

Byggregler

61. Minska samrådsretsen i PBL och därmed hyresgästorganisationers rätt att överklaga nya bostäder

Regelverk

Plan- och Bygglagen (nedan PBL) 5 kapitlet 11 § 3 punkten

Mottagare

Boverket

Påverkan på företag idag

En aktuell sammanställning visar att hyresgästorganisationer i en icke obetydlig omfattning överklagar planer på bostäder.

De demokratiska aspekterna enligt PBL är viktiga. Berörda ska höras. Detta betyder dock inte att hyresgästorganisationer ska ges rätt att ingå i samrådsretsen. Eftersom berörda hyresgäster, dvs. boende, enligt PBL redan ingår i samrådsretsen kan det med fog ifrågasättas varför även hyresgästorganisationer ska göra det. Det uppstår här en redundans när enskilda hyresgäster och hyresgästorganisation ingår i samma samrådsrets. I slutändan leder det till att nya bostäder stoppas.

I Plan- och bygglagen inkluderas hyresgästorganisationer i samrådsretsen för områdesplaner och detaljplaner vilket också medför att dessa överklagar detaljplaner och bygglov.

Under den nyligen avslutade "Överklagandeutredningen" SOU 2014:14 fördes det fram tankar på att ta bort hyresgästorganisationer ur samrådsretsen. Utredningen valde dock att inte gå fram med ett sådant förslag.

Utredningen anför två skäl till att inte föreslå några ändringar:

- "Det finns inget som tyder på att hyresgästorganisationer överklagar beslut om lov och förhandsbesked i någon större omfattning."
- "Hyresgästorganisationer anses dock representera kollektivet hyresgäster och får därmed även anses föra talan för framtida boende."

Detta är inte argument som håller. Dels visar redan nämnda sammanställning att hyresgästorganisationer aktivt hindrat bostäder, dels anger inte detaljplaner upplåtelseform. En detaljplan anger inte upplåtelseform, d.v.s. om det är hyresrätter eller bostadsrätter som det planeras för. Om hyresgästorganisationer ska anses representera framtida boende måste därför även organisationer som representerar villaägare, ägarlägenheter och bostadsrätter anses representera framtida boende och enligt likställighetsprincipen även dessa organisationer inkluderas i samrådsretsen. Att vidga samrådsretsen ytterligare är ett oönskat alternativ och något som inte förordas.

Åtgärdsförslag

Minska samrådsretsen i PBL och därmed hyresgästorganisationers rätt att överklaga nya bostäder. Det finns inga försvarbara skäl att vidhålla denna ordning. 5 kap 11 § 3, samt hänvisningen till 5 kap 11 § 3 i 9 kap 25 §, måste strykas ur PBL.

Alternativet till att inte stryka 5 kap 11§ 3 ur PBL vore att organisationer som företräder andra former av boende också måste ges samma rättigheter enligt PBL och ingå i samrådsretsen, vilket följer av likställighetsprincipen.

Bedömning av åtgärdsförslagets effekter för företagen

Ett borttagande av aktuell regel i PBL skulle underlätta bostadsbyggandet för företagen och stärka företagens konkurrenskraft på sikt genom att underlätta rekrytering av kvalificerad arbetskraft som annars skulle välja bort Sverige p.g.a. bostadsbristen i storstäderna.

Kontaktuppgifter

Fastighetsägarna, Rikard Silverfur

08-613 57 20

rikard.silverfur@fastighetsagarna.se

Företagarna, Philip Thunborg

philip.thunborg@foretagarna.se