



Jesper Prytz mfl, Advokat, Mannheimer Swartling Advokatbyrå

## Brist i PBL försämrar fastighetsmarknaden

Den nya plan- och bygglagen (PBL) skapar osäkerhet om hur länge ett nybyggt hus får användas. Osäkerheten kan finnas kvar långt efter att huset är färdigbyggt och leder till svårigheter vid försäljning och uthyrning.

Kärnan i problemet är att rätten att använda ett nybyggt hus i nya PBL kopplas till ett myndighetsbeslut som benämns slutbesked. I många fall kommer slutbesked med lagens nuvarande utformning att beviljas stegvis, och i värsta fall får ägaren aldrig ett definitivt beslut.

**I många fall blir första steget** ett interimistiskt slutbesked, som gäller i avvaktan på att vissa kontroller och uppföljande byggherreuppgifter fullföljs senare. Det kan gälla mätningar och kontroller som inte kan göras förrän många månader senare. Sen kommer andra steget – ett definitivt slutbesked. Först då blir rätten att använda det nybyggda huset riktigt etablerad.

Konsekvensen av detta är ett val mellan pest och kolera som går på tvärs med dagens möjligheter att överlåta nybyggda hus på ett väl avvägt sätt. Vem i en ny fastighetstransaktion ska ta risken att slutbeskedet aldrig blir definitivt? Ska säljarna i sina kalkyler tvingas räkna med att nybyggen får stå outhyrda eller osålda under månader/år tills definitivt slutbesked finns? Eller ska köpare och hyresgäster behöva acceptera att användningsrätten till ett nyproducerat hus är osäker och kan upphöra att gälla på grund av byggherrens hantering av sitt bygglov efter en försäljning eller uthyrning?

**Rätten att använda hus som** bara fått interimistiskt slutbesked är villkorad av att byggherren senare fullgör ett eller flera åtaganden. Fastighetsmarknaden måste därför hantera det ganska vanliga fall att byggherren vill sälja ett färdigbyggt hus innan slutbeskedet är definitivt. Detta rör många hus och många parter - förra året beviljades cirka 6 000 bygglov i Sverige och inom den närmsta tiden kommer det i Sverige att finnas ett par tusen nyproducerade hus som har byggts enligt de nya reglerna. Då ställs frågan på sin spets; hur ska fastighetsmarknaden hantera interimistiska slutbesked?

Även om det är rimligt tro att de flesta byggherrar efter försäljning och uthyrning gör rätt för sig och tillser att det interimistiska slutbeskedet blir definitivt, behöver frågan ställas hur man ska hantera de fall där byggherren inte fullgör vad som krävs enligt det interimistiska slutbeskedet. Då spelar det mindre roll om orsaken är ovilja, oförmåga eller till exempel konkurs. Effekten blir i vilket fall att om byggherren inte har vidtagit de åtgärder som krävs så fastnar det nybyggda huset i systemet, utan att rätten att använda huset har blivit definitiv. Sådana orena fall är inte önskvärda på fastighetsmarknaden.

**Enligt vår mening bör lagstiftaren** skyndsamt undanröja denna oklarhet i nya PBL. Regeln om att användningsförbud gäller tills slutbesked har meddelats bör tas bort, eller så bör användningsrätten göras definitiv redan vid interimistiskt slutbesked. Nuvarande regler bidrar inte till höjd kvalitet i bygg-Sverige, men kan försämma transaktionsmarknaden.

Jesper Prytz mfl, Advokat, Mannheimer Swartling Advokatbyrå

Jonas Larson, Jur kand, Mannheimer Swartling Advokatbyrå

Rune Thomsson, Chefsjurist Fastighetsägarna Sverige