

# Kostnader för utbyggnad av allmän plats fördelas utan tydliga riktlinjer

**Hur kostnader för utbyggnad av allmän plats ska fördelas när fler än en exploatör verkar inom samma detaljplan är absolut ingen självklarhet. Enligt lagstiftningen ska kostnaderna fördelas efter den ”nytta” exploatören har av detaljplanen. Nyttan är i sammanhanget ett luddigt begrepp som varken kommunanställda eller konsulter verksamma som rådgivare inom exploateringsfrågor kan definiera.**

I vårt examensarbete ”Fördelningsprinciper gällande utbyggnadskostnader för allmän platsmark”, som avslutar våra studier till civilingenjörer i Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola, har vi undersökt hur kostnader för utbyggnad av allmän plats fördelas i praktiken när fler än en exploatör verkar inom samma detaljplan. Vi har även studerat om kommunen debiterar en faktisk eller uppskattad kostnad för utbyggnaden, vilket är avgörande för vem av parterna som bär den största ekonomiska risken. För att ta reda på svaret har en insamling och granskning av exploateringsavtal gjorts. Vår förhoppning är att examensarbetet ska kunna utgöra underlag till personer som är verksamma inom exploatering för att underlätta arbetet vid val av fördelningsmetod i framtiden.

## Förekommande principer

I de exploateringsavtal som granskats har vi stött på tre olika fördelningsprinciper. Den vanligast förekommande är baserad på kvadratmeter bruttoarea (BTA), med andra ord summan av en byggnads alla våningsplans area som begränsas av de omslutande

byggnadsdelarnas utsida. En annan variant är BTA i kombination med en värdefaktor. Värdefaktorn varierar beroende på vilken typ av bebyggelse det rör sig om. Intressant är att de kommuner som använt sig av värdefaktorer bedömt nyttan för samma typ av bebyggelse något olika, vilket innebär att exploatörer som bygger bostäder får betala en större andel av kostnaderna. Den tredje fördelningsprincipen vi träffade på är baserad på markandel. Projektet utmärker sig genom att det utgör ett logistikcentrum, där markytan som används spelar en större roll än vid bostadsprojekt. I äldre förarbeten har nyttobegreppet definierats i relation till BTA, vilket även många av de avtal som granskats gör idag. Vår teori är att nyttan i större utsträckning kommer att definieras i relation till BTA kombinerat med en värdefaktor och därmed bli mer rättvisande.

## Geografiska skillnader

Några större geografiska skillnader angående val av fördelningsprincip har inte kunnat påvisas, avgörande har snarare projektets karaktär och kommunens preferenser/erfarenheter varit. Vi har fått information om att kommuner delvis tar hjälp av varandra vid komplexa frågor som har med kostnadsfördelning att göra.

## Debiterad kostnad och risk

I de flesta avtal som granskats har kommunen valt att debitera den faktiska kostnaden som exploatörerna gemensamt ska stå för. Genom att debitera en faktisk kostnad undviker kommunen att ta risken att projektet skulle bli dyrare än beräknat, till skillnad från fall där den uppskattade kostnaden debiteras. I slutändan blir det kommunens skattebetalare som får bekosta en sådan felberäkning.

## Transparens

Att inhämta och jämföra information från exploateringsavtal var ett betydligt svårare arbete än förväntat. Det råder inget tvivel om att bristande transparens blir ett problem för en tredje part som vill granska och inhämta information från ett exploateringsavtal.