

## Outnyttjade byggrätter – Ett problem som måste lösas?

**Outnyttjade byggrätter är ett hett samtalsämne idag. Med rådande bostadsbrist och låga kapitalkostnader är efterfrågan på byggbar mark hög. Att outnyttjade byggrätter tas i anspråk kan vara en bidragande beståndsdel för att tillgodose det ökade bostadsbehovet. Men hur vanligt är outnyttjade byggrätter och är detta ett stort problem?**

Examensarbetet *Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?* undersöker hur stor andel av byggrätterna i åtta skånska kommuner som omfattas av detaljplaner med utgången genomförandetid. Vidare utreds vad anledningen till detta är och vad som kan göras för att förhindra det. Rapporten är skriven som en konsekvens av *SOU 2018:67 - Ett snabbare bostadsbyggande*, även benämnt som *Byggrättsutredningen*. Denna påpekade att byggrätter som inte utnyttjas är ett stort samhällsproblem och resulterade i ett antal radikala åtgärdsförslag för att få bukt med det påstådda problemet.

Kommunen har i egenskap av myndighetsutövare, med planmonopolet som ett centralt instrument, en direkt avgörande roll för att möjliggöra att ny bebyggelse kommer till stånd. I samband med detaljplanens antagande uppstår byggrätt. Fastighetsägaren är således garanterad att få uppföra byggnad eller anläggning i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Rätten gäller under hela genomförandetiden. Den kvarstår dock även efter genomförandetidens utgång, under förutsättning att kommunen inte ändrar eller ersätter detaljplanen.

I undersökningen sammanställdes samtliga fastigheter i utvalda kommuner med typkod 310 (hyreshusenhet, tomtmark) och som har någon form av taxerad byggrätt. Av det studerade materialet framgår att det förekommer en del byggrätter som inte utnyttjas. Tolkningen av resultatet är emellertid att det inte upplevs som ett problem i lika hög utsträckning som *Byggrättsutredningen* påstår. Detta bekräftas även av de svar som erhållits från kommunrepresentanter. Mindre outnyttjade byggrätter är ofta centralt belägna på attraktiva platser, men det är inte troligt att byggnation på

dessa skulle ge en markant påverkan på fastighetsmarknaden. De byggrätter som är belägna mer decentraliserat är inte sällan större och har förklaringar till utebliven byggnation.

Förklaringarna till att byggrätterna inte utnyttjas är flera. Det kan bland annat bero på att fastigheten är en del av en etapputbyggnad och att byggbolag planerar för att hela tiden ha ett kontinuerligt flöde i sin produktion. Fastigheterna har ofta en alternativ användning vilket gör att de ändå bidrar till nytta för fastighetsägaren, exempelvis i form av parkeringsplatser. Den största förklaringen till att byggrätter inte utnyttjas är dock att marknaden inte är tillräckligt stark. Detta gäller främst byggrätter belägna utanför de större tätorterna. Där är efterfrågan på bostäder av naturliga skäl inte lika stark.

För de byggrätter som trots allt förblivit outnyttjade under längre tid, d.v.s. med utgången genomförandetid, kan åtgärder vara nödvändiga. Vite finns ofta i de genomförandeavtal som skrivs när nya byggrätter uppkommer på marknaden. Dessvärre kvarstår problemet med äldre outnyttjade byggrätter. För att skapa incitament till bebyggelse kan exempelvis ägandekostnaden ökas. Praktiskt skulle genomförandet kunna ske med styrmedel som har bas i skattesystemet. Detta skulle möjligtvis kunna ha effekt, även om den mest triviala lösningen rimligtvis borde vara att invänta marknaden.

Några av de större kommunerna i länet arbetar aktivt med att föra statistik angående byggrätter. Vanligtvis sker en sammanställning av antalet nytillkomna byggrätter via detaljplaner samt hur många som byggstartas. Fler kommuner bör anamma detta tillvägagångssätt för att skapa utökad kunskap om byggrätters nyttjande. Genom att följa upp detaljplanerade byggrätter ges möjlighet att jämföra och se hur utvecklingen förändras årligen. Sammanfattningsvis innebär det här att slutsatser lättare kan dras angående outnyttjade byggrätters status som problem eller inte.

Joel Jonsson & Emil Persson  
17 april 2019, LTH