



2026-05-19

Klimat- och näringslivsdepartementet
kn.remissvar@regeringskansliet.se
kn.me.remissvar@regeringskansliet.se

Remissyttrande avseende betänkandet En kortare instanskedja för mark- och miljöärenden (2025:122)

Diarienummer KN2026/00379

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

JM Sveriges produktion omfattar bostäder i olika boende- och upplåtelseformer; bostadsrätter, hyresrätter, äganderätter liksom kategoribostäder i form av student- och vårbostäder.

JM är grundare och part i branschsamarbetet Initiativet Bygg i tid, som driver "Reformagenda 16 punkter" och den årliga uppföljningen Nationellt Ledtidsindex.

Inledning

JM välkomnar ambitionen att med effektiva processer, minska ledtiderna och kostnaderna samt att därigenom öka byggandet av bland annat bostäder.

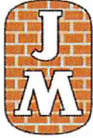
Ineffektiva planerings- och tillståndsprocesser leder till ökad risk, högre kapitalbindning och större finansiella kostnader. Detta påverkar bostadsbyggandet direkt och negativt. Det påverkar också tillväxt och samhällsekonomi negativt. Nationellt Ledtidsindex årliga undersökning visar att ledtiderna fortsatt ökar. Trots minskade ärendemängder hos kommuner och länsstyrelser.

Direktivet anger helt korrekt att det tar allt längre tid att ta fram detaljplaner, att kommuner och länsstyrelser saknar tillräckliga incitament att begränsa omfattningen på utredningar och antalet utredningar, att utdragna och onödigt kostsamma detaljplaneprocesser är problematiskt för såväl enskilda privata aktörer som för samhället i stort. Det förefaller också riktigt att handläggningstiden i plan- och byggprocessen torde kunna förkortas genom bland annat tydligare regler om vilket underlag som ska tas fram i planärenden och ändrad instansordning för överklagande.

JMs ställningstaganden

Utredningen identifierar och beskriver nuvarande problem på ett tydligt sätt. Författningsförslaget innehåller också flera väsentliga och positiva förtydliganden.

JM tillstyrker i förslagen som avser förtydliganden kring undersökning om betydande miljöpåverkan och miljöbedömning, ändring av processen för begäran om planeringsbesked, ändring av antalet instanser för överprövning av mark- och miljöärenden samt införande av en överklagandeavgift för vissa beslut enligt plan- och bygglagen.



JM tillstyrker till del införande av bestämmelser om plankostnadsavtal i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, men menar att utredningsförslaget avseende plankostnadsavtal innehåller brister som kräver förtydliganden, se vidare nedan under "Utvecklade synpunkter".

Det är en brist att utredningen saknar konkreta förslag, som åtgärdar de rättsliga och strukturella drivkrafterna som ligger bakom den ökande utredningsbördan, ineffektiviteten och de växande ledtiderna och som tillsammans med en ökande oförutsebarhet – för såväl kommuner som exploatörer - präglar dagens planprocesser och samhällsbyggande. JM anser att det i detta krävs vidare utredning och förslagsarbete, se vidare nedan under "Utvecklade synpunkter".

Utvecklade synpunkter

Ändring av processen för begäran om planeringsbesked

Vid införandet av planeringsbeskedet gavs länsstyrelsen, där kommunen så begär, en skyldighet att redan tidigt i planprocessen redovisa sin bedömning av åtgärdens tillåtlighet i förhållande till ingripandegrunderna. Ett sådant tidigt och rättsligt bindande ställningstagande antogs på ett avgörande sätt bidra till ökad effektivitet. Och så vore säkert också fallet, om inte ett onödigt komplicerat förfarande resulterat i ett närmast obefintligt användande av instrumentet. JM anser att den föreslagna författningsändringen är välkommen och angelägen.

Plankostnadsavtal och utredningsbehov

Utredningen föreslår en ny lagregel, 12 kap. 13 § PBL, som bekräftar att en kommun får ingå plankostnadsavtal.

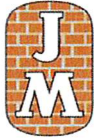
JM tillstyrker förslaget till del, men vill samtidigt uppmärksamma att lagförslaget innehåller brister som bör åtgärdas. I föreslagen ny lagtext anges inte några begränsningar av vilka kostnader som får tas ut. Inte heller preciseras tidpunkter för uttag av kommunens plankostnader.

Det går inte att förstå lagtexten med tillhörande motiveringar, som annat än att dagens etablerade arbetsätt anses nödvändigt och ska kunna fortsätta oförändrat. Förslag saknas som syftar till att begränsa utredandets omfattning eller på andra sätt öka incitamenten för kommuner och länsstyrelser att effektivisera processerna. Det går därför att anta att ledtider och kostnader fortsatt kommer öka.

Ska lagförslaget genomföras, krävs i varje fall förtydliganden så att det tydligt framgår att kommunen endast kan få kostnadstäckning för de åtgärder som är nödvändiga i arbetet med att upprätta detaljplanen. Här kan jämföras med principen om "nödvändiga åtgärder" som gäller vid upprättandet av exploateringsavtal. I motivtexten anges vidare att kommunerna har behov att kunna ta ut kostnaderna på förhand och löpande. Också detta bör i så fall framgå av lagtext.

Arbetsättet där exploatören ersätter kommunen löpande för planarbete, dvs. genom förskottsbetalning innan byggrätten uppstått, ger svaga incitament att avgränsa utredningsarbetet, begränsa antalet omtag och effektivisera planarbetet.

JM vill därför återkomma till Bygg i tids utvecklade förslag där exploatörens ersättning för planarbetet åtminstone anstår till de delbeslut som tas under planprocessen, såsom efter genomfört samråd och/eller granskning. Även utredningen konstaterar att det skulle kunna leda till mer effektiva processer och pekar på att det går att överenskomma om ett sådant arbetsätt i ett plankostnadsavtal. I ett system där kommunen har planmonopol är partsförhållanden inte jämlika vid avtalstecknande, varför det är svårt att se att rekommendationen kan vinna ett bredare gehör.



JM hade önskat förslag som mer konkret adresserar utmaningarna med den allt mer resurskrävande och utredningstygda planprocessen. JM menar att Bygg i tids förslag där kommunen i större utsträckning skulle behöva ligga ute med plankostnader, väl skulle bidra till nödvändig och ökad återhållsamhet vad gäller omfattningen av externa utredningar, men också till att kommunernas egna arbete begränsas, exempelvis genom effektiviserade remissprocesser och förenklingar i beslutsordningar.

JM hade också välkomnat om utredningen också hade presenterat en översyn av principerna för fördelning av plankostnader och om dessa fortsatt är relevanta. Det vore inte orimligt att anta att en kommun alltid behöver stå för en viss andel av dessa kostnader, förslagsvis 20 procent, i de fall ersättning sker via plankostnadsavtal. Visst kan invändas att detta skulle vara ett avsteg från plan- och bygglagens grundläggande princip att den (exploatören) som får nytta (byggrätter) genom planen ska stå för kostnaderna. Samtidigt kan hävdas att även kommunen normalt sett har *nytta av planen*, annars skulle den inte antas.

JM anser att det krävs vidare utredning av frågan om fördelning och uttag av plankostnader. Detta då villkoren för ersättning av kommunens planarbete har direkt samband med ökande ledtider, ökande kostnader och en växande utredningsbörda.

JM AB
Bostad Stockholm

Nancy Mattsson

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Nancy Mattsson, chef Projektutvecklarna/Förvärv,
08 – 782 87 85, nancy.mattsson@jm.se