

YTTRANDE
2016-12-28

Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

DNR: 102-2016/5075

Promemoria om tidsbegränsade bygglov för flyttbara bostäder

Näringsdepartementets dnr N2016/06282/PBB

Lantmäteriet har i ett tidigare yttrande till Näringsdepartementet rörande lägre kvalitetskrav för byggnader avseende flyktingbostäder – Näringsdepartementets dnr N2016/04184 – framhållit att tillfälliga åtgärder i byggnadssammanhang riskerar att hamna i konflikt med grundläggande krav på varaktighet i annan fastighetsrättslig lagstiftning, t.ex. fastighetsbildningslagens (1970:988), FBL, allmänna lämplighetsvillkor i 3 kap. 1–2 §§ samt jordabalkens (1970:994), JB, regler om fastighetstillbehör och servitut. De synpunkter som togs upp i nämnda yttrande har relevans även för förslaget i den nu aktuella promemorian.

Sammanfattningsvis anser Lantmäteriet att promemorian brister genom att den saknar analys av:

- 1) hur förslaget påverkar möjligheterna till tvångsvis åtkomst av mark eller tillgång till anläggningar och anläggningsfunktioner där det finns ett sådant behov för att kunna verkställa tidsbegränsade bygglov för flyttbara bostäder, och
- 2) om förslaget bidrar till ökad osäkerhet när det gäller vilken egendom som utgör fastighetstillbehör.

Härutöver vill Lantmäteriet uppmärksamma att

- 3) kravet på varaktighet i fastighetsbildningslagstiftningen innebär ett hinder mot bildande av fastigheter och rättigheter för bebyggelse med tidsbegränsade lov också i de fall när det inte är fråga om tvångsvis åtkomst av mark, och att

- 4) möjligheterna att medge avvikelser från detaljplan vid beslut enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, redan idag skiljer sig från möjligheterna att vid tillämpning av fastighetsbildningslagstiftningen (se de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1–2 §§ FBL) medge motsvarande avvikelser från detaljplan, vilket med förslaget kan förväntas få till följd att fastighetsbildning i samband med nybyggnadsprojekt förhindras i ökad utsträckning (se vidare nedan).

Det är vanligt förekommande att ny bebyggelse finansieras genom hypotekslån där fastigheten utgör säkerhet och kreditobjekt. En viktig förutsättning och ett incitament för nybyggnation är också ofta att byggherren äger marken. För att en fastighet ska kunna bildas krävs att ändamålet är varaktigt. Dessutom krävs ofta att fastigheten förses med rättigheter avseende teknisk försörjning och infrastruktur för att bebyggelsen ska kunna fungera. Som Lantmäteriet anförde i ovan nämnda yttrande krävs också

Lantmäteriet

Lantmäteriet, 801 82 Gävle

Besök: Lantmaterigatan 2 c, Gävle Tfn växel: 0771-63 63 63
E – post: Lantmateriet@lm.se, internet: www.Lantmateriet.se

att ändamålet är av stadigvarande och långsiktig karaktär för att fastighetsanknutna rättigheter ska kunna bildas.

En annan för nybyggnation hämmande faktor kan vara att fastighetsbildningslagstiftningen inte medger avvikelser från detaljplan i samma utsträckning som PBL numera gör. Genom lagändringar på senare år har möjligheterna att enligt PBL bevilja lov i avvikelser från detaljplan utvidgats.¹ Motsvarande förändringar har inte införts i FBL, vilket innebär att det redan idag kan uppstå situationer där bygglov har meddelats för självständig bebyggelse inom detaljplanelagt område men för vilka fastighetsbildning inte kan ske då kraven enligt FBL inte är uppfyllda.

Lantmäteriet bedömer att förslaget kommer att innebära att ett ökat antal avvikelser från detaljplaner kommer att godtas vid bygglovsprövningar som rör tidsbegränsade bygglov. Avvikelserna kommer dock sannolikt inte att kunna godtas i samma utsträckning vid prövning enligt annan lagstiftning, som exempelvis FBL. Denna osäkerhet och diskrepans kan i sin tur medföra försämrade förutsättningar för trygghet och finansiering, vilket gör att byggprojekt kan komma att äventyras alternativt förse-
nas eller fördras.

Sammanfattningsvis innebär detta alltså att förslaget riskerar att skapa situationer där fler bostäder visserligen får tillfälliga bygglov enligt den föreslagna lagstiftningen, men där viktiga verktyg för ändring av fastighetsgränser och tillskapande av infrastruktur m.m. inte kommer att kunna användas då de till skillnad från PBL ställer krav på varaktighet.

Med hänsyn till att förslaget utgör ett led i att lösa bostadsbristen, får det antas att den nya regleringen kommer att tillämpas på ett stort antal byggprojekt. Sannolikt kommer därmed också behov av fastighetsbildning m.m. i anslutning till sådana projekt att vara relativt vanligt förekommande. Utan nödvändiga följdändringar i FBL och annan relevant lagstiftning kommer behoven inte att kunna mötas fullt ut eftersom prövningen enligt dessa lagar alljämt kommer att ske på samma sätt som idag.

Mot bakgrund av det ovan anförda hade det varit lämpligt om promemorian även hade analyserat sambanden mellan ökat bostadsbyggande, promemorians förslag och de frågeställningar som här tagits upp under punkterna 1–4 m.m. Frågan om PBL:s och FBL:s kompatibilitet behöver lyftas och belysas i förarbetena på ett sådant sätt att det framgår hur lagstiftaren avsett att problemen kring krav på varaktighet samt avvikelser från detaljplan vid fastighetsbildning ska hanteras. Det bör åtminstone framgå om lagstiftaren avser att den nya bygglovstypen ska kunna leda till fastighetsbildning; och i det fall avsikten är sådan, i vilka fall som lagstiftaren bedömer att åtgärden är tillräckligt varaktig för att kunna leda till fastighetsbildningsåtgärder. Även frågan om fastighetsbildning och avvikelser från detaljplan behöver belysas på motsvarande sätt.

Utän redogörelse för den problematik som uppkommer till följd av att kraven inte är helt överensstämmande i de olika lagar som kan komma att tillämpas, samt utan nödvändiga klagöranden från lagstiftaren om hur de skilda kraven ska hanteras, kan förslagets syfte att underlätta för ökat bostadsbyggande komma att förfelas. Lantmäteriet förordar därför att lagstiftaren belyser dessa frågor och vidtar de åtgärder som krävs, antingen genom förtydligande uttalanden i förarbeten eller genom lagändringar i FBL och annan lagstiftning som kan komma att tillämpas.

Med dessa synpunkter tillstyrker Lantmäteriet förslagen i promemorian.

¹ Lagändringarna i PBL som trädde ikraft den 1 januari 2015, se främst 9:31b och prop.2013/14:126.

Lantmäteriets beslut i detta ärende har fattats av generaldirektören Bengt Kjellson. Föredragande har varit jägmästaren Gunnar Rutegård. I ärendet har även lantmätarna Linda Pantzar och Thomas Holm samt juristen Gustaf Mark deltagit.



Bengt Kjellson



Gunnar Rutegård