

Avdelningen för fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund
Sverige

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University
P.O. Box 118
SE-221 00 Lund
SWEDEN



**LUNDS
UNIVERSITET**
Lunds Tekniska Högskola

Samspelet i exploateringsprocessen

En studie om byggherrens risker som exploatör i processen med kommunen

The cooperation in the land development process

A risk assessment of the property developer in the process with the municipality

Examensarbete utfört av/ Master of Science Thesis by

Elin Neckén, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Opponent / Opponents

Anna Tirén, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Helena Everhed, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Handledare / Supervisors

Kristoffer Törngård, Institutionen för fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Lars Björklund, JM AB

Examinator / Examiner

Klas Ernard Borges, Institutionen för fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

© Elin Neckén, Lund, 2007

ISRN LUTVDG/TVLM 07/5147 SE

Nyckelord

Byggherre, Kommun, Exploateringsprocess, Förhandling, Planprocess, Planmonopol

Keywords

Property developer, Municipality, Land development process, Negotiation, Planning process, Planning monopoly

Sammanfattning

Rapporten "Samspelet i exploateringsprocessen" syftar till att identifiera och analysera byggherrens risker och problem vid markexploatering från idé till laga kraft vunnna detaljplan. Studien avgränsas till att framförallt studera förhållandena när byggherren äger marken. Studien förutsätter att byggherren är ett byggbolag.

Arbetet har utförts genom faktainsamlande, framtagning och uppställning av hypotes, granskning, verifiering och revidering. För att klargöra hur verkligheten förhåller sig till teorin har en fallstudie genomförts.

Mellan byggherren och kommunen upprättas vanligen ett genomförandeavtal som reglerar varje parts skyldigheter och rättigheter. När byggherren äger marken kallas avtalet för exploateringsavtal. Kommunen har planmonopolet att förlita sig på som påtryckningsmedel för att få igenom sin vilja när byggherren äger marken. Det föreligger en risk att kommunen utnyttjar planmonopolet för att ställa höga krav på byggherren i exploateringsavtalet.

Osäkerhet råder om vilka krav kommunen egentligen har rätt att ställa på byggherren. Det förekommer en gråzon där exploatören tar större åtaganden än vad det går att tvinga exploatören till. Eftersom det är en otydlig gränsdragning, möjliggörs en tänjning av gränserna för vad byggherren ska bidra med. Användningen av exploateringsavtal regleras inte i lag, men däremot finns flera lagar som begränsar användningen. Vid upprättandet av exploateringsavtal måste kommunen använda sig av allmänna rättsregler. Kommunen har lagstöd för att ta ut gatukostnadsersättning, anslutning till det allmänna VA-nätet samt förvärv av allmän platsmark utan ersättning. I PBL 5:7 regleras hur kommunen högst får styra byggherren genom detaljplanen. I exploateringsavtalet kan det dock förekomma mer ingående detaljer rörande bebyggelsepolitik. Lagstöd finns även för att byggherren ska stå för administrativa kostnader som planavgift och förrättningskostnader. Intressant är vilka lagar som är dispositiva, eftersom de kan avtalas bort. Huruvida kommunen har rätt att ställa krav angående fjärrvärme och el är osäkert, men det anses dock rimligt att genom förhandling komma överens om detta. Bland det svåraste att enas om är anläggningar som tjänar större områden. Om en befintlig genomfartsväg måste förstärkas på grund av exploateringen kan det vara svårt att avgöra byggherrens del i detta.

Exploateringsavtalet är dock ett bra och effektivt instrument för att reglera förhållandet mellan kommun och byggherre. Det uppkommer problem vid regleringen när kommunen av ekonomiska skäl använder avtalen för att öka sina intäkter.

Lagstiftningen är en risk för byggherren. Ett problem är att lagstiftningen inte alltid tillämpas och att oklarheter råder. I och med att kommunen har planmonopol så återverkar riskerna i planprocessen på byggherren. Punkter som kan ge upphov till diskussion i planprocessen är detaljplanens detaljeringsgrad och detaljplanens genomförandekostnad. Den största risken för byggherren i planprocessen bör sannolikt vara att detaljplanen blir överklagad. Det kan dra ut på tiden eller till och med medföra att detaljplanen inte vinner laga kraft.

En reglering av exploateringsavtal anses svår att genomföra, eftersom varje projekt är unikt. Genom att ha en referens till aktuellt lagrum i samband med villkoren i exploateringsavtalet bedöms byggherrens risker med exploateringsprocessen minska. En risk som byggherren får ta är okynnesprövningar i samband med detaljplanen. Dessa borde minska om det infördes en smärre avgift för att få överklaga. Byggherrens risker borde även minska om detaljplanerna var mer flexibla.

Risker i exploateringsprocessen är ett stort och omfattande ämne som skulle behöva ytterligare fallstudier för att vidare kunna kartlägga riskernas utbredning och frekvens.