

Advokaten har ordet

Anders Hulegårdh // Delphi

BILD: DELPHI



WINDSURFARE

Namn: Anders Hulegårdh.

Ålder: 35 år.

Titel: Partner, advokat.

På Delphi sedan: 2010.

Fritidsintressen: Windsurfing och löpning.

ADVOKATFIRMAN DELPHI

Delphi har specialistkunskaper inom affärsjuridikens alla kärnområden. En viktig del är corporate-verksamheten med många transaktioner, där fastighetstransaktionerna är en betydande del, samt en omfattande verksamhet inom bank, finans och kapitalmarknad. På Delphi finns gedigen kompetens inom fastighetsrättens alla delar samt inom entreprenadrätt, offentlig upphandling, EU- och konkurrensrätt. Delphi är dessutom profilerad inom juridiken för högteknologiska områden som IT, telekommunikation, immaterialrätt och life science.

Bristande kunskaper om planmonopolet

■ Anders Hulegårdh, advokat på Delphi, oroas över att kommunerna inte tycks ha tillräckliga kunskaper för att upprätthålla ett fungerande planmonopol.

I SVERIGES KOMMUNER RÅDER planmonopol. Med det menas att Sveriges kommuner själva bestämmer hur mark och bebyggelse ska användas. Planmonopolet har en lång historia och kan spåras tillbaka till den tid då kungen ansågs äga all Svea rikets mark. Utvecklingen har sedan dess som alla vet gått framåt.

I dag är det viktigaste styrinstrumentet för kommunernas maktutövning inom planmonopolet den så kallade plan- och bygglagen (PBL). Denna lag ändras med jämna mellanrum. Utöver det prövas kontinuerligt en stor mängd avgöranden rörande PBL

av svenska domstolar. Det har bidragit till en komplexitet och svåröverskådlig praxis som i sin tur ställer mycket stora krav på Sveriges kommuner vad gäller kunskap om ämnet och tillämpningen av PBL.

DÄRFÖR ÄR DET ENLIGT min mening av yttersta vikt att Sveriges kommuner upprätthåller den kunskapsnivå som krävs för att det kommunala planmonopolet ska fungera. Så är tyvärr inte fallet i dag. I en rad kommuner runt om i Sverige har bygglov avslagits >



»Det hotar enligt min mening den svenska samhällsutvecklingen på ett allvarligt sätt.«

BEHÖVER MER KUNSKAP. För att kunna säkerställa att det kommunala planmonopolet fungerar krävs det att kunskap, vilket kommunerna i många fall saknar i dag. Det menar advokat Anders Hulegårdh på advokatfirman Delphi.

► eller beviljats i strid med PBL, enbart som en följd av felaktig handläggning från kommunens sida.

Ett exempel på felaktig bygglovshandläggning är så kallade kommunala "särkrav". Detta innebär att kommunerna ställer tekniska krav på byggherren som går utöver vad som framgår av PBL och gällande BBR. Särkraven kan exempelvis tvinga byggherren till dyra lösningar vad avser energianvändning eller byggmaterial.

ÄVEN FASTIGHETSEXPLOATERINGAR med kommersiella aktörer, ofta med en hög kunskapsnivå gällande PBL, är drabbade av felaktigheter. En undersökning gjord av professor Thomas Kalbro visar att vartannat exploateringsavtal strider mot PBL. Exploateringsavtal utgör ett fundamentalt inslag vid exempelvis bostadsbyggnation. De kommunala företrädarna i attraktiva områden har vant sig vid att låta fastighetsexploatören bygga eller rusta upp anordningar som egentligen ska bekostas och ombesörjas av kommunen. Ofta kräver också exploateringsavtalet tidiga investeringar av fastighetsexploatören som gör att mycket likviditet krävs för att kunna ingå avtal med en kommun. Fastighetsexploatörens kostnader för arbetet vältras av naturliga skäl över på slutkunden medan intäkten kommer mycket sent i projektet. Kretsen av kapitalstarka

bygggherrar som har förmåga att bära kostnaden för exploateringen är därför begränsad. Därutöver tillkommer att exploatören ofta tvingas ingå exploateringsavtal som stipulerar mer långtgående förpliktelser än vad PBL ger utrymme för.

MÖJLIGHETEN ATT STÄLLA KOMMUNERNA till svars för felaktig myndighetsutövning är samtidigt ofta beskuren. Inte minst för kommersiella aktörer som är beroende av goda relationer med den part som har planmonopol. Det är enligt min mening en mycket problematisk situation.

Att PBL är svårförståelig för allmänheten är av naturliga skäl inte konstigt och kan hänföras till ämnets komplexitet och samspelande kunskapsområden. Det är dock oroväckande att inte kommunerna tycks ha tillräckliga resurser för att upprätthålla den kunskapsnivå som krävs för att det kommunala planmonopolet ska fungera. För att säkerställa rättssäkerheten vid prövning av plan- och byggfrågor är det nödvändigt att kommunerna tilldelar erforderliga resurser för handläggningen och att lagstiftaren tillhandahåller ett ändamålsenligt regelverk. Det står klart att så inte är fallet idag och det hotar enligt min mening den svenska samhällsutvecklingen på ett allvarligt sätt. **F**