

Remissyttrande

SOU 2025:122 En kortare instanskedja för mark- och miljöärenden

Sveriges Allmännyttas är bransch- och intresseorganisationen för 322 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag, med tillsammans över 995 000 lägenheter. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.


Sveriges Allmännyttas synpunkter

Allmänt

Sveriges Allmännyttas välkomnar utredningens ambition att korta den totala handläggningstiden för mål och ärenden enligt miljöbalken och plan- och bygglagen. Långa instanskedjor och utdragna överprövningsprocesser fördyrar bostadsbyggandet och försenar angelägna samhällsbyggnadsprojekt. En mer effektiv prövningsordning kommer både byggherrar, kommuner och de boende till godo.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker i huvudsak förslagen om en kortare instanskedja för plan- och byggärenden samt för kommunala anmälnings- och tillsynsärenden enligt miljöbalken, samt förslagen om förenklingar i detaljplaneprocessen, lagreglering av plankostnadsavtal, införandet av en tidsfrist för dom efter huvudförhandling samt en överklagandeavgift.

Sveriges Allmännyttas avstyrker dock förslaget att slopa möjligheten till överklagande till Högsta domstolen genom den s.k. ventilen i plan- och byggmål.



Sveriges Allmännyttan vill framhålla att förslagen behöver bedömas utifrån sin förmåga att leverera en mer förutsebar och enhetlig tillämpning, inte enbart utifrån formellt kortare ledtider.

Sveriges Allmännyttan vill också framhålla att förutsebarhet i samhällets prövning av byggprojekt är en förutsättning för det industrialiserade byggandet, och därmed för möjligheten att hålla nere byggkostnaderna och hyresnivåerna i nyproduktion. Genom våra ramupphandlingar av Kombohus har vi sett att industriella processer kan pressa byggkostnaderna med omkring 20 procent jämfört med marknadspris. Förutsebarhet skapar möjlighet till upprepning av ett byggsystem. Samma logik gäller för instansordnings- och prövningsfrågorna. När en byggherre har fattat investeringsbeslut utifrån en industriell modell är förutsebar och tidseffektiv överprövning en förutsättning för att modellen ska bära ekonomiskt.

Kapitel 3 - Instansordningen för ärenden som överprövas av mark- och miljödomstol


3.7.3 Ny instansordning för ärenden och mål enligt plan- och bygglagen

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget att kommunala beslut om lov, start- och slutbesked, förhandsbesked och tillsyn enligt plan- och bygglagen ska överklagas direkt till mark- och miljödomstol i stället för till länsstyrelsen. Förslaget innebär en betydande effektivitetsvinst för våra medlemsbolag, som ofta är beroende av att bygglovsbeslut snabbt får laga kraft för att kunna realisera bostadsprojekt.

Sveriges Allmännyttan vill framhålla att den faktiska effekten av förslaget är beroende av att mark- och miljödomstolarna tilldelas tillräckliga resurser för att hantera den ökade ärendetillströmningen. Utredningens kostnadsuppskattning på 25–80 miljoner kronor per år för mark- och miljödomstolarna spänner över ett mycket brett intervall och bygger på antaganden som behöver utvecklas. Om resurstilldelningen inte motsvarar inflödesökningen riskerar reformen att skapa nya flaskhalsar i stället för att lösa befintliga, varvid den eftersökta tidsvinsten uteblir.

Sveriges Allmännyttan anser därför att finansieringsfrågan och resurstilldelningen till mark- och miljödomstolarna behöver preciseras tydligare i den fortsatta beredningen.

Sveriges Allmännyttan noterar att förlusten av länsstyrelsen som överprövande instans innebär att den regionala kunskap som länsstyrelserna har om lokala förhållanden inte längre kommer att aktualiseras i samma utsträckning vid överprövningen. För våra



medlemsbolag, som i hög grad verkar utifrån lokala förutsättningar och i nära samverkan med sin hemkommun, kan denna förändring innebära en viss utmaning. Det är därför viktigt att mark- och miljödomstolarna säkerställer förmåga att inhämta och beakta lokala förhållanden i den utökade ärendehantering.

Sveriges Allmännyttan vill också uppmärksamma att utredningens förslag på sikt kan komma att påverka länsstyrelsernas juridiska kompetens inom plan- och byggområdet. Eftersom länsstyrelserna även fortsatt ska ha en tillsynsvägladande roll i förhållande till kommunerna och utöva tillsyn över detaljplaner enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen är det angeläget att kompetensen inom myndigheten upprätthålls. Detta är särskilt viktigt eftersom länsstyrelsernas tillsynsvägledning har stor betydelse för en enhetlig kommunal tillämpning av plan- och bygglagen, vilket i sin tur är avgörande för våra medlemsbolags möjligheter att verka i sina respektive kommuner.

3.7.4 Ny instansordning för ärenden och mål enligt miljöbalken

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget att slopa länsstyrelsen i instansordningen för sådana anmälnings- och tillsynsärenden enligt miljöbalken som inleds i kommun. Förslaget bidrar till en samordnad och mer enhetlig instansordning för kommunala beslut enligt såväl plan- och bygglagen som miljöbalken, vilket är fördelaktigt eftersom dessa ärenden ofta hänger samman i samma byggprojekt.


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

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget om fullföljdsförbud avseende mark- och miljödomstolens beslut att avvisa ett överklagande som för sent inkommet. Förslaget medför en samordning med vad som redan gäller för exempelvis fastighetsbildningsärenden och bidrar till en mer enhetlig och förutsebar processordning.

3.7.8 Mark- och miljööverdomstolens roll som prejudikatinstans förstärks

Sveriges Allmännyttan tillstyrker att Mark- och miljööverdomstolen ges en tydligare prejudikatbildande roll. Tydligare och mer förutsebar prejudikatbildning är en förutsättning för enhetlig tillämpning av plan- och bygglagen i landets kommuner. I vårt yttrande över Boverkets rapport (2025:20) En gemensam väg för PBL-ärenden har vi framhållit att enhetlig och rättssäker handläggning av PBL-ärenden är avgörande för det industrialiserade byggandet och för möjligheten att verka effektivt på flera marknader. Tydlig vägledning från en prejudikatbildande instans bidrar till samma syfte.

Sveriges Allmännyttan avstyrker förslaget att slopa Mark- och miljööverdomstolens möjlighet att meddela ventil till Högsta domstolen i plan- och byggmål. Plan- och byggrätten utvecklas fortlöpande, bland annat genom omfattande lagstiftningsarbete kring både den nya regelmodellen för byggreglerna, lättnader vid ändring och ombyggnad



samt frågor om tillgänglighet, cirkulär ekonomi och digitalisering. I detta läge är det olyckligt att slopa möjligheten till en sista prejudikatprövning av Högsta domstolen i de få mål där detta är av principiell betydelse. Möjligheten används i begränsad omfattning, men just därför är konsekvensen av att slopa den också begränsad i resursavseende, samtidigt som värdet av en kvarvarande säkerhetsventil är betydande för rättsutvecklingen.

Sveriges Allmännyttatillstyrker förslaget att Mark- och miljööverdomstolen ska kunna avgöra mål av principiell betydelse med förstärkt sammansättning. Detta kan delvis kompensera för slopandet av ventilen till Högsta domstolen, men ersätter inte fullt ut den prejudikatbildande funktion som Högsta domstolen har för svensk rättsutveckling i stort.

Kapitel 4 - Dispensgrunderna för prövningstillstånd

4.6.3 Dispensgrunderna för prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen begränsas

Sveriges Allmännyttatillstyrker förslaget att begränsa dispensgrunderna för prövningstillstånd till prejudikatdispens och extraordinär dispens i de mål där Mark- och miljööverdomstolen är sista instans. Förslaget bidrar till att domstolens resurser kan koncentreras till de mål där prejudikatbildning är behövd, och bör därmed ge mer kvalificerad rättsutveckling inom plan- och byggrätten över tid.

Sveriges Allmännyttavill samtidigt uppmärksamma att förslaget innebär att möjligheten att få till stånd en ändring i Mark- och miljööverdomstolen kraftigt minskar för enskilda parter. För en byggherre som förlorar i mark- och miljödomstolen blir vägen till en materiell omprövning betydligt smalare. Detta är en signifikant förändring som motiverar en omsorgsfull beredning, särskilt sammantaget med förslaget att slopa ventilen till Högsta domstolen i plan- och byggmål.

Sveriges Allmännyttanser att det är angeläget att Mark- och miljööverdomstolen tilldelas resurser för att meddela prejudikatdispens i en omfattning som gör att rättsutvecklingen i plan- och byggrätten kan upprätthållas i en takt som motsvarar det omfattande pågående reformarbetet på området.



Kapitel 5 - Rätten att överklaga beslut och domar inom mark- och miljörättsområdet m.m.

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

Sveriges Allmännyttan anser att frågan om sakägarkretsens omfattning och möjligheterna till begränsningar inom de ramar som EU-rätten tillåter förtjänar en mer fördjupad analys i kommande utredningsarbete, vilket även utredningen själv lyfter.

Kapitel 6 - Avgift för överklagande

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

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget om en överklagandeavgift. Överklaganden av detaljplaner och bygglov bidrar till längre ledtider och högre kostnader för bostadsbyggande. Det är därför rimligt att se över rätten att överklaga och begränsa möjligheterna att överklaga för de som inte tillhör sakägarkretsen.

Kapitel 7 - Tidsfrister för handläggningen av överklaganden


7.7.2 Krav på tidsfrist för meddelande av dom efter huvudförhandling eller sammanträde införs i samtliga mål

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget om en tvåmånadersfrist för meddelande av dom efter avslutad huvudförhandling eller sammanträde. För omfattande detaljplane- och tillståndsmål med betydande investeringar är förutsebarhet i tidsåtgången av stort värde. Förslaget bidrar till att korta den totala genomloppstiden i processen och bör välkomnas.

Kapitel 8 - Detaljplaneprocessen

8.7.3 Enklare process för planeringsbesked

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget om en förenklad process för planeringsbesked genom att kraven på samråd och kungörelse inför kommunens begäran slopas. Förslaget bör leda till att fler kommuner använder sig av möjligheten att tidigt få besked från länsstyrelsen, vilket i sin tur ger byggherrar bättre förutsebarhet i tidiga



skeden av planprocessen. Tidiga och tydliga besked om förutsättningarna för en detaljplanläggning är centrala för våra medlemsbolags möjligheter att fatta välgrundade investeringsbeslut.

8.7.4 Samrådsprocessen vid planläggning i detaljplan förtydligas

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget om en tydligare reglering av processen för bedömning av om en plan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Förslaget bidrar till en mer förutsebar tillämpning, vilket är centralt för våra medlemsbolags möjligheter att planera och finansiera bostadsprojekt. Förtydligandena bör också minska risken för att en plan upphävs eller att ett moment i processen behöver göras om, vilket är till nytta för samtliga aktörer i planprocessen.

8.7.5 Samrådskretsen vid planläggning i detaljplan begränsas

Sveriges Allmännyttas tillstyrker i huvudsak förslaget om en begränsad samrådskrets vid planläggning i detaljplan. Förslaget innebär en betydande förenkling för kommuner och byggherrar och minskar risken för att en plan upphävs på formella grunder. För att tillämpningen ska bli enhetlig mellan kommuner behöver en tydlig vägledning om vad som utgör "väsentligt intresse av förslaget" tas fram.

8.7.6 Bestämmelser om plankostnadsavtal införs

Sveriges Allmännyttas tillstyrker i huvudsak förslaget om att införa nya bestämmelser om plankostnadsavtal i plan- och bygglagen. Plankostnadsavtal är en etablerad avtalsform mellan kommuner och byggherrar, och en lagreglering bidrar till tydlighet, förutsebarhet och likabehandling. Kravet på att kommuner som avser ingå sådana avtal ska anta riktlinjer är väl avvägt och motsvarar den ordning som redan gäller för exploateringsavtal.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förbudet mot att ta ut samma kostnad både genom plankostnadsavtal och genom planavgift. Förslaget förhindrar dubbeluttag och stärker rättssäkerheten för byggherren.

8.7.7 Bestämmelserna om krav på utredning vid planläggning bör inte ändras

Sveriges Allmännyttas anser att en förbättrad vägledning är ett välkommet första steg, men att frågan om utredningskravens omfattning behöver fortsätta att utvecklas i kommande utredningsarbete.



Kapitel 10 - Konsekvenser

10.11 Konsekvenser för bostadsbyggandet

Sveriges Allmännyttas anser att utredningens konsekvensanalys avseende bostadsbyggandet är knapphändig. Utredningen anger själv att det saknas underlag för kvantifiering av effekterna och bedömer att förslagen får "viss men inte stor" påverkan på antalet bostäder. Mot bakgrund av att utredningen uttryckligen kopplar sitt uppdrag till investeringsvilja och samhällsbyggande hade en mer utvecklad analys av effekterna på bostadssektorn varit motiverad.

Sveriges Allmännyttas framhåller att den fortsatta beredningen behöver fördjupa konsekvensanalysen i denna del, särskilt vad gäller effekterna för olika typer av byggprojekt och för olika delar av landet. Konsekvenserna av regelreformer ser olika ut på tillväxtorter respektive på svaga marknader. En mer differentierad konsekvensanalys hade gett bättre underlag för att bedöma förslagets samlade effekter.

Avslutande synpunkter

Sveriges Allmännyttas vill avslutningsvis understryka vikten av att de processuella reformerna i detta delbetänkande samordnas med övrigt pågående reformarbete på plan- och byggområdet. Det är angeläget att samordningen mellan dessa reformer bevakas så att det inte uppkommer krockar mellan olika regelverk och förfaranden som – i stället för att förenkla byggprocessen – skapar ytterligare administration och överklagandeprocesser. De processuella reformerna i förevarande betänkande behöver därför utformas så att de förstärker – och inte motverkar – den materiella reformutvecklingen.

Stockholm den 19 maj 2026

Cathrine Holgersson
Vd