

# Kommuner avtalar för fritt om plankostnader

**I plankostnadsavtal frångår kommuner tvingande lagregler och fullmäktigebeslut. I vår undersökning klargörs vilka ramar som gäller för alla plankostnadsuttag och det framkommer att kommuner ofta avtalar utan att beakta dessa ramar.**

Nästan samtliga av de 102 kommuner som besvarat vår enkät vill reglera plankostnader i avtal med den som ansöker om planläggning. Det mer konventionella sättet att ta betalt för planarbete är dock att ta ut en planavgift i samband med bygglovsprövningen.

Hur planavgift får tas ut är reglerat i PBL 12:9–11. Problemet är att dessa regler inte alltid efterföljs när plankostnader tas ut i avtal.

Reglerna om planavgift utgör en specialreglering av kommuners avgiftsuttag för plankostnader. Därav gäller alltid de begränsningar som dessa lagregler medför, oavsett om avgifterna tas ut vid bygglovsprövningen eller om kostnaderna regleras i frivilliga avtal.

Reglerna ger att planavgift får tas ut av fastighetsägare vars fastighet medges bygglov, om fastigheten har haft nytta av detaljplanen. Planavgifter måste ha sin beräkningsgrund i en avgiftstaxa som är antagen av kommunfullmäktige. De skall bli lika stora för lika fall och totalt får avgifterna högst motsvara kommunens kostnader för att upprätta detaljplaner.

Vanligt är att just taxan frångås i avtalen. Av de 54 kommuner vars avtal vi granskat så var det 13 som inte alls använde sin taxa som beräkningsgrund för ersättningen i avtalen. Bland de kommuner som använde taxan för att beräkna avgiften var det bara tre som också använde den för att beräkna ersättningen för samtliga utredningskostnader. Övriga kommuner, totalt 51 av 54, tog på något sätt

betalt för utredningar utan att använda sin plantaxa.

Utan grund i taxa får avgift för en tjänst inte tas ut, då skall den skattefinansieras. Ett antagande av en taxa är ett politiskt beslut om och i så fall hur en kommunal tjänst skall avgiftsfinansieras. Om en kommunal förvaltning genom avtal tar ut kostnader på annat sätt än vad taxan medger så går den utanför sina befogenheter. Tas avgift ut utan taxegrund så äventyras även kommunens likabehandling.

Vi har också sett att alla 54 kommuner utformar sina avtal så att de får ersättning för nedlagda kostnader, även om detaljplanen inte vinner laga kraft eller om planarbetet avbryts. 63 kommuner har till och med i enkätsvar uppgett att detta är ett av deras motiv till att använda plankostnadsavtal. En detaljplan som inte blir av kan dock inte vara någon fastighet till nytta, vilket är ett av villkoren för att ta ut planavgift. Sådana regleringar är med andra ord lagstridiga.

Det kan ifrågasättas om planavgift skall regleras på det sätt som det görs idag, vilket till stor del liknar hur bygglovsavgifter tas ut. Detaljplaneärenden är svåra att dela in i typfall, då t.ex. utredningskostnader kan variera oerhört mycket från fall till fall. Utifrån intervjuer och uppvisade avtal framkommer det också tydligt att branschen gärna knyter an betalningen av planen till något skede i planarbetet hellre än till de senare bygglovsansökningarna. Eftersom många kommuner vill reglera om plankostnader i avtal skulle planavgiftsregleringen kunna anpassas genom en frikoppling från bygglovsförfarandet.

Lund juni 2017

Martin Carlbring & Jakob Lundberg