



2023-09-28
LI2023/03246

Boverket
Box 534
371 23 Karlskrona

2023-10-04

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

LM2023/051382-0002

Uppdrag att ta fram en vägledning för arbete med exploateringsavtal

Regeringens beslut

Regeringen ger Boverket i uppdrag att ta fram en vägledning för arbete med exploateringsavtal enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Det bör bland annat tydliggöras vilka åtgärder som en byggherre eller en fastighetsägare får åläggas att bekosta och hur kostnaderna ska fördelas mellan olika aktörer. Vägledningen ska främst rikta sig till kommuner, byggherrar och fastighetsägare samt myndigheter som berörs av exploatering med anledning av plangenomförande.

Vägledningen ska kunna användas vid avtalsförhandlingar om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Vägledningen ska dock inte avse avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur.

Vid genomförandet av uppdraget ska Boverket hämta in synpunkter från Trafikverket, Lantmäteriet, Sveriges geologiska undersökning, ett urval länsstyrelser, Naturvårdsverket, Luftfartsverket, Sjöfartsverket, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Skatteverket, ett urval kommuner och kommuners VA-huvudmän, Sveriges Kommuner och Regioner, ett urval byggherrar, Energiföretagen Sverige, Svenskt Näringsliv, Företagarna samt övriga myndigheter och aktörer som enligt Boverkets bedömning berörs av uppdraget.

Boverket ska senast den 30 juni 2024 lämna en skriftlig redovisning av uppdraget till Regeringskansliet (Landsbygds- och infrastrukturdepartementet).

För uppdraget får Boverket under 2023 använda högst 500 000 kronor som ska redovisas mot det inom utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik för budgetåret 2023 uppförda anslaget 1:1 Bostadspolitisk utveckling, anslagsposten 1 Bostadspol. utv. - del till KamK. Medlen betalas ut engångsvis efter rekvisition till Kammarkollegiet senast den 15 november 2023.

Medel som inte har använts för avsett ändamål ska återbetalas till Kammarkollegiet senast den 1 mars 2024. Vid samma tidpunkt ska en ekonomisk redovisning av använda medel lämnas till Kammarkollegiet. Redovisning, rekvisition och återbetalning ska hänvisa till diarienumret för detta beslut.

Bakgrund

I PBL finns en definition av och regler om exploateringsavtal. Syftet bakom lagregleringen är att skapa en förutsebar planerings- och genomförandeprocess. Tydliga regler för plangenomförande och dess finansiering är en viktig del i denna förutsebarhet eftersom tydligheten oftast leder till förbättrad balans mellan avtalsparternas rättigheter och skyldigheter och möjliggör allmänhetens insyn och förståelse för exploateringsprocesser. Förutsägbara och tydliga regler bidrar till en effektivare samhällsbyggnad i Sverige.

Exploateringsavtal vilar på både civilrättsliga och offentlighetsrättsliga regler. Möjligheter och begränsningar inom båda regelområdena måste således beaktas vid framtagande av exploateringsavtal. PBL innehåller övergripande bestämmelser om vilka skyldigheter kommuner har, bl.a. om antagande av kommunala riktlinjer för exploateringsavtal (6 kap. 39 § PBL). Lagen reglerar även det materiella innehåll som exploateringsavtal får ges gällande åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för t.ex. anläggningar som är nödvändiga för plangenomförandet (6 kap. 40–42 §§). Lantmäteriet har enligt 5 kap. 15 § 2 st. PBL en skyldighet att under plansamrådet särskilt ge råd om tillämpningen av bestämmelserna i 6 kap. 40–42 §§.

Skälen för regeringens beslut

Avsaknaden av vägledning på nationell nivå gällande tillämpning av regler om exploateringsavtal medför att det förekommer olika tolkningar på lokal nivå. Byggherrar som står bakom initiativet Bygg i Tid har framfört att det är svårt att förutse kostnadskrav och andra krav som kommuner kan komma att ställa. Det blir därmed svårt att planera för framtida utbyggnadsprojekt. Svårigheterna blir inte mindre av att olika kommuner har olika rutiner för förhandlingar om exploateringsavtal och tillämpar olika, och ofta brett formulerade, principer för vad exploateringsavtal ska reglera.

En vägledning för arbete med exploateringsavtal skulle innebära ett viktigt stöd för avtalsparter och berörda fastighetsägare, myndigheter, företag, organisationer och allmänheten.

På regeringens vägnar



Andreas Carlson



Albina Petrosyan

Kopia till

Justitiedepartementet/L1 och L2

Finansdepartementet/BA

Klimat- och näringslivsdepartementet/ BK och NIM

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet/US, TP, IM, RS IB och BB

Kammarkollegiet

Lantmäteriet

Luftfartsverket

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Naturvårdsverket

Sjöfartsverket

Skatteverket

Sveriges geologiska undersökning

Trafikverket

Sveriges Kommuner och Regioner