

# Viktigt att tänka på vid bostadsprojekt

Nybyggnationen av bostäder har ökat dramatiskt under de senaste åren. I denna artikel går Hamilton Advokatbyrå igenom några frågor som ofta uppkommer i samband med tecknande av exploateringsavtal och överlåtelse av bostadsutvecklingsprojekt.

*Text:* NICKLAS HANSEN OCH CHARLES ANDERSSON

**S**om bekant har kommunerna i Sverige planmonopol vilket innebär att kommunerna inom ramen för plan- och bygglagen (PBL) bestämmer över hur marken i kommunerna bebyggs och används.

Vid exploatering av mark utgör exploateringsavtalet kommunens främsta verktyg för att se till att detaljplanen genomförs. Exploateringsavtalet gäller fastigheter som inte ägs av kommunen och reglerar hur exploateringen av marken ska genomföras samt vilka åtaganden respektive part (exploatören respektive kommunen) har för

olika anläggningar inom fastigheten. Inom ramen för exploateringsavtal förekommer det också att mark överläts till kommunen. Avtalet innehåller typiskt sett regler om hur byggnader och allmänna platser ska utformas, ansvar för marksanering, nyttjanderätt för ledningar, exploatörens ansvar för gatukostnadsavgifter med mera.

I de fall kommunen äger mark som ska detaljplaneläggas och säljas träffas också så kallade markanvisningsavtal. Markanvisningsavtalet innebär en ensamrätt för en byggherre att under viss tid förhandla med kommunen om förutsättningarna för

bebyggelse och förvärv av mark. Redogörelsen här tar främst sikte på exploateringsavtal, även om markanvisningsavtal berörs i delar.

Exploateringsavtalet är ett civilrättsligt avtal med offentligrättsliga inslag. Avtalsfriheten är begränsad såtillvida att villkoren i ett exploateringsavtal måste ha stöd i den offentligrättsliga lagstiftningen. Avtalet får inte innehålla åtaganden för exploatören som går längre än vad lagstiftningen medger. Den rättsliga regleringen avseende exploateringsavtalen finns i PBL. Avtalet styrs också av allmänna offentligrättsliga principer.

**AV PBL FÖLJER ATT** exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras och stå i rimligt förhållande till byggherrens



Villkoren i ett exploateringsavtal måste ha stöd i lag och andra författningar.

Kommunen har heller inte rätt att i exploateringsavtalet reglera upplåtelseform för de bostäder som ska uppföras.

eller fastighetsägarens nytta av planen. Vidare följer att ett exploateringsavtal inte får innehålla åtagande för byggherren att utföra bygnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen är skyldig att tillhandahålla.

**FÖR EN PRIVAT AKTÖR** som vill utveckla ett bostadsområde är relationen med kommunen central. Exploatören befinner sig i en beroendeställning gentemot kommunen och vill av kommersiella skäl ogärna ta strid om kommunens krav i exploateringsavtalet. En exploatör som känner till de rättsliga begränsningarna för exploateringsavtalet

har dock bättre möjligheter att vinna gehör för sina argument.

Som nämnts tidigare måste villkoren i ett exploateringsavtal ha stöd i lag och andra författningar. Detta innebär till exempel att kommunen inte får ställa högre krav på byggnadernas tekniska egenskaper än vad som följer av PBL, plan- och byggförordningen och Boverkets föreskrifter. Vi

har bland annat sett exempel på att kommuner ställer krav på energieffektivitet som inte har stöd i författningar. Sådana krav kan en exploatör således på goda grunder motsätta sig.

**KOMMUNEN HAR HELLER INTE** rätt att i exploateringsavtalet reglera upplåtelseform för de bostäder som ska uppföras. Det är så-



ledes inte möjligt att exempelvis ange att en viss andel av bostäderna ska vara upplåtna med hyresrätt. Skälet till detta är att exploateringsavtalet syftar till att genomföra en detaljplan och att PBL inte ger kommunerna rätt att styra upplåtelseformen i detaljplanen. Villkor om upplåtelseform är däremot tillåtna i markanvisningsavtal. Eftersom kommunen i dessa fall agerar som

markägare har den större frihet att ställa upp villkor om markens användning. Både exploaterings- och markanvisningsavtal innehåller ofta krav på informationsgivning avseende exploitörens ägarförhållanden och så kallade "change-of-control-klausuler". Dessa är normalt sett giltiga.

Tillämpningen av exploateringsavtal styrs också av offentlighetsprinciper,

exempelvis självkostnads-, objektivitets- och likhetsprinciperna. I samband med överlåtelse av mark som regleras av ett exploateringsavtal aktualiseras ofta frågan om kommunen har rätt att godkänna överlåtelse av exploateringsavtalet.

**VILLKOR OM ATT KOMMUNEN** måste godkänna partsbyte förekommer i de flesta exploateringsavtal. Denna typ av begränsning är som utgångspunkt giltig. Objektivitet- och likabehandlingsprinciperna kräver dock att kommunen prövar begäran om partsbyte på sakliga och objektiva grunder och att inte några ovidkommande hänsyn

Köparen gör därför klokt i att noggrant analysera vilka skyldigheter och åtaganden som berör den del av fastigheten som ska förvärfvas och tydligt avgränsa sina åtaganden till att avse just den delen.

tas. En begäran om att överlåta avtalet till en annan exploatör som har tillräckligt god ekonomi och förutsättningar att i övrigt uppfylla avtalet ska därmed godkännas.

Villkor av innebörden att den mark som omfattas av exploateringsavtalet inte får överlåtas förekommer också.

Även om det inte finns något uttryckligt förbud i jordabalken mot denna typ av restriktioner kan giltigheten ifrågasättas eftersom det inte ankommer på kommuner att begränsa omsättningen av mark. Enligt vår erfarenhet brukar dock de flesta kommuner nöja sig med att exploatören åtar sig att se till att förvärvaren tillträder exploateringsavtalet i förhållande till den fastighet som överlåts, vilket för oss in på nästa fråga.

**BOSTADSUTVECKLINGSPROJEKT** startar inte sällan genom att en fastighetsägare tecknar exploateringsavtal för ett större område med kommunen. Fastighetsägaren, vars mark flerdubblats i värde på grund av att detaljplanen har vunnit laga kraft och marken kan bebyggas, överlåter därefter delar av fastigheten till andra exploatörer och dessa exploatörer åtar sig att uppfylla fastighetsägarens skyldigheter enligt exploateringsavtalet gentemot kommunen i samband med tecknande av exploateringsavtal och överlåtelser av den förvärfvade fastigheten.

För en uppmärksam köpare är det här lätt att underskatta omfattningen av de åtaganden som övertas, särskilt som exploateringsavtal inte sällan är otydliga i dessa delar. Exploateringsavtal som avser större områden där nya bostadsområden planlagts tillsammans med handel, samhällsservice, grönytor med mera är många gånger komplexa och har föregåtts av långa förhand-

lingar och omfattande utredningar.

Köparen gör därför klokt i att noggrant analysera vilka skyldigheter och åtaganden som berör den del av fastigheten som ska förvärfvas och tydligt avgränsa sina åtaganden till att gälla just den delen. Vidare bygger det framförhandlade priset för marken många gånger på en ekonomisk kalkyl där säljaren tillhandahållit uppgift om kostnader för anläggande av gator, allmänna platser och anläggningar enligt exploateringsavtalet. För en förvärvare kan det många gånger vara mycket svårt att verifiera om dessa antaganden om kostnader stämmer.

Hur risken för att de antaganden som har



En begäran om att överlåta avtalet till en annan exploatör som har tillräckligt god ekonomi och förutsättningar att i övrigt uppfylla avtalet ska därmed godkännas.

gjorts om kostnaderna inte stämmer ska fördelas är förstas en förhandlingsfråga, men det förekommer att säljaren garanterar att kostnaderna för denna typ av åtgärder inte ska överstiga ett visst belopp, ofta det belopp som angetts i den kalkyl som säljaren tillhandahållit förvärvaren avseende köpet. Om det visar sig att kostnaderna blir högre blir säljaren ersättningsskyldig gentemot köparen.

**TILL SKILLNAD MOT** bebyggda fastigheter, där värdet ofta baseras på faktiska eller potentiella intäkter, är priset i ett bostadsutvecklingsprojekt till stor del beroende av hur stor boyta som kan tillskapas på fastigheten enligt lagakraftvunnen detaljplan. Ramarna för detta sätts av detaljplanen. I de fall kommunen överlåter mark i samband med ingående av exploateringsavtal (då benämns avtalet vanligen överlåtelse och exploateringsavtal) bestäms köpeskillingen normalt sett till ett kvadratmeterpris per framtida BOA (boarea) eller BTA (bruttoarea). Standard för att mäta dessa areor fastställs av Svensk Standard och är okontroversiella. Däremot föreskrivs ofta att kvadratmeterpriserna ska uppräknas med vissa indextal. Vi har sett olika varianter på indexmodeller av varierande komplexitet, ibland med formler som är direkt omöjliga att tillämpa eller ger felaktiga resultat. I detta sammanhang kan det noteras att det förekommer att kommuner tillämpar olika prissättning beroende på upplåtelseform, det vill säga att exploatören betalar ett pris med kvadratmeter för bostadsrätter och ett annat, betydligt lägre pris för hyreslägenheter. Denna typ av prisdifferentiering är enligt vår uppfattning laglig och innebär förstas en styrning av upplåtelseformerna inom fastigheten.