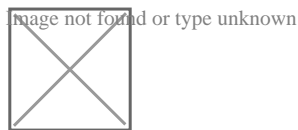


Effektiv stadsutveckling kräver juridisk styrning

<https://fastighetssverige.se/index.php/artikel/effektiv-stadsutveckling-kraver-juridisk-styrning-20277>



Publicerad den 9 Mars 2016

Juridik Genom enkla lagändringar och bättre tillämpning av befintliga lagar kan planprocesserna snabbas på. Magnus Josefsson och Hillevi Börjesson på Mannheimer Swartling resonerar här om hur juridiken kan effektivisera stadsutvecklingen.

Bostadsbristen innebär att samhället behöver ta nya grepp för att få fram nya bostäder. Hillevi Börjesson och Magnus Josefsson menar att ett problem med dagens plan- och bygglag, med tanke på bristen på hyresrätter, är att den inte medger styrning av upplåtelseform vid försäljning av kommunal mark för bostadsändamål. Det finns heller inget givet verktyg som försäkrar att hyresrätter som byggs på köpt kommunal mark över tid kommer att förbli hyresrätter, säger Hillevi Börjesson. Dagens planprocesser tar vanligtvis väldigt lång tid, mycket beroende på överklaganden. När man förtätar inom befintlig bebyggelse är det ofta känsligt, det handlar om avvägningar mellan det allmännas och de enskildas intressen. Även det allmännas intressen ska vägas mot varandra – att bevara natur och kultur contra nya bostäder. Det är tacksamt att hänvisa till olika allmänna intressen i ett överklagande även om den egentliga orsaken till ett överklagande helt enkelt är att man inte vill att det ska byggas något, säger Magnus Josefsson. Ifrågasätter möjligheterna att överklaga I dag kan kommuners beslut att anta nya detaljplaner överklagas till länsstyrelse och därefter till domstol – vilket de båda advokaterna ifrågasätter i vissa avseenden. Just i de fallen då det handlar om vilket allmänintresse som väger tyngst finns ju i de flesta fall inget rätt eller fel. Det borde inte vara en domstols sak att avgöra om ett grönområde är viktigare än nya bostäder. Att låta det stanna vid länsstyrelsen hade sparat mycket tid, säger Hillevi Börjesson. På senare tid har flertalet lagstiftningsåtgärder vidtagits i syfte att skynda på plan- och bygglovsprocesserna, exempelvis ska det som tidigare kallades förenklat planförfarande numera vara det normala och det finns ett långt gångt förslag att förkorta instansordningen när detaljplaner överklagas. Vidare har en del regelförändringar gjorts, bland annat kring bullerproblematiken. Ändringarna avser buller från trafik och industriell verksamhet, så kallat omgivningsbuller, och innebär bland annat att bostadsbyggnader ska placeras och utformas så att olägenheter på grund av omgivningsbuller undviks, att kommuner ges möjlighet att ställa bullerkrav vid framtagande av en detaljplan och att myndigheter som utövar tillsyn enligt miljöbalken hindras från att ingripa mot bullernivåerna som accepterats i detaljplan. Beteendeförändringar tar lång tid Att reglerna har ändrats betyder dock inte per automatik att de välbehövliga bostäderna kommer upp snabbare. Det tar ofta längre tid än man tror att ändra beteenden hos beslutsfattare på kommuner och länsstyrelser. Vissa kommuner är duktiga på att utmana och pröva vilket utrymme som finns i lagstiftningen, medan andra kommuner arbetar på "som man alltid har gjort". Det gäller även länsstyrelserna, de skiljer sig åt när det kommer till juridisk kreativitet, säger Magnus Josefsson. Även inom förvaltningarna kan det vara stora skillnader. Det är ofta knutet till person – exploatörer som "har tur" får en bra och kreativ handläggare, andra får en handläggare som aldrig vågar utmana konventionerna. Vissa kommuner vågar ta steget och utvecklar projekt som är att betrakta som juridiska "testarenor". Ett exempel är Göteborg med den planerade bebyggelsen på Frihamnen. Det är uttalat en testarena, där man prövar olika lösningar och samverkansformer för att förverkliga kommunens visioner. Bland annat var hyressättningen en del av markanvisningskriterierna – vissa lägenheter ska ha lägre hyror i minst 15 år – vilket kan leda till många intressanta spörsmål rörande exempelvis bibehållande av upplåtelseform och överlåtelsebegränsningar över tid, men även kring värderingen av de här fastigheterna, säger Hillevi Börjesson. Magnus Josefsson och Hillevi Börjesson menar att utvecklingen i städerna framöver kommer att gå mot bebyggelse på områden som i dag inte tillåter bebyggelse. Det kan komma att ifrågasätta de legala förutsättningarna för enskilda fastighetsägares inflytande över byggnation som ändå får anses ha ett stort allmängiltigt intresse, säger Magnus Josefsson.

Namn: Magnus Josefsson.
Ålder: 44 år.
Bor: Stocksund, Stockholm.
Titel: Advokat, partner på Mannheimer Swartling.
På Mannheimer Swartling sedan: 2001.
Familj: Fru och två barn.
Fritidsintressen: Löpning, skidåkning och musik.
Juridiska specialiteter: Har omfattande erfarenhet av att bistå svenska och utländska företag samt offentliga organ i stora och komplexa transaktioner och projekt. Hans verksamhet inkluderar bland annat ett stort antal omfattande fastighetstransaktioner, fastighetsutvecklingsprojekt och infrastrukturprojekt men även biträde inom speciell fastighetsrätt som detaljplanearbete, expropriation och fastighetsbildning samt rättighetsfrågor som hyresrätt och annan nyttjanderätt, servitut och ledningsrätt. Driver även tvistelösning inom fastighetsrätt.

Namn: Hillevi Börjesson.
Ålder: 35 år.
Bor: Örgryte, Göteborg.
Titel: Advokat, partner på Mannheimer Swartling.
På Mannheimer Swartling sedan: 2005.
Familj: Sambo, två barn.
Fritidsintressen: Tennis, styrketräning, goda middagar.
Juridiska specialiteter: Biträder regelbundet svenska och utländska aktörer, inom såväl privat som offentlig sektor, har stor erfarenhet av köp- och säljtransaktioner, fastighetskonsortier, fastighetsbildning, projekt- och exploateringsfrågor samt kommersiell hyresrätt.

Mannheimer Swartling

Mannheimer Swartling är Nordens ledande affärsjuridiska advokatbyrå. De cirka 400 juristerna är specialiserade inom olika affärsjuridiska verksamhetsområden och branscher. Mannheimer Swartling ägs och drivs av byråns 86 delägare, med fyra kontor i Sverige och sju i utlandet. Fastighetsgruppen har ett 50-tal verksamma jurister, som anlitas i transaktioner, projekt och andra fastighetsrättsliga ärenden. Byrån biträder årligen klienter i över 100 fastighetstransaktioner i samtliga marknadssegment. Klienterna återfinns bland fastighetsbolag, fastighetsutvecklare, fastighetsfonder, finansiella ägare, stat, kommun och landsting.

- Nicklas Tolleson

nicklas@fastighetssverige.se