

2018-10-26

Regeringskansliet  
Näringsdepartementet

[n.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:n.remissvar@regeringskansliet.se)  
[helene.lassi@regeringskansliet.se](mailto:helene.lassi@regeringskansliet.se)

## **Delbetänkande En utvecklad översiktsplanering SOU 2018:46 Del 2: Kommunal reglering av upplåtelseformen**

Diarienummer N2018/03415/SPN

*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 uppgår för närvarande till ca 6000 bostäder i olika boende- och upplåtelseformer; bostadsrätter, hyresrätter, äganderätter, liksom kategoribostäder i form av student- och vårdbostäder.*

### **JMs yttrande**

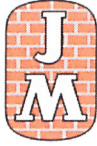
JM instämmer i utredningens bedömning att upplåtelseformen inte bör regleras i detaljplaner.

JM tillstyrker i huvudsak förslaget om reglering av upplåtelseform på kommunal mark genom ett kommunalt beslut om anteckning i fastighetsregistret. Förslaget bör dock ändras för att ge förutsebarhet under markanvisnings- och planprocessen enligt följande.

I det fall kommunen och exploatören inlett förhandlingar om markförsäljning i samband med detaljplan (markanvisning), klargörs i avtalsvillkoren vissa grundläggande förutsättningar med betydelse för markpriset. I avtalet finns en koppling mellan den avsedda upplåtelseformen i projektet och det överenskomna markpriset.

Dessutom finns en stark koppling mellan upplåtelseformen, markpriset och den fysiska utformningen av produkten och projektet (t.ex. storlek och utformning av lägenheter). Detta blir utgångspunkten för de olika utredningar som krävs under planprocessens gång. Därför är det väsentligt att en eventuell begränsning av upplåtelseform klargörs i det allra tidigaste avtalsskedet. En sen ändring av upplåtelseform får sådana långtgående konsekvenser för projektutformningen och projektekonomi att det med största sannolikhet kommer leda till ett s.k. omtag i planprocessen. Vilket är ett ineffektivt och resurskrävande sätt att bedriva samhällsbyggnad på.

Visserligen innehåller alltid markanvisnings- och planprocess risker för en exploatör i form av beslut om ändrade planeringsförutsättningar eller ändrat innehåll i detaljplanen avseende det tänkta byggandet, t.ex. ändrade ställningstaganden från myndigheter eller ändrat kommunalt ställningstagande vad gäller detaljplanens innehåll. Dessa ändringar grundas normalt på



platsanknutna förhållanden och därför finns också ett affärsmässigt och erfarenhetsbaserat system hos de större exploatörerna att hantera sådana risker. Däremot är ovannämnda politiskt betingade ändringar mycket svåra att hantera och har samtidigt långtgående konsekvenser för projektutformning och projektekonomi.

Förslaget som det nu är utformat tillåter dock kommunfullmäktige att bestämma upplåtelseform när som helst under avtals- och detaljplaneprocessen, varmed projektförutsättningarna ändras i grunden. En sådan hantering är inte rimlig.

Förslaget bör därför ändras, så att det, senast, vid det inledande beslutet om markanvisning också ska finnas ett ställningstagande, av kommunfullmäktige, i frågan om anteckning i fastighetsregistret. Sådant ställningstagande, om att införa, eller införa anteckning, måste vara bindande för kommunfullmäktige under hela avtalsperioden och fram till antagandet av detaljplanen. Om markförsäljningen inte genomförs enligt avtalet, upphör avtalsförhållandet mellan kommunen och exploatören. Kommunfullmäktige ska därefter kunna fatta nytt beslut i frågan om att införa, eller inte införa, anteckning. Systemet ska alltså utformas på ett sådant sätt att det under tiden för markanvisnings- och detaljplaneprocess finns ett bindande besked i frågan om anteckning.

JM AB (publ)  
Bostad Stockholm

A blue ink signature of Pär Vennerström.

Pär Vennerström

Remissvaret har utarbetats av en arbetsgrupp inom JM AB, Stockholm Bostad. Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Nancy Mattsson, chef Projektutveckling inom Förvärv/JM Bostad Stockholm/JM AB, på 08 – 782 87 85 eller [nancy.mattsson@jm.se](mailto:nancy.mattsson@jm.se)