkraven, beroende på syftet med planen och platsens specifika förutsättningar.

Byggföretagen menar att utredningens förslag är otillräckliga, och inte i tillräcklig utsträckning hanterar problemen i planprocessens tidiga skeden. För att uppnå mer effektiva processer krävs mer än vägledningar. Incitamenten för kommuner att hålla nere tiderna i planprocessen måste öka och frågan kräver då skarpare förslag som bättre svarar upp mot utredningens direktiv. Annars befarar vi att incitamenten är för låga och den önskade effekten uteblir, med längre processer, högre kostnader leder till färre och dyrare bostäder som följd. Vi uppmanar därför regeringen att inte stanna vid denna reform, utan att gå vidare med åtgärder som adresserar de ineffektiva och utdragna processerna för detaljplanläggning.

Ge länsstyrelserna en tydlig lagstadgad tillsynsrätt

Det sker ingen proaktiv och systematisk tillsyn av att krav som ställs inom kommuners plan- och bygglovsverksamhet har lagstöd. Olagliga planbestämmelser, krav på upplåtelseform i exploateringsavtal och särkrav i markanvisningar förekommer. Det driver ledtider, hämmar produktivitet och fördyrar byggande. Därför bör länsstyrelserna få rätt att systematiskt utöva tillsyn på formella grunder avseende krav som saknar lagstöd – samt en möjlighet att stryka sådana bestämmelser eller villkor. Länsstyrelserna bör få i uppdrag att systematiskt rapportera sammanställningar av tillsynen till Boverket.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Sigrid Granström, expert energi och miljö, sigrid.granstrom@byggforetagen.se alt. 0724065309

BYGGFÖRETAGEN



Catharina Elmsäter-Svärd
Verkställande direktör