

Lagrådsremiss

Upphävande av lagen om exploateringssamverkan

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 1 december 2011

Stefan Attefall

Kjell Rempler
(Socialdepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslås att lagen (1987:11) om exploateringssamverkan ska upphävas.

Lagen om exploateringssamverkan har endast tillämpats vid ett fåtal tillfällen sedan lagens tillkomst och inte, såvitt känt, vid något tillfälle sedan 1996. Lagen bedöms inte komma att tillämpas framöver och fyller inte heller i övrigt någon funktion. Ett upphävande av lagen kan därför ses som ett naturligt steg i regeringens regelförenklingsarbete inom plan- och byggområdet. Någon ny lagstiftning i lagens ställe bedöms inte vara behövlig.

Lagen om exploateringssamverkan föreslås upphöra att gälla vid utgången av juni 2012.

Innehållsförteckning

1	Beslut.....	4
2	Lagtext.....	5
2.1	Förslag till lag om upphävande av lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.....	5
2.2	Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).....	6
2.3	Förslag till lag om ändring i lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning.....	7
2.4	Förslag till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149).....	8
2.5	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.....	9
2.6	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.....	13
2.7	Förslag till lag om ändring i lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kärande att ställa säkerhet för rättegångskostnader.....	14
2.8	Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900).....	16
3	Ärendet och dess beredning.....	18
4	Gällande rätt och dess tillämpning.....	18
4.1	Allmänt om lagen om exploateringssamverkan.....	18
4.2	Den närmare lagregleringen.....	19
4.3	Tillämpningen av lagen.....	21
4.3.1	Plan- och byggutredningens utvärdering 1996..	21
4.3.2	PBL-kommitténs utvärdering 2005.....	24
4.3.3	Utvärdering genomförd 2010.....	25
5	Upphävande av lagen om exploateringssamverkan.....	25
6	Följdändringar i annan lagstiftning.....	29
7	Ikraftträdande och övergångsbestämmelser.....	29
8	Konsekvenser.....	30
9	Författningskommentar.....	32
9.1	Förslaget till lag om upphävande av lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.....	32
9.2	Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).....	32
9.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning....	32
9.4	Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149).....	33
9.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.....	33

9.6	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.....	34
9.7	Förslaget till lag om ändring i lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kärande att ställa säkerhet för rättegångskostnader	34
9.8	Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)	35
Bilaga 1	Sammanfattning av Plan- och byggutredningens förslag avseende exploateringssamverkan i betänkandet Översyn av PBL och va-lagen (SOU 1996:168)	36
Bilaga 2	Förteckning över remissinstanserna avseende Plan- och byggutredningens förslag i betänkandet Översyn av PBL och va-lagen (SOU1996:168)	38
Bilaga 3	PBL-kommitténs bedömning avseende exploateringssamverkan i betänkandet Får jag lov? Om planering och byggande (SOU 2005:77).....	39
Bilaga 4	Förteckning över remissinstanser avseende PBL-kommitténs betänkande Får jag lov? Om planering och byggande (SOU 2005:77).....	42
Bilaga 5	Sammanfattning av departementspromemorian	44
Bilaga 6	Departementspromemorians lagförslag	46
Bilaga 7	Förteckning över remissinstanser avseende departementspromemorian.....	59

1 Beslut

Regeringen har beslutat att hämta in Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om upphävande av lagen (1987:11) om exploateringssamverkan,
2. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988),
3. lag om ändring i lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning,
4. lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149),
5. lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter,
6. lag om ändring i lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter,
7. lag om ändring i lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kärande att ställa säkerhet för rättegångskostnader,
8. lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900).

2 Lagtext

2.1 Förslag till lag om upphävande av lagen (1987:11) om exploateringssamverkan

Härigenom föreskrivs att lagen (1987:11) om exploateringssamverkan ska upphöra att gälla vid utgången av juni 2012.

Den upphävda lagen gäller fortfarande i de fall en ansökan om exploateringsförrättning har getts in till lantmäterimyndigheten före den 1 juli 2012.

2.2 Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 2 a § fastighetsbildningslagen (1970:988)¹ ska upphöra att gälla vid utgången av juni 2012.

Den upphävda paragrafen gäller fortfarande för exploateringssamfälligheter enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.

¹ Lagen omtryckt 1992:1212.

2.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning

Härigenom föreskrivs att 1 § lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §¹

Har vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller lagen (1987:11) om exploateringssamverkan bestämts att ägare eller tidigare ägare av fastighet skall utge ersättning till annan sakägare och har fordran på ersättning *icke* förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan, skall med fordringen följa förmånsrätt enligt 6 § 1 förmånsrättslagen (1970:979).

Samma förmånsrätt tillkommer fordran på ersättning i pengar enligt 5 kap. 31 § tredje stycket fastighetsbildningslagen för skog som *ej* kunnat uttagas inom föreskriven tid.

Har vid *en* förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) bestämts att *en* ägare eller tidigare ägare av *en* fastighet ska betala ersättning till *en* annan sakägare och har fordran på ersättning *inte* förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan, ska med fordringen följa förmånsrätt enligt 6 § 1 förmånsrättslagen (1970:979).

Samma förmånsrätt tillkommer fordran på ersättning i pengar enligt 5 kap. 31 § tredje stycket fastighetsbildningslagen för skog som *inte* kunnat tas ut inom föreskriven tid.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2012. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för beslut enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.

¹ Senaste lydelse 1992:1215.

2.4 Förslag till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

Härigenom föreskrivs att 18 § anläggningslagen (1973:1149)¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

18 §²

Rätt att begära förrättning enligt denna lag har

1. ägaren av en fastighet som *skall* delta i anläggningen,

2. ägaren av en fastighet som enligt en detaljplan helt eller till viss del *skall* användas för allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman eller för trafikaneläggning som är gemensam för flera fastigheter,

3. kommunen,

4. hyresgästorganisation.

En samfällighetsförening får, efter beslut av föreningsstämman, begära en förrättning som angår gemensamhetsanläggning under föreningens förvaltning.

Länsstyrelsen kan begära förrättning för inrättande av anläggning som styrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren begära förrättning för inrättande av sådan anläggning varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas.

Bestämmelser om rätt för väghållare och den som bygger eller innehar järnväg att begära förrättning enligt denna lag finns i 20 a § och 25 § tredje stycket väglagen (1971:948) samt i 2 kap. 12 § lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

En samfällighetsförening som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan får begära förrättning enligt denna lag, om åtgärden syftar till att genomföra sådan samverkan.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2012. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för samfällighetsföreningar som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.

¹ Lagen omtryckt 1992:1148.

² Senaste lydelse 1996:3. Ändringen innebär bl.a. att sjätte stycket upphävs.

2.5 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Häri genom föreskrivs att 1, 4, 5, 18, 20, 21, 23, och 61 §§ lagen (1973:1150)¹ om förvaltning av samfälligheter ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §²

Vid tillämpningen av denna lag *skall* som samfällighet anses

Vid tillämpningen av denna lag *ska* som samfällighet anses

1. samfällighet enligt fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. annan mark som gemensamt tillhör ägarna av de mantalssatta fastigheterna i en socken,
3. servitut eller annan särskild rättighet som hör till flera fastigheter gemensamt,
4. samfällighet enligt anläggningslagen (1973:1149),
5. samfällighet enligt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet,
6. *samfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringsamverkan.*

5. samfällighet enligt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

Med delägarfastighet förstås i lagen fastighet som har del i samfällighet och med delägare ägaren av delägarfastighet. I fråga om samfällighet enligt första stycket 5 förstås dock med delägarfastighet fastighet som på annat sätt än genom delaktighet omfattas av samfälligheten och med delägare den som deltar i samfälligheten. Beträffande sådan samfällighet *skall* vidare vad som sägs i lagen om delägarfastighets andelstal i stället gälla delägares andelstal.

Med delägarfastighet förstås i lagen fastighet som har del i samfällighet och med delägare ägaren av delägarfastighet. I fråga om samfällighet enligt första stycket 5 förstås dock med delägarfastighet fastighet som på annat sätt än genom delaktighet omfattas av samfälligheten och med delägare den som deltar i samfälligheten. Beträffande sådan samfällighet *ska* vidare vad som sägs i lagen om delägarfastighets andelstal i stället gälla delägares andelstal.

4 §

Samfällighet förvaltas antingen direkt av delägarna (delägarförvaltning) eller av särskilt bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning). *I fråga om mark som är belägen inom ett samverkansområde gäller även vad därom föreskrivs i lagen (1987:11) om*

Samfällighet förvaltas antingen direkt av delägarna (delägarförvaltning) eller av *en* särskilt bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning).

¹ Lagen omtryckt 1987:128.

² Senaste lydelse 1998:837.

exploateringssamverkan.

5 §

Avstyckas samfällighet som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller viss ägovidd av sådan samfällighet utan att ha övergått till annan ägare och förvaltas samfälligheten av samfällighetsförening, övergår äganderätten till den sålunda bildade fastigheten genom avstyckningen till föreningen. *Detta gäller dock ej samfällighetsförening som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.*

Avstyckas *en* samfällighet som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller viss ägovidd av sådan samfällighet utan att ha övergått till annan ägare och förvaltas samfälligheten av samfällighetsförening, övergår äganderätten till den sålunda bildade fastigheten genom avstyckningen till föreningen.

18 §³

Samfällighetsföreningens ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats.

Samfällighetsförening får ej driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten skall tillgodose.

Samfällighetsförening som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan får ej äga mark.

En samfällighetsförening får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose.

20 §⁴

Samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna genom att de antager stadgar och utser styrelse.

Sammanträde enligt första stycket *skall*, om någon delägare begär det, hållas av lantmäterimyndigheten eller den som myndigheten förordnat därtill. Dock *skall* i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), anläggningslagen (1973:1149) *eller lagen (1987:11) om exploateringssamverkan* lantmäterimyndigheten eller, om

En samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna genom att de antar stadgar och utser styrelse.

Sammanträde enligt första stycket *ska*, om någon delägare begär det, hållas av lantmäterimyndigheten eller den som myndigheten förordnat därtill. Dock *ska* i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) *eller* anläggningslagen (1973:1149) lantmäterimyndigheten eller, om särskild förrättningsman förordnats enligt 4 §

³ Ändringen innebär bl.a. att tredje stycket upphävs.

⁴ Senaste lydelse 1998:837.

särskild förrättningsman förordnats enligt 4 § anläggningslagen, denne hålla sammanträde enligt första stycket beträffande samfällighet som *beröres* av förrättningen, om delägare i samfälligheten begär det eller om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att samfällighetsförening bildas.

Om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en samfällighetsförening bildas för förvaltningen av en samfällighet enligt 1 § första stycket 5, får lantmäterimyndigheten hålla sammanträde enligt första stycket även om delägare i samfälligheten inte har begärt det.

21 §⁵

I fråga om sammanträde för bildande av samfällighetsförening äger 7 § andra stycket, 8–11 §§, 12 § första stycket första punkten och 14 § motsvarande tillämpning. *Hålles* sammanträdet i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), anläggningslagen (1973:1149) *eller lagen (1987:11) om exploaterings- och samverkansverkan*, äger dock i fråga om delgivning av kallelse till sammanträdet vad som gäller om delgivning av kallelse till sammanträde vid förrättningen motsvarande tillämpning.

I fråga om sammanträde för bildande av *en* samfällighetsförening äger 7 § andra stycket, 8–11 §§, 12 § första stycket första punkten och 14 § motsvarande tillämpning. *Hålles* sammanträdet i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) *eller anläggningslagen (1973:1149)* äger dock i fråga om delgivning av kallelse till sammanträdet vad som gäller om delgivning av kallelse till sammanträde vid förrättningen motsvarande tillämpning.

23 §⁶

I fråga om klander av beslut vid sammanträdet äger 15 § motsvarande tillämpning.

Har fastighetsbildnings-, anläggnings- eller exploateringsbeslut eller tillståndsdom eller tillståndsbeslut enligt miljöbalken meddelats, får sammanträde för bildande av samfällighetsförening hållas innan domen eller beslutet om samfällighetens bildande vunnit laga kraft. Som delägare anses *därvid* ägaren av *fastighet* och annan som enligt domen eller

Har fastighetsbildnings- eller anläggningsbeslut eller tillståndsdom eller tillståndsbeslut enligt miljöbalken meddelats, får sammanträde för bildande av samfällighetsförening hållas innan domen eller beslutet om samfällighetens bildande vunnit laga kraft. Som delägare anses *då* ägaren av *fastigheten* och annan som enligt domen eller beslutet

⁵ Senaste lydelse 1998:837.

⁶ Senaste lydelse 1998:837.

beslutet *skall* ha del i samfälligheten. Beslut som fattas vid sammanträdet gäller endast under förutsättning att fastighetsbildnings-, anläggnings-, *exploaterings-* eller tillståndsbeslutet eller tillståndsdomen vinner laga kraft eller, i fråga om anläggningsbeslut, att förordnande meddelas enligt 27 a § anläggningslagen (1973:1149) eller 22 kap. 28 § första stycket miljöbalken.

ska ha del i samfälligheten. Beslut som fattas vid sammanträdet gäller endast under förutsättning att fastighetsbildnings-, anläggnings- eller tillståndsbeslutet eller tillståndsdomen vinner laga kraft eller, i fråga om anläggningsbeslut, att förordnande meddelas enligt 27 a § anläggningslagen (1973:1149) eller 22 kap. 28 § första stycket miljöbalken.

61 §⁷

Samfällighetsförening skall upplösas, när den eller de samfälligheter som förvaltas av föreningen upphör att bestå. Upplösning *skall* vidare ske, om medlemmarna är ense om det och länsstyrelsen medger det. Bestämmelser om rätt för lantmäterimyndigheten att förordna om upplösning av samfällighetsförening finns i anläggningslagen (1973:1149) *och lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.*

En samfällighetsförening ska upplösas, när den eller de samfälligheter som förvaltas av föreningen upphör att bestå. Upplösning *ska* vidare ske, om medlemmarna är ense om det och länsstyrelsen medger det. Bestämmelser om rätt för lantmäterimyndigheten att förordna om upplösning av samfällighetsförening finns i anläggningslagen (1973:1149).

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2012. Äldre föreskrifter gäller fortfarande i fråga om samfälligheter enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.

⁷ Senaste lydelse 1995:1406.

2.6 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Härigenom föreskrivs att lagen (1973:1152)¹ om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Med samfällighetsföreningsfordran på belopp, som vid uttaxering enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter påförts någon såsom ägare av fastighet eller innehavare av tomrätt, som omfattas av samfälligheten, följer förmånsrätt enligt 6 § 1 eller 7 § 2 förmånsrättslagen (1970:979), om beloppet *icke* förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan.

Om föreningen förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploaterings-samverkan, gäller förmånsrätten dock inte större belopp än som följer av beslut enligt 13 § nämnda lag.

Föreslagna lydelse

1 §

Med samfällighetsföreningsfordran på belopp, som vid uttaxering enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter påförts någon såsom ägare av fastighet eller innehavare av tomrätt, som omfattas av samfälligheten, följer förmånsrätt enligt 6 § 1 eller 7 § 2 förmånsrättslagen (1970:979), om beloppet *inte* förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2012. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för en förening som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploaterings-samverkan.

¹ Senaste lydelse 1987:131. Ändringen innebär bl.a. att andra stycket upphävs.

2.7 Förslag till lag om ändring i lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kärande att ställa säkerhet för rättegångskostnader

Härigenom föreskrivs att 1 § lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kärande att ställa säkerhet för rättegångskostnader ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §¹

Säkerhet behöver inte ställas i

1. mål som handläggs enligt lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister,

2. mål och ärenden vid mark- och miljödomstol enligt

– jordabalken,
– 21. kap. 1 § första stycket 2 miljöbalken som är ansökningsmål eller 21 kap. 1 § första stycket 5 miljöbalken som avser ersättning vid ingripande av det allmänna,

– lagen (1933:269) om ägofred,
– lagen (1945:119) om stängsel-

skyldighet för järnväg m.m.,
– fastighetsbildningslagen (1970:988),

– rennäringslagen (1971:437),
– väglagen (1971:948),

– lagen (1971:1037) om ägande-
rättsutredning och legalisering,

– lagen (1972:114) med anledning av konventionen den 9 februari 1972 mellan Sverige och Norge om renbetning,

– expropriationslagen (1972:719),

– lagen (1973:1084) om avveckling av vissa godmanskap för delägare i skifteslag,

– ledningsrättslagen (1973:1144),

– anläggningslagen (1973:1149),
– lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter,

– bostadsförvaltningslagen (1977:792),

– lagen (1978:160) om vissa

2. mål och ärenden vid mark- och miljödomstol enligt

– jordabalken,
– 21. kap. 1 § första stycket 2 miljöbalken som är ansökningsmål eller 21 kap. 1 § första stycket 5 miljöbalken som avser ersättning vid ingripande av det allmänna,

– lagen (1933:269) om ägofred,
– lagen (1945:119) om stängsel-

skyldighet för järnväg m.m.,
– fastighetsbildningslagen (1970:988),

– rennäringslagen (1971:437),
– väglagen (1971:948),

– lagen (1971:1037) om ägande-
rättsutredning och legalisering,

– lagen (1972:114) med anledning av konventionen den 9 februari 1972 mellan Sverige och Norge om renbetning,

– expropriationslagen (1972:719),

– lagen (1973:1084) om avveckling av vissa godmanskap för delägare i skifteslag,

– ledningsrättslagen (1973:1144),

– anläggningslagen (1973:1149),
– lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter,

– bostadsförvaltningslagen (1977:792),

– lagen (1978:160) om vissa

¹ Senaste lydelse 2010:981.

rörledningar,
– jordförvärvslagen (1979:230),
– skogsvårdslagen (1979:429),
– lagen (1985:139) om ersättning för intrång i enskild fiskerätt,
– lagen (1985:620) om vissa torvfyndigheter,
– *lagen (1987:11) om exploateringssamverkan*,
– lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.,
– minerallagen (1991:45),
– bostadsrättslagen (1991:614),
– lagen (1995:1649) om byggande av järnväg,
– ellagen (1997:857),
– lagen (2004:875) om särskild förvaltning av vissa elektriska anläggningar,
– naturgaslagen (2005:403), och
– plan- och bygglagen (2010:900),

3. växel mål och checkmål,

4. mål som har tagits upp efter offentlig stämning, och

5. mål vid förvaltningsdomstol eller marknadsdomstolen.

Säkerhet behöver inte heller ställas i annat fall om talan väcks genom genastämning.

rörledningar,
– jordförvärvslagen (1979:230),
– skogsvårdslagen (1979:429),
– lagen (1985:139) om ersättning för intrång i enskild fiskerätt,
– lagen (1985:620) om vissa torvfyndigheter,
– lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.,
– minerallagen (1991:45),
– bostadsrättslagen (1991:614),
– lagen (1995:1649) om byggande av järnväg,
– ellagen (1997:857),
– lagen (2004:875) om särskild förvaltning av vissa elektriska anläggningar,
– naturgaslagen (2005:403), och
– plan- och bygglagen (2010:900),

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2012. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för mål och ärenden vid mark- och miljödomstol enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900) dels att 4 kap. 19 och 20 §§, 6 kap. 2 och 11 §§ och 14 kap. 21 § plan- och bygglagen (2010:900) ska upphöra att gälla, dels att rubriken närmast före 6 kap. 2 § ska utgå, dels att 4 kap. 42 § ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap. 42 §¹

Med områdesbestämmelser får kommunen endast reglera

1. grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförbara ändamål, om det behövs för att säkerställa syftet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken,

2. användningen och utformningen av mark för gemensam användning och, i samband med det, skydd för sådan mark som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt,

3. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus,

4. omfattningen av kraven på bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§, rivningslov enligt 9 kap. 10 § första stycket 2 och marklov enligt 9 kap. 13 §,

4. omfattningen av kraven på bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§, rivningslov enligt 9 kap. 10 § första stycket 2 och marklov enligt 9 kap. 13 §,
och

5. placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det bestämma

a) om vegetation och markytans utformning och höjdläge inom sådana områden som avses i 9 kap. 13 § 1,

b) om skyddsanordningar för att motverka sådana störningar från omgivningen som avses i 12 § 1, och

c) i frågor som avses i 16 § 2–5,
och

6. om exploateringssamverkan.

En bestämmelse om exploateringssamverkan enligt första stycket 6 ska uppfylla de krav som enligt 6 kap. 2 § gäller för detaljplanebestämmelser om exploateringssamverkan. Det som där sägs om detaljplan ska på motsvarande sätt tillämpas på områdesbestämmelserna.

¹ Ändringen innebär bl.a. att andra stycket upphävs.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2012. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för ärenden om exploateringssamverkan som före lagens ikraftträdande har påbörjats enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.

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. 1994:65). Översynen skulle bl.a. belysa frågan om det även fortsättningsvis är lämpligt att ha reglerna om exploateringssamverkan i en särskild lag – lagen (1987:11) om exploateringssamverkan – eller om lagens huvudsyften kan tillgodoses genom ändring i annan lagstiftning. Utredarens förslag i dessa delar presenterades i november 1996 i utredningens slutbetänkande Översyn av PBL och va-lagen (SOU 1996:168). Förslagen avseende exploateringssamverkan återges i *bilaga 1*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 2*.

Plan- och byggutredningens betänkande och inkomna remissyttranden överlämnades sedermera till den parlamentariskt sammansatta kommitté – PBL-kommittén – som regeringen fattade beslut om 2002 (dir. 2002:97). Kommittén behandlade frågan om exploateringssamverkan i sitt slutbetänkande Får jag lov? Om planering och byggande (SOU 2005:77). Kommitténs bedömningar avseende exploateringssamverkan återges i *bilaga 3*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 4*. En sammanställning av remissvaren finns tillgänglig i Miljödepartementet (dnr M2005/4958/H).

Regeringskansliet har vidare i samverkan med Lantmäteriet genomfört en enkätundersökning för att studera om och i vilken utsträckning lagen om exploateringssamverkan har tillämpats efter det att Plan- och byggutredningen lämnade sitt slutbetänkande. Undersökningen har riktat sig till lantmäterikontor i olika delar av landet.

Innehållet i Plan- och byggutredningens och PBL-kommitténs slutbetänkanden samt de uppgifter som har kommit fram genom den av Regeringskansliet initierade enkätundersökningen har legat till grund för de överväganden och förslag som har redovisats i departementspromemorian – Upphävande av lagen om exploateringssamverkan (Ds 2011:13) – som utarbetats inom Socialdepartementet under våren 2011. En sammanfattning av departementspromemorian återfinns i *bilaga 5*. Promemorians lagförslag återges i *bilaga 6*. Departementspromemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 7*. Remissvaren och en remissammanställning finns tillgängliga i Socialdepartementet (dnr S2011/4534/PBB).

4 Gällande rätt och dess tillämpning

4.1 Allmänt om lagen om exploateringssamverkan

Lagen om exploateringssamverkan (1987:11) trädde i kraft den 1 juli 1987 dvs. samtidigt med plan- och bygglagen (1987:10) och lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. Syftet med lagen var att till skapa ett i förhållande till de plangenomförandeinstrument som av

tradition stått till förfogande alternativt sätt att genomföra kommunala planintentioner.

Enligt lagen om exploateringssamverkan kan fastighetsägare inom ett område frivilligt gå samman och i egenskap av exploatör genomföra ett utbyggnadsprojekt från planläggning fram till byggklar tomt. Lagen innehåller bl.a. regler om utbyggnad av gemensamma anläggningar och regler om ett särskilt värdeutjämningsystem, vars syfte är att frigöra planutformningen från den gällande fastighetsindelningen och således ge förutsättningar för bättre detaljplaner.

Intentionen med lagen var att skapa en möjlighet för fastighetsägare inom ett område att i samverkan vidta åtgärder för att ställa i ordning mark för ny bebyggelse eller förtätning eller andra förbättringar i redan bebyggda områden. Det kunde gälla förnyelse av äldre villa- och fritidsbebyggelseområden med splittrat ägande till marken. Det kunde också gälla förändringar inom ett kvarter med flerfamiljshus när förnyelsen behöver ske i ett sammanhang. Lagen skulle också göra det möjligt för fastighetsägare i områden där den befintliga fastighetsindelningen hade låst lokaliseringen och planeringen att tillsammans och i samverkan planera för området och därvid vara oberoende av den befintliga fastighetsindelningen.

En annan intention med lagen var att den skulle skapa möjligheter att fördela den ökning av markvärdet som en ny eller ändrad detaljplan kan medföra mellan fastighetsägarna i förhållande till deras ursprungliga ägoinnehav inom området. Syftet med detta nya värdeutjämningsystem var att åstadkomma större rättvisa och därvid också ge bättre förutsättningar att åstadkomma lämpligt utformade detaljplaner.

De förändringar i den befintliga fastighetsindelningen som är nödvändiga i samband med tillämpningen av lagen om exploateringssamverkan ska enligt lagen genomföras som fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) och handläggas tillsammans med övriga frågor om exploateringssamverkan.

Lagen om exploateringssamverkan hänger intimt samman med plan- och bygglagen (2010:900), fastighetsbildningslagen och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

4.2 Den närmare lagregleringen

Det formella initiativet för att åstadkomma exploateringssamverkan enligt lagen om exploateringssamverkan ska tas av kommunen. Kommunen får i beslut om områdesbestämmelser eller i detaljplan bestämma att planen eller bestämmelserna får genomföras med exploateringssamverkan (4 kap. 19 § och 42 § första stycket 6 plan- och bygglagen). Av 6 kap. 2 § plan- och bygglagen framgår bl.a. att en planbestämmelse om genomförande enligt lagen om exploateringssamverkan ska ange samverkansområdets huvudsakliga avgränsning. Den ska också ange den tid inom vilken exploateringsbeslut ska meddelas. Denna tid får inte vara längre än fem år från den dag då beslutet att anta områdesbestämmelserna eller detaljplanen vann laga kraft. Av samma lagrum framgår även att bestämmelsen upphör att gälla vid utgången av den angivna tiden om något exploateringsbeslut inte har meddelats dessförinnan.

När kommunen har initierat exploateringssamverkan på ovan nämnda sätt kan frågor om exploateringssamverkan enligt lagen om exploateringssamverkan tas upp och prövas av lantmäterimyndigheten vid en förrättning (2 §), som kommer till stånd efter ansökan av de fastighetsägare som kan delta i exploateringssamverkan eller av kommunen. Vid exploateringsförrättningar får frågor enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen tas upp utan ansökan om de är av betydelse för exploateringen (8 §).

Beslut om exploateringssamverkan får inte fattas, om ändamålet med samverkan lämpligen kan tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av samverkan överväger de fördelar som kan vinnas genom den (4 §). Exploateringssamverkan får inte heller beslutas om ägarna till marken inom samverkansområdet mera allmänt motsätter sig sådan samverkan och har beaktansvärda skäl för det (5 §).

Av 6 § framgår att deltagande i exploateringssamverkan är frivilligt. För genomförande av exploateringssamverkan utgör enligt 7 § de fastigheter vars ägare deltar i samverkan en särskild samfällighet (exploateringssamfällighet). En exploateringssamfällighet har vissa möjligheter att begära att fastigheter som inte ingår i samfälligheten helt eller delvis ska avstås genom inlösen (19 §). Om samfälligheten inte begär att få lösa marken, kan fastighetsägaren kräva att inlösen ska ske (20 §). Regler om ersättning vid överföring av mark från en fastighet som inte ingår i exploateringssamfälligheten finns i 21 och 22 §§.

Vid förrättningen ska enligt 9 § bestämmelserna i 4 kap. 1–24 och 27–40 §§ fastighetsbildningslagen tillämpas.

I 4 kap. 1–24 §§ regleras frågor om lantmäterimyndigheten, förrättningens inledande och grunderna för handläggningen samt kallelse och delgivning. I 27–40 §§ finns bl.a. bestämmelser om förrättningens fortsättande och slutförande. Bestämmelserna i fastighetsbildningslagen om förrättningen kompletteras med vissa bestämmelser i 10–15 §§ lagen om exploateringssamverkan enligt nedan.

Av 10 § framgår att lantmäterimyndigheten i samråd med sakägarna ska utreda förutsättningarna för och de ekonomiska konsekvenserna av exploateringssamverkan. Myndigheten ska också ombesörja de tekniska utredningar som behövs.

I 11 § anges att det vid förrättningen ska bestämmas grunderna för fördelningen av kostnaderna för exploateringssamverkan och de fördelar som vinnas genom denna. För detta ändamål ska andelstal fastställas för varje deltagande fastighet. Andelstalet ska bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till arealen av den för exploatering tillgängliga mark av fastigheten som ingår i samverkansområdet.

Av 12 § framgår att lantmäterimyndigheten i vissa fall för varje fastighet får fastställa ett förmånsrättsbelopp med vilket förmånsrätt får åtnjutas enligt lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Enligt 13 § ska lantmäterimyndigheten, om det inte finns något hinder mot exploateringssamverkan, meddela ett exploateringsbeslut. Av beslutet ska bl.a. framgå exploateringsändamål, samverkansområdets omfattning och de exploateringsåtgärder som ska utföras. Vidare ska de fastigheter som ska ingå i exploateringssamfälligheten anges och fastig-

heternas andelstal. Beslutet ska vidare ange förmånsbeloppets storlek och den tidpunkt när exploateringen ska vara slutförd.

I 14 § anges att förordnanden enligt 5 kap. 21 och 22 §§ fastighetsbildningslagen om inskränkning i rätten att utnyttja naturtillgångar och om byggnadsförbud får meddelas samtidigt med exploateringsbeslutet.

Av 15 § framgår att förrättningskostnaderna ska fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ingår i exploateringssamfälligheten efter vad som är skäligt.

Genomförandet av marköverföringarna ska enligt 16 § ske genom fastighetsreglering. I huvudsak är det härvid reglerna i fastighetsbildningslagen som ska tillämpas. Vissa regler i fastighetsbildningslagen gäller dock inte vid exploateringssamverkan. Det gäller bestämmelserna i 5 kap. 4 och 5 §§, 7 § första och andra styckena samt 8–13 och 18 §§ samt 8 kap. 1–4 §§. I stället ska vid exploateringssamverkan de bestämmelser som redovisas i 11, 15, 19–22 §§, se ovan, samt 17–18 §§ i lagen om exploateringssamverkan tillämpas.

Av 17 § framgår att fastighetsreglering inte får medföra att mark överförs om det finns en byggnad på marken som står i huvudsaklig överenskomst med detaljplanen.

När det gäller fördelningen mellan deltagarna av markens värdehöjning är det de enligt 11 § åsatta andelstalen som ska vara styrande. De deltagande fastigheterna ska som huvudregel tilldelas sådan mark som är avsedd för enskilt bebyggande i förhållande till de andelstal som har bestämts (18 §).

När alla ersättningsfrågor har avgjorts och alla åtgärder som hör till förrättningen har utförts, ska lantmäterimyndigheten enligt 4 kap. 29 § fastighetsbildningslagen besluta att förrättningen är avslutad.

Lagen om exploateringssamverkan innehåller utöver de bestämmelser som har redovisats ovan även bestämmelser som anger vilka regler som är dispositiva (23 §) samt bestämmelser om verkställighet m.m. (24–25 §§), om verkan av ändrade förhållanden m.m. (26–32 §§) och om domstolsprövning m.m. (33–34 §§).

Exploateringssamfälligheten har att genomföra exploateringen och utföra de gemensamma exploateringsåtgärder som följer av enligt detaljplanen fram till och med att byggbar tomtmark föreligger.

Om en detaljplan antas efter det att ett exploateringsbeslut har vunnit laga kraft ska enligt 4 kap. 20 § plan- och bygglagen kommunen i planen ange att den ska genomföras enligt lagen om exploateringssamverkan. Om mark ska tas i anspråk från någon fastighet vars ägare inte deltar i exploateringssamverkan ska planen också innehålla en uppgift om det.

4.3 Tillämpningen av lagen

4.3.1 Plan- och byggtredningens utvärdering 1996

I Plan- och byggtredningens betänkande Översyn av PBL och va-lagen (SOU 1996:168) lämnas en redovisning av hur lagen om exploaterings-samverkan har tillämpats fram till 1996 samt redovisas förslag till hur lagstiftningen bör förändras med anledning av dittills vunna erfarenheter.

I betänkandet hänvisar utredningen till en av Byggforskningsrådet (numera Formas – Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande) publicerad rapport Erfarenheter från exploateringssamverkan (R21:1994). Rapporten beskriver sexton påbörjade projekt där lagen om exploateringssamverkan har avsetts användas. Enbart i fyra fall hade emellertid dessa projekt kommit att slutföras. Trots detta ges i rapporten en slutkommentar enligt följande:

”Sammanfattningsvis kan sägas att försöksverksamheten så långt visat att förfarandet enligt lagen om exploateringssamverkan går att tillämpa och i de behandlade områdena vunnit anslutning bland markägarna, inte minst på grund av att det uppfattats ge större rättvisa och ökad medverkan. Genom mindre bundenhet till befintliga gränser synes det ha lett till ökad plankvalitet både med hänsyn till topografianpassning och möjlighet att trygga lämpliga grönområden. Bättre anpassning av markanvändning och väg- och ledningssystem bör ha lett till kostnadsbesparingar, även om detta i försöksfallen ej kunnat dokumenteras genom alternativkalkyler. Samverkansmodellen har över huvud taget möjliggjort projekt som eljest sannolikt inte hade kommit till stånd inom en närmare framtid. Några större nackdelar med samverkan i sig har knappast framkommit ur försöken.”

I rapporten redovisas dock ett antal frågor som kan behöva uppmärksammas vid en reformering av lagstiftningen. Det gäller frågan

- att det finns ett behov av samordning och samverkan redan före exploateringsbeslutet,
- att värderings- och fördelningsfrågor behöver penetreras ytterligare, och
- att även skattereglerna behöver ses över.

Plan- och byggutredningen åberopar också innehållet i en skrivelse till regeringen den 9 oktober 1992 från en inom Byggforskningsrådet bildad referensgrupp. I skrivelsen hemställer gruppen om en översyn av lagen om exploateringssamverkan och lämnar förslag till förändringar av lagen. Dessa ändringar avser främst

- att ta bort kravet på kommunens formella godkännande genom områdes- eller detaljplanebestämmelser,
- att bredda användningsområdet, speciellt i bevarandesammanhang,
- att ge kommunen möjlighet att i detaljplan föreskriva att planen ska genomföras genom samverkan och i så fall förenkla villkoren för samverkan,
- att förändra och förenkla det ekonomiska fördelningssystemet, och
- att under förutsättning att kravet på frivilligt deltagande uppmjukas ta bort möjligheten till tvångsinlösen,
- att öka samordningen med främst fastighetsbildnings- och anläggningslagen.

Plan- och byggutredningen konstaterar i sin utvärdering att lagen enbart har tillämpats i ett fåtal fall, vilket bl.a. förklaras med att den uppfattas som komplicerad. I betänkandet föreslår utredaren bl.a. att lagens olika huvudsyften i stället ska regleras på annat sätt dels genom att värdefördelningssystemet tas in i en helt ny lag – lagen om fördelning av

byggrätt, dels genom att vissa ändringar genomförs i anläggningslagen (1973:1149).

Plan- och byggtredningens förslag och remissinstansernas synpunkter

Mot bakgrund av den företagna utvärderingen föreslår Plan- och byggtredningen i huvudsak två grundläggande förändringar när det gäller utformningen av den framtida regleringen av frågor som har samband med exploateringssamverkan. Förslagen avser att åstadkomma en separation av lagens olika syften. Detta föreslås ske genom en överföring av vissa bestämmelser till anläggningslagen, ett upphävande av lagen om exploateringssamverkan samt inrättande av en ny lag – lagen om fördelning av byggrätter. Utredningens betänkande har remissbehandlats. I det följande redovisas utredningens grundläggande förslag samt en kortfattad sammanfattning av remissinstansernas synpunkter på dessa.

Separation av lagens syften samt reglering i anläggningslagen

Plan- och byggtredningens förslag innebär att reglerna om värdeutjämning och om anläggningsutbyggnad kopplas isär. Vidare innebär förslaget att det regelsystem som tar sikte på gemensamma exploateringsåtgärder ska slopas för att i stället regleras i anläggningslagen.

I princip samtliga remissinstanser tillstyrker förslaget att frågor som berör värdeutjämning och anläggningsutbyggnad bör hanteras var för sig. Ett stort antal instanser framhåller att lagen om exploateringssamverkan är alltför komplicerad. Ett annat skäl till att lagen inte har tillämpats i någon vidare utsträckning uppges vara att risktagandet ökar ju fler som blir inblandade samt att de skattetekniska konsekvenserna är svåra att överblicka. Ett antal remissinstanser framhåller vidare att genomförande av va- och gatuutbyggnad skulle ha blivit dyrare om lagen hade tillämpats på grund av gällande regler om mervärdesskatt. Samverkan i plan- genomförande syfte sker därför på annat sätt än genom att tillämpa lagen om exploateringssamverkan. Det sker bl.a. i samband med fastighetsbildning och vid bildande av gemensamhetsanläggningar. I andra fall samlas mark i en ägares hand, kommunens eller en exploitörs, genom frivilliga förvärv eller, i enstaka fall, efter expropriation.

Upphävande och inrättande av en ny lag – lagen om fördelning av byggrätt

Plan- och byggtredningens förslag innebär att lagen om exploateringssamverkan upphävs och ersätts med en ny lag om fördelning av byggrätt. Den nya lagen motsvarar de delar av lagen om exploateringssamverkan som tar sikte på en fördelning av planvinsten. I fördelningen ska enligt förslaget även kunna ingå fastigheter som bidrar till värdehöjningen utan att avstå mark. Fördelningsförfarandet ska alltid initieras genom ett planbeslut och förenklas i förhållande till gällande rätt genom att någon likvid för utjämning av ingångsvärden inte ska bestämmas. I övrigt föreslås ett

flertal smärre förändringar i förhållande till lagen om exploaterings-samverkan i syfte att förenkla och tydliggöra fördelningssystemet.

Flertalet remissinstanser tillstyrker eller har inte något att erinra mot förslaget att upphäva lagen om exploaterings-samverkan och att ersätta den med en ny lag om fördelning av byggrätt. Ett stort antal instanser anser dock att det finns ett behov av revidering av innehållet i den föreslagna nya lagen eller att det krävs ytterligare utredningsinsatser.

Ett stort antal instanser ifrågasätter vidare om den nya lagen är ändamålsenlig och om de förändringar som föreslås kan åstadkomma de förbättringar som efterfrågas. Kritik riktas också mot att inte heller den nya lagen förefaller bli enkel att tillämpa. Utredningen anses härvid inte på ett övertygande sätt ha visat att den nya lagen skulle komma till praktisk tillämpning i större utsträckning än vad lagen om exploaterings-samverkan hittills hade gjort. Flera instanser redovisar förslag till eller krav på förändringar, förtydliganden och kompletteringar i den nya lagen och eller i angränsande lagstiftning. Några instanser anser att bestämmelserna om fördelning av byggrätter ska föras in i plan- och bygglagen medan andra uttrycker farhågor om ett minskat kommunalt inflytande över byggseutvecklingen vid en tillämpning av den nya lagen.

Det finns också ett antal remissinstanser som direkt avstyrker utredningens förslag. Kungl. Tekniska högskolan anser att förslaget till fördelningssystem snarare innebär försämringar än förbättringar och att det är ogenomtänkt och saknar stöd i tillgängliga kunskaper och erfarenheter.

Även Sveriges fastighetsägareförbund och Villaägarnas riksförbund avstyrker att utredningens förslag ska ligga till grund för ett reformerat system detta huvudsakligen då utredningen inte anses tillräckligt ha utrett konsekvenserna för fastighetsägarna. Värdefördelningssystemet anses i vissa fall kunna ge oacceptabla konsekvenser för fastighetsägarna.

4.3.2 PBL-kommitténs utvärdering 2005

Den parlamentariskt sammansatta PBL-kommittén (M 2002:05) med uppdrag att bl.a. överväga om formerna för planering och plangomförande på detaljplanenivå är ändamålsenliga och om samordningen med annan lagstiftning är lämpligt utformad har i sitt slutbetänkande Får jag lov? Om planering och byggande (SOU 2005:77) behandlat vissa plangenomförandefrågor. Inom ramen för behandlingen av dessa frågor redogör kommittén bl.a. för sin syn på Plan- och byggutredningens förslag till förändring av lagstiftningen kring exploaterings-samverkan.

Kommittén framhåller härvid att det inte är sannolikt att byggande enligt de föreslagna bestämmelserna kommer att utgöra någon mer betydande andel av bostadsproduktionen i Sverige i framtiden. I det avseendet skulle bestämmelserna sannolikt få en tämligen begränsad betydelse. I de fall där reglerna främst är avsedda att användas, dvs. i s.k. förnyelse-områden, kan dock förutsättningarna för goda plan- och miljömässiga lösningar påtagligt förbättras. När professionella byggherrar ska exploatera inom områden med flera fastighetsägare kan troligen en nödvändig omstrukturering av fastighetsindelningen i stället ske genom avtalslösningar. Med tanke på de synpunkter på Plan- och byggutredningens förslag som framfördes av remissinstanserna borde det enligt kommittén

inte vara möjligt att direkt lägga utredningens förslag till grund för en ny lagstiftning. Kommittén anger emellertid att det inte finns någon anledning att isolerat, dvs. utan alternativ lagstiftning eller fördjudad utredning om konsekvenserna m.m., upphäva lagen om exploateringssamverkan.

4.3.3 Utvärdering genomförd 2010

Plan- och byggutredningens förslag att upphäva lagen om exploateringssamverkan har inte genomförts. Inte heller de övriga förslag till förändring av lagstiftningen kring exploateringssamverkan som Plan- och byggutredningen har föreslagit har kommit till genomförande. Lagen om exploateringssamverkan gäller således fortfarande. Eftersom det nu har gått nästan 15 år sedan lagen utvärderades och då frågan om lagens fortbestånd än en gång kommit på tal, har det funnits anledning att närmare studera om lagen kommit till användning i någon vidare utsträckning än vad som gällt från tidpunkten från lagens ikraftträdande fram till 1996 då Plan- och byggutredningen genomförde sin översyn.

Regeringskansliet har därför i samverkan med Lantmäteriet genomfört en enkätstudie som riktat sig till landets lantmäterikontor. Härvid har förfrågningar tillställts dels de kommunala lantmäterimyndigheterna, dels statliga länslantmätare (chefer för kontorsområde) som ingår i den statliga förrättningsorganisationen. Det innebär att förfrågningar har tillställts 38 kommunala lantmäterimyndigheter och 40 statliga kontor, dvs. totalt 78 instanser. Enkät svar inkom från 28 kommunala myndigheter och 30 statliga lantmäterikontor.

Enkätstudien genomfördes under perioden april–maj 2010. Undersökningens period var således relativt kort. Sedan 1996, då Plan- och byggutredningen slutförde sitt arbete, har det skett flera organisatoriska och personella förändringar inom stora delar av lantmäteriorganisationen. Dessa förhållanden har bidragit till att svarsfrekvensen endast uppgår till cirka 75 procent samt att svarsuppgifterna inte med nödvändighet är helt tillförlitliga. De uppgifter som har lämnats ger dock i sig ett entydigt svar.

Den fråga som ställdes löd: ”Har lagen om exploateringssamverkan, som du känner till, tillämpats någon gång från och med 1996 och fram till i dag inom ditt kontorsområde?” Inte någon av de instanser som har besvarat frågan har angett att de slutfört någon förrättning med stöd av lagen om exploateringssamverkan sedan 1996.

5 Upphävande av lagen om exploateringssamverkan

<p>Regeringens förslag: Lagen (1987:11) om exploateringssamverkan upphävs.</p>

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Av de instanser som har svarat på remissen är det enbart *Jönköpings kommun* som direkt avstyrker förslaget att lagen (1987:11) om exploateringssamverkan ska upphävas medan övriga i huvudsak tillstyrker, ställer sig positiva till, inte har något att erinra mot eller inte har några synpunkter på förslaget att lagen upphävs.

Vänersborgs tingsrätt tillstyrker förslaget om upphävande av lagen om exploateringssamverkan. Det underlag som nu föreligger synes enligt tingsrätten visa att det i nuläget inte finns behov av en ny lagstiftning som reglerar samverkan mellan fastigheter i plangenomförande syfte. Lagar som spelat ut sin roll och inte längre används bör upphävas. Detta är också en viktig del av regelförenklingen i samhället. *Umeå tingsrätt* instämmer i förslaget att upphäva lagen. Eftersom den inte har kommit att tillämpas i praktiken och deltagande i exploateringssamverkan ändå är frivilligt kan det enligt tingsrätten antas att frivilliga överenskommelser även i framtiden kommer att kunna träffas utan lagen som stöd. *Boverket* stödjer förslaget att lagen ska upphävas. Verket framhåller samtidigt att det kan finnas skäl att se över hur kostnads- och vinstfördelning skulle kunna regleras i de fall det finns sådana behov. *Lantmäteriet* påpekar att det finns skäl både för och emot ett upphävande av lagen om exploateringssamverkan. Sammantaget menar dock Lantmäteriet att det inte är motiverat att behålla lagen i sin nuvarande omfattning och utformning. Lantmäteriet tillstyrker därför att lagen upphävs. Samtidigt förordar Lantmäteriet att en utredning tillsätts för att se över främst behovet av och, om behov finns, formerna för ett vinstdelningssystem som kan tillämpas vid exempelvis vindkraftsutbyggnad. *Länsstyrelsen i Västmanlands län* instämmer i förslaget att upphäva lagen om exploateringssamverkan. Förslaget är enligt länsstyrelsen i enlighet med de regelförenklingar som utgör bakgrund till införandet av den nya plan- och bygglagen. *Kungl. Tekniska högskolan* tillstyrker förslaget att upphäva lagen och framhåller att om det i framtiden skulle visa sig att det ändå behövs en lagstiftning borde plan- och byggutredningens tankegångar bakom förslaget till lag om fördelning av byggrätt kunna vara en utgångspunkt för en ny lagstiftning. *Lunds universitet*, som tillstyrker förslaget, anger att det av ett flertal skäl är olämpligt att behålla lagar som visar sig inte ha någon praktisk funktion.

Stockholms kommun anför att det är mycket positivt att regeringen ser över lagstiftning som inte längre tillämpas eller nyttjas. Likaså är det enligt kommunen viktigt att arbetet med regelförenklingar för företagare fortgår kontinuerligt eftersom regelverk som hindrar och försvårar företagande motverkar tillväxt. Även lagar som kan förenkla och förtydliga arbetet med planläggnings- och plangenomföranden bör enligt kommunen ses över i syfte att skapa smidigare byggprocesser. Detta är något som är särskilt viktigt för Stockholm. *Halmstad kommun* har inte något att erinra mot att lagen upphävs men anser att fördelning av byggrätter inom detaljplaner bör regleras i någon form. *Örebro kommun* framhåller att plan- och bygglagen ger tillräcklig möjlighet att planlägga och exploatera mark på ett lämpligt sätt även om lagen om exploateringssamverkan upphävs. *Sveriges Kommuner och Landsting* konstaterar att lagen inte har kommit till utnyttjande i någon större utsträckning. Inte desto mindre fyller lagen i vissa fall en funktion för att åstadkomma förhandlingslösningar och lagen har även kunnat återopas som grund för

kostnadsfördelning i exploateringsavtal. Lagen finns enligt Sveriges Kommuner och Landsting som ett verktyg när den behövs men innebär i övrigt ingen administrativ börda. Om lagen upphävs är det därför enligt förbundet önskvärt att departementet överväger alternativa lösningar för att förenkla exploateringssamverkan i t.ex. förtätningsområden.

Sveriges Byggindustrier tillstyrker förslaget och anser att sloandet av lagen ska kombineras med en utredning om exploateringsavtalens innehåll och rättsliga ställning. Promemorians förslag framstår enligt Sveriges Byggindustrier som självklart mot bakgrund av att lagen enligt uppgift inte kommit till användning.

Jönköpings kommun är den enda instans som inte anser att lagen ska upphävas. Som skäl anger kommunen att behovet av exploateringssamverkan sannolikt kommer att öka. Lagen fyller enligt kommunen en viktig funktion som drivmedel och modell för frivilliga samverkansavtal.

Skälen för regeringens förslag: Under senare år har frågan om regel-förenkling kommit alltmer i fokus. Plan- och bygglagstiftningen har utretts bl.a. genom PBL-kommitténs (dir. 2002:97 m.fl.), Miljöprocessutredningens (dir. 2007:94 m.fl.) och Byggprocessutredningens (dir. 2007:136 m.fl.) försorg. Bland annat till följd av dessa förslag har en ny och enklare plan- och bygglag (2010:900) ersatt den tidigare plan- och bygglagen (1987:10) den 2 maj 2011. Det innebär att endast lagen om exploateringssamverkan återstår av de tre lagar som tillkom samtidigt 1987. Lagen om hushållning med naturresurser m.m. (1987:12) upphörde att gälla redan den 1 januari 1999 till följd av miljöbalkens ikraftträdande.

Regeringens regelförenklaringsarbete innebär bl.a. att en genomgång görs av gällande lagstiftning för att bedöma om det finns onödiga krav som leder till administrativ börda för tillämparna men också att en genomgång görs för att bedöma om gällande lagstiftning fortfarande är ändamålsenlig och relevant. Lagar som inte tillämpas eller som i övrigt inte fyller någon funktion kan närmast beskrivas som kontraproduktiva. Som en del i regelförenklaringsarbetet bör sådana lagar därför upphävas.

Redan den analys som genomfördes av den dåvarande Plan- och byggutredningen tyder på att lagen om exploateringssamverkan inte har getts en sådan utformning att den med enkelhet kan användas som ett effektivt plangenomförandeinstitut. Lagen hade vid tidpunkten för utredningstillfället 1996 aldrig kommit till användning förutom i samband med det fåtal undantagsfall då enskilda projekt fått särskilda ekonomiska forskningsstöd. De remissinstanser som yttrade sig över utredningens förslag gav stöd för uppfattningen att lagen är alltför komplicerad och komplex och att den borde upphävas. Även PBL-kommittén har lyft fram frågan om lagens komplexitet och att lagen inte är ändamålsenlig.

Den utvärdering som sedermera har genomförts i samband med utarbetandet av departementspromemorian visar att någon förrättning inte heller genomförts med stöd av lagen efter det att Plan- och byggutredningen slutfört sitt arbete, dvs. mellan 1996 och 2010.

Regeringen konstaterar att de instanser som har yttrat sig över Plan- och byggutredningens betänkande respektive departementspromemorian i huvudsak varit överens om att lagen bör kunna upphävas. Jönköpings kommun har i samband med remitteringen av departementspromemorian gett uttryck för motsatt uppfattning. Kommunen menar att lagen bör

finnas kvar eftersom den kan stå som modell för frivilliga samverkansavtal. Även Sveriges Kommuner och Landsting anger att lagen i vissa fall fyller en funktion för att åstadkomma förhandlingslösningar.

Regeringen kan konstatera att den modell för frivilliga samverkansavtal och förhandlingslösningar som lagen om exploateringssamverkan ger förutsättningar för kvarstår även om lagen upphävs. Mot bakgrund bl.a. av den breda acceptans för ett upphävande av lagen som remissinstanserna har gett uttryck för finner regeringen därför inte att de omständigheter som Jönköpings kommun framfört är tillräckliga för att behålla lagen. Lagen om exploateringssamverkan bör därför upphävas.

En fråga som några av remissinstanserna har väckt är om det vid ett upphävande av lagen finns ett behov av annan lagstiftning om exploateringssamverkan. Några remissinstanser har exempelvis föreslagit att frågan om vinstfördelning borde regleras.

Avseende frågan om vinstfördelning har regeringen i mars 2011 beslutat tillkalla en särskild utredare med uppgift att föreslå en ordning för sådan vinstfördelning som avser frågan om en särskild ersättning till en fastighetsägare vars mark tas i anspråk för vinstdrivande verksamhet (dir. 2011:20). I uppdraget ingår att ta ställning till vilka fall av markåtkomst som bör omfattas av vinstfördelning och hur dessa fall bör avgränsas, hur vinsten eller nyttan för den som tar marken i anspråk bör beräknas samt hur vinsten eller nyttan bör fördelas. Utredaren ska redovisa sina förslag senast den 1 oktober 2012. Regeringen konstaterar därmed att frågan om viss vinstdelning redan är föremål för en särskild utredning.

Mot bakgrund av vad som sagts ovan om lagens tillämpning och möjlighet att genomföra detaljplaner genom samverkan även utan stöd av lag gör regeringen bedömningen att det i nuläget inte finns behov av en ny lagstiftning om exploateringssamverkan. Om det i framtiden skulle visa sig att det skulle vara motiverat med en sådan ny lagstiftning torde det finnas förutsättningar att med utgångspunkt från bl.a. Plan- och byggtredningens förslag om en lag om fördelning av byggrätt bereda denna fråga vidare. Regeringen finner emellertid inte att det för närvarande finns något behov av en ny reglering.

Beträffande de frågor som Sveriges Byggindustrier tagit upp i sitt remissyttrande har regeringen tagit flera initiativ som på olika sätt syftar till att underlätta byggandet i Sverige och som i olika omfattning behandlar frågor med anknytning till plangenomförandet. Regeringen beslutade således den 3 november 2011 att tillkalla en särskild utredare med uppgift att bl.a. belysa skillnaderna i formuleringarna av tekniska egenskapskrav i kommunernas genomförandavtal och att analysera effekterna av skillnaderna i tillämpningen (dir. 2011:100). Utredaren ska också lämna de förslag som bedöms nödvändiga. Uppdraget ska redovisas senast den 3 november 2012. Regeringen beslutade vidare den 24 november 2011 att tillkalla en särskild utredare med uppgift att bl.a. analysera vilka frågor som kan eller bör respektive inte bör kunna ingå i exploateringsavtal samt att redovisa lämpliga kriterier för dels när sådana avtal ska tecknas, dels avtalens innehåll (dir 2011:104). Utredaren ska även belysa förutsättningarna för och lämpligheten av att genom lagstiftning reglera förfarandet kring och innehållet i exploateringsavtal. Uppdraget ska redovisas senast den 31 december 2012. Regeringen konstate-

rar därmed att de frågor som Sveriges Byggindustrier tagit upp redan är föremål för särskilda utredningar.

6 Följdändringar i annan lagstiftning

Regeringens förslag: De bestämmelser som rör exploateringssamverkan som finns i fastighetsbildningslagen (1970:988), lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning, anläggningslagen (1973:1149), lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kärande att ställa säkerhet för rättegångskostnader samt plan- och bygglagen (2010:900) tas bort.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Har inte kommenterat förslaget.

Skälen för regeringens förslag: I fastighetsbildningslagen (1970:988), lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning, anläggningslagen (1973:1149), lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kärande att ställa säkerhet för rättegångskostnader samt i plan- och bygglagen (2010:900) finns bestämmelser som gäller exploateringssamverkan. Eftersom lagen (1987:11) om exploateringssamverkan föreslås upphävas fyller dessa bestämmelser inte längre någon funktion och bör därför tas bort.

7 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: Lagen (1987:11) om exploateringssamverkan upphör att gälla vid utgången av juni 2012. Den upphävda lagen gäller dock fortfarande för ärenden som har påbörjats före den 1 juli 2012.

Även följdändringarna i fastighetsbildningslagen (1970:988), lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning, anläggningslagen (1973:1149), lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kärande att ställa säkerhet för rättegångskostnader samt i plan- och bygglagen (2010:900) träder i kraft den 1 juli 2012. De äldre föreskrifterna gäller dock fortfarande på det sätt som närmare föreskrivs i respektive lags övergångsbestämmelse.

Promemorians förslag: Överensstämmer inte med regeringens. I promemorian förslags att lagen (1987:11) om exploateringssamverkan bör upphöra att gälla vid utgången av december 2011.

Remissinstanserna: Den enda instans som närmare har kommenterat frågan om ikraftträdande är *Boverket* som anger att upphävandet bör ske först efter det att en översyn av exploateringsparagraferna i plan- och bygglagens 6 kap. genomförts.

Skälen för regeringens förslag: Det saknas skäl att avvakta med att upphäva lagen om exploateringssamverkan intill dess att en översyn av de s.k. exploatörsbestämmelserna har kommit till stånd.

Promemorians förslag att lagen ska upphöra att gälla redan vid utgången av december 2011 är inte möjligt att genomföra. Upphävandet bör i stället ske vid utgången av juni 2012.

Det går inte att utesluta att lagen om exploateringssamverkan – trots utfallet av de genomförda undersökningarna om lagens tillämpning – har kommit till användning i något enstaka fall och att nuvarande regler därför behövs för att denna exploateringssamverkan ska kunna slutföras. Av den anledningen bedömer regeringen att upphävandet av lagen bör kombineras med övergångsbestämmelser med innebörd att den upphävda lagen och de äldre föreskrifterna om exploateringssamverkan i övriga lagar fortfarande ska gälla för ärenden som har påbörjats före den 1 juli 2012.

En ansökan om förrättning enligt lagen om exploateringssamverkan ska normalt föregås av att en kommun beslutar om genomförande av en detaljplan med exploateringssamverkan. Mot bakgrund av att ett detaljplaneärende ibland kan pågå under mycket lång tid bedömer regeringen att det är lämpligt att på något sätt tidsmässigt begränsa de upphävda respektive ändrade föreskrifternas fortsatta tillämplighet. Regeringen anser därför att föreskrifterna bör fortsätta att tillämpas endast om fastighetsägare eller kommunen före den 1 juli 2012 har ansökt om förrättning enligt lagen om exploateringssamverkan.

8 Konsekvenser

Ett upphävande av en lag som inte tillämpas eller i övrigt fyller någon funktion kan inte anses medföra några negativa konsekvenser. I stället förenklas tillämpningen av det regelsystem till vilket den aktuella lagen är knuten till gagn för lagstiftaren samt för dem som är betjänta av regelsystemets olika delar.

Lagen (1987:11) om exploateringssamverkan är knuten till bl.a. planläggnings- och plangenomförandelagstiftningen, dvs. till plan- och bygglagen (2010:900), fastighetsbildningslagen (1970:988) och anläggningslagen (1973:1149). Ett upphävande av lagen innebär därmed att de lagrum i de nu nämnda lagarna som hänvisar till lagen om exploateringssamverkan kan utmönstras. Därigenom förenklas regelsystemet. Även den successiva utveckling som ständigt pågår av lagstiftningen kan därigenom komma att förenklas.

De myndigheter, dvs. i första hand *Boverket* och *Lantmäteriet*, som har att ge ut allmänna råd eller annat vägledande material för tillämpning av regelverket, behöver vid ett upphävande av lagen inte längre ta hänsyn till de komplexa och komplicerade vinstdelningssystem m.m. som lagen om exploateringssamverkan erbjuder. De myndigheter som direkt har att

tillämpa lagstiftningen, dvs. framför allt landets kommuner, de kommunala lantmäterimyndigheterna och den statliga lantmäterimyndigheten kan på ett bättre sätt koncentrera sin kompetens och sin kunskapsutveckling till frågor som har relevans i planerings- och plangenomförande sammanhang.

Ett upphävande av lagen om exploateringssamverkan är ett regelför-
enklingsprojekt. Upphävandet kommer att medföra högst marginella
effekter för de statliga och kommunala myndigheternas arbete. De mar-
ginella effekterna är alltigenom av positiv art. Några statsfinansiella
kostnader eller mätbara kommunalekonomiska effekter kommer inte att
uppstå.

För företag och enskilda kommer ett upphävande av lagen enbart att
medföra att regelverket inom plan- och byggområdet blir enklare och mer
transparent. Inte heller för dessa kommer ett upphävande att medföra
några mätbara positiva ekonomiska effekter och inte heller några som
helst negativa konsekvenser.

Det finns två informationskrav i lagen om exploateringssamverkan
som har kopplingar till företagens administrativa kostnader, nämligen
ansökan om exploateringssamverkan enligt 8 § och betalning av ersätt-
ning för inlöst mark enligt 21–22 §§. De administrativa kostnaderna som
redovisas i Tillväxtverkets databas Malin uppges vara 0 kronor per år,
antagligen till följd av att lagen inte tillämpas i praktiken. Detta bekräftar
således det ovan förda resonemanget att lagen inte har någon praktisk
betydelse och att upphävandet av lagen inte har några negativa conse-
kvenser för varken företagen eller enskilda. Tvärtom innebär ett enklare
och tydligare regelverk inom planläggnings- och plangenomförande-
området att de berörda aktörerna påverkas positivt. Förslaget om upp-
hävandet av lagen bedöms sammantaget inte ha någon påverkan på före-
tagens konkurrensförhållanden.

Regelverket inom planläggnings- och plangenomförandeområdet
beslutas till övervägande del nationellt. Förslaget är inte hänförligt till
några EU-rättsliga krav och har därför inte några konsekvenser för de
skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till den Europeiska unio-
nen.

Ett upphävande av lagen om exploateringssamverkan kommer inte att
innebära några miljömässiga eller jämställdhetsmässiga konsekvenser.

Att möjligheten till exploateringssamverkan försvinner får ses som en i
det närmaste teoretisk förlust ur fastighetsägarnas synvinkel. Konsekven-
serna i form av ett enklare regelverk bör i allt väsentligt gynna kommu-
ner, lantmäterimyndigheter, och andra berörda parter som i dag måste
upprätthålla kompetens och beredskap inför en eventuell tillämpning av
de aktuella reglerna.

Sammanfattningsvis kan ett upphävande av lagen om exploaterings-
samverkan totalt sett enbart antas medföra positiva effekter för samhället
som helhet.

9 Författningskommentar

9.1 Förslaget till lag om upphävande av lagen (1987:11) om exploateringssamverkan

Lagen (1987:11) om exploateringssamverkan upphävs på grund av att den inte tillämpas eller i övrigt fyller någon funktion.

Övervägandena finns i avsnitt 5.

Övergångsbestämmelsen

Den upphävda lagen ska fortfarande gälla i de fall en ansökan om exploateringsförrättning har getts in till lantmäterimyndigheten före den 1 juli 2012. Det är således inte bara lagens bestämmelser om förrättning som fortfarande ska gälla efter en sådan ansökan, utan även lagens övriga delar såsom t.ex. bestämmelserna om verkan av ändrade förhållanden m.m. och domstolsprövning m.m.

Övervägandena finns i avsnitt 7.

9.2 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

6 kap. 2 a §

Paragrafen innehåller bestämmelser om bildande av särskilda samfälligheter av mark som ingår i samverkansområdet för en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan. Paragrafen upphävs till följd av upphävandet av lagen om exploateringssamverkan.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

Övergångsbestämmelsen

Bildande av särskilda samfälligheter av mark som ingår i samverkansområdet för en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan får även fortsättningsvis ske med stöd av den upphävda paragrafen. Detta gäller oavsett om exploateringssamfälligheten bildats före eller, med stöd av övergångsbestämmelsen till upphävandet av lagen om exploateringssamverkan, efter det att lagen har upphävts.

Övervägandena finns i avsnitt 7.

9.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning

1 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om förmånsrätt för bl.a. fordran på ersättning som bestämts vid en förrättning enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan. Paragrafen ändras till följd av upphävandet av

lagen om exploateringssamverkan. I övrigt moderniseras paragrafen språkligt.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

Övergångsbestämmelsen

Även sedan lagen (1987:11) om exploateringssamverkan har upphävts ska förmånsrätt på samma sätt som i dag följa med fordran på ersättning som har bestämts vid en exploateringsförrättning. Detta gäller också i det fall som förrättningen, med stöd av övergångsbestämmelsen till upphävandet av lagen om exploateringssamverkan, har avslutats efter upphävandet av lagen.

Övervägandena finns i avsnitt 7.

9.4 Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

18 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om att bl.a. en samfällighet som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan får begära förrättning enligt anläggningslagen. Paragrafen ändras till följd av upphävandet av lagen om exploaterings-samverkan. I övrigt moderniseras paragrafen språkligt.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

Övergångsbestämmelsen

En samfällighetsförening som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan får även fortsättningsvis begära förrättning enligt anläggningslagen i enlighet med paragrafens tidigare lydelse.

Övervägandena finns i avsnitt 7.

9.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

1, 4, 5, 18, 20, 21, 23 och 61 §§

Paragraferna innehåller bestämmelser om förvaltningen av bl.a. en samfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan. Paragraferna ändras till följd av upphävandet av lagen om exploateringssamverkan. I övrigt moderniseras 1, 18, 20, 21, 23 och 61 §§ språkligt.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

Övergångsbestämmelsen

De ändrade paragraferna ska tillämpas enligt tidigare lydelse i fråga om samfälligheter enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan. Detta gäller också om samfälligheten, med stöd av övergångsbestämmelsen till

upphävandet av lagen om exploateringssamverkan, har bildats efter upphävandet av lagen.

Övervägandena finns i avsnitt 7.

9.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

1 §

Lagen, som idag bara innehåller en löpande text, ges paragrafnumrering. Paragrafen innehåller bestämmelser om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, bl.a. för en samfällighetsförening som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan. Andra stycket upphävs till följd av att lagen om exploateringssamverkan upphävs. I övrigt moderniseras paragrafen språkligt.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

Övergångsbestämmelsen

Även sedan lagen (1987:11) om exploateringssamverkan har upphävts ska bestämmelserna om förmånsrätt fortsätta att gälla för förening som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt den lagen.

Övervägandena finns i avsnitt 7.

9.7 Förslaget till lag om ändring i lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kärande att ställa säkerhet för rättegångskostnader

2 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om att säkerhet inte behöver ställas i mål och ärenden vid mark- och miljödomstol enligt bl.a. lagen (1987:11) om exploateringssamverkan. Paragrafen ändras till följd av att lagen om exploateringssamverkan upphävs.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

Övergångsbestämmelsen

Paragrafen ska tillämpas enligt tidigare lydelse när det gäller mål och ärenden vid mark- och miljödomstol enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.

Övervägandena finns i avsnitt 7.

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

4 kap. 19 och 20 §§, 6 kap. 2 och 11 §§ samt 14 kap. 21 §

Paragraferna innehåller bestämmelser om genomförande av detaljplaner med exploateringssamverkan och en hänvisning till bestämmelserna om inlösen i lagen (1987:11) om exploateringssamverkan. Paragraferna upphävs till följd av upphävandet av lagen om exploateringssamverkan.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

4 kap. 42 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad kommunen får reglera med områdesbestämmelser, bl.a. om exploateringssamverkan. Paragrafen ändras till följd av upphävandet av lagen (1987:11) om exploateringssamverkan. Ändringen innebär bl.a. att andra stycket upphävs.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

Övergångsbestämmelsen

De upphävda respektive ändrade paragraferna ska fortsätta att gälla för ärenden om exploateringssamverkan som före den 1 juli 2012 har påbörjats enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan. Vad som avses med att ett ärende har påbörjats framgår av kommentaren till övergångsbestämmelsen till lagen om upphävande av lagen om exploateringssamverkan.

Övervägandena finns i avsnitt 7.

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

Önskvärda förändringar inom bebyggda områden kommer ofta i konflikt med rådande fastighetsindelning och ägarförhållanden. För att sådana förändringar skall komma till stånd i större omfattning krävs därför normalt att marken genom frivilliga förvärv eller expropriation samlas i en hand, antingen hos kommunen eller en exploatör.

Genom ESL, som trädde i kraft samtidigt med PBL den 1 juli 1987, skapades emellertid möjligheter att få till stånd samordnade aktiva insatser från fastighetsägarna själva. ESL innehåller genomförandemedel av två principiellt olika slag.

För det första ger lagen möjligheter för fastighetsägarna att i samverkan utföra de gemensamma anläggningar som är nödvändiga för området, t.ex. gator och va-ledningar. Därefter överlämnas anläggningarna till den huvudman, kommunen eller en anläggningssamfällighet, som skall ansvara för driften i framtiden.

För det andra innehåller lagen ett speciellt värdeutjämningsystem, genom vilket fastighetsägarna får del i exploateringsverksamhetens avkastning utifrån vad man bidrar med till exploateringsföretaget och inte efter hur planens byggrätter lokaliseras, vilket i vissa situationer skapar större rättvisa och därmed ger bättre förutsättningar att åstadkomma lämpligt utformade detaljplaner.

Lagen har dock tillämpats i endast få fall, vilket bl.a. torde bero på att den uppfattas som komplicerad. Detta har till stor del sin grund i att frågor om utbyggnad av anläggningar å den ena sidan och fördelning av planutfallet å den andra har vävts samman i ett enda förfarande. Vårt förslag är därför att ESL upphävs och att dessa båda huvudsyften behandlas var för sig.

För utbyggnad av anläggningar finns en väl fungerande lagstiftning i form av AL. Vårt förslag är att den lagen exklusivt skall hantera dessa frågor.

När det gäller värdeutjämningsystemet har vi konstaterat att liknande system med framgång och i stor utsträckning tillämpas i andra länder och i de praktiska fall som har genomförts enligt ESL har möjligheten till en mer rättvis fördelning av planvinsten framhållits som särskilt värdefull. Vi anser därför att systemet bör behållas, men med en förenklad utformning i jämförelse med ESL.

Kommunen skall i en detaljplan kunna meddela bestämmelser om att ett särskilt fördelningsförfarande skall tillämpas vid genomförandet av planen. Samtidigt meddelas bestämmelser om fastighetsindelningen m.m., motsvarande vad som enligt gällande rätt regleras i fastighetsplan. Därefter genomförs en fördelningsförrättning vid lantmäterimyndigheten, varvid marken omdisponeras och en ekonomisk avräkning görs, så att berörda fastigheter får del av planvinsten utifrån ett andelstal. Detta andelstal bestäms normalt med utgångspunkt från den areal som fastigheten bidrar med. Det finns dock möjlighet att jämka andelstalet så att

även andra bidrag än arealen beaktas, t.ex. om en fastighet som skall bevaras bidrar med en värdehöjning på angränsande fastigheter.

Vårt förslag är att bestämmelserna om det särskilda fördelningsförfarandet tas in i en ny lag, lagen om fördelning av byggrätt.

I anslutning till frågorna om samverkan föreslår vi även två ändringar i AL. Vi föreslår för det första att det skall vara möjligt att bestämma särskilda andelstal för betalning av ersättning vid upplåtelse för en gemensamhetsanläggning. Denna möjlighet är avsedd att underlätta förfarandet när en gemensamhetsanläggning inrättas för en befintlig anläggning med många intressenter inblandade. För det andra föreslår vi en bestämmelse om ersättning som skall kompensera fastighetsägare för skada som uppstår till följd av att en gemensamhetsanläggning ändras eller upphävs.

Slutligen berör vi frågan om fastighetssamverkan vid utbyggnad av vindkraft. Vi konstaterar därvid att det nyss beskrivna fördelningsförfarandet även kan användas i detta sammanhang och att det inte heller i fråga om AL finns anledning till särskilda bestämmelser just för ändamålet vindkraft.

Våra förslag syftar således till att behålla och i viss mån bygga ut de möjligheter ESL erbjuder till vinstfördelning, innebärande stimulans till samverkan och bättre planer, kombinerat med effektivare instrument för genomförandet.

Förteckning över remissinstanserna avseende Plan- och byggtredningens förslag i 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, Försvarsmakten, 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, Arvidsjaurs 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 ingenjörföretagsförening, Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation, Sveriges fastighetsägareförbund och Villaägarnas riksförbund.

PBL-kommitténs bedömning avseende exploateringssamverkan i betänkandet Får jag lov? Om planering och byggande (SOU 2005:77)

Förändringar av markanvändningen inom bebyggda områden, med många fastigheter, kommer ofta i konflikt med rådande fastighetsindelning och ägarförhållanden. För att sådana förändringar ska komma till stånd i större omfattning krävs därför normalt att marken genom frivilliga förvärv eller expropriation samlas i en hand, antingen hos kommunen eller en exploatör. Genom lagen om exploateringssamverkan (1987:11, ESL) skapades 1987 möjligheter att få till stånd samordnade aktiva insatser från fastighetsägarna själva.

ESL innehåller genomförandemedel av två principiellt olika slag. För det första ger lagen möjligheter för fastighetsägarna att i samverkan utföra de gemensamma anläggningar som är nödvändiga för området, t.ex. gator och va-ledningar. Därefter överlämnas anläggningarna till den huvudman, kommunen eller en anläggningssamfällighet, som ska ansvara för driften i framtiden. För det andra innehåller lagen ett speciellt värdeutjämningsystem som innebär att fastighetsägarna får del i exploateringsverksamhetens nettofördelar utifrån den mark man bidrar med till exploateringsföretaget – och inte efter hur detaljplanens byggrätter lokaliseras. I vissa situationer skapar det större rättvisa och ger därmed bättre förutsättningar att åstadkomma lämpligt utformade detaljplaner.

Plan- och byggtredningen konstaterade att ESL endast har tillämpats i få fall, vilket bl.a. sannolikt beror på att lagstiftningen uppfattas som komplicerad. Det har troligen till stor del sin grund i att frågor om utbyggnad av anläggningar å den ena sidan och fördelning av byggrätter eller kostnader å den andra har vävts samman i ett enda förfarande. Utredningens grundläggande förslag var därför att ESL skulle upphävas och att lagens två huvudsyften skulle behandlas var för sig.

När det gäller utbyggnad av anläggningar i fastighetsägarnas gemensamma regi finns en väl fungerande lagstiftning i form av anläggningslagen (AL). Utredningens förslag var därför att den lagen exklusivt ska hantera dessa frågor. I anslutning till detta ställningstagande föreslog utredningen också vissa ändringar i AL. Dessa förslag har därefter framförts även av Lantmäteriverket i LMV-rapport 2002:9, Översyn av anläggningslagen, och bereds för närvarande inom Regeringskansliet (Justitiedepartementet).

När det gäller fördelning av byggrätter i detaljplanen konstaterade utredningen att liknande system med framgång och i stor utsträckning tillämpas i andra länder. I de praktiska fall som har genomförts enligt ESL har möjligheten till en mer rättvis fördelning av den s.k. planvinsten framhållits som särskilt värdefull. Utredningen ansåg därför att principerna i systemet bör behållas, men att regelsystemet bör förenklas i jämförelse med ESL.

I korthet innebär det av Plan- och byggtredningen föreslagna systemet följande. Kommunen ska i en detaljplan kunna meddela bestämmelser om att ett särskilt fördelningsförfarande ska tillämpas vid genomförandet av en detaljplan. Samtidigt meddelas bestämmelser om fastighetsindel-

ningen m.m. motsvarande vad som enligt gällande rätt regleras i en fastighetsplan. Därefter genomförs en s.k. fördelningsförrättning vid lantmäterimyndigheten, varvid fastigheterna ”omdisponeras”. Vidare gör lantmäterimyndigheten en ekonomisk avräkning, så att berörda fastigheter får del av planvinsten utifrån ett andelstal. Detta andelstal bestäms normalt med utgångspunkt från den areal som fastigheten bidrar med till exploateringsföretaget. Det finns dock möjlighet att jämka andelstalet så att man också tar hänsyn till andra bidrag än arealen, t.ex. om en fastighet som ska bevaras bidrar med en värdehöjning på angränsande fastigheter.

Utredningen föreslog att bestämmelserna om det beskrivna fördelningsförfarandet skulle tas in i en ny lag, lagen om fördelning av byggrätt.

Det är sannolikt en allmänt spridd uppfattning att ESL, i första hand p.g.a. dess komplexitet, inte är riktigt ändamålsenlig som plangenumförandeinstrument – även om grundtankarna bakom lagen ofta uppfattas som riktiga. Många remissinstanser var positiva till en lagstiftning i någon form rörande samverkan mellan fastighetsägare vid exploatering, men flera instanser ansåg samtidigt att Plan- och byggutredningens förslag bör bearbetas ytterligare.

Behovet av en lagstiftning om samverkan vid exploatering eller om fördelning av byggrätter gör sig främst gällande vid byggande i områden med många inblandade fastighetsägare, där den etablerade fastighetsstrukturen försvårar en ändamålsenlig planläggning. Typexemplet är s.k. förnyelse av äldre villa- och fritidsbebyggelseområden. När professionella byggherrar ska exploatera inom områden med flera fastighetsägare kan troligen en nödvändig omstrukturering av fastighetsindelningen i stället ske genom avtalslösningar.

Det är alltså inte sannolikt att byggande enligt de föreslagna lagreglerna skulle komma att svara för någon mer betydande andel av bostadsproduktionen i Sverige i framtiden. I det avseendet skulle lagreglerna sannolikt få en tämligen begränsad betydelse i vårt land – till skillnad från länder som Tyskland, Frankrike och Japan, där liknande lösningar har en mer produktionsstimulerande betydelse.

I de fall där reglerna främst är avsedda att användas, dvs. i s.k. förnyelseområden, kan dock förutsättningarna för goda plan- och miljömässiga lösningar påtagligt förbättras – i Sverige lika väl som i andra länder. Detta talar för att även svensk lag bör tillhandahålla ett redskap för samverkan eller värdefördelning vid en exploatering som berör många fastighetsägare.

Med tanke på de synpunkter på Plan- och byggutredningens förslag som framfördes av remissinstanserna bör det inte vara möjligt att direkt lägga den utredningens förslag till grund för en ny lagstiftning. Det krävs således ytterligare bearbetningar. Även om det, som nyss har beskrivits, i och för sig finns behov av en lagstiftning av det aktuella slaget, har kommittén gjort bedömningen att det i nuläget inte har varit befogat att prioritera dessa frågor på bekostnad av andra plan- och plangenumförande frågor som PBL-kommittén har haft att behandla.

Kommittén har därför valt att inte utreda dessa frågor ytterligare, men att ett förnyat ställningstagande kan behöva göras i framtiden. Någon anledning att isolerat, dvs. utan alternativ lagstiftning eller fördjupad

utredning om konsekvenserna m.m., upphäva ESL finns inte. Vad som Bilaga 3
än sägs om ESL innehåller den lagen fördelningsregler som verksamt
skulle kunna bidra till plangenomförandet i vissa särskilda fall.

Förteckning över remissinstanser avseende PBL-kommitténs betänkande Får jag lov? Om planering och byggande (SOU 2005:77)

Riksdagens ombudsmän, JO, Riksrevisionen, Högsta domstolen, Svea hovrätt, Miljööverdomstolen. Stockholms tingsrätt, Fastighetsdomstolen och Miljödomstolen, Växjö tingsrätt, Fastighetsdomstolen och Miljödomstolen, Vänersborgs tingsrätt, Fastighetsdomstolen och Miljödomstolen, Östersunds tingsrätt, Fastighetsdomstolen och Miljödomstolen, Umeå tingsrätt, Fastighetsdomstolen och Miljödomstolen, Regeringsrättens ledamöter, Kammarrätten i Göteborg, Kammarrätten i Sundsvall, Länsrätten i Stockholms län, Länsrätten i Skåne län, Länsrätten i Göteborg, Länsrätten i Vänersborg, Länsrätten i Västerbottens län, Länsrätten i Norrbottens län, Länsrätten i Kronobergs län, Länsrätten i Örebro län, Domstolsverket, Integrationsverket, Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll, Kommerskollegium, Försvarsmakten, Krisberedskapsmyndigheten, Statens räddningsverk, Socialstyrelsen, Statens folkhälsoinstitut, Handikappombudsmannen, Barnombudsmannen, Statens fastighetsverk, Ekonomistyrningsverket, Fortifikationsverket, Kammarkollegiet, Statskontoret, 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 Skåne län, Länsstyrelsen i Hallands län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Länsstyrelsen i Värmlands län, Länsstyrelsen i Örebro län, Länsstyrelsen i Västmanlands län, Länsstyrelsen i Dalarnas län, Länsstyrelsen i Gävleborgs län, Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Länsstyrelsen i Jämtlands län, Länsstyrelsen i Västerbottens län, Länsstyrelsen i Norrbottens län, Ungdomsstyrelsen, Kungl. Tekniska högskolan, Uppsala universitet, Lunds tekniska högskola, Blekinge Tekniska Högskola, Chalmers tekniska högskola, Riksantikvarieämbetet, Statens jordbruksverk, Fiskeriverket, Sametinget, Konsumentverket, Sveriges lantbruksuniversitet, Naturvårdsverket, Statens geotekniska institut, Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut, Boverket, Lantmäteriverket, Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande, Affärsverket svenska kraftnät, Statens energimyndighet, Post- och telestyrelsen, Banverket, Järnvägsstyrelsen, Vägverket, Sjöfartsverket, Luftfartsverket, Luftfartsstyrelsen, Statens institut för kommunikationsanalys, Arbetsmiljöverket, Jämställdhetsombudsmannen, Konkurrensverket, Sveriges geologiska undersökning, Skogsstyrelsen, Glesbygdverket, Verket för näringslivsutveckling, Institutet för tillväxtpolitiska studier, Samtliga kommuner (290 st), Stockholms läns landsting, Regionplane- och trafikkontoret, Landstinget i Skåne län, Landstinget i Västra Götalands län, Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademien, Handikappförbundens samarbetsorgan, De Handikappades Riksförbund, Sveriges Kommuner och Landsting, Svenska Samernas Riksförbund, Riksförbundet Enskilda Vägar, Svenska Naturskyddsföreningen, Sveriges advokatsamfund, Svensk Handel, Svenskt Näringsliv, Företagarna, Lantbrukarnas Riksförbund, Svensk Energi, Svensk Fjärrvärme, Svenska Brandskyddsföreningen, Svensk Teknik och

Design, Sveriges Riksidrottsförbund, Näringslivets Regelnämnd, Byggherreforum, Byggsektorns kretsloppsrad, Centrumutveckling, De små kommunernas samverkan, Egnahemsägarnas Riksförbund, Fastighetsägarna Sverige, Folkrorelserådet Hela Sverige ska leva!, Funktionskontrollanternas förening, Föreningen för samhällsplanering, Föreningen Svenskt Flyg, Föreningen Sveriges Bygglövsgranskare och Byggnadsnämndssekreterare, Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, Föreningen Sveriges Praktiserande Byggnadsantikvarier, Förpacknings- och Tidningsinsamlingen, Handels utredningsinstitut, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Kommunalförbundet, Region Blekinge, Kommunalförbundet, Region Dalarna, Kommunalförbundet, Region Halland, Kommunalförbundet, Regionförbundet i Kalmar län, Kommunalförbundet, Regionförbundet Jönköpings län, Kommunalförbundet, Regionförbundet Sörmland, Kommunalförbundet, Regionförbundet Uppsala län, Kommunalförbundet, Regionförbundet Östman, Kvalitetsansvarigas Riksförening, Kvinnors byggforum, Landsrådet för Sveriges ungdomsorganisationer, Lantmätareföreningen, Nordic Center for Spatial Development, Nordregio, Riksbyggen, Rådet för byggkvalitet, Samverkansforum för statliga byggherrar och förvaltare, Skärgårdarnas Riksförbund, Svensk dagligvaruhandel, Svenska Byggingenjörers Riksförbund, Svenska byggnadsvårdsföreningen, Svenska Lokaltrafikföreningen, Svenska Renhållningsverksföreningen, Svenska UMTS nät AB, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, Sveriges Arkitekter, Sveriges Bostadsrättscentrum AB, Sveriges Byggindustrier, Sveriges Energiföreningars Riksorganisation, Sveriges Fiskares Riksförbund, Sveriges Kommunaltekniska förening, Sveriges Konsumentråd, Sveriges stadsarkitektförening, Swedish Standards Institute, Synskadades Riksförbund, Villaägarnas Riksförbund, Vindkraftens Investeringar och Projektörer, Vindkraftsleverantörerna i Sverige, VVS-tekniska föreningen och Återvinningsindustrierna.

Lagen om exploateringssamverkan (1987:11) trädde i kraft den 1 juli 1987. Det skedde till följd av en längre tids lagstiftningsarbete som resulterade i ett samtidigt ikrafträdande med plan- och bygglagen (1987:10) och lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m.

En utvärdering av lagen om exploateringssamverkan och dess tillämpning som ägde rum 1996 – Översyn av PBL och va-lagen (SOU 1996:168) – visade att lagen enbart tillämpats i ett fåtal fall. Skälet till detta angavs vara lagstiftningens komplexitet och att det regelsystem som byggts upp för att möjliggöra tillämpning av lagstiftningen var alltför komplicerat. I samband med utvärderingen föreslogs att lagen skulle upphävas och att ett nytt enklare regelsystem skulle byggas upp. Remissinstanserna var i stort sett helt eniga om att lagen om exploateringssamverkan kunde upphävas. Det stora flertalet remissinstanser hade i princip inte heller något att erinra mot en ny lagstiftning som berör frågor om exploateringssamverkan.

Det förslag till utformning av en sådan lagstiftning som utarbetades i samband med utvärderingen fick dock en relativt omfattande kritik och ansågs inte kunna ligga till grund för en regeringens proposition i frågan. Även om huvuddelen av remissinstanserna i princip var positiva till en ny lagstiftning gjordes den bedömningen att den i det fall den förverkligades enbart skulle komma att tillämpas i relativt ringa omfattning. Förslagen till upphävande och om en förnyad lagstiftning har inte genomförts.

Såvitt kommit till Socialdepartementets kännedom har lagen om exploateringssamverkan inte heller tillämpats efter 1996 års översyn. Det har inte till departementet kommit några framställningar om att det föreligger något behov en ny lagstiftning som berör frågan om exploateringssamverkan. Däremot har flera framställningar gjorts och förslag redovisats i övrigt i frågor som berör de plangenomförandeåtgärder som återfinns i plan- och bygglagen.

Ett aktivt arbete har under de gångna åren bedrivits i syfte att bl.a. genomföra förenklingar av den lagstiftning som berör planering och byggande. Detta arbete har resulterat i att riksdagen tagit ställning för en ny plan- och bygglag (2010:900) som ska träda i kraft den 2 maj 2011. Lagen om hushållning med naturresurser m.m. som trädde i kraft samtidigt med plan- och bygglagen och lagen om exploateringssamverkan upphörde att gälla till följd av miljöbalkens ikrafträdande redan den 1 januari 1999.

En utgångspunkt för det regelförenklingsarbete som bedrivits under de senaste åren har varit att sådan lagstiftning som inte tillämpas eller i övrigt inte fyller någon funktion ska upphävas.

Lagen om exploateringssamverkan tillämpas inte. Den fyller inte heller i övrigt någon funktion. Den intar däremot en central plats i det kapitel i plan- och bygglagen som behandlar frågan om plangenomförande, detta till följd av en direkt hänvisning till lagen i kapitlets inledning. Det gäller såväl i den nu gällande plan- och bygglagen som i den nya plan- och bygglag som träder i kraft den 2 maj 2011. Hänvisningar till lagen sker

också i bl.a. fastighetsbildningslagen (1970:988) och anläggningslagen (1973:1149). Bilaga 5

Lagen om exploateringssamverkan bör upphävas. Ett upphävande av lagen kan ses som ett led i ambitionen att åstadkomma en enklare och tydligare lagstiftning inom planläggnings- och plangenomförandeområdet. Ett upphävande av lagen skulle medföra vissa marginella förenklingar för de myndigheter som på olika sätt har att hantera vissa frågor som har anknytning till lagstiftningen. Det gäller i första hand Boverket, Lantmäteriet, de kommunala lantmäterimyndigheterna, den statliga lantmäterimyndigheten samt kommunerna. Ett upphävande skulle inte medföra några negativa konsekvenser för myndigheter, organisationer, företagare eller enskilda. Det skulle inte heller innebära några miljömässiga eller jämställdhetsmässiga konsekvenser.

Lagen om exploateringssamverkan föreslås upphöra att gälla vid utgången av december 2011.

2 Författningsförslag

2.1 Förslag till lag om upphävande av lagen (1987:11)
om exploateringssamverkan

Härigenom föreskrivs att lagen (1987:11) om exploateringssamverkan ska upphöra att gälla vid utgången av december 2011.

Den upphävda lagen gäller dock fortfarande för ärenden som har påbörjats före den 1 januari 2012.

2.2 Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen Bilaga 6
(1970:988)

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 2 a § fastighetsbildningslagen (1970:988)¹ ska upphöra att gälla.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2012.
 2. Den upphävda paragrafen gäller dock fortfarande för ärende om för rättning som har påbörjats före den 1 januari 2012.

¹ Lagen omtryckt 1992:1212.

2.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning

Bilaga 6

Härigenom föreskrivs att 1 § lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §¹

Har vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller lagen (1987:11) om exploateringsamverkan bestämts att ägare eller tidigare ägare av fastighet *skall utge* ersättning till annan sakägare och har fordran på ersättning icke förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan, *skall* med fordringen följa förmånsrätt enligt 6 § 1 förmånsrättslagen (1970:979).

Samma förmånsrätt tillkommer fordran på ersättning i pengar enligt 5 kap. 31 § tredje stycket fastighetsbildningslagen för skog som *ej* kunnat *uttagas* inom föreskriven tid.

Har vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) bestämts att ägare eller tidigare ägare av fastighet *ska lämna* ersättning till annan sakägare och har fordran på ersättning *inte* förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan, ska med fordringen följa förmånsrätt enligt 6 § 1 förmånsrättslagen (1970:979).

Samma förmånsrätt tillkommer fordran på ersättning i pengar enligt 5 kap. 31 § tredje stycket fastighetsbildningslagen för skog som *inte* kunnat *tas ut* inom föreskriven tid.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2012. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för beslut som har fattats med stöd av lagen (1987:11) om exploateringsamverkan.

¹ Senaste lydelse 1992:1215.

Härigenom föreskrivs att 18 § anläggningslagen (1973:1149)¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

18 §²

Rätt att begära förrättning enligt denna lag har

1. ägaren av en fastighet som *skall* delta i anläggningen,
2. ägaren av en fastighet som enligt en detaljplan helt eller till viss del *skall* användas för allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman eller för trafikanläggning som är gemensam för flera fastigheter,
3. kommunen,
4. hyresgästorganisation.

1. ägaren av en fastighet som *ska* delta i anläggningen,
2. ägaren av en fastighet som enligt en detaljplan helt eller till viss del *ska* användas för allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman eller för trafikanläggning som är gemensam för flera fastigheter,
3. kommunen,
4. hyresgästorganisation.

En samfällighetsförening får, efter beslut av föreningsstämman, begära en förrättning som angår gemensamhetsanläggning under föreningens förvaltning.

Länsstyrelsen kan begära förrättning för inrättande av anläggning som styrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren begära förrättning för inrättande av sådan anläggning varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas.

Bestämmelser om rätt för väghållare och den som bygger eller innehar järnväg att begära förrättning enligt denna lag finns i 20 a § och 25 § tredje stycket väglagen (1971:948) samt i 2 kap. 12 § lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

En samfällighetsförening som förvaltar en exploaterings-samfällighet enligt lagen (1987:11) om exploaterings-samverkan får begära förrättning enligt denna lag, om åtgärden syftar till att genomföra sådan samverkan.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2012. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för samfällighetsföreningar som förvaltar en exploaterings-samfällighet enligt lagen (1987:11) om exploaterings-samverkan.

¹ Lagen omtryckt 1992:1148.

² Senaste lydelse 1996:3. Ändringen innebär bl.a. att sjätte stycket upphävs.

2.5 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Bilaga 6

Härigenom föreskrivs att 1, 4, 5, 18, 20, 21, 23, och 61 §§ lagen (1973:1150)¹ om förvaltning av samfälligheter ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Vid tillämpningen av denna lag *skall* som samfällighet anses

1. samfällighet enligt fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. annan mark som gemensamt tillhör ägarna av de mantalssatta fastigheterna i en socken,
3. servitut eller annan särskild rättighet som hör till flera fastigheter gemensamt,
4. samfällighet enligt anläggningslagen (1973:1149),
5. samfällighet enligt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet,
6. samfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.

Med delägarfastighet förstås i lagen fastighet som har del i samfällighet och med delägare ägaren av delägarfastighet. I fråga om samfällighet enligt första stycket 5 förstås dock med delägarfastighet fastighet som på annat sätt än genom delaktighet omfattas av samfälligheten och med delägare den som deltar i samfälligheten. Beträffande sådan samfällighet *skall* vidare vad som sägs i lagen om delägarfastighets andelstal i stället gälla delägares andelstal.

Samfällighet förvaltas antingen direkt av delägarna (delägarförvaltning) eller av särskilt bildad samfällighetsförening (förenings-

Föreslagen lydelse

1 §²

Vid tillämpningen av denna lag *ska* som samfällighet anses

1. samfällighet enligt fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. annan mark som gemensamt tillhör ägarna av de mantalssatta fastigheterna i en socken,
3. servitut eller annan särskild rättighet som hör till flera fastigheter gemensamt,
4. samfällighet enligt anläggningslagen (1973:1149),
5. samfällighet enligt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

Med delägarfastighet förstås i lagen fastighet som har del i samfällighet och med delägare ägaren av delägarfastighet. I fråga om samfällighet enligt första stycket 5 förstås dock med delägarfastighet fastighet som på annat sätt än genom delaktighet omfattas av samfälligheten och med delägare den som deltar i samfälligheten. Beträffande sådan samfällighet *ska* vidare vad som sägs i lagen om delägarfastighets andelstal i stället gälla delägares andelstal.

4 §

Samfällighet förvaltas antingen direkt av delägarna (delägarförvaltning) eller av särskilt bildad samfällighetsförening (förenings-

¹ Lagen omtryckt 1987:128.

² Senaste lydelse 1998:837.

förvaltning). *I fråga om mark som är belägen inom ett samverkansområde gäller även vad därom föreskrivs i lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.*

5 §

Avstyckas samfällighet som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller viss ägovidd av sådan samfällighet utan att ha övergått till annan ägare och förvaltas samfälligheten av samfällighetsförening, övergår äganderätten till den sålunda bildade fastigheten genom avstyckningen till föreningen. *Detta gäller dock ej samfällighetsförening som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.*

Avstyckas samfällighet som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller viss ägovidd av sådan samfällighet utan att ha övergått till annan ägare och förvaltas samfälligheten av samfällighetsförening, övergår äganderätten till den sålunda bildade fastigheten genom avstyckningen till föreningen.

18 §³

Samfällighetsföreningens ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats.

Samfällighetsförening får *ej* driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten *skall* tillgodose.

Samfällighetsförening som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan får ej äga mark.

Samfällighetsförening får *inte* driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten *ska* tillgodose.

20 §⁴

Samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna genom att de *antager* stadgar och utser styrelse.

Sammanträde enligt första stycket *skall*, om någon delägare begär det, hållas av lantmäterimyndigheten eller den som myndigheten förordnat därtill. Dock k i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen

Samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna genom att de *antar* stadgar och utser styrelse.

Sammanträde enligt första stycket *ska*, om någon delägare begär det, hållas av lantmäterimyndigheten eller den som myndigheten förordnat därtill. Dock ska i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen

³ Ändringen innebär bl.a. att tredje stycket upphävs.

⁴ Senaste lydelse 1998:837.

(1970:988), anläggningslagen (1973:1149) *eller lagen (1987:11) om exploaterings-samverkan* lantmäterimyndigheten eller, om särskild förrättningsman förordnats enligt 4 § anläggningslagen, denne hålla sammanträde enligt första stycket beträffande samfällighet som *beröres* av förrättningen, om delägare i samfälligheten begär det eller om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att samfällighetsförening bildas.

Om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en samfällighetsförening bildas för förvaltningen av en samfällighet enligt 1 § första stycket 5, får lantmäterimyndigheten hålla sammanträde enligt första stycket även om delägare i samfälligheten inte har begärt det.

21 §⁵

I fråga om sammanträde för bildande av samfällighetsförening äger 7 § andra stycket, 8–11 §§, 12 § första stycket första punkten och 14 § motsvarande tillämpning. *Hålles* sammanträdet i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), anläggningslagen (1973:1149) *eller lagen (1987:11) om exploaterings-samverkan*, äger dock i fråga om delgivning av kallelse till sammanträdet vad som gäller om delgivning av kallelse till sammanträde vid förrättningen motsvarande tillämpning.

I fråga om sammanträde för bildande av samfällighetsförening äger 7 § andra stycket, 8–11 §§, 12 § första stycket första punkten och 14 § motsvarande tillämpning. *Hålls* sammanträdet i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) *eller anläggningslagen (1973:1149)* äger dock i fråga om delgivning av kallelse till sammanträdet vad som gäller om delgivning av kallelse till sammanträde vid förrättningen motsvarande tillämpning.

23 §⁶

I fråga om klander av beslut vid sammanträdet äger 15 § motsvarande tillämpning.

Har fastighetsbildnings-, anläggnings- *eller exploateringsbeslut* eller tillståndsdom eller tillståndsbeslut enligt miljöbalken meddelats, får sammanträde för bildande av samfällighetsförening hållas innan domen eller beslutet

Har fastighetsbildnings- *eller anläggningsbeslut* eller tillståndsdom eller tillståndsbeslut enligt miljöbalken meddelats, får sammanträde för bildande av samfällighetsförening hållas innan domen eller beslutet om samfällig-

⁵ Senaste lydelse 1998:837.

⁶ Senaste lydelse 1998:837.

om samfällighetens bildande vunnit laga kraft. Som delägare anses därvid ägaren av fastighet och annan som enligt domen eller beslutet *skall* ha del i samfälligheten. Beslut som fattas vid sammanträdet gäller endast under förutsättning att fastighetsbildnings-, anläggnings-, *exploaterings-* eller tillståndsbeslutet eller tillståndsdomen vinner laga kraft eller, i fråga om anläggningsbeslut, att förordnande meddelas enligt 27 a § anläggningslagen (1973:1149) eller 22 kap. 28 § första stycket miljöbalken.

hetens bildande vunnit laga kraft. Som delägare anses därvid ägaren av fastighet och annan som enligt domen eller beslutet *ska* ha del i samfälligheten. Beslut som fattas vid sammanträdet gäller endast under förutsättning att fastighetsbildnings-, anläggnings- eller tillståndsbeslutet eller tillståndsdomen vinner laga kraft eller, i fråga om anläggningsbeslut, att förordnande meddelas enligt 27 a § anläggningslagen (1973:1149) eller 22 kap. 28 § första stycket miljöbalken.

61 §⁷

Samfällighetsförening *skall* upplösas, när den eller de samfälligheter som förvaltas av föreningen upphör att bestå. Upplösning *skall* vidare ske, om medlemmarna är ense om det och länsstyrelsen medger det. Bestämmelser om rätt för lantmäterimyndigheten att förordna om upplösning av samfällighetsförening finns i anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.

Samfällighetsförening *ska* upplösas, när den eller de samfälligheter som förvaltas av föreningen upphör att bestå. Upplösning *ska* vidare ske, om medlemmarna är ense om det och länsstyrelsen medger det. Bestämmelser om rätt för lantmäterimyndigheten att förordna om upplösning av samfällighetsförening finns i anläggningslagen (1973:1149).

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2012. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för samfälligheter enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.

⁷ Senaste lydelse 1995:1406.

2.6 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Bilaga 6

Härigenom föreskrivs att lagen (1973:1152)¹ om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Med samfällighetsförenings fordran på belopp, som vid uttaxering enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter påförts någon som ägare av fastighet eller innehavare av tomrätt, som omfattas av samfälligheten, följer förmånsrätt enligt 6 § 1 eller 7 § 2 förmånsrättslagen (1970:979), om beloppet icke förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan.

Om föreningen förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploaterings-samverkan, gäller förmånsrätten dock inte större belopp än som följer av beslut enligt 13 § nämnda lag.

Föreslagen lydelse

Med samfällighetsförenings fordran på belopp, som vid uttaxering enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter påförts någon som ägare av fastighet eller innehavare av tomrätt, som omfattas av samfälligheten, följer förmånsrätt enligt 6 § 1 eller 7 § 2 förmånsrättslagen (1970:979), om beloppet inte förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2012. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för föreningar som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.

¹ Senaste lydelse 1987:131. Ändringen innebär bl.a. att andra stycket upphävs.

2.7 Förslag till ändring av lagen (1980:307) om skyldighet för utländska käreande att ställa säkerhet för rättegångskostnader

Bilaga 6

Härigenom föreskrivs att lagen (1980:307)¹ om skyldighet för utländska käreande att ställa säkerhet för rättegångskostnader ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Säkerhet behöver inte ställas i

1. mål som handläggs enligt lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister

2. mål och ärenden vid mark- och miljödomstol enligt

- jordabalken,
- 21. kap. 1 § första stycket 2 miljöbalken som är ansökningsmål eller 21 kap. 1 § första stycket 5 miljöbalken som avser ersättning vid ingripande av det allmänna,
- lagen (1933:269) om ägofred,
- lagen (1945:119) om stängsel-skyldighet för järnväg m.m.,
- fastighetsbildningslagen (1970:988),
- rennäringslagen (1971:437),
- väglagen (1971:948),
- lagen (1971:1037) om ägande-rättsutredning och legalisering,
- lagen (1972:114) med anledning av konventionen den 9 februari 1972 mellan Sverige och Norge om renbetning,
- expropriationslagen (1972:719),
- lagen (1973:1084) om avveckling av vissa godmanskap för delägare i skifteslag,
- ledningsrättslagen (1973:1144),
- anläggningslagen (1973:1149),
- lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter,
- bostadsförvaltningslagen (1977:792),
- lagen (1978:160) om vissa

2. mål och ärenden vid mark- och miljödomstol enligt

- jordabalken,
- 21. kap. 1 § första stycket 2 miljöbalken som är ansökningsmål eller 21 kap. 1 § första stycket 5 miljöbalken som avser ersättning vid ingripande av det allmänna,
- lagen (1933:269) om ägofred,
- lagen (1945:119) om stängsel-skyldighet för järnväg m.m.,
- fastighetsbildningslagen (1970:988),
- rennäringslagen (1971:437),
- väglagen (1971:948),
- lagen (1971:1037) om ägande-rättsutredning och legalisering,
- lagen (1972:114) med anledning av konventionen den 9 februari 1972 mellan Sverige och Norge om renbetning,
- expropriationslagen (1972:719),
- lagen (1973:1084) om avveckling av vissa godmanskap för delägare i skifteslag,
- ledningsrättslagen (1973:1144),
- anläggningslagen (1973:1149),
- lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter,
- bostadsförvaltningslagen (1977:792),
- lagen (1978:160) om vissa

¹ Senaste lydelse 2010:981.

rörledningar,

- jordförvärvslagen (1979:230),
 - skogsvårdslagen (1979:429),
 - lagen (1985:139) om ersättning för intrång i enskild fiskerätt,
 - lagen (1985:620) om vissa torvfyndigheter,
 - *lagen (1987:11) om exploateringsamverkan*,
 - lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.,
 - minerallagen (1991:45),
 - bostadsrättslagen (1991:614),
 - lagen (1995:1649) om byggande av järnväg,
 - ellagen (1997:857),
 - lagen (2004:875) om särskild förvaltning av vissa elektriska anläggningar,
 - naturgaslagen (2005:403), och
 - plan- och bygglagen (2010:900),
3. växelmål och checkmål,
 4. mål som har tagits upp efter offentlig stämning, och
 5. mål vid förvaltningsdomstol eller marknadsdomstolen.

Säkerhet behöver inte heller ställas i annat fall om talan väcks genom genstämmning.

rörledningar,

- jordförvärvslagen (1979:230),
 - skogsvårdslagen (1979:429),
 - lagen (1985:139) om ersättning för intrång i enskild fiskerätt,
 - lagen (1985:620) om vissa torvfyndigheter,
 - lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.,
 - minerallagen (1991:45),
 - bostadsrättslagen (1991:614),
 - lagen (1995:1649) om byggande av järnväg,
 - ellagen (1997:857),
 - lagen (2004:875) om särskild förvaltning av vissa elektriska anläggningar,
 - naturgaslagen (2005:403), och
 - plan- och bygglagen (2010:900),
3. växelmål och checkmål,
 4. mål som har tagits upp efter offentlig stämning, och
 5. mål vid förvaltningsdomstol eller marknadsdomstolen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2012. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för mål och ärenden vid mark- och miljödomstol enligt lagen (1987:11) om exploateringsamverkan.

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)
dels att 4 kap. 19 och 20 §§, 6 kap. 2 och 11 §§ och 14 kap 21 § plan-
och bygglagen (2010:900) ska upphöra att gälla,
dels att rubriken närmast före 6 kap. 2 § ska utgå,
dels att 4 kap 42 § ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.
42 §¹

Med områdesbestämmelser får kommunen endast reglera

1. grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförliga ändamål, om det behövs för att säkerställa syftet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken,

2. användningen och utformningen av mark för gemensam användning och, i samband med det, skydd för sådan mark som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt,

3. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus,

4. omfattningen av kraven på bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§, rivningslov enligt 9 kap. 10 § första stycket 2 och marklov enligt 9 kap. 13 §,

5. placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det bestämma

a) om vegetation och markytans utformning och höjdläge inom sådana områden som avses i 9 kap. 13 § 1,

b) om skyddsanordningar för att motverka sådana störningar från

1. grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförliga ändamål, om det behövs för att säkerställa syftet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken,

2. användningen och utformningen av mark för gemensam användning och, i samband med det, skydd för sådan mark som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt,

3. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus,

4. omfattningen av kraven på bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§, rivningslov enligt 9 kap. 10 § första stycket 2 och marklov enligt 9 kap. 13 § och

5. placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det bestämma

a) om vegetation och markytans utformning och höjdläge inom sådana områden som avses i 9 kap. 13 § 1,

b) om skyddsanordningar för att motverka sådana störningar från

¹ Ändringen innebär bl.a. att andra stycket upphävs.

omgivningen som avses i 12 § 1,
och

c) i frågor som avses i 16 § 2–5,
och

6. om exploateringssamverkan.

*En bestämmelse om exploaterings-
samverkan enligt första
stycket 6 ska uppfylla de krav som
enligt 6 kap. 2 § gäller för detalj-
planebestämmelser om explo-
ateringssamverkan. Det som där
sägs om detaljplan ska på mot-
svarande sätt tillämpas på om-
rådesbestämmelserna.*

omgivningen som avses i 12 § 1, Bilaga 6
och

c) i frågor som avses i 16 § 2–5.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2012.
 2. Föreskrifterna i 4 kap. 20 § ska tillämpas i sin äldre lydelse om en detaljplan antas efter det att ett exploateringsbeslut enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan har vunnit laga kraft.
 3. Föreskrifterna i 6 kap. 2 § ska tillämpas i sin äldre lydelse på en bestämmelse enligt 4 kap. 19 § om genomförande med exploaterings-
samverkan.

Förteckning över remissinstanserna avseende departementspromemorian

Bilaga 7

Följande remissinstanser har getts tillfälle att yttra sig

Riksrevisionen, Svea hovrätt med miljööverdomstolen, Vänersborgs tingsrätt (Fastighetsdomstolen), Umeå tingsrätt (Fastighetsdomstolen), Domstolsverket, Boverket, Lantmäteriet, Statskontoret, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Kalmar län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Länsstyrelsen i Västmanlands län, Länsstyrelsen i Norrbottens län, Kungl. Tekniska högskolan, Lunds universitet, Naturvårdsverket, Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande, Trafikverket, Konkurrensverket, Tillväxtverket, Regelrådet, Riksantikvarieämbetet, Norrtälje kommun, Stockholms kommun, Värmdö kommun, Nyköpings kommun, Linköpings kommun, Mjölby kommun, Jönköpings kommun, Växjö kommun, Älmhults kommun, Kalmar kommun, Helsingborgs kommun, Malmö kommun, Östra Göinge kommun, Halmstad kommun, Göteborgs kommun, Kungälv kommun, Skövde kommun, Karlstads kommun, Örebro kommun, Västerås kommun, Mora kommun, Gävle kommun, Sundsvalls kommun, Bergs kommun, Umeå kommun, Sveriges Kommuner och Landsting, Svenskt Näringsliv, Företagarna, Lantbrukarnas Riksförbund, Näringslivets regelnämnd, Aspect, Byggherrarna i Sverige AB, Fastighetsägarna i Sverige, Folkrorelserådet Hela Sverige ska leva!, Föreningen för samhällsplanering, Svensk Vindkraftförening, Sveriges Byggindustrier, Villaägarnas Riksförbund.