

Stockholm
2026-05-19

Remissvar från Besqab avseende delbetänkandet En kortare instanskedja för mark- och miljöärenden (SOU 2025:122)

Diarienumr: KN2026/00379

Inledning

Vi på Besqab tackar för möjligheten att få yttra oss över delbetänkandet En kortare instanskedja för mark- och miljöärenden (SOU 2025:122).

Vi på Besqab har genom vårt engagemang i branschinitiativet Bygg i Tid och därmed även Nationellt Ledtidsindex (NLI) mätt ledtiderna för detaljplane- och bygglovsprocesserna under de senaste åren och kan se att de redan långa ledtiderna ökar trots att antal ärenden har minskat. De allt längre ledtiderna i framför allt detaljplaneprocessen hämmar bostadstillväxten, vilket inte bara är allvarligt för vår bransch utan även för tillväxten i vårt samhälle. Därför uppskattar vi det initiativ som tagits i och med denna utredning och detta delbetänkande.

Vi välkomnar generellt alla reformer som bidrar till effektivare, förenklade och förkortade samhällsbyggnadsprocesser som samtidigt är rätts säkra och förutsebara.

Generellt ställer vi oss positiva till de förändringar som föreslås med vissa undantag samt förtydliganden som framgår i vårt yttrande nedan.

En ny instansordning för mark- och miljöärenden

Ny instansordning för ärenden och mål enligt plan- och bygglagen

Vi ställer oss generellt sett positiva till att Länsstyrelsen slopas som överklagandeinstans vid lovärenden under förutsättning att detta leder till att de totala ledtiderna vid överklaganden kortas. Vi ser positivt på att processen blir mer renodlad och tydlig för samtliga parter.

Vi ser dock en risk att detta kan medföra att Länsstyrelserna får en totalt sett lägre kompetens som skulle kunna få konsekvenser i framför allt detaljplaneskedet med längre ledtider och bedömningar med lägre kvalitet som följd. Vi ser vidare även en viss risk att länsstyrelserna, om de inte längre utgör överprövande instans i lovärenden, i något större utsträckning kommer att framföra mer långtgående eller skarpare synpunkter redan i detaljplaneskedet för att säkerställa att frågor hanteras tidigare i processen. Detta skulle kunna motverka delar av reformens syfte. Det är därför viktigt att reformens effekter följs upp avseende bl.a. ledtider i detaljplaneprocessen, i länsstyrelsernas tillämpning och graden av kompletteringskrav och ingripanden i tidiga skeden.

Vi vill också understryka vikten av att resurserna hos MMD stärks om förslaget går igenom givet den ökade mängden ärenden som MMD i så fall kan förväntas få hantera. Om resursfrågan inte tas på allvar riskerar ledtiderna att öka gentemot dagens system.

Ny instansordning för ärenden och mål enligt miljöbalken

Vi ställer oss generellt sett positiva till förslaget, men gör ingen närmare analys av dess konsekvenser.

Ingen föreslagen ny instansordning för ärenden och mål enligt fastighetsbildningslagen

Utifrån Besqabs perspektiv så ser vi inte denna instansordning som alltför betungande för våra generella ledtider, men frågan är såklart av viss betydelse för genomförandet av bostadsprojekt och förtjänar fortsatt analys utifrån effektivitetsperspektiv och samordning med övriga delar av plan- och exploateringsprocessen.

Fullföljdsförbud införs avseende beslut om avvisning av överklagande vid mark- och miljödomstol

Vi ställer oss positiva till förslaget och tillstyrker det. Vi anser att det är viktigt att processuella frågor som till exempel sena eller formellt felaktiga överklaganden inte ska kunna generera ytterligare instansprövningar som förlänger ledtiderna ytterligare.

Mer samordnad reglering av när och hur mål som rör försvaret ska överlämnas till regeringen

Vi ställer oss generellt positiva till förslaget, men gör ingen närmare analys av dess konsekvenser.

Mark- och miljööverdomstolens roll som prejudikatinstans förstärks

Vi ställer oss generellt positiva till förslaget, men gör ingen närmare analys av dess konsekvenser.

Ny avgift vid överklagande till mark- och miljödomstol och Mark- och miljööverdomstolen införs

Vi ställer oss positiva till förslaget med att införa en avgift vid överklaganden och tillstyrker det. Vi noterar att de flesta detaljplaner och även många lovärenden överklagas utan att överklagandet leder till något annat än längre ledtider. Självklart ska ett överklagande vara möjligt, men med en liten avgift så tror vi att de som överklagar enbart för att förhåla ett projekts genomförande i större utsträckning väljer att inte göra det.

Det är viktigt att avgiftssystemet utformas så att själva betalningshanteringen och dess administration inte leder till längre ledtider då det skulle motverka reformen. Avgiften bör därför behöva vara betald inom överklagandetiden eller senast ett fåtal bankdagar därefter. Om avgiften inte betalas inom föreskriven tid bör överklagandet inte anses fullföljt.

Krav på tidsfrist för meddelande av dom efter huvudförhandling eller sammanträde införs i samtliga mål vid mark- och miljödomstol

Vi ställer oss generellt positiva till förslaget, men gör ingen närmare analys av dess konsekvenser.

Klagorätten för enskilda och organisationer på mark- och miljöområdet bör inte begränsas

Vi noterar att utredningen inte föreslår någon begränsning av klagorätten för enskilda och organisationer på mark- och miljöområdet.

Ur ett bostadsutvecklingsperspektiv hade det varit önskvärt med ytterligare åtgärder för att motverka ogrundade eller taktiskt motiverade överklaganden som kan orsaka betydande förseningar. Vi bedömer att frågan om så kallade okynnesöverklaganden fortsatt behöver analyseras närmare då dessa överklaganden bidrar till ökade ledtider helt i onödan.

Detaljplaneprocessen förenklas och förtydligas

Processen för planeringsbesked förenklas genom att samrådet med tillhörande processteg slopas

Vi ställer oss positiva till förslaget och tillstyrker det. Om det blir enklare och smidigare för kommuner att använda sig av planeringsbesked så borde förslaget kunna leda till effektivare processer givet snabbare initiala besked och minskad administration.

Samrådsprocessen vid planläggning i detaljplan förtydligas

Vi ställer oss positiva till förslaget och tillstyrker det. Förslaget borde medföra en tydligare och mera effektiv process där det är tillämpligt.

Samrådskretsen vid planläggning i detaljplan begränsas

Vi ställer oss positiva till förslaget och tillstyrker det. En mera tydlig och avgränsad samrådskrets borde generera effektivare processer.

Bestämmelser om plankostnadsavtal införs

Vi anser att frågan kring kostnader för detaljplaneprocesser är mycket viktig då den är ett ekonomiskt styrmedel för att hålla effektiviteten uppe i planprocesserna. I dagsläget är det i praktiken ofta exploatören - oaktat om det är ett bolag, en enskild individ, ett kommunalt bolag m.fl. – som ska exploatera som får stå för hela kostnaden i en planprocess utan någon som helst motprestation från kommunen sett till framdriften. Således saknas det ett ekonomiskt incitament för kommunen att effektivisera själva planprocessen även om den färdiga detaljplanen såklart fyller ett syfte för kommunen och därmed är till gagn för kommunen.

Ett förtydligande kring plankostnader kan vara positivt och så även vägledningsmaterial från Boverket, men vi anser inte att det räcker. Kostnaderna för att driva en detaljplan kan hanteras via planavgift i samband med lovhanteringen, men vi upplever inte att det i praktiken tillämpas när vi driver detaljplaner. Kommunerna vill i stället upprätta civilrättsliga avtal där vi löpande tar alla kostnader helt utan motprestation avseende framdriften. Plankostnaderna borde, om kommunerna inte vill ta ut kostnaderna vid lovhanteringen, hanteras på så vis att man betalar kostnaderna för en detaljplan utefter vissa hållpunkter såsom vid samråd, granskning, antagande och då detaljplanen får laga kraft. Alternativt borde kommunerna, som i praktiken alltid har en viss nytta av samtliga detaljplaner som tas fram bekosta en viss andel av plankostnaderna. På så vis får kommunerna ta en viss del av kostnaderna då de har en viss del av nyttan av detaljplanen samtidigt som det också skapas ett ekonomiskt incitament för kommunerna att hålla ledtiderna nere.

Bestämmelserna om krav på utredning vid planläggning bör inte ändras

Vi noterar att utredningen inte föreslår några ändringar av bestämmelserna om krav på utredning vid planläggning. Frågan kring utredningar är central för bostadsutvecklande verksamhet och bör analyseras vidare.

I praktiken har omfattningen av utredningskrav ökat betydligt över tid, vilket leder till längre ledtider, ökade kostnader och även större osäkerhet kring vilka underlag som faktiskt krävs. Det sistnämnda i sig medför ofta att man ombeds ta fram fler utredningar än vad som egentligen krävs.

En förbättrad vägledning från Boverket, så som föreslås, kan vara positivt beroende på hur den utformas. Vi ser ett behov av förbättrade riktlinjer som trycker mer på proportionalitet och avgränsningar kring vad som behöver utredas i ett planskede respektive i senare skeden, eller faktiskt inte alls.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Hansi Karppinen, hansi.karppinen@besqab.se.

Hansi Karppinen
Projektutvecklingschef
Besqab AB