

Vad regleras i ett exploateringsavtal vid enskilt huvudmannaskap?

Vid genomförande av en detaljplan där exploatören äger marken tecknas oftast ett exploateringsavtal. Lagstiftningen kring kombinationen enskilt huvudmannaskap och exploateringsavtal kan av många beskrivas som en gråzon där hanteringen av det enskilda huvudmannaskapet verkar vara bortglömt. Hur hanterar kommunerna denna fråga och vad regleras i ett sådant exploateringsavtal?

Nya regler gällande exploateringsavtals hantering och innehåll trädde ikraft 1 januari 2015. Förutom att kommuner som avser att ingå exploateringsavtal måste anta riktlinjer angående detta innebär de nya bestämmelserna även en del inskränkningar i vad dessa avtal får innehålla. Vad gäller åtgärder utanför exploateringsområdet får endast exploatören finansiera detta om det anses stå i rimlig proportion till exploatörens nytta av detaljplanen. Vidare får exploatören inte helt eller delvis finansiera social infrastruktur. Det har tidigare varit tveksamt om exploatören får finansiera dessa åtgärder men de nya reglerna har nu förtydligat vad som gäller.

För att få klarhet i vad kommuner faktiskt reglerar i exploateringsavtal för detaljplaner där enskilt huvudmannaskap råder har detta undersökts i examensarbetet *Exploateringsavtal vid enskilt huvudmannaskap – En kartläggning av exploateringsavtalens innehåll*. I detta arbete har 47 exploateringsavtal från 16 kommuner granskats och 15 tjänstepersoner har intervjuats. Även platsbesök har utförts i flera kommuner för att kontrollera exploatörens utförande av detaljplanerna.

Studien visar att avtalens omfattning varierar i de olika kommunerna. Generellt kan sägas att de exploateringsavtal som

har varit av en mer omfattande karaktär har upprättats i kommuner där enskilt huvudmannaskap är mer vanligt förekommande. Det har även uppdagats en del tveksamheter vad gäller vissa avtalsvillkor. Bland annat har det rört exploatörens finansiering av anläggningar utanför exploateringsområdet. Detta problem hade eventuellt kunnat undvikas om kommunen haft möjlighet att ta ut gatukostnader i områden med enskilt huvudmannaskap.

Intervjuade tjänstepersoner i kommuner som har antagit riktlinjer för exploateringsavtal upplever inte att riktlinjerna har påverkat eller förändrat deras arbete med att ta fram dessa avtal. En del har trots detta en positiv inställning till riktlinjerna eftersom de ökar tydlighet för bland annat nyanställda inom kommunen.

Även tjänstepersonernas inställning till kommunens roll i områden med enskilt huvudmannaskap har visat sig variera. Då exploatören är motpart till kommunen i ett exploateringsavtal och inte är den part som långsiktigt ska nyttja området kan kommunen anses ha en skyldighet att följa områdets utveckling. Vissa tjänstepersoner anser dock att eventuella problem i områden med enskilt huvudmannaskap inte är en kommunal angelägenhet och att kommunen inte har rätt att gå in och vidta åtgärder i dessa områden. Detta är dock inte en långsiktig lösning från kommunens sida då det verkar vara en återkommande fråga hos kommunerna.

*Hanna Rickdorff & Erika Svensson,
civilingenjörer i lantmäteri, LTH*

Examensarbetet kan laddas ned från
<https://lup.lub.lu.se/search/>