

Samhället vinner på lagreglerade exploateringsavtal

Det finns många fördelar med att formalisera exploateringsavtalen. I slutändan gynnas både kommuner och exploatörer genom att drivkrafter skapas för ökat byggande som i sin tur gynnar hela samhällsutvecklingen.

Innan en kommun antar en detaljplan tecknar de som regel ett exploateringsavtal med exploatören, för att i konkreta frågor styra genomförandet av detaljplanen. Efter långvarig kritik mot nuvarande ordning har regeringen tillsatt en utredning i syfte att se över regleringen av exploateringsavtalen. Enligt vår mening finns goda möjligheter till förenkling och förbättring med en lagreglering, vilket skulle vara till gagn inte bara för kommuner och exploatörer, utan också för samhället i stort. Frågan står i fokus under ett seminarium på Almedalsveckan.

Byggandet av bostäder, industrier, hotell och kontorsfastigheter omgärdas i dag på de flesta områden av omfattande regelverk och bestämmelser. Så mycket är i dag reglerat att regelverket i sig pekas ut som en av de främsta anledningarna till det låga byggandet. Regeringen har nyligen tillsatt ett antal utredningar för att se vad som kan göras för att bland annat förenkla och standardisera byggregler och processer i kommunerna för att därigenom få fart på byggandet.

Ett område som hittills lämnats oreglerat är exploateringsavtalen. Följden har blivit att exploateringsavtalen kan se väldigt olika ut i olika kommuner. Regeringen gav i fjol en kommitté i uppdrag att se över om det behövs en nationell reglering (direktiv 2011:104). Utifrån våra erfarenheter att biträda i förhandlingar av exploateringsavtal ser vi många möjliga fördelar med en lagreglering av exploateringsavtal:

Likabehandling och förutsägbarhet. En lagreglering som klargör vilka kostnader en kommun får respektive inte får ta betalt för från en exploatör vid plangenomförande skulle leda till ökad likabehandling och göra kostnaderna för exploateringsprojekt mer förutsägbara på ett tidigare stadium. Sannolikt skulle en sådan lagreglering också förkorta tiden från idé till genomförd exploatering samt öka genomförandegraden för ny- och ombyggnadsprojekt. Det gynnar den framtida utvecklingen av städer och samhällen runtom i Sverige.

Lägre transaktionskostnader. En enhetlig svensk mall för exploateringsavtal som fastställs, uppdateras och eventuellt står under tillsyn av lämplig myndighet, till exempel Boverket, skulle förenkla för både kommuner och exploatörer vid förhandling av exploateringsavtal. Ett av problemen med dagens ordning är att tillämpningen av exploateringsavtal skiljer sig från kommun till kommun, vilket minskar förutsägbarheten i nya byggprojekt.

Effektivare byggprocess. En tydlig redovisning i exploateringsavtalen av vilka exploatörsåtaganden som följer av lag eller detaljplan, respektive vilar på annan grund, skulle minska risken för missförstånd och vara till fördel för en enkel avtalsförhandling och effektiv konkurrens. Ett tidigareläggande i planprocessen av tidpunkten för framtagande av exploateringsavtalet skulle därtill leda till en tidseffektivisering av dessa processer. Varför inte kräva att exploateringsavtal ska finnas framme när detaljplanen går ut på samråd?

Ökad offentlighet - ökat förtroende. En årlig offentlig redovisning av kommunernas ingångna exploateringsavtal skulle leda till ökad insyn och transparens, men också motverka felaktiga påståenden om orättvis behandling i enskilda fall. En tänkbar förebild finns i statliga myndigheters rapportering av ingångna hyresavtal till Ekonomistyrningsverket.

Lagreglering i allas intresse. Kommunalt självstyre och planmonopol står inte i strid med behovet av att förnya förfarandet kring exploateringsavtalen. Om bestämmelser i exploateringsavtal som inte har uttryckligt stöd i plan- och bygglagen eller detaljplan måste särredovisas och motiveras, minskar förmodligen avvikelserna samtidigt som det också blir tydligt vilka avvikelser som förekommer. Det skulle också vara möjligt att kombinera obligatoriska och frivilliga bestämmelser i en av ansvarig myndighet utformad exploateringsavtalsmall. Liknande system finns idag i byggbranschens standardavtal, AB 04 och ABT 06.

Det finns med andra ord många sätt för lagstiftaren att förbättra processen kring och strömlinjeforma innehållet i de olika typer av exploateringsavtal som en effektiv samhällsbyggnadsprocess kräver. I det pågående arbetet är det viktigt att såväl branschen som kommunerna lämnar sina synpunkter för att få en allsidig belysning av frågorna. Under årets Almedalsvecka har vi tagit initiativ till ett dialogmöte mellan fastighetsbranschen, kommuner och kommittén, där frågan om lagreglering av exploateringsavtal står i fokus.

Dialogmötet hoppas vi kan bli ett steg på vägen i åsiktsutbytet och bidra med inspel från berörda parter rörande en fungerande framtida reglering. Enligt vår uppfattning finns det goda förutsättningar att hitta ett lagförslag som inte bara gynnar kommuner och exploatörer, utan också skapar effektivare byggprocesser och ett ökat byggande till gagn för hela samhällsutvecklingen.

*Jesper Prytz, advokat
Ordförande Fastighetsgruppen
Mannheimer Swartling*

*Tomas Johansson, advokat
Partner, Fastighetsgruppen
Mannheimer Swartling*