

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
Lina Martinson

Diarienumr: LI2024/00880

Stockholm den 10 mars 2025

Remissyttrande över promemorian “En snabbare utbyggnad av häkten och anstalter (Ds 2024:25)”

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 14 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar

Bakgrund

Det råder stor brist på häktes- och anstaltsplatser i Sverige och behovet av platser väntas öka. Regeringskansliet beslutade därför att utse en bokstavsutredare med uppdrag att lämna förslag på ändringar i plan- och byggregelverket som förbättrar förutsättningarna för att fler häkten och anstalter kan byggas genom en snabbare plan- och byggprocess. Utredningen har överlämnat promemorian En snabbare utbyggnad av häkten och anstalter (Ds 2024:25).¹

Fastighetsägarna Sverige (“Fastighetsägarna”) har bjudits in att inkomma med synpunkter på förslagen i promemorian.

Utredningens förslag

Utredningen föreslår bland annat följande.

- Tidsbegränsade bygglov ska få ges för kriminalvårdsanstalter och häkten i fler fall än i dag.
- För anstalter och häkten föreslås att bygglov ska få ges för fler åtgärder som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser än som i dag är tillåtet.

¹ Här kan man ta del av promemorian.

<https://www.regeringen.se/contentassets/75305e0cb45a44e5802586e9762cece9/en-snabbare-utbyggnad-av-hakten-och-anstalter-ds-202425.pdf>

- Regeringen föreslås få ett bemyndigande att meddela föreskrifter om tidsbegränsade undantag från vissa bestämmelser i plan- och bygglagen.
- Utredningen föreslår att ett rådgivande organ, Expertrådet för Kriminalvårdens utbyggnad, ska inrättas vid Kriminalvården.
- Utredningen föreslår att länsstyrelserna och mark- och miljödomstolarna ska få i uppdrag att prioritera vissa överklaganden avseende häkten och anstalter.
- Utredningen föreslår att regeringen ger Boverket i uppdrag att ta fram en samlad vägledning för plan- och byggprocessen avseende häkten och anstalter.

Förslagen föreslås träda i kraft den 1 december 2025.

Fastighetsägarnas synpunkter på utredningens förslag

Fastighetsägarna kan inte värdera kapacitetsbristen i häkten och anstalter men utgår från att utredningens analys är korrekt och att det således finns ett legitimt behov.

Fastighetsägarna vill emellertid understryka att det är viktigt att skapa bättre förutsättningar generellt att bygga och utveckla bostäder och andra samhällsviktiga fastigheter. Det behöver byggas personalbostäder i orter som växer kraftigt till följd av den gröna omställningen. Den åldrande befolkningen behöver anpassade bostäder. Flera universitetsorter är i stort behov av tillskott på studentbostäder. Utbyggnaden av det militära och civila försvaret kommer också att sätta ljus på behovet av bostäder för personal och värnpliktiga.

Det finns flera olika orsaker till att byggnation av bostäder och andra fastigheter är komplicerat och tar alltför lång tid. Höga kostnader, begränsad tillgång till byggbar mark, långsamma planprocesser och omständliga byggregler sätter käppar i hjulen för nyproduktion av bostäder, arbetsplatser, samhällfastigheter och andra byggprojekt. Dessa faktorer påverkar naturligtvis även nyproduktion och ombyggnation av anstalter och häkten.

För att privata aktörer ska bygga fängelser och andra säkerhetsklassade fastigheter krävs betydande kapitalinsatser. Fastighetsägarna bedömer därför att det i första hand är viktigt att inte försämra villkoren för investeringar i fastigheter. Det finns i dagsläget utredningsförslag om att återinföra en förköpslag och en hyresförvärvslag. De tidigare lagarna utvecklades 2010 på grund av att de var ineffektiva och ledde till rättsosäkerhet, ökade kostnader och längre ledtider. Att återinföra regelverken skulle påverka transaktionsmarknaden negativt och minska investeringsviljan i fastighetsprojekt.² Bestämmelser som leder till försämrade investeringsvillkor främjar naturligtvis inte heller byggandet av anstalter och häkten.

Utöver investeringsvillkor och kapitaltillförsel behöver regelbörda och ledtider minska för att underlätta byggandet av anstalter och häkten. Fastighetsägarna har inget att erinra mot

² Fastighetsägarna och flera andra remissinstanser har avstyrkt förslagen.

<https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/remisser/bostadspolitik-och-hyresfragor/vem-ager-fastigheten/>
<https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/remisser/plan--och-byggfragor/utredningen-om-en-ny-forkopslag/>

utredningens analys och slutsatser i dessa delar men vill framhålla att det är angeläget att sådana hinder också avvecklas vad gäller andra angelägna bygg- och stadsutvecklingsprojekt (bostäder, kontor, handelsplatser, logistik, samhällsfastigheter etc). Förslag till hur byggprocesserna kan effektiviseras finns bland annat i rapporten "Nationellt Ledtidsindex" som tagits fram av Initiativet Bygg i tid, Byggföretagen och Fastighetsägarna.³

Fastighetsägarna ser visserligen risker med att i plan och bygglagstiftningen göra särskild reglering och avsteg som enbart gäller för en viss typ av byggnation, dvs. anstalter och häkten. Sådan lagstiftningsteknik kan riskera att rubba systematiken i plan och bygglagen samt försvåra tolkningen och tillämpningen av lagen, som redan idag anses vara svårtillgänglig. Fastighetsägarna hade förordnat en lösning där man tog ett helhetsgrepp och skapade en flexibel lösning som involverade fler samhällskritiska bygg- och utvecklingsprojekt – till exempel byggnation med anledning av svår bostadsbrist, flyktingströmmar och totalförsvaret.

Det är viktigt att det lokala näringslivet och angränsande fastighetsägares intressen beaktas i planeringen av häkten och anstalter. Förutsättningarna för företag, byggprojekt och fastighetsutveckling kan komma att påverkas starkt. Fastighetsägarna anser inte att sådana legitima sakägarintressen i näringslivet har beaktats i tillräcklig hög grad i utredningen.

Oaktat ovanstående anser Fastighetsägarna, givet den allvarliga brottsutvecklingen, att det finns ett angeläget behov av att säkerställa inkapacitering och att Kriminalvården kan bedriva en adekvat verksamhet. Fastighetsägarna ställer sig därför positiva till utredningens förslag och tillstyrker förslagen om tidsbegränsat bygglov, utökade avvikelsemöjligheter och framtagandet av en vägledning. Övriga delar avstår vi från att yttra oss över.

Anders Holmestig
VD Fastighetsägarna Sverige

Marie Öhrström
Chefsjurist Fastighetsägarna Sverige

³ Här finns rapporten Ledtidsindex. <https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyror-och-faktablad/ovrigt/nationellt-ledtidsindex-2024.pdf?bustCache=1741082724684>