

VÄLKOMMEN
TILL EN
SÄKER VÄRD

Miljöprövningsenheten

Klimat- och näringslivsdepartementet

103 33 Stockholm

kn.remissvar@regeringskansliet.se

[kopia till kn.me.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:kopia.till.kn.me.remissvar@regeringskansliet.se)

Remissvar betänkandet En kortare instanskedja för mark- och miljöärenden (SOU 2025:122), diarienummer: KN2026/00379

Specialfastigheter Sverige AB har tagit del av remiss av betänkandet En kortare instanskedja för mark- och miljöärenden (SOU 2025:122), Diarienummer: KN2026/00379, och lämnar följande synpunkter.

Inledning

Specialfastigheter är ett statligt bolag som äger, utvecklar och förvaltar bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polisfastigheter. Bolagets fastighetsinnehav består av en lokalarea på cirka en miljon kvadratmeter och ett marknadsvärde som uppgår till cirka 45 miljarder kronor. Fastigheterna finns i närmare 60 kommuner, från Ystad i söder till Haparanda i norr, och där finns också bolagets cirka 320 medarbetare.

Specialfastigheter Sverige AB

Linköping
Box 632
581 07 Linköping
Tel: 010-788 62 00

Stockholm
Box 6073
102 32 Stockholm
Tel: 010-788 62 00

Göteborg
Kämpegatan 6
411 04 Göteborg
Tel: 010-788 62 00

Sundsvall
Box 37
851 02 Sundsvall
Tel: 010-788 62 00

Lund
Box 4017
227 21 Lund
Tel: 010-788 62 00

Örebro
Trädgårdsgatan 14
702 12 Örebro
Tel: 010-788 62 00

På grund av politiska beslut är behovet av nybyggnation och utveckling av fastigheter inom framförallt rättsvårdande verksamheter stort, vilket får till följd att Specialfastigheter (och andra aktörer som verkar inom området) är beroende av väl fungerande och effektiva processer för detaljplanearbetet, bygglovsansökningar och miljötillstånd. Specialfastigheters synpunkter berör därför till övervägande del regelverket för detaljplanearbetet och bygglov.

Sammanfattning

Specialfastigheter är positiv till samtliga förslag utredningen lämnar i betänkandet även om det i vissa delar hade varit önskvärt att gå längre, till exempel vad gäller förslaget till avgift för överklaganden, att styrningen av detaljplaneprocessen i större utsträckning sker genom lag istället för att ge Boverket uppdrag att ta fram en vägledning samt vad gäller enskildas rätt att åberopa allmänna intressen. Specialfastigheter ifrågasätter även om Århuskonventionen och EU-rätten i sådan omfattning som utredningen gör gällande faktiskt begränsar möjligheterna att införa vissa bestämmelser.

En generell genomgående synpunkt är också att utredningen, vad gäller frågor om till exempel bygglov och detaljplaner, tar lite eller ingen hänsyn till vilken typ av verksamhet som avses, till exempel om det är en samhällsviktig verksamhet eller enskild bebyggelse. Det kan få till följd att politiska beslut på riksnivå blir svåra att genomföra. Vad gäller processen för detaljplanearbetet är det Specialfastigheters erfarenhet att vissa kommuner inte följer lagstiftningen, antingen på grund av okunskap eller för att oklarheterna används för att motivera politiska och skönsmässiga överväganden.

Även om det hade varit önskvärt att i vissa delar gå längre i förslagen är genomförande av föreslagna åtgärder viktiga för att angelägna samhällsbyggnadsprojekt ska kunna påbörjas och färdigställas tidigare och till en lägre kostnad än i dag.

Utredningens utgångspunkter

Utredningens övergripande utgångspunkt är att de förslag som lämnas ska bidra till en effektivare, mer konkurrenskraftig och samtidigt rättssäker process i ärenden enligt miljöbalken, plan- och bygglagen och fastighetsbildningslagen. Processen ska även hålla hög kvalitet och bidra i arbetet med att nå miljömålen, säkra

Specialfastigheter Sverige AB

Linköping
Box 632
581 07 Linköping
Tel: 010-788 62 00

Stockholm
Box 6073
102 32 Stockholm
Tel: 010-788 62 00

Göteborg
Kämpeгатan 6
411 04 Göteborg
Tel: 010-788 62 00

Sundsvall
Box 37
851 02 Sundsvall
Tel: 010-788 62 00

Lund
Box 4017
227 21 Lund
Tel: 010-788 62 00

Örebro
Trädgårdsgatan 14
702 12 Örebro
Tel: 010-788 62 00

näringslivets konkurrenskraft, öka investeringsviljan samt främja en effektiv industriell klimat-omställning.

Specialfastigheter anser att det är svårt att i förväg bedöma i vilken omfattning förslagen i praktiken faktiskt kommer bidra till allt detta men för att investeringsviljan ska öka är de uppskattade tidsbesparingarna och åtgärderna för att begränsa utredningsbördorna för marginella för att det ska få någon större effekt, i alla fall på kort sikt. Det förtar dock inte behovet av ändringar som syftar till att förkorta tiden och minska utredningsbördan av andra skäl, särskilt i de fall det finns behov av samhällsviktiga verksamheter.

Instanskedjan

Specialfastigheter instämmer med utredningen att instanskedjan för vissa mål- och ärendetyper enligt miljöbalken, plan- och bygglagen och fastighetsbildningslagen i dag är för lång och att detta medför att den totala handläggningstiden för sådana frågor därmed också kan bli mycket utdragen tidsmässigt.

Det är därför välkommet med införande av bestämmelser om att vissa beslut inte längre ska överklagas till länsstyrelserna utan i stället direkt till mark- och miljödomstolarna.

Ny avgift för överklaganden

Avgiften bör sättas högre

Utredningens förslag om införande av en avgift för vissa överklaganden till mark- och miljödomstol är bra och kan bidra till att minska antalet överklaganden. För att en avgift ska få önskad effekt anser dock Specialfastigheter att avgiften bör sättas högre än nu föreslagna 1 000 eller 2 000 kronor. En högre avgift skulle inte bara ytterligare minska antalet onödiga överklaganden utan avgiftsnivån behöver även vara rättvis i förhållande till de kostnader sökanden drabbas av i sammanhanget (t ex den som ansöker om en detaljplan eller bygglov). Sökande har utöver kostnader för att driva en eventuell process genom flera instanser ofta även stora kostnader för framtagande av det underlag som krävs för att en sökande ska kunna nyttja sin rätt, t ex att använda och bebygga sin fastighet på ett ändamålsenligt sätt.

Utredningen har till synes endast beaktat klagandenas rätt och överhuvudtaget inte vägt in sökandenas grundlagsenliga rätt och de kostnader som är förknippade med att den sökande ska kunna tillvarata sina lagstadgade rättigheter.

Specialfastigheter Sverige AB

Linköping Box 632 581 07 Linköping Tel: 010-788 62 00	Stockholm Box 6073 102 32 Stockholm Tel: 010-788 62 00	Göteborg Kämpegatan 6 411 04 Göteborg Tel: 010-788 62 00	Sundsvall Box 37 851 02 Sundsvall Tel: 010-788 62 00	Lund Box 4017 227 21 Lund Tel: 010-788 62 00	Örebro Trädgårdsgatan 14 702 12 Örebro Tel: 010-788 62 00
----------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------

Särskilt om okynnesöverklaganden

Även om utredningen synes anse att det är svårt att verifiera att det förekommer så kallade okynnesöverklaganden i någon större omfattning är det Specialfastigheters uppfattning att det i praktiken är relativt vanligt förekommande men skulle istället vilja kalla det onödiga överklaganden eftersom okynnesöverklaganden för tanken till någon som endast överklagar såsom rättshaverist.

Självklart ska var och en ha rätt att få sina rättigheter prövade men i ett större samhälls-perspektiv är det önskvärt att det går att sålla bort överklaganden som kan betraktas som onödiga och som innebär stora kostnader inte bara för samhället utan även för den sökande som också den avser nyttja sin lagstadgade rätt. Det går naturligtvis inte att lista alla tänkbara situationer men en högre avgift skulle kunna bidra till en bättre balans mellan sökandens, samhällets och sakägares kostnader. Det är heller inte ovanligt att sakägare anlitar extern juridisk kompetens för tillvaratagande av sin rätt och har en sakägare sådana resurser torde denne även ha utrymme att betala en högre avgift.

Enskildas rätt att åberopa allmänna intressen

I sammanhanget ställer sig Specialfastigheter även frågande till enskilda sakägares rätt att åberopa allmänna intressen för egen sak då detta är något som bör ligga på det allmänna att bevaka. Enskilda bör istället uppmuntras att uppmärksamma berörda myndigheter eller organisationer som har kompetens och resurser att göra sådana bedömningar. Utredningsbördan och kostnaderna faller annars naturligt fullt ut på den sökande då det ofta räcker att den enskilda påstår något, till exempel förekomst av en skyddad art inom området för bygglov, för att processen blir kraftigt fördröjd och kostsam.

Kortare ledtider i detaljplaneprocessen

Specialfastigheter instämmer med utredningen att dagens detaljplaneprocess är lång och resurskrävande men också komplex och svår att tillämpa.

Specialfastigheters erfarenhet är att det i vissa kommuner saknas nödvändig kunskap om regelverket men också att det krångliga regelverket i vissa fall används på ett sätt som inte är avsett, t ex för osakliga politiska överväganden som strider mot kraven på saklighet och likabehandling och därmed gör det svårt för enskilda att hävda sina rättigheter i detaljplanearbetet.

Specialfastigheter Sverige AB

Linköping
Box 632
581 07 Linköping
Tel: 010-788 62 00

Stockholm
Box 6073
102 32 Stockholm
Tel: 010-788 62 00

Göteborg
Kämpegatan 6
411 04 Göteborg
Tel: 010-788 62 00

Sundsvall
Box 37
851 02 Sundsvall
Tel: 010-788 62 00

Lund
Box 4017
227 21 Lund
Tel: 010-788 62 00

Örebro
Trädgårdsgatan 14
702 12 Örebro
Tel: 010-788 62 00

Det kan handla om otydliga och varierande utredningskrav, bristande transparens och konsekvens i processen samt ett alltför stort kommunalt handlingsutrymme som i vissa fall kan leda till politisering och bristande saklighet. En effekt av detta är inte bara långa ledtider för att få igenom en samhällsviktig detaljplan utan även att politiska beslut på riksnivå inte kan genomföras på grund av att enskilda aktörer inte får igenom nödvändiga detaljplaner. En annan effekt är att planer riskerar upphävs av överprövande instans om lagkraven inte är uppfyllda. De långa ledtiderna kan även leda till att en befintlig verksamhet i ett område inte kan utvecklas så att de uppfyller eventuella nya lagkrav med följd att verksamheten inte kan bedrivas lagenligt.

Istället för att ge Bolagsverket i uppdrag att ta fram en ny samlad vägledning om detalj-planeprocessen vad gäller krav på utredning vid planläggning anser Specialfastigheter därför att detta i större utsträckning borde regleras i lag.

En förhoppning med de föreslagna ändringarna är ändå att dessa skapar inte bara en kortare planprocess utan även tydligare ramar med mindre utrymme för osakliga krav och en mer enhetlig tillämpning av gällande lag. Detta är helt nödvändigt för att angelägna samhällsbyggnadsprojekt ska kunna påbörjas och färdigställas tidigare och till en lägre kostnad än i dag.

En mer reglerad samrådsprocess och begränsad samrådsrets

Utredningens förslag att regleringen om samrådsprocessen vid planläggning i detaljplan och områdesbestämmelser i 5 kap. plan- och bygglagen förtydligas samt att den krets som kommunen ska samråda med om ett planförslag begränsas och förtydligas är bra. En förtydligad samrådsprocess skulle bidra till en mer konsekvent och transparent process som inte bara minskar kommunens utredningsbörda utan förhindrar att kommunen nyttjar processen för påtryckningar på en enskild som har behov av en detaljplan.

Bestämmelser om plankostnadsavtal införs

Förslaget att föra in nya bestämmelser om plankostnadsavtal i plan- och bygglagen är bra. Specialfastigheters erfarenheter vad gäller användningen av instrumentet med planavgift kontra fördelning av kostnader för planarbete i plankostnadsavtal är i linje med utredningens. Bestämmelserna behöver ändras för att systemet ska bli transparent och förutsebart i förhållande till fastighetsägare, andra byggherrar

Specialfastigheter Sverige AB

Linköping Box 632 581 07 Linköping Tel: 010-788 62 00	Stockholm Box 6073 102 32 Stockholm Tel: 010-788 62 00	Göteborg Kämpegatan 6 411 04 Göteborg Tel: 010-788 62 00	Sundsvall Box 37 851 02 Sundsvall Tel: 010-788 62 00	Lund Box 4017 227 21 Lund Tel: 010-788 62 00	Örebro Trädgårdsgatan 14 702 12 Örebro Tel: 010-788 62 00
----------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------

och exploatörer. Kostnaderna för en enskild som har behov av en detaljplan är i dag helt oreglerade och kan bli märkbart kännbara för en enskild som är i behov av en detaljplan.

Remissvaret har godkänts av VD Alexandra Laurén. I handläggningen har fastighetsutvecklarna Maria Cederborg och Sofia Lilja samt bolagsjurist Tomas Gustavsson deltagit.

Specialfastigheter Sverige AB

Linköping
Box 632
581 07 Linköping
Tel: 010-788 62 00

Stockholm
Box 6073
102 32 Stockholm
Tel: 010-788 62 00

Göteborg
Kämpegatan 6
411 04 Göteborg
Tel: 010-788 62 00

Sundsvall
Box 37
851 02 Sundsvall
Tel: 010-788 62 00

Lund
Box 4017
227 21 Lund
Tel: 010-788 62 00

Örebro
Trädgårdsgatan 14
702 12 Örebro
Tel: 010-788 62 00