



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R72:1978

**Exploateringsavtal
— styr- och
genomförandemedel
för förnyelse- och
råmarksområden**

John Sandblad

Byggforskningen

TEKNISKA HOGSKOLAN I LUND
SEKTIONEN FOR VAG- OCH VATTEN
BIBLIOTEKET

R72:1978

EXPLOATERINGSAVTAL

- styr- och genomförandemedel för
förnyelse- och råmarksområden

John Sandblad

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
760103-8 från Statens råd för byggnadsforskning till
civilingenjör John Sandblad, Karlstad.

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

Nyckelord:

samhällsplanering
kommuner
plangenomförande
bostadsområden
mark
exploateringsavtal
krav
ansvarsfördelning
kostnadsfördelning
styrning

UDK 711.1
711.58

R72:1978

ISBN 91-540-2893-0
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1978

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD		5
1	INLEDNING	7
1.1	Utredningens syfte och avgränsning	7
1.2	Metod	10
2	EXPLOATERINGSTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR EXPLOATERINGSAVTAL	11
2.1	Exploateringsavtalet och dess uppgift	11
2.2	Reglering av plangenomförandet genom avtal jämfört med lagbestämmelser	14
2.3	Bostadsfinansieringsförordningen (BF) och exploateringsavtal	19
2.4	Avtal vid kommunal markanvisning	23
2.5	Speciella förutsättningar vid exploate- ring inom äldre villa- och fritids- bebyggelseområden s k förnyelseområden	27
2.6	Dispenser enligt byggnadslagen (BL) och fastighetsbildningslagen (FBL)	29
3	FÖRHANDLINGSTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR EXPLOATERINGSAVTAL	36
3.1	Intresseinriktningar hos fastighets- ägare inom s k förnyelseområden	36
3.2	Tänkbara åtgärder när förhandlings- överenskommelse inte kan träffas	38
3.3	Samverkan mellan kommunen och bygg- företag vid bebyggelse i egen regi	47
3.4	Successivt avtalstecknande	48
3.5	Samordning mellan planläggning och förhandlingar	49

4	UTFORMNING AV EXPLOATERINGSAVTAL	55
4.1	Ett exempel på exploateringsavtal	55
4.2	Åtgärder för att underlätta uppföljningen	57
4.3	Exploatorssituationer	59
4.4	Äganderätt	64
4.5	Avgränsning av exploateringsområdet	65
4.6	Avtalsförutsättningar	65
4.7	Markförvärv och marköverlåtelse	68
4.8	Ledningsrätt och servitut samt avgränsning mellan allmänna och enskilda anläggningar	75
4.9	Gemensamhetsanläggningar	85
4.10	Kostnadsfördelning	93
4.11	Kontroll av försäljningspriser vid exploatering i egen regi d v s utan anbudskonkurrens	97
4.12	Handlingar vid köp av gruppbyggda småhus	99
4.13	Administrativa föreskrifter	100
4.14	Exploateringsavtal vid ny byggnadsplan	103
5	EN SAMMANFATTNING AV EXPLOATERINGS- AVTALETS UPPGIFTER I FRAMTIDEN	105
5.1	Alternativa former för en stadsplans genomförande	105
5.2	Avtal när kommunen har markägokontroll	105
5.3	Avtal för mark i enskild ägo	106
5.4	Ny byggnadslagstiftning	107
5.5	Lagstiftning om exploateringsavtal	107
BILAGA	Exempel på exploateringsavtal för ett småhusområde	109
	LITTERATURFÖRTECKNING	129

FÖRKORTNINGAR

AL	anläggningslagen
BF	bostadsfinansieringsförordningen
BL	byggnadslagen
BN	byggnadsnämnden
BS	byggnadsstadgan
ExL	expropriationslagen
EVL	enskilda väglagen
FBL	fastighetsbildningslagen
JB	jordabalken
KF	kommunfullmäktige
KS	kommunstyrelse
SFL	lagen om förvaltning av samfälligheter
VAL 70	lagen om allmänna vatten- och avlopps- anläggningar

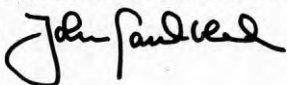
FÖRORD

Exploateringsavtalet har stor betydelse både för det ekonomiska och kvalitativa resultatet av en detaljplan och tillämpas i stor utsträckning. Förfarandet med exploateringsavtal är jämförelsevis lite dokumenterat. Denna rapport vill försöka fylla en del av detta tomrum men gör inte anspråk på att vara en fullständig beskrivning av systemet med exploateringsavtal.

Jag har under min tid som kommunal tjänsteman i Täby huvudsakligen arbetet med exploateringsverksamhet vid förnyelse av äldre villa- och fritidsbebyggelseområden. Denna rapport är därför helt naturligen präglad av mina erfarenheter från sådan verksamhet och problemen är i stor utsträckning sedda ur en kommunal exploateringsteknikers synvinkel. Det är dock min förhoppning att läsaren skall ha överseende med detta och att läsare med andra erfarenheter eller synpunkter skall publicera dessa. Systemet med exploateringsavtal bör dessutom ständigt utvecklas p g a ny lagstiftning, nya exploateringssituationer och nya krav på utförandet av ny bebyggelse.

Jag vill framföra mitt tack till de tjänstemän inom kommuner, myndigheter och andra organ, som hjälpt mig på olika sätt. Jag vill särskilt nämna professor Gerhard Larsson, institutionen för fastighetsteknik KTH, och markchef Johnny Palmqvist, Västerås, samt mina arbetskamrater från Täby planeringschef Lars Elenborg, stadsjurist Signe Jangetun och bitr stadsingenjör Jan Ottosson, som hjälpt mig med rapporten.

Karlstad i mars 1978



John Sandblad

V Raden 44, 652 27 Karlstad

054-11 59 00 Tel arb. 054-11 94 41 Tel bost.

1 INLEDNING

1.1 Utredningens syfte och avgränsning

Huvudsyftet- Rapporten är avsedd dels att öka kunskapen om exploateringsavtalet som styr- och genomförandemedel och dels att leda till underlag för praktiskt handlande i skilda exploateringsituationer.

Lantmäteriverkets meddelande om plangenomförande- Lantmäteriverket har utarbetat en översikt över väsentliga delar av lagstiftningen om plangenomförande²²⁾. I denna finns en kortfattad orientering om exploateringsavtal, som avslutas på följande sätt:

"Avslutningsvis bör framhållas att frågor rörande exploateringsavtal ofta är av komplicerad natur. Detta gäller inte minst inom områden där antalet markägare är stort, t ex inom äldre villa- och fritidsbebyggelseområden. Mot denna bakgrund torde det finnas ett markerat behov av en mer ingående behandling av hithörande frågor."

Lantmäteriverkets meddelande kan sägas vara inriktat på de fastighetsrättsliga medlen för plangenomförandet medan denna rapport är inriktad på en behandling av exploateringsavtalet, som är ett civilrättsligt styr- och genomförandemedel.

Ny lagstiftning- De förslag till plansystem i en ny byggnadslag^{12, 26)}, som hittills redovisats, torde underlätta kommunens möjligheter att få till stånd exploateringsavtal. Detta kan därför förväntas bestå som ett väsentligt styr- och genomförandemedel även om planerad

22) Lantmäteriverkets meddelande 1976:5 och 6, Plangenomförande, Lagstiftning resp Exempel (kan beställas på tel 026/10 03 40 ankn 1088)

lagstiftning om avgifter för kommunala vägar^{27, 28)} torde ge kommunen stora möjligheter att genom avgifter och utan exploateringsavtal få täckning för sina kostnader för plangennomförandet av små och okomplicerade exploateringsområden eller mindre fastigheter. Vissa kommentarer och exempel på avtalsbestämmelser i rapporten kommer att bli inaktuella efter en ny lags ikraftträdande.

Bostadsfinansieringsförordningen (BF)⁸⁾ - Exploateringsavtal kan tillämpas när marken är i privat ägo eller i samband med kommunal markanvisning. Markpolitiken som den kommit till uttryck senast i BF är inriktad på ett kommunalt ägande av i första hand råmarksområden avsedda för nyproduktion av bostäder. Exploateringsavtal för bostäder eller tomter på enskild mark blir sannolikt i framtiden aktuellt främst i saneringsområden. Rapporten behandlar bl a av denna anledning många exempel från förhållanden i äldre villa- och fritidsbebyggelseområden, s k förnyelseområden.

Avtal vid kommunal markanvisning - Avtalspraxis vid kommunal markanvisning varierar mycket och är delvis beroende av val av upphandlingsteknik och fördelningen av det entreprenadjuridiska ansvaret - viktiga frågeställningar som dock ligger utanför detta byggforskningsuppdrag.

Entreprenadkontrakt m m - Vid kommunal markanvisning ingår ofta entreprenadrättsliga inslag i exploateringsavtalet. Alternativt kompletteras eller ersätts avtalet av ett entreprenadkontrakt med tillhörande entreprenadhandlingar. I sistnämnda fall kan vissa avtalsvillkor, som normalt ingår i exploateringsavtalet, i stället återfinnas i entreprenadkontraktet med tillhörande handlingar. Speciellt vid byggande av flerfamiljshus förekommer s k markanvisningsavtal.

Allmänna bestämmelser- För general- och totalentreprenader har branschorganisationerna utarbetat allmänna bestämmelser^{2, 3)} och avtalsvillkor (AB 72 och ABT 74 samt Teknologföreningens entreprenadkontraktsformulär). Det synes finnas ett behov av motsvarande enhetliga avtalsvillkor och bestämmelser för upphandlingar med totalansvar av småhus, som avses försäljas och för vilka exploatören har försäljningsansvaret. Denna rapport kan förhoppningsvis tjäna som bakgrundsutredning för ett sådant arbete.

Handlingar vid köp av småhus- Utformningen av köpehandlingar mellan småhusköpare och exploatör kan ofta vara en viktig del av ett exploateringsavtal. Rapporten har dock begränsats till att behandla frågor som berör en exploaterings genomförande eller på annat sätt direkt anknyter till frågor som regleras i exploateringsavtalet. Rättsförhållandet i övrigt har behandlats⁴⁾ eller är under övervägande i andra sammanhang.

Viktiga användningsområden för exploateringsavtalet vilka ej särskilt behandlas i utredningen- Rapporten behandlar i första hand exploateringsavtal för bostadsbebyggelse inom råmarks- och förnyelseområden. Innerstadssanering och fritidsbebyggelse, som är viktiga användningsområden för exploateringsavtal, behandlas således inte särskilt i rapporten. Vissa frågor och avtalsutformningar är dock principiellt lika vid exploateringar för olika ändamål. Avtal i samband med exploatering av arbetsområden finns beskrivna i byggforskningsrapport R 59:1975 - Industri- och arbetsområden³⁰⁾.

1.2 Metod

De exploateringsavtal som tillämpas idag har i regel tillkommit genom att från början enkla avtal successivt kompletterats och omarbetats. Svenska kommunförbundets normalförslag¹⁵⁾ har därvid haft stor betydelse. Utformningen av avtalen har således praktiskt prövats fram. Vägledande för exploateringsavtalsförfattaren har ofta varit mottot "fungerar det i praktiken" framför ingående juridisk granskning.

Med hänsyn till detta förhållande har analysen av exploateringsavtalet som styr- och genomförandemedel grundats både på ett studium av det gällande rättsliga regelsystemet och erfarenheter från praktisk verksamhet inom ämnesområdet, som tillförts utredningen genom kontakter med praktiker. De avtalsutformningar och system för förhandlingar och plangenomförande, som beskrivs i utredningen, har dessutom bl a genom projektledarens verksamhet som exploateringsingenjör prövats i praktiken.

Utredningen är arbetstekniskt genomförd dels genom en analys av de exploateringstekniska och förhandlingstekniska förutsättningarna för en tillämpning av exploateringsavtal och dels genom en genomgång av exploateringsavtalets möjligheter som styr- och genomförandemedel och exemplifieras av ett bifogat avtal.

I projektet har ingått ett avslutande seminarium.

2 EXPLOATERINGSTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

2.1 Exploateringsavtalet och dess uppgift

2.1.1 Vad är ett exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en eller flera markägare och en kommun om de villkor, som skall gälla för att ett bestämt planförslag skall antas eller för andra kommunala medgivanden om exploatering. Ett exploateringsavtal kan även tecknas i samband med överlåtelse eller upplåtelse med tomträtt av mark från kommunen.

Termen exploateringsavtal är allmänt accepterad bl a genom att Svenska kommunförbundets normalförslag betecknas exploateringsavtal¹⁵⁾. Stadsplaneavtal är en annan äldre term för ett avtal, som reglerade genomförandet av en stadsplan. Markregleringsavtal, gåvobrev, köpekontrakt, bytesavtal, servitutsavtal och överenskommelser utgör andra handlingar, som reglerar vissa delar av genomförandeprocessen. Dessa handlingar kan vara fristående eller utgöra del av ett exploateringsavtal.

Markanvisningsavtal har utvecklats från exploateringsavtalet och tillämpas i vissa kommuner som en avtalsform för en långtgående reglering av genomförandet, speciellt vid uppförande av flerfamiljshus eller småhus som avses upplåtas med hyresrätt. Även annan beteckning kan förekomma, t ex upplåtelseavtal. Vidare kan avtalsvillkor som normalt regleras i ett exploateringsavtal i vissa fall i samband med utbyggnad på kommunal mark i stället ingå i ett entreprenadkontrakt.

2.1.2 Avtalens roll i exploateringsprocessen

Ett exploateringsavtal kompletterar olika bestämmelser i den formella planen och bestämmelser i lagar, stadgar och förordningar, som berör genomförandet av detaljplaner.

Ett exploateringsavtal kan utformas som ett styrinstrument för genomförandet fr o m detaljplanens antagande i kommunen t o m den planerade bebyggelsens färdigställande eller begränsas till att reglera vissa åtgärder, som erfordras för att erhålla s k bygglar tomtmark.

Exploateringsavtalen användes ofta både av kommunen och exploatören för att informera kommunala beslutsorgan, egna berörda tjänstemän, myndigheter finansierande banker m fl om exploateringen och villkoren för dess genomförande.

Enligt byggnadsstadgans (BS) 16 § skall förslag till plan, då det överlämnas till kommunal eller statlig myndighet för antagande eller fastställelse, vara åtföljt av bl a "utredning ang de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för planens genomförande". En uppgift om att planens genomförande är reglerat genom exploateringsavtal är en viktig del i en sådan utredning.

2.1.3 Vad regleras normalt i ett exploateringsavtal för bostadsbebyggelse

Ett okomplicerat exploateringsavtal kan beskrivas som ett dokument som reglerar fördelningen mellan kommun och exploatör av kostnaderna för de allmänna anläggningar, som erfordras för exploateringen. Ett mera omfattande exploateringsavtal för ett småhusområde där husen avses försäljas kan emellertid utformas så att det direkt eller indirekt ger svar på följande principiella frågeställningar:

REGLERING AV MARK

- Vilken mark skall avstås, förvärvas eller upplåtas med tomträtt?

KOSTNADSFÖRDELNING MELLAN KOMMUN OCH EXPLOATÖR

- Vem skall svara för olika s k plankostnader och kommunens administrativa kostnader?

UPPHANDLING

- Är exploateringsavtalet knutet till en upphandling? Om inte - föreligger krav på upphandling av hela eller delar av exploateringen?

KOMPLETTERING AV PLANENS BYGGNADSREGLERANDE

BESTÄMMELSER

- Hur skall bebyggelsen utformas?

STANDARDNORMER FÖR SKILDA ARBETEN ETC

- Vilka speciella tekniska krav skall gälla för exploaterings genomförande?

ADMINISTRATIVA FÖRESKRIFTER

- Vilka speciella krav skall gälla för den administrativa handläggningen av exploateringen?

TIDPLAN

- När skall exploaterings- och byggnadsarbeten vara avslutade?

FÖRSÄLJNINGSPRISER FÖR HUSEN

- Skall priset regleras för de hus, som avses produceras av exploatören och i så fall hur?

KÖPEHANDLING VID HUSFÖRSÄLJNING

- Vilka köpevillkor i övrigt skall gälla? Hur skall kontrollen genomföras?

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLSANSVARET FÖR VA-LEDNINGAR, KVARTERSGATOR, GÅNGVÄGAR M FL ANLÄGGNINGAR PÅ KVARTERSMARK

- Vem skall underhålla vad och hur skall driften av gemensamma anläggningar organiseras?

Frågor som rör hyressättning i flerfamiljshus eller småhus med hyresrätt kan och har medtagits i exploateringsavtal eller s k markanvisningsavtal.

2.1.4 Andra exploateringar än bostadsbebyggelse

Vid varje utbyggnad som planeras är förutom de plan- och byggnadstekniska övervägandena alltid nödvändigt att kommunen bevakar kostnadsaspekterna och andra genomförandefrågor. Exploateringsavtal kan därför ifrågakomma vid mycket skilda typer av planerad markanvändning som t ex industrier, bensinstationer, kommersiella lokaler etc. Även anläggningar, som skall ägas av landsting eller staten, kan vara lämpliga att reglera i ett exploateringsavtal.

Exploateringsavtalen kan beroende på vilken markanvändning som planeras inom området få ett mycket varierande innehåll. Ett exploateringsavtal kan ju omfatta allt från ett oljeraffinaderi till en fritidstomt eller ett sjukhus. Kommunens part i avtalet kan vara en privat person, ett bolag eller någon annan juridisk person men också landsting eller staten.

2.2 Reglering av plangenomförandet genom avtal jämfört med lagbestämmelser

Exploateringsavtal eller motsvarande avtal började tillämpas p g a att lagbestämmelserna inte ansågs fylla kommunernas krav vid plangenomförandet. Exploateringsavtal har numera en allmänt accepterad funktion som det normala genomförande- och styrmedlet. Bygglagutredningen SOU 1974:21 har framhållit att systemet med exploateringsavtal är så viktigt att vissa grundläggande regler bör ingå i en kommande bygglagstiftning^{12, 26)}.

Den lämpligaste formen för genomförandet varierar m h t olika exploateringssituationer och skilda lokala förutsättningar. Även om varje mera komplicerad avtalssituation i princip är unik kan följande allmänna faktorer, som talar för en reglering genom avtal i st f enbart genom lagstiftning i så stor utsträckning som möjligt, framhållas:

- a. Genom exploateringsavtalet är ansvars- och kostnadsfördelningen redovisad i ETT dokument, vilket underlättar planering och kalkylering för både exploatör och kommun.
- b. Avtalet kan utformas så att kommunen kan erhålla s k "full kostnadstäckning" för de exploateringskostnader som sammanhänger med exploateringen. Kostnadsbelastningen måste dock vägas mot den totala kostnaden för projektet. Om statlig beläning planeras måste beaktas om kostnaderna i exploateringsavtalet kan inrymmas inom den högsta produktionskostnad som länemyndigheterna kan förväntas godkänna.
- c. Kommunstyrelse och kommunfullmäktige erhåller, när de skall ta ställning till en detaljplan, ett bättre beslutsunderlag om genomförandet samtidigt kan garanteras genom ett exploateringsavtal.
- d. I avtalet kan regleras förhållanden, som ej är reglerade genom lag, författning eller dyl eller förhållanden varom parterna eljest äger träffa överenskommelse.
- e. Ett avtal kan "skräddarsys" för en viss exploateringssituation.
- f. Ett avtal kan vara administrativt lätt att hantera.
- g. Genom den större precisering, som kan erhållas genom en reglering i avtal i st f genom lagar eller andra bestämmelser, minskar osäkerheten om genomförandet. Vidare kan man förutsätta att i avtal reglerade frågor i regel övervägts av parterna.
- h. I avtal kan bestämmas om hur tvister skall lösas.

Inom förnyelseområden är fastighetsägarna ofta privatpersoner. Den faktor, som främst talar mot en generell användning av civilrättsliga avtal i dessa områden är, att det vanligen är mer arbete att få till stånd avtal med sådana fastighetsägare än det är med yrkesexploatörer, som är mer vana vid exploateringsverksamhet.

2.2.1 Reglering på kort och lång sikt

Om ett avtalsförhållande varit gällande under lång tid, t ex genom att i ett exploateringsavtal vissa förpliktelser inte är uppfyllda eller att vissa åtaganden avser åtgärder av driftkaraktär leder detta erfarenhetsmässigt lätt till tvister. Vid långvariga avtalsförhållanden framkommer ofta faktorer, som inte varit kända eller inte kunnat förutses vid avtalstecknandet och som därför medför att ändrade förutsättningar föreligger.

Ett avtal bör därför principiellt endast användas för att reglera ett kortsiktigt förhållande. Lagar, författningar, taxor m m kan ändras men i princip inte ingångna avtal om inte parterna träffar överenskommelse härom.

Ett exploateringsavtal bör således reglera en exploatering, som skall genomföras under viss tid och avse ett kortsiktigt förhållande. När exploateringen är klar och exploitören uppfyllt sina förpliktelser bör avtalsförhållandet upphöra och ersättas av genomförandeinstrument i gällande lagar eller författningar. I ett avtal kan således regleras exploitörens åtaganden att utföra anläggningar, som skall ingå i gemensamhetsanläggningar, bildandet av en eller flera sådana anläggningar samt inrättandet av en samfällighetsförening. Den fortsatta förvaltningen bör däremot regleras genom föreningens stadgar och lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL).

2.2.2 Exploatörsbestämmelser i gällande byggnadslag och enskilda väglagen (70, 73 och 113 §§ BL samt 3 kap. 76 § EVL)

Enligt 70 § BL kan regeringen på ansökan av kommunen vid fastställelsen av stadsplan förordna att i ett område i en ägares hand mark för gata, park eller allmän byggnad utan ersättning skall tillfalla kommunen. Regeringen kan också enligt 73 § BL förordna att områdets ägare skall bekosta anläggning av gata samt anordnande för vattenförsörjning och avlopp inom området. Vid byggnadsplan kan den fastställande myndigheten, i regel länsstyrelsen, med stöd av 113 § BL meddela motsvarande förordnande om upplåtande av mark för väg eller annan allmän plats. Betr utbyggnad av vägar inom ett vägföreningsområde kan en markexploatör enligt 3 kap 76 § EVL förordnas att svara för en högre andel än andra fastighetsägare.

Exploatörens åtagande i ett exploateringsavtal är ofta av väsentligt större omfattning än vad som motsvaras av 70 och 73 §§ BL och dessa bestämmelser är därför i regel inget realistiskt alternativ till exploateringsavtal. Under perioden 1948 till 1969/70 har bara 16 förordnanden meddelats enl 70 § BL¹⁹). Länsstyrelsen har initiativrätt vid 113 § BL och ett förordnande tillhör ofta den normala hanteringen vid fastställelse av byggnadsplaner.

Det bör särskilt observeras att vid förordnande enligt 70 § BL ersättning enligt 71 § BL skall lämnas för "byggnad, stängsel, växande skog, plantering eller annat av beskaffenhet att kunna hänföras till den fasta egendomen". Hur ersättningen skall bestämmas synes vara oklart. Om den skall bestämmas genom en kostnadsvärdering kan fastighetsreglering eller expropriation bli fördelaktigare för kommunen, eftersom värdering då skall ske enligt marginalvärdeprincipen¹⁰).

Nyttobegreppet i 70, 73 och 113 §§ BL är relativt komplicerat och innebär att markägaren inte skall tvingas till större intrång än som är skäligt m h t den nytta han kan förväntas få av planen. Statens planverk har vid sin remissbehandling av förordnanden regelmässigt hävdat att en markägare är markexploatör om planen medger en exploatering av 3-5 tomtplatser^{19, 25)}. Exploateringsavtal kan dock tillämpas utan hänsyn till bestämmelserna om nytta och s k markexploatör i BL. I denna rapport åsyftar benämningen exploatör därför enbart kommunens avtalspart eller presumtive avtalspart i ett exploateringsavtal och innebär inte ett ställningstagande till vilka fastighetsägare som har så stor nytta av en planläggning att det är skäligt att ett exploateringsavtal träffas.

Den närmare tillämpningen av exploatörsbestämmelserna finns beskriven i Svensk lantmäteritidskrift nr 1975:5¹⁹⁾ och 1974:1²⁵⁾.

2.2.3 Förväntade förändringar genom ny lagstiftning

Ett mycket starkt motiv för en reglering av plangenumförandet genom exploateringsavtal, även när planen medger enstaka byggrätter på privatägd mark, är de gällande reglerna om kommunens rätt till uttag av ersättning för gatukostnader inom stadsplanlagda områden. Tillämpningen av reglerna är mycket komplicerad och medger inte kommunen full täckning ens för sina direkta kostnader för gatuutbyggnaden inom stadsplaneområdet. I direktiv till nya regler har departementschefen angett att s k full kostnadstäckning bör kunna erhållas²⁸⁾.

Om en ny lagstiftning skapas, som innebär ett administrativt bättre system och bättre kostnadstäckning, kan detta medföra minskade motiv för avtal med bärare av ett litet antal byggrätter. Å andra sidan finns det förslag om att länsstyrelsens fastställeseprövning skall upphöra, vilket kan medföra en kortare tid

mellan avtalstecknande och byggstart^{12, 26)}. Detta kan göra det lättare att genom avtal reglera sådana frågor som försäljningsvillkor och utformning.

2.3 Bostadsfinansieringsförordningen (BF)⁸⁾ och exploateringsavtal

2.3.1 Markvillkor och konkurrensvillkor

Nyheter i 1974 års BF var bl. a markvillkoret och konkurrensvillkoret. Dessa båda villkor är av grundläggande betydelse för plangenomförandet och skall betraktas som varande oberoende av varandra. De skall således samtidigt vara uppfyllda.

Markvillkoret- Markvillkoret innebär att statligt bostadslån i princip endast skall utgå till bostäder som byggs på mark, som försålts eller upplåtits med tomträtt av kommun, landstingskommun eller helägt kommunalt bolag, vars verksamhet endast består i att förvärva eller förvalta mark. Markvillkoret utgör ej hinder för lån på annan mark om

- a. lånet avser småhus, som skall bebos av lånesökanden (dvs s k enbeslutsärende för ett styckebyggt hus) och denne har förvärvat marken från annan än kommunen och förvärvet ej är förenat med villkor om upphandling av material och byggnadsarbeten,
- b. lånesökanden har ägt marken eller innehaft den med tomträtt sedan 1 november 1974, (Inom område utan samlad äldre bebyggelse utgår statligt bostadslån endast under förutsättning att ansökan om lån inges före 1 juli 1984. Markvillkoret gäller inte heller för smärre kompletteringsförvärv.) eller
- c. dispens från markvillkoret erhålls.

För fastighet belägen inom saneringsområde beviljas, om kommunen tillstyrker, normalt dispens. Förnyelseområden utgör normalt saneringsområden även om det inom områdena kan finnas enklaver av obebyggda fastigheter. För fastighet i område utan samlad äldre bebyggelse meddelas förordnande endast efter ansökan av kommunen och om starka skäl föreligger.

Markvillkoret är inte heller tillämpligt ifråga om mark eller tomträtt, som förvärvats på exekutiv auktion eller genom arv, gåva, testamente eller bodelning. Dessa undantag gäller dock endast under förutsättning att markvillkoret inte utgjort hinder mot statligt bostadslån till markens eller tomträttens förre ägare. Motsvarande gäller vid fusion eller dyl.

Konkurrensvillkoret 11 § BF innehåller villkor om upphandling genom anbud. För att detta villkor skall anses vara uppfyllt skall byggnadsarbetena ha upphandlats genom anbud, som infordrats från anbudsgivare. Det antagna anbudet får inte vara påtagligt sämre än annat anbud och otillbörligt gynna en anbudsgivare (12 §).

I vissa fall kan enl 13 § BF statligt lån erhållas om upphandling skett genom s k förhandlingsupphandling. En låneförutsättning är dock att denna upphandling är bättre eller åtminstone lika fördelaktig när det gäller sammanvägning av kostnad och kvalitet som den som skulle erhållits vid anbudsupphandling enl 11 § BF och även i övrigt är lämplig.

Enligt 14 § 1 st är markägare eller tomträttshavare, som bygger i egen regi, generellt undantagna från villkoren i 11-13 §§ t o m 30 juni 1979. Därefter kommer 14 § 2 st att tillämpas, vilket innebär skärpta krav. Kostnaderna för bygget får därefter nämligen inte bedömas överstiga kostnadsnivån vid upphandling. Egenregibygget måste dessutom m h t omständigheterna i det särskilda fallet anses vara en lämplig produktionsform.

Om egenregiverksamhet efter den 1 juli 1979 i den aktuella exploateringssituationen bedöms lämplig och kommunen medger planläggning av enskild mark för grupphus bör kommunen så långt möjligt skaffa sig garantier för att vid det faktiska genomförandet projektet kommer att statligt belånas och för att kommunens övriga intentioner uppfylls. Detta kan exempelvis ske genom samråd med lånemyndigheterna och genom att de skärpta kraven för egenregiverksamhet följs upp av en ökad kostnadskontroll i samband med granskningen av den preliminära låneansökan. Kostnadskontrollen kan underlättas genom föreskrifter i exploateringsavtalet, t ex krav på upphandling av markarbeten, angivande av de markförvärvskostnader och räntor som tillåts ingå i låneansökan, ökad redovisningsskyldighet av kostnader och utföranden i låneansökan samt samrådsskyldighet under projekteringen. Vidare bör kommunen före utställningen av planförslaget kräva, att exploitören utfört egna kalkyler och grundundersökningar, för att undvika att exploitören senare hävdar att området har oväntat dåliga grundläggningsförhållanden eller liknande förhandlingsargument.

Täby kommun har gjort en förfrågan till bostadsdepartementet betr kostnadskontroll och fortsatt egenregibyggande i kommunens äldre villa- och fritidsbebyggelseområden. Bostadsstyrelsen har den 11 mars 1976 i anledning av remiss från bostadsdepartementet betr denna förfrågan bl a uttalat: "Den skärpning av bestämmelserna i 14 § bostadsfinansieringsförordningen rörande egenregibyggen, som träder i kraft den 1 juli 1979, har till syfte att i så stor utsträckning som möjligt få till stånd en konkurrens i byggandet. Egenregi bygge skall alltså i princip höra till undantagen. Som bestämmelserna är utformade i 14 § -bl a att kommunens inställning är av stor betydelse bör egenregi bygge kunna godtas vid en sådan arbetsmetodik som Täby kommun har beskrivit." Bostadsdepartementet har ännu ej lämnat något skriftligt svar.

Den arbetsmetodik, som beskrivs i Täby kommuns skrivelse till bostadsdepartementet, innebär bl a väl utvecklad kostnadskontroll uppstyrd genom exploateringsavtal och kostnadsbevakning i samband med preliminär ansökan om statliga lån. Kostnadskontrollen föreslås bl a ske genom jämförelser mellan produktionskostnaden och pantvärdesberäkningen samt krav på upphandling i konkurrens av markarbetena. Den syftar till att försäljningspriserna i huvudsak skall överensstämma med priserna vid upphandling under konkurrens.

2.3.2 Exploateringssituationer

BF begränsar sålunda byggintressenternas möjligheter att exploatera på egen mark med statliga lån. De principiella exploateringssituationer som normalt kan förekomma vid statlig belåning kan sammanfattas på följande sätt:

Utbyggnad på enstaka stycketomter- En privatperson kan förvärva en tomt från kommunen eller från annan än kommunen om förvärvet ej är förenat med villkor om upphandling av material och byggnadsarbeten.

Markanvisning efter upphandling genom anbuds-konkurrens i kommunens regi- Denna exploateringssituation uppfyller grundprinciperna i BF:s mark- och konkurrensvillkor.

Markanvisning till annat organ eller företag som genomför upphandling- Ett alternativ är att efter kommunal markanvisning upphandling genomförs av ett kommunalt bolag, en stiftelse eller ett kooperativt bostadsföretag.

Markanvisning utan anbuds-konkurrens- Markanvisning kan ske genom förhandlingsupphandling enligt 13 § BF. Kommunen kan för närvarande även utan någon form av upphandling tilldela ett byggföretag mark. Markvillkoret blir härigenom uppfyllt och byggföretaget kan

fram till den 30 juni 1979 genomföra exploatering i egen regi utan hinder av konkurrensvillkoret.

Egen regi- En exploatör, vanligen ett byggföretag, kan, om markvillkorets undantagsregler kan tillämpas, med egna resurser fram till den 1 juli 1979 bygga på egen mark. Vissa möjligheter till egenregibebyggelse med statliga lån finns även efter den 1 juli 1979, speciellt inom saneringsområden.

Upphandling utan kommunal markanvisning- En exploatering kan genomföras genom upphandling på egen mark om undantagsreglerna för markvillkoret kan tillämpas. Exempelvis kan ett kooperativt bostadsföretag, en stiftelse eller ett markbolag äga råmark som förvärvats före den 1 november 1974 eller förvärva saneringsfastigheter.

2.4 Avtal vid kommunal markanvisning

Om kommunen är markägare kan genomförandet av en exploatering regleras på olika sätt. Marken kan försäljas till exploatören, som säljer tomter med hus, kommunen kan upplåta marken med tomträtt eller sälja tomterna direkt till småhusköparna. Vid bostads- eller hyresrätt försäljes marken eller upplåtes med tomträtt till bostadsrättsförening resp förvaltare.

Vid en markanvisning utan närmare villkor om produktionens kostnader och utförande regleras plangenomförandet genom ett "enkelt" exploateringsavtal, som kan ha en omfattning motsv Svenska kommunförbundets normalförslag¹⁵⁾. När en mera omfattande reglering erfordras blir avtalet mellan kommunen (uppdragsgivaren) och exploatören (uppdragstagaren) mera detaljerat. Ett sådant avtal reglerar uppdragets omfattning, sättet för arbetenas genomförande och, när exploatören skall försälja de producerade husen, försäljningspriserna för dessa. Avtalet kan formellt vara utformat som ett exploaterings- eller entreprenadavtal eller en kombi-

nation av exploaterings- och entreprenadavtal. Andra avtalsbeteckningar som t ex markanvisningsavtal förekommer också. Ansvarsförhållandena vid olika former av entreprenad- och exploateringsavtal kommenteras nedan.

Exploatören erhåller normalt ersättning för sina åtaganden genom det försäljningspris han enligt avtalet får ta ut av småhusköparen och normalt tecknas ett köpekontrakt med entreprenadrättsliga inslag mellan småhusköparen och exploatören.

2.4.1 Entreprenad¹⁸⁾

Vid en entreprenad finns en uppdragsgivare och en uppdragstagare (entreprenör). Uppdragsgivaren ger entreprenören i uppdrag att utföra en entreprenad på ett visst sätt under vissa villkor. Vid generalentreprenad tillhandahåller uppdragsgivaren vanligen ritningar och beskrivningar för byggnadsprojektet och är ansvarig för dessa handlingars riktighet. Vid s k totalentreprenad har i princip uppdragstagaren (entreprenören) åtagit sig att utöver utförandet ansvara för konstruktion och andra tekniska lösningar. Vid entreprenader finns en enhetlig praxis genom att branschorganisationerna utarbetat allmänna bestämmelser och kontraktsformulär (AB 72 och ABT 74 samt Teknologföreningens entreprenadkontraktsformulär).

2.4.2 Entreprenadliknande förhållande i ett exploateringsavtal

Byggnadslagen (BL) saknar bestämmelser om exploateringsavtal. 70 och 73 §§ BL har dock traditionellt utgjort grund för exploateringsavtal även om exploatörens åtagande i samband med exploatering numera ofta går utöver vad som kan åläggas honom enligt dessa bestämmelser. Utvecklingen har vidare lett till att allt fler entreprenadrättsliga inslag förekommer i exploateringsavtal.

Allmänna anläggningar- Enligt 73 § BL kan en exploatör åläggas att bekosta anläggningar för gator samt anord-

ningar för vattenförsörjning och avlopp. Det är dock kommunens skyldighet enligt BL och va-lagstiftningen att tillse att dessa anläggningar kommer till stånd. Exploatören åtar sig ofta i exploateringsavtal att bygga ut gator och va-ledningar i st f att erlægga exploateringsbidrag. Detta villkor har en viss likhet med ett entreprenadförhållande. Principiella skillnader är dock bl a att arbetena avser anläggningar, som krävs för utbyggnad av ett område som ägs av exploatören och att kommunen inte kan återkalla uppdraget och avbryta arbetena på samma sätt som vid en entreprenad.

Husproduktion- Exploateringsavtalet har utvecklats till att även vara ett styrinstrument för kommunens kostnads- och kvalitetskontroll av de hus som exploatören skall producera inom området. Prisvillkoren kan utformas på principiellt olika sätt.

Ett vanligt krav i exploateringsavtalet är att bostadsbebyggelsen skall finansieras med statliga lån. Detta innebär en form av priskontroll genom kommunens förmedlingsorgan och länsbostadsnämndens prövning av produktionskostnaden i låneansökan. Systemet torde vara speciellt lämpligt när exploatören själv förvärvat marken och skall driva projektet i egen regi.

Vid anvisning av kommunal mark har systemet också ofta använts men en successiv övergång synes ske mot en reglering genom fullständiga pris- och kvalitetsvillkor i avtal. Bostadsfinansieringsförordningens sk konkurrensvillkor torde ha påskyndat denna utveckling. Regleringen kan ske genom ett indexreglerat pris och hänvisningar till förfrågningsunderlag, inlämnade anbud eller ritningar. Om avtalet tecknas i ett sent skede kan i vissa fall en förbindelse från exploatören att genomföra exploateringen i enlighet med till kommunens förmedlingsorgan parallellt med exploateringsavtalets undertecknande inlämnad preliminär låneansökan vara ett "enkelt" sätt att genomföra en pris- och kvalitetsreglering. I ett exploateringsavtal där priset för småhusen är bestämt på detta sätt kan sägas ingå ett entreprenadliknande förhållande.

Val av avtalsform- Skillnader i avtalsutformningen och val av avtalsform kan i många fall bero mera på lokal praxis än reell skillnad mellan olika avtalsformers praktiska och juridiska verkan. Om avsikten är att uppdragstagaren skall ha totalansvaret för en småhus-exploatering där husen skall säljas och för vilka uppdragstagaren har försäljningsansvaret torde det vara principiellt riktigare att reglera villkoren genom ett exploateringsavtal och till detta avtal hörande köpehandling att användas vid uppdragstagarens försäljning av småhus än ett traditionellt totalentreprenadkontrakt med AB 72 och ABT 74¹⁷⁾. Detta kontrakt är avsett för den situationen då uppdragsgivaren själv köper entreprenaden och problem kan därför uppstå när kontraktet skall tillämpas för en annan situation.

Den mellan Sveriges villaägareförbund och Svenska Byggnadsentreprenörföreningen träffade överenskommelsen om konsumentskydd för småhusköpare (Småhus -76) baseras på tre delar:

1. Ett entreprenadkontrakt som tecknas mellan småhusköparen och entreprenören (Svenska Teknologföreningens formulär 26/75).
2. Produktionsgaranti från AB Bostadsgaranti under byggtiden och garantitiden.
3. Ansvarsutfästelse från konsortiet för försäljning av småhusgaranti för väsentliga fel eller väsentlig brist inom 10 år.

Som alternativ till exploateringsavtal tillämpar ibland uppdragsgivaren totalentreprenadkontrakt med AB 72 och ABT 74 som ändrats i väsentliga delar för att passa markanvisningssituationen. En tillämpning av ovan nämnda konsumentskydd gör att kommunen vid tillämpning av entreprenadavtal inte ens moraliskt torde behöva riskera ett ekonomiskt beställaransvar under byggtiden eller de därpå följande 10 åren. Ett annat argument för en användning av totalentreprenadkontrakt när Småhus -76 tillämpas är att det kan vara fördelaktigt att AB 72 och ABT 74 gäller både i avtalet mellan uppdragsgivaren och uppdragstagaren-entreprenören och mellan uppdragstagaren och småhusköparen.

2.5 Speciella förutsättningar vid exploatering av äldre villa- och fritidsbebyggelseområden s k förnyelseområden²⁵⁾

Problemen i förnyelseområdena har ofta framförts som i första hand sanitära problem genom att områdena har varit belagda med byggnadsförbud i avvaktan på utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Hälsovårdsmyndigheterna har också ofta framfört önskemål om att kommunen snabbt skall lösa de sanitära frågorna. På senare år har de mark- och bostadspolitiska samt ekonomiska konsekvenserna av en utbyggnad inom förnyelseområdena mera uppmärksamrats.

Finansiering- Syftet med bostadsfinansieringsförordningen (BF) torde vara att all utbyggnad på råmark utom styckebyggen på sikt skall ske på mark som förmedlats av kommunen. Som nämnts i avsnitt 2.3 finns det inom saneringsområden, dvs bl a inom s k förnyelseområden, vissa möjligheter för egenregiverksamhet genomförd med statlig belåning. Nybebyggelse inom förnyelseområden kan även genomföras genom frifinansiering och så sker också i stor utsträckning.

Markägoförhållanden- I förnyelseområdena är marken i stor utsträckning privatägd och markägandet splittrat på många markägare. Saneringsmognaden inom ett område varierar i regel starkt och det finns ofta en blandad bebyggelse bestående av permanentbebodda större eller mindre fastigheter, fritidshus av varierande kvalitet samt obebyggda fastigheter.

Fastighetsägarna inom förnyelseområdena framställer ofta önskemål om att själva få bygga eller sälja tomter och hänvisar ofta till gamla löften om planläggning. Ett vanligt önskemål är också att förnyelsen skall kunna genomföras successivt så att inte fastighetsägarna tvingas lämna sina bostäder eller sälja sina fritidshus. Många av de permanent- och fritidsboende i förnyelseområdena har bott på fastigheterna under mycket lång tid och är dessutom ofta äldre personer.

En samling till en ägare - kommunen eller privat exploatör - av de fastigheter eller de fastighetsdelar, som är lämpliga för ny bebyggelse, är sålunda i ett förnyelseområde i regel mycket tidskrävande.

Markkostnader- Kostnaderna för förvärv av mark inom ett förnyelseområde är principiellt beroende av förekomsten av äldre planer med formell byggnadsrätt och genom bebyggelse "faktiskt konstituerad rätt". De långvariga byggnadsförbudena inom förnyelseområdena har normalt en kraftigt markprisdämpande effekt. Byggnadsförbud har dock i samband med expropriationer tolkats som en del av expropriationsföretaget och dess inverkan skall enligt principerna i 4 kap 2 § expropriationslagen (ExL) inte påverka bedömningen av marknadsvärdet. I vissa fall kan det därför bli en skillnad mellan den reella prisnivån och den formella nivån, som underliggande plan konstituerar.

Förutsättningar för planläggning- Planläggningsprocessen är mycket ofta komplicerad bl a m h t ägostrukturen och synpunkter från de som bor i eller invid området. Från rent exploateringsekonomisk och teknisk synpunkt kan det ibland vara fördelaktigt att vid planläggning av en större grupphusexploatering utesluta vissa delar, som är särskilt dyrbara m h t befintlig bebyggelse, terräng etc och i stället planlägga dessa områden för en mera oreglerad stycketomtsbebyggelse i enskild regi.

Omfattningen av kommunala markförvärv- En exploatering i förnyelseområdena är sålunda ekonomiskt betydande och fordrar stora administrativa resurser. Dessa svårigheter medför att kommunerna ofta begränsar sina markförvärv i förnyelseområdena. Tendensen i kommunernas nuvarande handläggningslinjer för förnyelseområdena synes vara en blandning av kommunalt och enskilt markinnehav vid tidpunkten för plangenomförandet även om fördelningen mellan kommunal och enskild mark varierar starkt mellan skilda kommuner

och mellan områden med olika karaktär. I en förnyelseplan är således ett plangenomförande utan att all mark inom planområdet är samlad till kommunen eller något större byggbolag det normala förhållandet.

2.6 Dispenser enligt byggnadslagen (BL) och fastighetsbildningslagen (FBL)

Det ankommer på byggnadsnämnden (BN) att pröva byggnadslov och bevaka fastighetsbildningsfrågor. I större kommuner har BN normalt rätt att även medge dispenser från detaljplaner och byggnadsförbud. Vid denna dispensprövning har BN bl a att ta hänsyn till kommunstyrelsens (KS) synpunkter betr de ekonomiska och genomförandetekniska konsekvenserna. I många fall har KS delegerat denna bevakning till sitt fastighetskontor eller motsv. Enbart en hänvisning till att exploateringsavtal saknas torde i flertalet dispensfall vara otillräckligt som argument för ett avslag av en dispensansökan eftersom kommunens dispensrätt enl BL resp FBL inte är jämförbar med kommunens planmonopol.

Frågeställningen om kommunens möjligheter att ställa villkor vid beviljande av dispens är kanske intressant ur teoretisk synpunkt men kan i praktiken få en underordnad betydelse. I många fall är den dispens sökande ett byggnadsföretag och reglering genom exploateringsavtal självklar. Det är också vanligt att den dispens sökande när han konstaterat att det är svårt att få dispens tar kontakt med exploateringsteknikern eller motsvarande för att försöka få till stånd en överenskommelse i olika genomförandefrågor, som kan medföra att förutsättningarna för dispens eller för att byggnadsförbudet skall upphävas ökar. Den grundläggande förutsättningen för att de ekonomiska och genomförandetekniska aspekterna skall kunna tillvaratas vid dispensprövning på ett konstruktivt sätt är att ärendena handläggs genom ett nära samarbete mellan berörda förvaltningar.

I princip kan man skilja mellan fyra huvudtyper av dispenser:

- dispens p g a att detaljplan saknas (5 § BL och 56 § BS)
- dispens avs avvikelse från plan (34 § och 110 § 1 st BL samt 3 kap 2 § FBL)
- dispens avs byggnadsförbud i avvaktan på planläggning och fastighetsbildning (35, 37, 38 och 109 §§ BL)
- dispens avs byggnadsförbud m h t att vatten och avlopp saknas (110 § 2 st BL).

Detaljplan saknas- Villkor för dispens p g a att detaljplan med byggnadsrätt saknas är att sökanden kan påvisa särskilda skäl (67 § BS). Vid prövning om särskilda skäl föreligger måste stor vikt läggas vid bl a bebyggelsens planmässiga ordnande. Eftersom en planutredning sålunda erfordras kan denna prövning vad avser ekonomiska och genomförandeaspekter göras jämförbar med kommunens prövning av en ny plan. Fastighetsägaren har besvärsrätt betr beslut i sådana dispensfrågor.

Likvärdig med ej planlagd mark från dispenssynpunkt är mark inom sådana avstyckningsplaner där byggnadsrätten upphävts genom förordnande enl 168 § BL. Det finns fortfarande många tätorter som saknar detaljplan och där fastighetsbildning och byggande skett enligt äldre bestämmelser. För en bebyggd fastighet, som ej ingår i detaljplan, finns ofta i praktiken en faktiskt konstituerad byggnadsrätt, vilken påverkar möjligheten att ersätta ett befintligt hus med en ny likvärdig byggnad.

Avvikelse från plan- BN:s beslut att vägra dispens avseende avvikelse från plan kan till skillnad mot dispens p g a att detaljplan saknas inte överklagas. I många fall kan avvikelsen vara relativt liten, t ex en förläggning av en byggnad inom s k byggnadsfri zon, populärt uttryckt "prickmark", utan att den i plan medgivna byggnadsrätten ökar. I andra fall kan avvikelsen vara mera betydelsefull och medföra att byggnadsrätten ökar eller att ändringen medför att förutsättningar för hävande av eller dispens från byggnadsförbud i avvaktan på plan föreligger.

Vid dispens avseende avvikelse från plan kan det finnas starka skäl för en reglering av genomförandet och uttag av exploateringsbidrag genom ett exploateringsavtal eller motsvarande, eftersom denna dispensituation är jämförbar med ny planläggning. Kommunens krav bör dock stå i rimlig proportion till avvikelsens karaktär.

Byggnadsförbud i avvaktan på planläggning och fastighetsbildning- Byggnadsförbud i avvaktan på planläggning är en mindre absolut form av förbud och kan överklagas. Vid en dispensprövning är frågan om byggnadslovet försvårar en kommande planläggning och plan genomförandet av grundläggande betydelse. I första hand är osäkerheten om planutformningen ett väsentligt hinder. Även om den kommande planutformningen kan förutses och fastigheten inte berörs av markregleringar kan dock ändå ett byggnadslov medföra genomförande problem. Vissa av dessa, t ex servitut för va-ledningar och gatuslänter, kan lätt lösas genom en enkel överenskommelse.

Berörs en fastighet av markregleringar i kommande eller gällande plan är det väsentligt att dessa genomförs innan byggnadslov beviljas. Om en del av en fastighet behövs för allmän plats, t ex en breddning av ett vägreservat, erfordras ofta dispens enligt 3 kap 2 § FBL avseende avvikelse från plan, vilket kan komp-

licera dispensärendet. I regel erfordras att berörda sakägare och kommunala nämnder godkänner breddningen.

Det är vid dispensprövningen också väsentligt att bedöma det kommande plangenomförandet inom kvartersmark. Om fastighetsdelar skall ingå i grupphusområden eller områden för allmänt ändamål bör denna mark avskiljas och överlåtas till kommunen eller ev exploatören av grupphusområdet innan byggnadslov beviljas så att plangenomförandet inte försvåras.

För att kommunen med stöd av BL skall kunna ta ut gatukostnader för en tomt måste det finnas en fastställd tomtindelning och all mark i tomten vara i en ägares hand. Vidare kan gatukostnader krävas för en fastighet om nybyggnad skett efter det att stadsplanen fastställts. Tomtindelning är en planläggning för fastighetsbildning inom ett byggnadskvarter i stadsplan. Byggnadsförbud enligt 37 § BL gäller efter det att stadsplan fastställts intill dess tomtindelning skett. I avvaktan på fastighetsbildning gäller byggnadsförbud enligt 38 § BL. Vid prövning av dispens från 37 och 38 §§ BL bör kommunen bevaka att byggnadslovet ej försvårar kommunens möjligheter att få ut gatukostnader.

Byggnadsförbud m h t att vatten och avlopp saknas-

I denna förbudssituation är problemet formellt bedömt som en sanitär fråga och byggnadsförbudet upphör automatiskt när va-försörjning ordnats genom utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Ev förhandlingar mellan kommunen och en fastighetsägare om exploateringsavtal gäller således principiellt inte vilka villkor som är förknippade med en dispens utan vilka åtgärder som erfordras för att byggnadsförbudet skall upphöra. Ett exploateringsavtal kan sålunda träffas för regleringen av utbyggnaden av va och efter att denna utbyggnad genomförts gäller inte längre byggnadsförbudet. I praktiken tillämpas emellertid nämnda byggnadsförbud även för områden där ny bebyggelse avses föregås av ny planläggning och kommunalt vatten och avlopp saknas.

2.6.1 Tillämpning av dispenser som alternativ till ny formell planläggning

Det finns många äldre villa- och fritidsbebyggelseområden bl a i storstadsregionerna, som endast delvis är utbyggda med bostäder för permanent bruk och som är lämpliga att förtäta ytterligare men som inte är aktuella för ny planläggning under överskådlig tid.

I vissa delområden begränsas en förtätning främst av att i underliggande plan finns bestämmelser om minsta tomtstorlek som inte motsvarar den praxis, som numera tillämpas. Omfattande förtätningar har skett enbart genom dispenser från sådana bestämmelser.

Det finns många exempel på hur byggnadslov i ett äldre planområde medfört olyckliga begränsningar av möjligheterna att utnyttja andra fastigheter för ny bebyggelse. Således kan det t ex vara svårt att nå ett kvarters inre delar p g a att byggnadslov beviljats längs befintliga vägar utan att lokaliseringen av en tillfart till kvarterets inre först utretts på ett tillfredsställande sätt. Numera torde byggnadslov i äldre områden i regel beviljas först efter verkställd planutredning. Kommunens styrningsmöjligheter av byggnadsloven är beroende på underliggande plans rättsverkan och förekomsten av byggnadsförbud.

Standarden hos de kommunaltekniska anläggningarna är ofta låg i äldre villaområden. I ett flertal kommuner har kommunen övertagit vägunderhållet från vägförening eller också lämnar den bidrag till underhållet. Valedningarna är ofta gamla och kommunens möjligheter till nya intäkter är ibland begränsade p g a föreliggande äldre kontrakt betr vatten och avlopp och även i vissa fall vägbyggande. Det kan således finnas anledning för en kommun eller vägförening att från nytillkommande bebyggelse inom äldre områden försöka få exploateringsbidrag även om inte bebyggelsen sker efter ny planläggning, såvida detta är möjligt m h t exploate-

ringssituationen och de planrättsliga förhållandena. Även om den befintliga vägstandarden bedöms tillfredsställande får väghållaren ofta en kostnad genom att vägarna förstörs i samband med byggnadsarbetena.

Det finns inom äldre planområden exempel på genomförda fastighetsbildningsåtgärder som är mera radikala än de åtgärder som en avvikelse från bestämmelser om minsta tomtstorlek innebär. Det kan t ex finnas behov av en breddning eller en flyttning av en väg på en topografiska förhållanden. Om ett kvarter är för djupt att nås med enkla skaft fordras andra anläggningar. Anläggningslagen (AL) ger möjlighet att rationellt utnyttja ett kvarter genom kvartersgator. Om anläggningen inte är förutsatt i plan kan den emellertid vara svår att genomföra. I de fall flera markägare är berörda kan genomförandet underlättas genom att kommunen åtar sig underhållet. Detta kan ske genom att en särskild kommunikationsfastighet bildas och överlåts till kommunen och att exploateringsavtal träffas med berörda fastighetsägare, som lämnar bidrag till byggandet av en väg eller en gata på kommunikationsfastigheten.

I Huddinge kommun genomförs förnyelse i stor skala genom nya tomtindelningar, varvid kommunikationstomter bildas, exploateringsavtal träffas med fastighetsägarna och kommunen anlägger och underhåller gator på kommunikationstomterna. Ett annat exempel på mera omfattande förändringar av fastighetsindelning och vägnät som genomförs utan ny formell planläggning utgör Apelvretsområdet i Vendelsö i Haninge kommun. I området fanns ursprungligen 17 hus men efter en utbyggnadsskiss som redovisar en ny fastighetsindelning och trafikföring har ytterligare 46 hus bedömts kunna inpassas i området. Målsättningen för kommunens arbete har varit att "inom ramen för gällande byggnadsplan för området, dock med mindre avvikelser och genom frivilliga avtal med fastighetsägarna få till stånd en utbyggnad med full täckning för kommunens kostnader

inom området". Erfarenheten från Apelvretsområdet redovisas i en rapport från Haninge kommun, FNYP 75¹⁶). I rapporten sammanfattas erfarenheterna på följande sätt:

"Sammanfattningsvis kan konstateras att den tillämpade metodiken för utredning och genomförande av förtätning bör vara möjlig att använda för vissa begränsade, särskilt utvalda områden där speciellt gynnsamma förutsättningar föreligger."

3 FÖRHANDLINGSTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

3.1 Intresseinriktningar hos fastighetsägare inom s k förnyelseområden

Fastighetsägarnas inställning till exploateringsavtal i samband med planläggning varierar. Vissa erfarenheter tyder dock på att det finns ett principiellt och naturligt samband mellan vissa fastighetsägares motiv till sitt fastighetsinnehav och deras inställning till exploateringsavtalsförhandlingar eller försäljning av sin fastighet.

Fastighetsägaren är byggbolag eller motsvarande- Representanter för byggbolag är i regel vana att teckna exploateringsavtal och förhandlingarna kan föras på en professionell basis. Bolagen är i princip inte intresserade av ett kommunalt förvärv av sin mark, eftersom de i regel förvärvat marken för att bedriva sin verksamhet. Inställningen till kommunal reglering varierar och vissa byggare, som tidigare bedrivit egenregiverksamhet, kan ibland ha svårt att förstå de kommunens krav, som ett detaljerat exploateringsavtal innebär.

Fastighetsägaren är privatperson med aktuella byggintressen för eget behov- Även denna kategori är naturligtvis intresserad av att genom avtalsöverenskommelser undanröja de hinder, som finns för att de skall kunna förverkliga sina planer på att bygga. Om avtalen träffas i anslutning till planerad byggstart upplevs exploateringsbidragen som mera begränsade vid en jämförelse med de totala byggkostnaderna och kan ingå i belåningen för det nybyggda huset.

Fastighetsägare som förvärvat fastigheten med huvudmotiv att den skall tjäna som investeringsobjekt- Det finns många inom denna fastighetsägarkategori, som är positiva till exploateringsavtal, men det finns oväntat nog många, som är ovilliga att träffa avtal med kommunen. Detta kan kanske bero på att fastighetsägarna har mycket starka förväntningar på utdelning på sina investeringar men saknar byggbolagens insikt om den totala exploateringsprocessens ekonomi. Skatteeffekten vid försäljning och möjligheten att skaffa alternativa investeringsobjekt är vanligen förhållanden som försvårar för kommunen att träffa överenskomelser om förvärv av fastigheter tillhörande denna fastighetsägarkategori.

Fastighetsägaren som är permanentboende eller aktivt utnyttjar fastigheten som fritidsfastighet- Dessa fastighetsägare är i allmänhet mindre intresserade av att teckna ett exploateringsavtal, som ofta upplevs som både dyrbart och krångligt. Fastighetsägarna är ofta i ett inledande skede starkt kritiska till planläggning och tomtstyckningar men successivt under exploateringsprocessen ökar erfarenhetsmässigt intresset för tomtförsäljningar. Många fritidshusägare vill när de ser att förnyelseprocessen är "oundviklig" avyttra fastigheten för att kunna få loss kapital för ett nytt fritidshus eller andra ändamål. Vissa fastighetsägare utnyttjar den ökade efterfrågan på fastigheter för att sälja sin fastighet och skaffa sig en modern och bekvämare bostad. Avstyckningsintresset från fastighetsägare som bor permanent bör inte heller underskattas m h t det tillskott till den egna ekonomin, som en tomtförsäljning innebär.

Fastighetsägare som saknar direkta motiv för sitt markinnehav- Denna fastighetsägarkategori är förvånansvärt nog inte ovanlig i många förnyelseområden. Fastigheten har ofta förvärvats genom arv eller tidigare utnyttjats aktivt för fritidsändamål. Dessa fastighetsägare är ofta mindre intresserade av exploateringsavtal men jämförelsevis positiva till försäljning av fastigheten.

3.2 Tänkbara åtgärder när förhandlingsöverens- kommelse inte kan träffas

Många förhandlingsöverenskommelser kan baseras enbart på parternas uppfattning om vilka motprestationer som det är skäligt och rättvist att en markägare bör göra när hans mark planläggs. Även om en konflikt inte uppstår vill emellertid markägaren ofta veta vilka åtgärder kommunen kan vidta om en överenskommelse inte kan träffas. Nedan redogörs för tänkbara åtgärder och vissa konsekvenser som de medför.

3.2.1 Exploatörsbestämmelserna

De sk exploatörsbestämmelserna -70, 73 och 113 §§ BL har kommenterats i avsnitt 2.2.2. Som nämnts i detta avsnitt har dessa bestämmelser numera begränsad betydelse, eftersom kommunen uppställer krav som i regel är mera omfattande än vad som kan regleras genom exploatörsbestämmelserna. Vid smärre exploateringar kan dock en hänvisning till 70 § BL öka förståelsen för att det är skäligt att viss mark för gata, park och allmän byggnad avstås utan ersättning som motprestation till den medgivna byggnadsrätten.

3.2.2 Kommunens planmonopol och expropriation

Det formella detaljplaneförslaget med dess bestämmelser anger ofta bara vissa allmänna restriktioner om bebyggelsens lokalisering, volym och utformning. Illustrationen till stadsplanen kan sägas ange planförfattarens intentioner eller visa ett av flera sätt hur en framtida bebyggelse kan lokaliseras och realiseras. Utöver den yttre ramen i planförslaget kan kommunen ha krav i vad avser kostnader, utförande och en mängd andra genomförandefrågor. Tillräckliga garantier för ett genomförande enligt dessa krav erhålls i regel inte enbart genom bestämmelserna i genomförandelagstiftningen utan en komplettering behövs medelst ett exploateringsavtal eller motsvarande. Vidare måste

marken ägas av en exploatör, som kommunen anser kompetent att genomföra en exploatering.

Kommunens ambition att inte medverka till en planläggning utan att garantier finns för att kommunens krav i vad avser kostnader, utförande etc uppfylls fungerar i praktiken som ett påtryckningsmedel på exploatören.

Kommunen kan utnyttja sitt planmonopol på olika sätt, t ex genom

- att inrikta sin planläggningsaktivitet i första hand på områden där sonderande förhandlingar visar ett positivt resultat
- att utforma planområdena m h t resultatet från preliminära förhandlingar
- att undanta vissa delar av ett planförslag från antagande och ev även BN:s godkännande
- att vänta med att besluta om godkännande och antagande i BN, KS och KF till dess exploateringsavtal föreligger.

Undantag av delar av ett planförslag eller begränsningar av planområdenas utformning är ofta nödvändig vid förnyelseplanering men kan i vissa fall medföra problem:

- Avgränsning av det område som skall antas måste ske så, att övriga delar av planområdet fungerar. Detta innebär att delar av en fastighet, som utgör gatumark, u-område m m, kan komma att planläggas medan fastighetens kvartersmarksdel kan bli föremål för undantag. Ett sådant undantag försämrar ofta "förhandlingsklimatet" vid förvärv av de fastighetsdelar, som skall utgöra gata m m.

- Exploateringsbidrag kan ej erhållas från undantagna delar. Kommunens investeringskostnader för kommunal-tekniska anläggningar minskar emellertid i regel inte i samma utsträckning som exploateringsbidragen och kommunen kan således genom undantaget erhålla en väsentligt sämre kostnadstäckning.
- Det undantagna området kan lätt förvandlas till ett skräp- och slumområde.
- Befolkningen i de omgivande fastigheterna kan efter plangenomförandet betrakta det undantagna området som ett grönområde och motsätta sig planläggning för bebyggelse eller om undantaget är gjort för att försöka skapa ett tätare exploaterat område yrka på en lägre exploateringsgrad. Detta förhållande kan försena och försvåra en planläggning av det undantagna området.

Trots nämnda svårigheter kan ett undantag vara lämpligt och berättigat. Det finns flera exempel på hur undantag medfört att kommunen efter ett par år lyckats genomföra sina planintentioner. Huvudmotivet till ett undantag bör dock vara att "tiden löser problemen". Undantag beroende på att kommunen ej har ekonomiska resurser för ett genomförande bör däremot undvikas. Det finns alltför många exempel på hur man vid planläggningen skjutit problemen framför sig. I stället bör i dessa fall en omarbeting av planen eftersträvas för att ge bättre kostnadstäckning.

För industriella eller andra verksamheter inom äldre områden, som från plansynpunkt är olämpligt lokaliserade, kan genom ett undantag planläggningen anpassas till en tidpunkt, som överensstämmer med näringsidkarnas intresse för en omlokalisering eller nedläggning. I vissa fall kan dock en planläggning för annat enskilt ändamål vara fördelaktig genom att det markvärde, som den nya markanvändningen konstituerar, kan påverka tidpunkten för de befintliga byggnadernas

ekonomiska saneringsmognad och härigenom tidpunkten för en önskvärd omlokalisering.

Om kommunen väljer att tillämpa expropriation försätts fastighetsägaren i en situation som i princip är jämförbar med ett undantag, eftersom fastighetsägaren vid en expropriation inte erhåller del av den värdehöjning som planläggningen ev medför. Vid en genomförd expropriation uppstår dessutom inte de problem, som redovisats vid tillämpning av undantag, eftersom området kan planläggas och kommunen svara för att en bebyggelse kommer till stånd.

Om kommunen har alternativa handlingsmöjligheter genom andra förhandlingsmedel kan i vissa fall expropriation vara en mindre lämplig åtgärd t ex om större s k annan ersättning p g a skada på rörelse el dyl kan bli aktuell.

I s k förnyelseområden är fastighetsägarna i regel till stor del privatpersoner. Exploateringsteknikern måste i sitt arbete ta hänsyn till vilka beslut, som är politiskt möjliga att genomföra. Både undantag och expropriation kan beroende på lokala förhållanden och den aktuella situationen vara politiskt mycket kontroversiella.

3.2.3 Prioritering av byggnadstillstånd

Ett nytt och relativt okänt förhandlingsmedel är kommunens möjligheter att prioritera byggnadstillstånd. Den främsta betydelsen har prioriteringen av den privatfinansierade bebyggelsen men det finns situationer där även möjligheten att prioritera igångsättning av statligt belånad bebyggelse kan vara värdefull, t ex om ett exploateringsavtal blivit ogiltigt.

Ett utnyttjande av prioriteringsrätten för att få till stånd ett traditionellt exploateringsavtal synes vara allmänt accepterat. Priskontroll som förutsättning för byggnadstillstånd har behandlats i ett JO-ärende. JO har meddelat beslut med anledning av klagomål från Stockholms byggmästarförening mot Storstockholms planeringsnämnd (dnr 3224-1975) och anförde bl a följande betr priskontroll i samband med turordning av byggnadstillstånd för frifinansierad bebyggelse:

"Priskontrollens rättlsenlighet.

Till en början kan antecknas, att ingen invändning gjorts beträffande själva utgångspunkten för klagomålen, nämligen att den införda ordningen i praktiken fungerar som ett priskontrollsystem. Det är vidare värt att notera, att ingen berörd part i klagörendet hävdade att systemet skulle utgöra en legal prisreglering i strikt mening.

På den kommunala sidan har man genom Löwbeer framfört tanken att den tillämpade ordningen kan komma i konflikt med 8 kap. 3 § nya regeringsformen, där det stadgas att föreskrifter om förhållandet mellan enskilda och det allmänna, som gäller åligganden för enskilda eller i övrigt avser ingrepp i enskildas personliga eller ekonomiska förhållanden, meddelas genom lag. Löwbeer har i sitt utlåtande härtill sagt bl. a.: 'Om en priskontroll av den typ som här är i fråga inte kan repliera på lag finns det onekligen risk för att förfarandet vid en rättslig prövning skulle befinnas icke rättsenligt såsom befogenhetsöverskridande.'

Grundbudets betydelse i förevarande fall synes svår att bedöma. Så mycket torde kunna sägas som att uttryckligt lagstöd i byggnadstillståndslagen för införande av prisreglering saknas. Om den ifrågavarande priskontrollen är att betrakta som sådan prisreglering i egentlig mening, som berörs av grundlagsbudet,

och i vad mån grundlagsbudet innefattar ett krav på uttryckligt lagstöd för andra prisreglerande anordningar är frågor som är betydligt vanskligare att besvara.

Klagandesidan (Westerberg) har emellertid främst argumenterat efter linjen att priskontroll ligger utanför byggnadstillståndslagens syften sådana de angivits i lagens 1 § och dess förarbeten. Den etablerade priskontrollen skulle därför innebära s.k. illojal maktanvändning från de tillämpande myndigheternas sida.

När det gäller kommunens förfarande är till att börja med att anteckna, att den kommunala kompetensen på bostadsförsörjningens område är förhållandevis vidsträckt. Det är obestridligt, att ett betydande samhällligt ansvar för bostadsförsörjningen bärs av kommunerna. Det är alldeles klart, att kommun har rätt att ge subventioner i syfte att nedbringa kostnaderna för anskaffande och behållande av en fullvärdig bostad. Med hänsyn härtill synes inte någon invändning av principiell art kunna resas mot att en kommun på olika sätt verkar för att hålla fastighetspriserna nere, exempelvis genom att beakta prisaspekterna när kommunen avger yttrande till en statlig myndighet angående byggnadstillstånd. Även om något direkt stöd för köpskillingskontroll inte kan hämtas ur byggnadstillståndslagen och dess förarbeten kan man alltså inte gärna säga att prisfrågan ligger utanför den legitima kommunala intressesfären. Att viss köpskillingskontroll förekommer eller kan förekomma i någorlunda jämförbara situationer vid beviljande av förmåner såsom kommunal borgen eller statligt bostadslån talar vidare emot att betrakta företeelsen som helt främmande för de allmänna intressen som här framträder och som alldeles oförenlig med tillämpningen av byggnadstillståndslagen.

Om enligt det nu sagda ingen anmärkning bör riktas mot kommunen för att den beaktar prisaspekterna när den avger yttrande till den statliga myndigheten, är dock kommunens tillvägagångssätt i övrigt anmärkningsvärt. Det förhåller sig ju så att kommunen använder sin yttranderätt -med den praktiska betydelse denna har- till att förmå den enskilde byggherren till en prestation, nämligen att underteckna en förbindelse att iaktta ett på visst sätt bestämt högsta försäljningspris. I utbyte avger kommunen ett för byggherren förmånligt yttrande. Detta arrangemang saknar som sådant författningsstöd. Det måste också betecknas som klart olämpligt, inte minst med tanke på att den rättsliga innebörden av förbindelsen är högst diskutabel. Som saken formellt ligger till synes kommunens handlande dock inte kunna betraktas som myndighetsutövning i den mening som avses i 20 kap 1 § brottsbalken. Myndighetsutövningen sker först då tillståndsmyndigheten fattar beslut i saken."

JO:s uttalande i föregående stycke om att kommunens tillvägagångssätt är i "övrigt anmärkningsvärt" avser ett avtalsformulär som tillämpats i Stockholms kommun och där det bl a heter:

"Byggherren förbinder sig att vid försäljning av husen i ovannämnda projekt till de boende icke utta högre försäljningspris än vad fastighetskontoret bedömt skäligt på basis av de av byggherren ingivna handlingarna. Fastighetskontoret förbinder sig i sin tur att turordna projektet i sitt yttrande till länsarbetsnämnden."

Näringslivets byggnadsdelegation har i informationsbrev nr 1/77 dragit följande slutsatser av JO:s utlåtande:

"Det är helt klart enligt JO, att det är länsarbetsnämnderna som har ansvaret för tillståndsgivningen. Denna kan därför inte heller vara bunden av turord-

ning som kommunerna upprättat varför någon rätts-
giltighet i det avtal som förelagts byggherrarna i
föreliggande fall knappast existerar alls. Vidare
framgår det klart att JO finner tillvägagångssättet
'anmärkningsvärt'. JO undviker visserligen att ta
direkt ställning till frågan om priskontroll över
huvud taget utan nöjer sig med att konstatera att
dess eventuella grundlagsstridighet är svårbedömd.
Däremot uttalar sig JO klart emot sättet att hand-
lägga frågan. Med andra ord är det helt uppenbart att
när Stockholms kommun i föreliggande fall försökt
påverka försäljningspriserna av icke statligt belåna-
de småhus har detta skett i strid med gällande lag-
stiftning."

Stor-Stockholms planeringsnämnd har den 17 juni 1977
i en skrivelse till kommunerna i Storstockholms
bostadsförsörjningsområde gjort följande kommentarer
till JO:s beslut:

"Planeringsnämnden får härmed för kännedom överlämna
JO:s beslut. Av detta framgår bl a att någon invänd-
ning av principiell art inte kan resas mot att en
kommun på olika sätt verkar för att hålla fastighets-
priserna nere, exempelvis genom att beakta prisaspekt-
en när kommunen avger yttrande till en statlig myndig-
het angående byggnadstillstånd. Vad sedan gäller form-
erna härför har JO framfört erinringar mot en överens-
kommelse som i sammanhanget tillämpats i viss utsträck-
ning inom Stockholms kommun."

3.2.4 Senareläggning av gatu och va-utbyggnaden

Kommunernas skyldigheter att tillse att va-anläggningar kommer till stånd regleras i lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar (VAL 70). Om kommunen efter stadsplanläggningen inte tar in fastigheten i verksamhetsområdet för va kan länsstyrelsen med hänvisning till bestämmelserna i 1 § VAL 70 om behovet m h t den allmänna hälsovården vid vite ålägga kommunen att sörja för eller tillse att va för befintlig eller blivande bebyggelse byggs ut⁹⁾.

Utbyggnadsskyldigheten av gator regleras i BL och är mycket komplicerad och beroende av tomtindelningar och i vilken grad den i stadsplanen planerade bebyggelsen är genomförd⁷⁾. Även om kommunens utbyggnadsskyldighet varierar torde kommunen i praktiken kunna fördröja gatu- och va-utbyggnaden något år efter planens fastställelse.

Föreligger byggnadsplan kan byggnadsförbud enligt 110 § BL utfärdas innan vägar och va byggts ut. Föreligger stadsplan kan BN formellt inte avslå en byggnadslovsansökan m h t att utbyggnaden av vägar och va inte är klar. Enligt 54 § BL har en fastighetsägare rätt att utnyttja gatumark som kommunen äger för utfart och för anläggande av va-ledning.

En senareläggning av utbyggnaden av vissa gator och va-ledningar kan dock innebära dyrare anläggningskostnader och problem vid uttag av gatukostnadsbidrag.

Även en begränsad senareläggning är kännbar för den som verkligen är intresserad av att utnyttja sin byggnadsrätt men saknar för andra praktisk betydelse.

3.3 Samverkan mellan kommunen och byggföretag vid bebyggelse i egen regi²⁵⁾

Ett exploateringsavtal accepteras ofta av byggföretag som det normala genomförandemedlet vid exploatering på egen mark oavsett om kommunen har formella möjligheter att kräva ett avtal. För byggföretag är exploateringsavtalet ett praktiskt genomförandemedel, som lätt kan användas vid deras planering och kalkylering av projektet. Företagen torde i regel förstå kommunernas krav på full kostnadstäckning för de kommunaltekniska anläggningarna, som skall betjäna exploateringsområdet. Väsentligt svårare är det att träffa ett exploateringsavtal eller motsvarande, som innehåller en reglering av försäljningspriserna för uppförda hus i de fall det inte finns formella möjligheter att kräva en sådan reglering.

Avtalsförhandlingar underlättas i regel om kommunen på ett tidigt stadium och helst före företagets förvärv av mark tydligt informerar om sin avtalspolicy. Vid förnyelseplanering ges ofta möjlighet för enskilda byggföretag att förvärva stycketomter för villabebyggelse eller mark för mindre grupphusområden. För att det inte skall bli en intressekollision mellan kommunens och företagets markförvärv erfordras ett samråd så att företagen blir informerade om kommunens markpolitik inom förnyelseområdena och om vilket utrymme som det finns för förvärv av mark för deras egenregiverksamhet. Vidare är det väsentligt både för kommun och företag att samråd sker före förvärvet om bl a köpeskillingen och förvärvets lämplighet i övrigt. I vissa fall kan det vara lämpligt att på ett tidigt stadium klarlägga förutsättningarna för en exploatering genom ett s k ramavtal.

Många konflikter i förvärvsärenden mellan kommun och exploatör skulle troligen kunnat undvikas genom ett bättre samråd. För att ett samråd mellan kommun och byggföretag skall fungera fordras emellertid

att kommunen klart deklarerat vem i kommunen som har till uppgift att lämna denna information

att denne vågar lämna en klar information om de troliga förutsättningarna trots att ett planförslag kanske ännu ej föreligger

att kommunen är konsekvent.

En exploatering av ett bostadsområde är en mycket komplicerad process och det är inte lämpligt eller möjligt att reglera allt i detalj i avtal. Det är därför naturligt att många kommuner i sina bedömningar även räknar med att ett exploateringsuppdrag eller en planläggning av byggmästarmark till viss del är en förtroendesak. Mot denna bakgrund är det naturligt att många byggföretag har ett intresse av att ha bra relationer med kommunen i alla exploateringsärenden m h t sin fortsatta verksamhet.

Det är ofta svårt för kommunen att hålla sig underrettad om vilka företag som försöker förvärva mark inom ett område. Speciellt komplicerat är det i storstadsområden där så många företag är verksamma.

3.4 Successivt avtalstecknande

Erfarenhetsmässigt sker i ett förnyelseområde i samband med planläggningen och plangenomförandet många överlåtelse av fastigheter till byggföretag eller privatpersoner, som vill bygga. Det är som nämnts i avsnitt 3.1 i allmänhet lättast för en kommun att träffa avtal med fastighetsägare, som har ett aktuellt nybyggnadsintresse och kommunens förhandlingsarbete underlättas av sådana överlåtelse. Med fastighetsägare med litet markinnehav och utan aktuellt byggintresse kan det för att man skall kunna undvika långdragna förhandlingar eller för att man skall

kunna träffa avtal överhuvudtaget i många fall vara nödvändigt att till att börja med endast reglera de markfrågor, som måste lösas för att kommunen skall kunna bygga ut erforderliga gator, vatten och avlopp eller andra kommunala anläggningar och först senare reglera kostnader för gator och va.

I ett förnyelseområde kan således genomförandet för en del av fastigheterna regleras genom exploateringsavtal som träffas före planens antagande med stöd av planmonopolet medan för andra genomförs endast de markregleringar, som krävs för att möjliggöra gatu- och va-utbyggnad. Efter planens antagande fortsätter emellertid ofta byggbolag eller andra byggintresserade att förvärva tomter och detta skapar ökade förutsättningar för avtalstecknande i samband med prioritering av igångsättningstillstånd eller genom allmänna överenskommelser med byggföretag. Från fastighetsägare med vilka exploateringsavtal inte träffats kan efter stadsplanens fastställelse och gatornas utbyggnad kommunen få ut en del av sina kostnader genom uttag av gatubyggnadskostnadsbidrag, gatemarksersättning samt va-avgifter enligt va-taxan.

3.5 Samordning mellan planläggning och förhandlingar

Vid planläggning av mark, som är i enskild ägo, är det nödvändigt för att resultatet skall bli tillfredsställande att arbetet läggs upp så att kommunens förhandlingsarbete underlättas. Vid planläggning inom områden med många markägare uppstår lätt komplikationer. En god samordning mellan planläggning, planekonomi och plangenomförande är ofta svår att genomföra. Detta kan bero på att planarbetet bedrivs isolerat utan tillräckliga kontakter med förhandlingsarbetet. En grundläggande princip i samspelet mellan planläggning och förhandlingar är att kommunens krav

på reglering av genomförandet genom avtal framhålls vid varje tillfälle som planläggningen diskuteras d v s priset för eventuella byggrätter måste alltid anges. Väsentligt är också att i ett inledande skede av planarbetet och de sonderande förhandlingarna varken planens innehåll vad avser antalet lägenheter och lägenhetstyper, planområdets omfattning eller den närmare tidplanen för projektet är fastlagda utan endast mera allmänna målsättningar så att viss handlingsfrihet finns under plan- och förhandlingsarbetet.

För att intentionerna i planen och avtalet skall fullföljas vid fastighetsbildningen och bildandet av gemensamhetsanläggningar är det väsentligt att det sker ett kontinuerligt samarbete med fastighetsbildningsmyndigheten. Förrättningsmannen kan under vissa förutsättningar genomföra fastighetsbildningsåtgärder utan godkännande av markägarna och betraktas ofta av sakägarna som en opartisk expert i plangenomförande- och värderingsfrågor. Det kan därför ibland vara lämpligt att överenskommelser träffas inom förrättningsens ram eller i samband med tomtindelningen. Det är vidare nödvändigt att förhandlaren-exploateringsteknikern, som har till uppgift att bevaka genomförandet och ekonomin, har ingående kunskaper i genomförandelagstiftningen.

Kommunens arbete med en exploatering är inte slut när en detaljplan är fastställd, inte heller när vägar och kommunaltekniska anläggningar är utbyggda och tomtmarken är byggklar utan först när den nya bebyggelsen är uppförd. För att intentionerna från planläggningen och avtalstecknandet skall förverkligas i största möjliga utsträckning är det väsentligt att det finns en kontinuitet i exploateringsprocessen och att t ex exploateringsteknikern, som upprättat avtal, även är med i förhandlingarna om produktionskostnaderna i samband med kommunens behandling av ansökningar om statligt bostadslån.

3.5.1 Ett exempel på samordning av planläggnings- och förhandlingsaktiviteter

Hur den kommunala exploateringsprocessen skall utformas är i hög grad beroende av förutsättningarna för det enskilda projektet, val av planinstitut, kommunens organisation och resurser samt planerad tidpunkt för byggstart.

För att åskådliggöra problematiken har utarbetats ett exempel för ett förnyelseområde. I exemplet ingår både kommun- och byggmästarägda grupphusområden samt stycktomter främst kring permanentbebodda fastigheter. För de byggmästarägda grupphusområdena förutsätts statlig belåning föreskrivas i exploateringsavtalet. På kommunens områden avses entreprenör utses efter en s k markanvisningstävling. I första hand är exemplet utarbetat för att åskådliggöra sambandet mellan planläggning och förhandlingar och utgör inte en beskrivning av hela exploateringsprocessen.

Ett exempel på arbetsgång vid förnyelsearbete vid ett mer omfattande dispensförfarande finns redovisat i "FNYP 75", se sid 35.

Exempel på kommunala planläggnings- och förhandlingsaktiviteter under olika skeden av planläggningen och exploateringen av ett förnyelseområde

PLANLÄGGNING M M

FÖRHANDLINGAR M M

Inventeringsskede

Inventeringar, utredningar om förutsättningar för projektet och undersökning av fastighetsägarnas intresseinriktningar.

Sonderande förhandlingar

Vilka förhandlingslösningar är möjliga att genomföra? Markförvärvsplanering av kommunala förvärv eller kompl av byggföretagens ev markinnehav.

Behovet av mer omfattande expropriationer utreds.

<p>Utarbetande av skiss till <u>förslag</u> _ _ _ _ _</p> <p>Med stöd av inventeringen och resultatet av sonde- rande förhandlingar ut- arbetas en planskiss. Pri- vata byggföretag lämnar förslag till tomtindel- ningsillustrationer, hus- utformningar m m. Plan- skissen kompletteras med ett första förslag till tomtindelning.</p>	<p>Preliminära överenskommel- <u>ser</u> _ _ _ _ _</p> <p>Förhandlingar med byggfö- retag och "större" mark- ägare om kostnadsfördel- ningsprinciper, husutform- ningar och huvuddragen i tomtindelningsillustra- tioner.</p> <p>Kompletterande markför- värvsplanering.</p>
--	--

<p>Förhandsremiss av <u>skissförslag</u> _ _</p> <p>Skissförslaget förhands- remitteras. Efter för- handsremissen bearbetas planförslaget. Vid behov samordnas planjustering- arna med ytterligare sam- råd och förhandlingar.</p> <p>Mer omfattande förväntade förändringar av ägoinne- hav inom planområdet av- vaktas innan planförslaget får sin slutgiltiga ut- formning.</p>	<p>Fortsatta eller nya för- <u>handlingar</u> _ _ _ _ _</p> <p>Fortsatta förhandlingar med anledning av inkomna synpunkter och önskemål om justeringar av planförslag- et, tomtindelningsillustra- tioner och husritningar eller med fastighetsägare, som berörs av väsentliga markregleringar och som tidigare ej kontaktats.</p> <p>I samband med samråd om planutformningen och för- frågningar från befintliga fastighetsägare och pre- sumtiva köpare upplyses om kommunens avtalspolicy. I samband härmed eller när kännedom erhållits om markägobyten träffas prel "överenskommelser".</p>
--	---

Utställning

Beslut i BN om utställning av planförslag.

Avslutande förhandlingar

Med det utställda planförslaget som grund träffas exploateringsavtal med byggföretag och "större" markägare.

Ev ansökan om expropriationstillstånd ingives.

Beslutsskede

När erforderliga avtal träffats godkänns planförslaget i BN, tillstyrker KS planförslag och avtal, antar resp godkänner KF planförslag och avtal.

Säkerheter infordras.

Fastställelseprövning

Bevakning av fastställelseprövningen och vid ev överklagande regeringens prövning av fastställelsebeslutet.

Medverkan i utarbetande av förfrågningsunderlag för markanvisningstävling.

Successiva förhandlingar med nya fastighetsägare med stöd av kommunens prioritering av igångsättningstillstånd m m.

Förfrågningsunderlag för markanvisningstävling på kommunägda områden utarbetas.

Fastställd plan

Uppföljning av olika bestämmelser i avtal, som avser miljökrav, husutformning etc.

Upprättande av slutgiltiga tomtindelningar eller fastighetsplaner.

Medverkan i markanvisningstävling.

Uppföljning

Uppföljning av exploateringsavtal.

Förhandlingar om produktionskostnaden i samband med ansökan om statligt bostadslån för byggmästarägda områden. För kommunens områden genomförs markanvisningstävling eller motsv och därefter utses entreprenör och tecknas avtal med denne.

Byggnadslov

Vid ansökan om byggnadslov inom område med exploateringsavtal kontrolleras att säkerheter ställts, exploateringsbidrag erlagts etc.

Vid ansökan om byggnadslov för fastighet som saknar exploateringsavtal kontrolleras om markregleringar krävs och om säkerhet för gatukostnader ställts eller gatukostnadsbidrag erlagts enl byggnadslagens bestämmelser.

Nya förhandlingar

Förhandlingar om exploateringsavtal med nyttillkomna fastighetsägare främst i samband med prioritering av igångsättningstillstånd.

Detta avsnitt innehåller en genomgång av olika genomförandefrågor, som lämpligen kan regleras i ett exploateringsavtal, men även andra genomförandefrågor behandlas. Texten anknyter till det bifogade avtals-exemplet.

4.1 Ett exempel på exploateringsavtal

En vanlig orsak till att det uppstår problem vid genomförandet av en exploatering eller att resultatet inte blir det som kommunen förväntat är att avtalsförfattaren i alltför stor utsträckning kopierat ett annat exploateringsavtal eller en avtalsmall och inte "skräddarsytt" avtalet för den aktuella exploaterings-situationen. Varje exploateringssituation kan i princip betraktas som unik och avtalsförfattaren bör tänka igenom hela exploateringsprocessen för det aktuella projektet, försöka förutse kommande genomförandeproblem och beakta att nya faktorer kan uppstå eller framkomma efter det att ett avtal träffats. Syftet med avtalsexemplet är därför inte att det skall utgöra en avtalsmall utan är avsett att underlätta beskrivningen i detta avsnitt av exploateringsavtalets funktion som styr- och genomförandemedel och tekniken vid upprättande av exploateringsavtal.

Avtalsexemplet är i första hand tänkt att reglera en speciell småhusexploatering i egen regi i ett förnyelseområde som stadsplanlagts. Vid exploatering på råmark kan exemplet förenklas.

Om exploatören vid en kommunal markanvisning, som skett efter upphandling, skall ha totalansvaret och försäljningsansvaret och exploateringsavtalet avses användas som i princip "enda" avtal behöver avtalsexemplet kompletteras med hänsyn härtill (se vidare avsnitt 2.4). Vid tillämpning av både entreprenadavtal och exploateringsavtal kan avtalsexemplet för- enklas. Om enbart entreprenadavtal avses användas kan tillämpliga delar av avtalsexemplet exemplifiera lämpliga formuleringar i detta avtal eller i tillhörande handlingar.

Kommentarerna och exemplet kan vidare tänkas vara till viss vägledning vid exploatering för andra ändamål och exploatering "utan ny planläggning" eller genom byggnadsplan. (Jfr avsnitt 2.1.4, 2.6 och 4.14.)

4.2 Åtgärder för att underlätta uppföljningen

Ett exploateringsavtal måste alltid utformas efter förhållandena och "ambitionsnivån" i den enskilda kommunen. Det är också nödvändigt att avtalet blir lätt att tillämpa för de inblandade parterna och att kommunen kontrollerar att exploateringsavtalets intentioner förverkligas så att inte avtalet blir ett meningslöst pappersdokument.

Följande punkter är exempel på åtgärder, som kan vidtas för att underlätta avtalsuppföljningen och skapa bättre garanti för att avtalets intentioner verkligen genomförs.

- Avtalsförfattaren bör vara närvarande vid förhandlingarna och avtalet utarbetas i samråd med de som skall följa upp avtalet.
- Avtalspart i exploateringsavtalet är "kommunen". Kommunen är i princip kommunfullmäktige om inte beslutanderätten delegerats. För att undvika missförstånd och underlätta handläggningen kan i st f kommunen anges facknämnd eller fackförvaltning när detta bedöms lämpligt, t ex för åtgärder i exploateringsavtalet, vilka skall godkännas eller ske i samråd med kommunen. Vidare underlättas handläggningen om exploatören har ett ombud, som anges i exploateringsavtalet och som kan träffa för exploatören bindande överenskommelser inom ramen för avtalet.
- För att förenkla handläggningen bör särskilda från exploateringsavtalet fristående handlingar upprättas för genomförandeåtgärder, som skall ske av myndigheter "utanför" kommunen främst fastighetsbildningsmyndigheten och inskrivningsmyndigheten.

- Vid avtalsutformningen bör eftersträvas att parternas åtaganden är klart definierade.
- Det är lämpligt att eftersträva att ersättningsbeloppen direkt anges, eventuellt med reglering genom klart definierat index eller räntetillägg. Föreskrifter om beräkningar av ersättningsbelopp t ex efter våningsytan enligt byggnadslovshandlingar ökar administrationen och leder lätt till tvister, eftersom det finns skilda definitioner på begreppet våningsyta.
- Exploatören bör åläggas initiativskyldigheten för flertalet åtgärder enl exploateringsavtalet.
- Senaste tidpunkt för genomförandet av skilda åtgärder bör lämpligen knytas till ett fåtal tidpunkter, exempelvis stadsplanens fastställelse, byggnadslovs beviljande. Erläggande och bevakning av exploateringsbidrag underlättas om man föreskriver att betalning skall ske innan byggnadslov första gången beviljas. Samma tidpunkter bör tillämpas i olika avtal.
- Säkerheter för avtalet bör ej i sin helhet återlämnas förrän alla åtgärder enligt avtalet och i avtalet reglerade besiktningar genomförts. Den kommunala enhet eller annan som handlägger säkerheterna bör således få i uppgift att kontakta de tjänstemän, som bevakar skilda delar av avtalet, innan säkerheten återlämnas helt eller delvis. Hur stor säkerhet som är skäligen är i hög grad beroende på den enskilda exploateringssituationen och exploatörens solvens. Av stor betydelse är också betalningstidpunkten. Om betalning föreskrivits före byggnadslovs beviljande, men så inte sker, kan enligt BL som villkor för byggnads-

lovs beviljande gälla att säkerhet ställts för gatukostnader enligt BL:s bestämmelser. Vidare torde kommunen ha tid att underrätta presumtiva husköpare om att va-avgift inte är erlagd för fastigheterna. Säkerhet som föreskrivs i avtalet kan härigenom inriktas på att i första hand täcka andra åtaganden än va-avgifter och gatubyggnadskostnadsbidrag. Säkerhet bör ställas genom bankgaranti eller eventuellt annan likvärdig säkerhet, som dock bör specificeras i avtalet för att undvika senare förhandlingar.

4.3 Exploatörssituationer

4.3.1 Exploatörens kompetens

Det finns exempel på exploateringar med mycket bristfälliga exploateringsavtal men där tillåtelsen att exploatera betraktats som ett förtroende och utbyggnaden enligt kommunens uppfattning blivit lyckad.

Exploatörens kompetens och vilja är en grundläggande förutsättning och kan aldrig ersättas av rigoröst skrivna exploateringsavtal.

Om ett exploateringsavtal enbart avser reglera exploateringsbidrag och markfrågor för att några byggklara stycketomter skall kunna skapas behövs i regel inte ställas speciella krav på exploatörens kompetens. Skall exploatören utföra allmänna anläggningar, t ex gator och va-ledningar, är det däremot nödvändigt att exploatören är kompetent att på ett tillfredsställande sätt med egna resurser eller genom att upphandla en entreprenad genomföra en utbyggnad av anläggningarna. Avser exploateringen ett grupphusområde är det naturligt att speciella krav ställs på exploatörens lämplighet.

I de fall en markägare inte är "kompetent" men det ändå är lämpligt att en exploatör svarar för genomförandet kan markägaren söka en kompetent samarbetspartner, som görs solidariskt ansvarig för exploateringsavtalet enligt nedanstående principer för "passiv partner".

Från kommunens synpunkt är det principiellt bäst att teckna avtal med den som slutligen kommer att exploatera området. Det är därför knappast i kommunens intresse att för större exploateringar eller för ett grupphusområde medverka till att ett planlagt exploateringsområde med tecknat exploateringsavtal utbjuds till försäljning. Om en försäljning är att förvänta bör därför den formella planläggningen om möjligt avvakta tills försäljningen är genomförd.

I exploateringsavtalet kan lämpligen, som i 23 § i avtalsexemplet, föreskrivas, att ev överlåtelse skall godkännas av kommunen.

4.3.2 "Passiv partner"

Det förekommer att den, som formellt äger marken i ett exploateringsområde, överlåter hela ansvaret för exploateringen till ett byggbolag, som svarar för kontakterna med kommunen, bygger husen och svarar för försäljningen. Markägaren kan kallas en "passiv partner" och har ofta träffat ett samarbetsavtal eller s k byggrättsavtal med byggbolaget och stöds ibland finansiellt av byggbolaget. Ibland tillhör den "passive partnern" samma koncern som byggbolaget och i vissa fall äger en byggmästare personligen marken men låter sitt bolag genomföra nybebyggelsen. När det finns en "passiv partner" är det ofta lämpligt att både det byggande bolaget och den "passive partnern" är solidariskt ansvariga för avtalet. Kommunen kan härigenom i alla frågor utom vad avser markregleringar direkt vända sig till det byggande bolaget.

I samband med planläggning av och förhandlingar om en exploatering bör kommunen förvissa sig om att målsättningen med det s k markvillkoret uppfylls.

Undertecknande av olika juridiska handlingar i exploaterings- och byggprocessen när det finns en "passiv partner"- Bifogade avtalsexempel är utformat som ett samexploateringsavtal mellan AB Bygg och AB Mark där AB Bygg är det företag, som kommer att svara för exploateringen och AB Mark är den lagfarne markägaren. Detta får betydelse vid undertecknandet av diverse handlingar som t ex

Exploateringsavtal	Bör undertecknas av både AB Mark och AB Bygg så att båda är solidariskt ansvariga.
Till exploateringsavtalet sidoordnade avtal av markregleringar	Överlåtelsehandlingar för mark måste undertecknas av ägaren. Kompletteringsförvärv bör lämpligen ske av den, som tidigare är markägare i exploateringsområdet, för att inte genomförandet skall kompliceras.
Byggnadslov m m	Bör lämpligen undertecknas av AB Bygg, som är närmast ansvarig för byggnadsverksamheten, men kan undertecknas av båda.
Handlingar vid försäljning	AB Mark måste underteckna överlåtelsehandling i egenskap av markägare. För husköparen är det viktigt att träffa avtal med AB Bygg såsom varande den faktiske entreprenören.
Köpebrev	Undertecknas av AB Mark i egenskap av markägare.

Om både AB Mark och AB Bygg äger mark kan det vara lämpligt att endera parten löser ut den andra även om detta inte är nödvändigt.

4.3.3. Samexploateringsavtal när marken ägs av juridiska personer med skild ägandebakgrund

Med samexploatering avses i denna rapport en situation när olika fastighetsägare med individuella lagfarter på sina fastigheter genomför en exploatering. Ett alternativ till samexploatering är att fastighetsägarna bildar ett exploateringsbolag eller motsvarande till vilket de överlåter sina fastigheter. Konsekvenserna m h t markvillkoret bör dock beaktas vid ett sådant alternativ.

Vid en samexploatering kan de olika exploatörerna genom ett markregleringsavtal ges exploateringslotter samtidigt som kommunen erhåller mark för allmän plats etc. Fördelningen av byggnadsrätten kan ske efter ingående markareal eller annan fördelningsgrund som överenskommit mellan exploatörerna. Exploateringsavtalet kan utformas med varierande grad av samverkan:

- a. Individuella exploateringsavtal upprättas och det enda gemensamma avtalet är markregleringsavtalet.
- b. Förutom det gemensamma markregleringsavtalet träffas ett samexploateringsavtal för exploateringsbidrag, utbyggnad av gator och kommunalt va samt anläggningar på kvartersmark gemensamma för flera fastigheter. Bestämmelser om bebyggelsen, t ex krav på statlig belåning, utgör individuella åtaganden och kan regleras i samexploateringsavtalet eller i särskilda avtal.

- c. Ett gemensamt exploateringsavtal träffas för hela exploateringen. Det är inte nödvändigt att samtidigt träffa ett markregleringsavtal, eftersom alla är solidariskt ansvariga gentemot kommunen för exploateringen, men det kan vara lämpligt för att undvika framtida konflikter och för att garantera att kommunens ev synpunkter om exploateringslotternas lokalisering blir tillgodosedda.

Ett samexploateringsavtal behöver avtalstekniskt inte utformas mycket annorlunda än ett normalt exploateringsavtal. Exploatören definieras som i avtalsexemplet som flera juridiska personer och dessa blir härigenom solidariskt ansvariga för exploatörens åtagande i avtalet.

En speciell form av samexploatering föreligger när en markägare åtar sig att gentemot kommunen svara för en annan markägares skyldighet att betala exploateringsbidrag. Formellt sker detta genom att åtagandet skrivs in i exploateringsavtalet. Om exempelvis ett byggbolag har förvärvat delar av en fastighet och säljaren behållit resterande mark för att kunna bilda en tomt kring ett befintligt hus eller för att få behålla någon stycketomt för villabebyggelse kan detta sätt att reglera genomförandekostnaderna vara lämpligt. Åtagandet bör dock ske först efter samråd med kommunen.

4.4 Äganderätt

Förvärv av del av fastighet- Speciellt inom områden med splittrade ägoförhållanden är det vanligt att exploatören inte har lagfart på all sin mark p g a att han köpt delar av fastigheter och att fastighetsbildning inte kan ske förrän planförslaget är fastställt. Kommunen bör vid upprättandet av exploateringsavtalet kontrollera att förvärvsavtal för delar av fastigheter fyller de formella fordringar, som krävs för att de skall kunna ligga till grund för fastighetsbildning när stadsplanen är fastställd.

Villkorade förvärv- En vanlig orsak till att en exploatör saknar lagfart kan vara att förvärvet är villkorat. När förvärv av delar av ett exploateringsområde är villkorat och exploateringsavtal skall träffas måste bestämmelserna i jordabalken (JB) om villkor vid köp beaktas. Enl JB får köps fullfordan ej göras beroende av villkor mer än två år, och har längre tid avtalats är köpet ogiltigt. Detta gäller dock inte om köpet avser del av fastighet och gjorts beroende av att fastighetsbildning kommer till stånd eller av att köpeskillingen erlägges. Vidare skall om ingen tid för ett villkor angivits en tid av två år anses gälla. Ett förvärv som enbart villkorats av att stadsplan blir fastställd blir således ogiltigt om stadsplanen fastställes efter mer än två år.

Ännu ej förvärvad mark- Om en exploatör inte lyckas förvärva all mark inom det tilltänkta exploateringsområdet är detta en komplikation ur avtalsteknisk synpunkt. Exploateringsavtalet bör omfatta "hela" enheter, t ex ett grupphusområde eller hela tomter och kommer således även att innefatta områden som exploatören ännu inte äger. Genom exploateringsavtalet kan kommunen förbinda sig att förvärva marken och därefter överlåta den till exploatören eller så kan under vissa förutsättningar stadsplanebestämmelserna utformas så att exploatören får lösningsrätt med stöd av 5 och 8 kap i FBL. (Se vidare avsnitt 4.7.3.)

4.5 Avgränsning av exploateringsområdet

Om andra markägare än exploatören i samband med exploateringen eller i framtiden kan tänkas bli ålagda att betala exploateringsbidrag till de anläggningar som exploatören utför är det lämpligt att anläggningarna ej ingår i exploateringsområdet. Exploateringsområdet kan således i vissa fall avgränsas till att endast avse kvarteretsmark i exploatörens ägo. Den mark som skall överlåtas och de allmänna anläggningar som skall utföras av exploatören bör dock alltid klart definieras oavsett om de ligger innanför eller utanför exploateringsområdet.

Kommunens ev rätt att ta ut exploateringsbidrag från enskilda fastigheter utanför exploateringsområdet, vilka skall anslutas till gata eller va-ledning som exploatören av tekniska eller praktiska skäl skall bygga, bör anges i exploateringsavtalet exempelvis som i § 21 i avtalsexemplet.

4.6 Avtalsförutsättningar

4.6.1 Planens antagande och fastställande eller motsvarande tillstyrkan av byggnadslov och fastighetsbildning i vissa andra fall

Grundförutsättningen för ett exploateringsavtals giltighet är att exploatören får formell rätt att utnyttja den byggnadsrätt som angivits i planförslaget. I regel är detta inte möjligt förrän stadsplanen är fastställd och fastställelsebeslutet vunnit laga kraft. "Stadsplanens fastställelse" är ett begrepp, som lätt kan missförstås, eftersom man dels kan avse tidpunkten för fastställelsebeslutet som i regel fattas av länsstyrelsen och dels lagakraftvinnandet av fastställelsebeslutet, som sker tre veckor senare om inte stadsplanen överklagats. Av denna anledning bör uttrycket "när fastställelsebeslutet vunnit laga kraft" tillämpas.

I vissa fall förekommer det att byggnadslov för byggnad beviljas på ansökan av exploatören innan fastställelsebeslutet vunnit laga kraft. Föreligger detta förhållande bör förutsättningarna för avtalets giltighet anpassas härefter.

För att kommunen inte skall riskera att en plan fastställs utan exploateringsavtal bör i normalfallet ett exploateringsavtals giltighet inte villkoras av att planen fastställs inom viss tid. Ett sådant villkor saknar normalt betydelse för exploatören, eftersom han i regel inte förväntas avstå från en exploatering även om fastställelsen skulle ta osedvanligt lång tid.

4.6.2 Fastställelse i "huvudsaklig överensstämmelse" med planförslaget

Ett undantag vid fastställelseprövningen eller vid lagkraftprövningen av fastställelsebeslutet av en del av ett exploateringsområde kan medföra att exploatören hävdar att avtalet blir ogiltigt eller att hans åtagande skall jämkas. I sämsta fall kan den situationen uppstå att exploateringsavtalet förfaller men att exploatören ändå erhåller vissa byggnadsrätter. Även undantag av planbestämmelser kan innebära ökade kostnader eller svårigheter.

Det förekommer att regeringen beslutar om undantag utan att bostadsdepartementet först underrättar kommunen och ger den möjlighet att genomföra kompletterande förhandlingar med exploatörerna om avtalens fortsatta giltighet, ev jämkningar i avtalen samt den fortsatta äganderätten till de undantagna delarna. Kommunens förhandlingssituation är i sådana fall svår.

Twist avseende en stadsplans huvudsakliga överensstämmelse med förslaget kan m h t problemets karaktär lämpligen avgöras enligt lagen om skiljemän.

4.6.3 Övriga förutsättningar

Kommunen bör vid avtalsutformningen gardera sig mot att en situation uppstår där exploatören erhåller byggnadsrätter utan att det finns ett giltigt avtal. De enda villkoren för avtalet i sin helhet bör följaktligen vara planens antagande och fastställande eller motsvarande såvida inte kommunen genom exploateringsavtalet avser försälja eller med tomträtt upplåta exploateringsområdet till exploatören.

Exploateringsavtalet bör sålunda inte villkoras av att "avsedd fastighetsbildning sker". Ett sådant villkor kan leda till konflikter om fastighetsbildningen inte helt eller delvis kan genomföras på sådant sätt som avsetts i avtalet, t e x p g a att förvärvshandlingarna är ogiltiga eller förutsatt fastighetsreglering utan stöd av överenskommelse inte går att genomföra.

För ett genomförande av vissa delar av ett avtal kan speciella villkor föreskrivas. Exempelvis kan en förutsättning för att en exploatör skall erhålla statliga lån vara att han erhåller dispens från det s k "markvillkoret".

Om kommunen äger marken och överlåter den genom exploateringsavtal, kan avtalet innehålla andra villkor. Således kan exploateringsavtalet villkoras av att exploatören antas som totalentreprenör för exploateringsområdet eller att länsbostadsnämnden beviljar preliminärt lånebeslut. Det är väsentligt att villkoren utformas så att inte tveksamheter uppstår i frågan om avtalet skall anses förfallet eller inte.

4.7 Markförvärv och marköverlåtelser

4.7.1 Markregleringsavtal

Den formella överlåtelser av mark kan antingen ske genom en köpekontraktsbestämmelse i exploateringsavtalet eller genom en från avtalet fristående förvärvshandling.

Det är i regel olämpligt att i samma handling reglera en försäljning av hela fastigheter och en överföring av fastighetsdelar, vilka skall överföras genom fastighetsregleringsförrättning, eftersom ett sådant avtal kan medföra komplikationer vid lagakraftprövningen och fastighetsbildningsförrättningen. Vidare bör observeras att fastighetsdelar inte alltid kan överföras genom fastighetsreglering, t ex när det inte finns någon lämplig fastighet till vilken fastighetsdelarna kan föras eller om byte av en fastighetsdel inom exploateringsområdet skall ske mot en hel fastighet utanför området. I sådant fall måste det först ske en avstyckning.

Kommunens ev försäljning av kvartersmark till exploatören- Om exploateringsfastigheterna är bildade kan en köpekontraktsbestämmelse i exploateringsavtalet vara ett "enkelt" sätt att reglera äganderättsövergången. Om däremot det överlåtna området på "tillträdesdagen" beräknas bestå av delar av fastigheter kan det vara praktiskt att låta den formella äganderättsövergången ske i en särskild köpehandling, som ej innehåller hänvisningar till exploateringsavtalet utan som i stället villkoras av planfastställelsen. Det är ofta lämpligt att utforma köpekontraktsbestämmelsen i exploateringsavtalet så att tillträdet blir beroende av att exploateringsbidrag erlagts, statliga lån beviljats eller andra grundläggande villkor i avtalet uppfylls.

Överlåtelse av allmän platsmark m m- En exploatör avstår i regel från allmän platsmark m m utan ersättning. Denna överlåtelse kan lämpligen ske genom ett från exploateringsavtalet fristående gåvobrev eller motsvarande överenskommelse om fastighetsreglering. Avtalet behöver i regel inte villkoras av planens fastställelse, eftersom fastighetsregleringens genomförande normalt är beroende av att stadsplanen är fastställd. Genom att avtalet inte är formellt kopplat till exploateringsavtalet blir förrättningsmannens prövning av avtalet enkel och bör i regel direkt kunna läggas till grund för förrättningen.

Andra överlåtelser- För att samla marken i exploateringsområdet i en ägares hand eller för att åstadkomma andra förbättringar av fastighetsinnehaven i samband med tecknandet av exploateringsavtalet kan det speciellt vid förnyelseplanering föreligga behov av andra markregleringar mellan kommun, exploatör och ev andra fastighetsägare. Det torde för sådana markregleringar ofta vara praktiskt att tillämpa från exploateringsavtalet fristående avtal. Dessa kan utformas som gåvo- och byteshandlingar eller överenskommelser om fastighetsreglering beroende på den föreliggande markregleringssituationen.

Tillträde vid fastighetsreglering- Tillträde av överlåten mark vid en fastighetsreglering sker vanligen när fastighetsbildningsförrättningen vunnit laga kraft. I överlåtelsehandlingar avtalad tidigare tillträdesdag är att betrakta enbart som en nyttjanderättsövergång. Det är vanligt att man bestämmer tidpunkten för nyttjanderättsövergången till den dag då avtalet är under-tecknat av bägge parter eller stadsplanen är fastställd genom beslut som vunnit laga kraft. Nyttjanderättsövergången kan bestämmas till förstnämnda tidpunkt om kommunen önskar att omedelbart ianspråkta marken för exploateringsarbeten. I övriga fall bör nyttjanderättsövergången knytas till tidpunkten för stadsplanens lagakraftvinnande, eftersom inga komplikationer då kan uppstå om planen inte fastställs.

Bestämmelser i exploateringsavtalet om markregleringar
Även om markregleringarna genomförs genom från exploateringsavtalet fristående förvärvshandlingar kan det vara lämpligt att kortfattat behandla markregleringarna i avtalet. Detaljerade villkor om tillträdesdag och inteckningsförhållanden torde dock kunna utelämnas. Intagandet av bestämmelser om markregleringar i exploateringsavtalet kan tjäna följande syfte:

- informera om genomförda markregleringar samt inte minst återstående viktiga markfrågor
- utgöra formellt underlag för ändring eller komplettering av avtal om dessa visar sig vara ogiltiga eller ofullständiga
- redovisa metod och ansvarsfördelning vid regleringar av återstående markfrågor.

4.7.2 Kompletterande förvärv av allmän platsmark

Exploatörens möjligheter att genomföra en exploatering när stadsplanen väl är fastställd kan speciellt i förnyelseområden vara beroende av att kommunen eller exploatören disponerar den mark, som erfordras för en rationell utbyggnad av de kommunaltekniska anläggningar som erfordras för genomförandet av exploateringen.

Exploatören kan förvärva mark för gata och park endast genom frivilliga förvärv och kommunen bör således i exploateringsavtalet åta sig att lösa återstående mark för allmän platsmark, specialområden för transformatorstationer etc. I första hand torde kommunen försöka att lösa marken genom frivilliga överenskommelser. I exploateringsavtalet bör dock framgå vilka lagbestämmelser som skall tillämpas om frivilliga överenskommelser ej kan träffas och när stämning resp ansökan om fastighetsreglering skall ske. I annat

fall kan en konflikt lätt uppstå om exploatören är beroende av att marken är inlöst för att kunna bedriva sina arbeten.

Expropriation enligt ExL- Ansökan om expropriation före stadsplanläggning och därefter stämning till domstol för förvärv av blivande allmän platsmark torde främst ifrågakomma när till berörd fastighet även hör kvartersmarksdelar som måste exproprieras.

Inlösen enligt 41 § BL- När stadsplanen är fastställd kan kommunen stämma till domstol för inlösen av allmän platsmark. Av exploateringsavtalet bör framgå om kommunen i sin stämmingsansökan skall begära förtida tillträde.

Fastighetsreglering enligt 5 kap FBL- Fastighetsreglering kan ofta vara ett smidigt sätt att lösa allmän platsmark i fastställda stadsplaner. Av exploateringsavtalet bör framgå om kommunen skall begära förtida tillträde.

4.7.3 Kompletterande förvärv av kvartersmark

Om exploatören inte äger all kvartersmark inom exploateringsområdet på dagen för avtalets undertecknande eller förvärvar marken från kommunen genom exploateringsavtal bör sättet för en tvångsinlösen av den resterande marken redovisas i exploateringsavtalet även om överenskommelser om förvärv beräknas kunna träffas senare. Olika alternativ till tvångsinlösen föreligger.

Det är m h t gällande värderingsregler principiellt lämpligast att kommunen ansöker om expropriation före planläggningen och efter genomförd expropriation överlåter marken till exploatören. Vid tillämpning av fastighetsreglering eller inlösen enligt FBL för överföring av mark utan stöd av överenskommelse värderas

marken efter värdet enligt den fastställda planen. För smärre kompletteringsköp kan det vara praktiskt att tillämpa fastighetsreglering eller inlösen för att undvika ett expropriationsförfarande. I vissa fall, speciellt när det gäller förvärv för en privat exploatörs räkning, kan fastighetsreglering eller inlösen vara ett alternativ om expropriation är politiskt svårigenomförbart.

Fastighetsreglering enligt 5 kap FBL- Om stadsplanen förutsätter att vissa fastighetsdelar överförs till en exploateringsfastighet kan detta på ansökan av exploatören ske genom fastighetsreglering utan stöd av överenskommelse, under förutsättning att den fastighet från vilken marken överförs inte minskar i värde så mycket att väsentlig olägenhet uppkommer för ägaren (ca 25 % inom fastställd detaljplan). Om den överförda delen är bebyggd kan dessutom i vissa fall hinder föreligga mot dylik fastighetsreglering.

Inlösen enligt 8 kap FBL- Enligt 8 kap 4 § FBL kan om en tomtindelning fastställs ägaren till en tomt del begära inlösen av övriga delar av tomten. Yrkas inlösen av flera äger den företräde vars tomt del åsätts högsta värdet. Exploatören kan således om han äger den värdefullare delen dvs i regel den större delen av en stycketomt inlösa återstoden. Den spärr för överföring av mark m h t värdeminskning och byggnad som gäller vid fastighetsreglering, utgör inte något hinder vid inlösen.

Om exploatören måste lösa mark enl 8 kap 4 § FBL inom ett storkvarter för grupphus erfordras först en fastställd tomtindelning, där kvarteret läggs ut till en tomt. En sådan tomtindelning underlättas om stadsplanen innehåller en s k entomtsbestämmelse. Genom denna bestämmelse klargörs redan vid upprättandet av stadsplanen för ägaren av den mindre delen att exploateringen inom kvarteret skall ske av en exploatör. Detta torde även underlätta möjligheterna till en fri-

villig uppgörelse. Om avsikten är att en entomtsbestämmelse skall utgöra grund för bildandet av en exploateringsfastighet bör detta syfte anges i beskrivningen. Om behov anses föreligga av en planändring när entomtsbestämmelsen tjänat sitt syfte kan detta regleras i exploateringsavtalet exempelvis som i § 11 i avtalsexemplet.

Förhandstillträde- Vid expropriation kan domstolen besluta om förhandstillträde och denna fråga bör behandlas vid upprättandet av exploateringsavtalet. Vid fastighetsreglering och inlösen enligt FBL kan efter särskild lämplighetsprövning förtida tillträde erhållas.

4.7.4 Mark utanför exploateringsområdet och andelar i äldre samfälligheter

Det är ur förhandlingsteknisk synpunkt ofta naturligt att kommunen i samband med förhandlingar om ett exploateringsavtal kontrollerar om det finns andra "olösta problem" mellan exploatören och kommunen. Det kan också vara lämpligt att i samband med exploateringsavtalet försöka "städa upp" i de fastighetsrättsliga förhållandena.

Beroende på lokala förhållanden kan det till exploateringsfastigheter höra servitutsrätt utanför exploateringsområdet, andelar i äldre samfälligheter och "till-områden" t ex bestående av torv- och vattenlotter. Exploatören kan också äga väg- och parkmark i äldre planer.

Sådan mark såväl som nämnda rättigheter kan lämpligen överföras till kommunen genom att särskilda avtal upprättas parallellt med exploateringsavtalet.

4.7.5 Äganderätten till kvartersmark som används för gemensamma ändamål

Inom ett småhusområde, som avses försäljas med äganderätt, finns ofta gemensamma anläggningar som t ex kvartersgator, va-ledningar, lekplatser och centralantenn för TV. Enligt anläggningslagen kan en s k gemensamhetsanläggning inrättas för anläggningar, som skall vara gemensamma för flera fastigheter och för förvaltningen bildas en samfällighetsförening enl lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL). Gemensamhetsanläggningarnas behov av utrymme säkerställs genom upplåtelse vid förrättningen av en begränsad sakrätt, som till sin karaktär är att hänföra till servitut. Utrymme för en gemensamhetsanläggning kan i ett småhusområde uttagas:

- a. i de enskilda småhusfastigheterna
- b. i övrig mark i kvarteret, som vanligen utgörs av en särskild fastighet (kommunikationstomt)
- c. i en s k marksamfällighet.

För gemensamhetsanläggningar med många delägare är alt a och b vanligast. Samfällighetsföreningen behöver i alt b inte äga marken men det kan vara lämpligt att den överlämnas till samfällighetsföreningen i samband med anläggningsförrättningen. Denna överlåtelse kan lämpligen regleras i exploateringsavtalet.

Ett alternativ är att den mark, som inte skall ingå i enskilda småhusfastigheter, överlämnas till kommunen. Många kommuner vill emellertid inte äga denna mark, därför att allmänheten ofta tror att underhållsansvar och äganderätt hör ihop samt att kommunal äganderätt kan uppfattas som ett första steg till ett övertagande av underhållsansvaret för t ex kvartersgator som ingår i en gemensamhetsanläggning.

Förvaltningen av en anläggning med få delägare kan ofta fungera tillfredsställande genom en delägareför-

valtning i st f en föreningsförvaltning. Kommer delägarna inte överens kan de senare begära föreningsförvaltning enligt SFL. Frågan om äganderätten till kommunikationsfastigheten kan lämpligen lösas genom att denna utläggs som en marksamfällighet för i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheter.

4.8 Ledningsrätt och servitut samt avgränsning mellan allmänna och enskilda anläggningar

4.8.1 Servitutsavtal och ledningsrätt för va-ledningar

Frivilliga överenskommelser om servitut för va-ledningar kan genomföras i form av avtalsservitut eller överenskommelse om ledningsrätt. Ledningsrätten, som genomförs av fastighetsbildningsmyndigheten, är en officialrätt och kan genomföras utan stöd av överenskommelse under vissa villkor. För att underlätta en sådan tvångsreglering bör vid stadsplaneläggning ledningsområdena markeras som s k u-områden. Ledningsrätten är lokaliserad till sitt läge och därför närmast jämförbar med ett lokaliserat servitut.

Ledningsrätten torde principiellt vara att föredra, eftersom den är en officialrätt, vilket bl a underlättar kommande fastighetsbildning. Det främsta skälet till att inte ledningsrätt alltid tillämpas torde dels vara att servitutsavtal tidigare varit praxis och dels kostnaderna för förrättningen. Om kommunen har egen fastighetsbildningsmyndighet torde det i praktiken inte bli några merkostnader.

4.8.2 Lokaliserade kontra olokaliserade avtals- servitut för va-ledningar

Den slutliga projekteringen av va-nätet för ett småhusområde är i regel inte känd när exploateringsavtalet tecknas. En bestämmelse om servitut i exploateringsavtalet kan därför lämpligen ges sådan utformning att områdena för ledningarna ej anges. En sådan servitutsbestämmelse kan senare ersättas av ett särskilt servitutsavtal, som är mera administrativt hanterbart. Detta servitutsavtal kan utformas på några principiellt olika sätt:

- ett olokaliserat servitut i samtliga berörda fastigheter, dvs kommunen kan "dra hur många ledningar som helst var som helst"
- ett olokaliserat servitut där i servitutsavtalet anges en eller ett bestämt antal ledningar eller viss ledningslängd men där ledningarna inte är lägesbestämda i en servituts-karta. När ledningsarbetena är avslutade blir ett sådant servitut faktiskt lokaliserat i de lägen där ledningarna finns
- lokaliserat servitut dvs servitutskarta över ledningsområdet bifogas avtalet.

Rent allmänt kan det tyckas fördelaktigt för kommunen att eftersträva olokaliserade servitut i alla fastigheter för att den skall befinna sig i en bättre förhandlingssituation om nya ledningsdragningar blir aktuella. Häremot kan anföras att det i regel är mycket osannolikt att kommunen i ett senare läge måste dra va-ledningar över tomtmark sedan området stadsplanerats och exploateringen genomförts. Servitut utan servitutskarta medför nackdelar för fastighetsägarna och kan medföra administrativa kostnader däri-genom att fastighetsspekulanter ibland frågar kommu-

nen om den faktiska konsekvensen av olokaliserade servitut. Det kan således finnas anledning att tillämpa lokaliserade servitut i normalfallet och begränsa tillämpningen av olokaliserade servitut till de få fall då det är troligt att ett sådant kan komma till praktisk användning. För fastigheter, som ägs av samfällighetsföreningar och består av kvartersgator och grönytor, kan det finnas större anledning att tillämpa olokaliserade servitut än för enskilda bebyggda fastigheter.

4.8.3 Bestämmelser i köpehandlingen om ledningsrätt eller ledningsservitut

Med hänsyn till att exploatören ofta säljer fastigheterna på ett tidigt stadium bör köpekontraktens formulären innehålla en klausul om att köparen medger ledningsrätten och ger exploatören fullmakt att företräda honom vid ledningsrättsförrättningen eller medger dels upplåtelse av servitut, dels rätt till intrång och dels fullmakt för exploatören att underteckna servitutsavtalen.

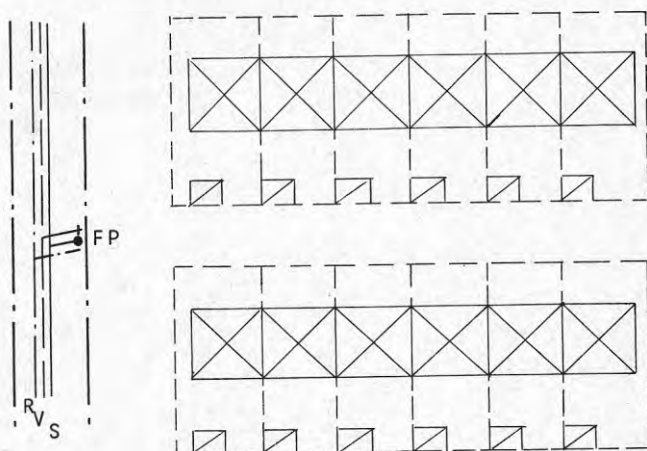
4.8.4 Avgränsning mellan allmänna och enskilda anläggningar vid storkvarter ²⁹⁾

Gator, park och gångvägar- Fastläggandet av gränserna för ett storkvarter i en formell stadsplan behöver inte medföra motsvarande avgränsning av de allmänna anläggningarna. Ett av motiven till att tillämpa storkvarter är att uppnå flexibilitet t ex för att ge deltagarna i en småhustävling större möjligheter att göra egna lösningar eller för att bättre kunna utnyttja ett industriområde för företag, vars markbehov inte är kända vid planläggningen. När anbudsavtalen är avslutade och situationsplanen för bebyggelsen är känd eller när tomtindelningen för industriområdet bestämts kan särskilda kommunikationstomter bildas, vilka ägs och anläggs som nor-

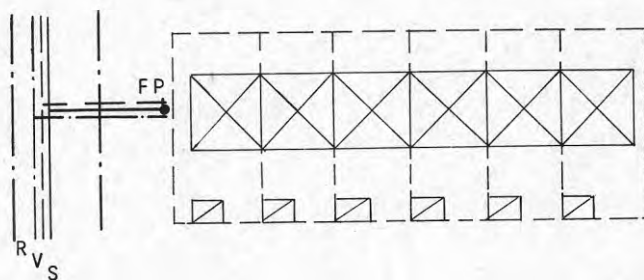
mala gator och gångvägar och underhålls av kommunen. Kommunens rätt till gångvägar kan också tryggas genom servitut. Omfattningen av kommunens åtagande att svara för underhållet av anläggningar, som i fastställd stadsplan ej är utlagda till gata och park, bör dock regleras i exploateringsavtal eller i annan överenskommelse.

Tillämpningen av storkvarter med enskilda entrévägar i st f snävt avgränsade kvarter med allmänna entrégator kritiserar ofta p g a att fastighetsägarna inom storkvarter får svara för underhållskostnaderna för entrévägarna. Enligt pågående utredningar om lagstiftning om kommunala vägar^{27, 28)} synes det i framtiden bli möjligt för kommunerna att ta ut avgifter för underhåll av gator och att differentiera dessa avgifter bl a m h t förekomsten av storkvarter.

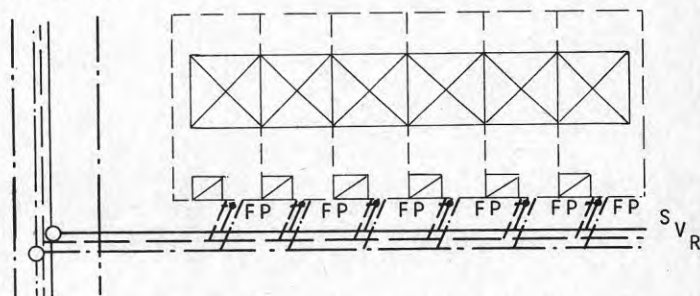
Va-anläggningar- Omfattningen av det allmänna ledningsnätet behöver inte heller följa storkvarterens gränser. 1970 års lag om allmänna vatten och avloppsanläggningar (VAL 70) ger kommunen alternativa möjligheter vid avsättning av förbindelsepunkt för anknytning av det enskilda ledningsnätet till det allmänna. Några alternativa principer illustreras på vidstående sida.



ALT 1- En eller flera förbindelsepunkter avsätts i kvartersgräns eller vid huvudledning som går tvärs igenom kvarteret



ALT 2- Förbindelsepunkt avsätts för varje husgrupp



ALT 3- Förbindelsepunkt avsätts för varje fastighet

FIG 1 Alternativa principer för avsättning av förbindelsepunkter (FP) för vatten och avlopp

Vid samtliga alternativ kan vattenverkets vattenmätare installeras vid varje hus eller vid förbindelsepunkt. Vid gemensam kommunal vattenmätning kan det finnas anledning att ur besparingssynpunkt och rättvisesynpunkt vid bildandet av gemensamhetsanläggningen yrka att avgifter för vatten och avlopp skall utgå efter förbrukning. Detta bör i så fall framgå av exploateringsavtalet.

Alternativen skiljer sig väsentligt vad beträffar kommunens ansvar för underhåll. Det ifrågasätts emellertid bland fackmän om kommunerna inte i praktiken genom politiska ställningstaganden vid tillämpning av alt 1 kommer att "tvingas" att engagera sig i reparationer av enskilda ledningar av "allmän karaktär" och i större eller mindre utsträckning svara för kostnaderna eller helt överta underhållsansvaret för ledningarna.

4.8.5 Gångvägar på kvartersmark

Kommunen har enligt 49 och 50 §§ BL vissa skyldigheter att upplåta och iordningställa gator eller annan allmän plats inom stadsplanelagt område. Enligt 74 § BL åvilar det vidare kommunen att underhålla gata eller annan allmän plats. Anläggningar på kvartersmark är ej reglerade i BL.

X-områden eller motsvarande- I stadsplan kan en allmän gångväg anges genom ett s k "x"-område. Någon skyldighet för kommunen att tillse att gångvägarna blir byggda eller att underhålla vägarna finns inte. En bestämmelse i stadsplan om "x"-område är att tolka som en rätt för kommunen att lösa dylikt område genom expropriation eller fastighetsbildning. Planförfattaren kan som alternativ till "x"-område i exploateringsområden ange i planbeskrivningen att en viss gångförbindelse genom kvartersmark bör utföras. I bägge fallen kommer gångförbindelsen till stånd endast om den

ingår i exploatörens åtagande eller om kommunen åtar sig kostnaderna för anläggningen. Den enda skillnaden är att kommunen utan stöd av frivillig överenskommelse kan lösa sig till rätten att anlägga och nyttja en gångväg när ett "x"-område är utlagt i fastställd stadsplan.

Underhåll av gångvägar på kvartersmark- Fördelningen av underhållsansvaret för gångvägar på kvartersmark är inte självklar. S k "x"-områden tillämpas för arkader eller genomgångar i centrumbebyggelse och det är i dessa fall ofta naturligt att exploatören och senare fastighetsägaren svarar för underhållet. Gemensamma gångvägar på kvartersmark inom ett grupp-
husområde kan ha en mer eller mindre allmän karaktär. Fördelningen av underhållsansvaret är en avvägningsfråga och varierar mellan olika kommuner. Huvudgångvägar, som i större utsträckning kan tänkas utnyttjas av boende i andra områden och som leder mot sådana gångmål som skolor, affärer eller busshållplatser, underhålles ofta av kommunen.

På kommunägd mark, där upprättande av exploateringsavtal avses ske i samband med en genomförd småhustävling, kan det vara lämpligt att låta gångvägssystemet ingå i anbudet och i st f att ange reservat i stadsplanen ev i upphandlingsprogrammet ange önskemål eller krav på vissa gångvägsfunktioner. I samband med att avtal upprättas med den vinnande entreprenören kan kommunen mera exakt bestämma vilka gångvägar, som skall skötas av samfällighetsförening resp kommun. Även i andra fall kan det finnas anledning att inte fixera gångvägssystemet i stadsplanen m h t osäkerheten om den slutgiltiga situationsplanens utformning.

Jämförelse mellan servitutsgångväg och parkgångväg- En kommunal servitutsgångväg är ur underhållssynpunkt i princip fördelaktigare för kommunen än en i stadsplan som allmän platsmark utlagd gångväg, eftersom kommunens servitutsrätt kan begränsas till asfaltytan

eller motsvarande jämte rätt till belysningsanordningar och vattenavrinning. Samfällighetens underhållsansvar vad avser t ex gräsklippning, skötsel av buskar etc sträcker sig härigenom fram till asfaltkanten. Kommunens kostnader för underhåll av smala parkremsor längs gångvägar är jämförelsevis mycket höga. Visserligen torde omgivande fastighetsägare ofta spontant sköta parkremsorna om kommunen inte utför underhållet men systemet med servitutsvägar innebär inga merkostnader och kan förhindra framtida klagomål. Det är vidare lättare att vid genomförandet av en stadsplan vid behov ändra lokaliseringen av en gångväg om denna är utlagd som "x"-område i st f område för allmän plats.

Dagvatten m m från kommunal gångväg- Om kommunen skall ha underhållsansvar för gångväg på kvartersmark innebär detta att ev dagvattenledning från sådan bör anslutas till en allmän dagvattenledning eller ev till enskilt dagvattensystem i vilket kommunen har andel. Vidare bör belysningen vara ansluten till kommunens gatubelysningsnät och inte gemensamhetsanläggningens interna belysning.

Gångvägar på äldre samfälliga vägar- Att ange reservat för "x"-område på kvartersmark är mindre lämpligt om befintlig samfällig väg eller annat äldre reservat för väg avses tas i anspråk för gångvägen. "X"-området utgör kvartersmark och måste inlösas till fullt kvartersmarksvärde. Till en gångväg, som utläggs som allmän plats, har däremot kommunen nyttjanderätt enligt 43 § BL, vilket medför ett lågt värde vid en inlösen eller att inlösen inte alls behöver genomföras.

4.8.6 Släntöverenskommelser

Hela gatureservatet i stadsplanen utnyttjas ofta för körbana och trottoar och de vägslänter av större eller mindre storlek, som behövs, måste i så fall förläggas till kvartersmark. I ett stadsplanlagt område har kommunen normalt formellt inga möjligheter att utan tillstånd anlägga en slänt på kvartersmark, som ägs av en enskild fastighetsägare.

Slänter kan vålla stora genomförandeproblem vid utbyggnad inom äldre områden och med privata fastighetsägare träffas därför ofta en s k släntöverenskommelse, som reglerar frågan om ersättning för stängsel, häckar m m, vilka förstörs eller måste flyttas. I vissa fall kan det bli aktuellt att i stället anlägga en stödmur.

Om det finns en särskild stadsplanebestämmelse avseende rätt till slänt kan kommunen genom fastighetsbildning eller expropriation tillerkännas sådan rätt. Dylika släntbestämmelser finns bl a fastställda inom vissa planområden i Täby kommun.

Om exploatören skall utföra gator invid privatägda fastigheter kan problem uppstå om släntöverenskommelse saknas, exploatören gör större skada än vad som förutsatts i överenskommelsen eller om överenskommelsen innebär merkostnader för exploatören, t ex innehåller bestämmelser om en annan slänlutning. För att minska risken för tvister kan släntöverenskommelserna med privata fastighetsägare bifogas exploateringsavtalet.

Ett annat problem vid utbyggnad inom äldre områden kan vara att exploatören bygger husen och genomför tomtplaneringen innan kommunen hunnit bygga om äldre vägar till modern gatustandard. Om småhusköparens tillträde planeras ske före gatornas färdigställande bör därför en släntöverenskommelse ingå i köpehandlingen.

I gatukostnadsutredningens betänkande²⁸⁾ föreslås länsstyrelsen på framställning av väghållningsmyndigheten kunna föreskriva nyttjanderätt till mark för upplag eller liknande ändamål under byggtiden. Genom en komplettering av denna bestämmelse eller på annat sätt bör kommunen ges möjlighet att utan överenskomelse anlägga slänt på kvartersmark.

4.9 Gemensamhetsanläggningar

4.9.1 Omfattning

Grupphusbebyggelse förutsätter normalt anordnande av för fastigheterna gemensamma anläggningar som exempelvis förbindelseleder, garage, lekplatser, grönytor och ledningar. Dessa anläggningars utförande och drift regleras vanligen formellt vid en förrättning enl anläggningslagen (AL). Förvaltningen av den sålunda bildade gemensamhetsanläggningen regleras genom lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL) och ofta inrättas en samfällighetsförening.

Kvaliteten och omfattningen på de i gemensamhetsanläggningen ingående delarna kan varieras och den lägsta standard för att byggnadslov skall kunna beviljas och anläggningen inrättas enl AL är inte alltid tillfredsställande. Kommunerna bör därför om möjligt i exploateringsavtalet och vid behandlingen av den preliminära låneansökan eller i samband med ev bostadsupphandling bevaka anläggningens utformning och standard, t ex genom att infordra lekplatsprogram, trädgårdsritningar etc.

Samma samfällighetsförening kan förvalta flera gemensamhetsanläggningar. Även i ett litet område kan behövas flera gemensamhetsanläggningar. För de tio parhusen i kv Äpplet, som är illustrerat på vidstående sida, finns t ex två gemensamhetsanläggningar. De fem hus, som ligger vid gata, har direkt utfart mot gatan medan de fem inre husen har gemensamma garage och parkeringsplatser. Lekplats, plats för sopcontainer, central TV-antenn samt kommunikationsytor och friområden är gemensamma för alla fastigheter.

I vissa fall kan det finnas anledning att ange principerna för avgiftsuttag. Det kan t ex från energibesparingssynpunkt och för att undvika konflikter



FIG 2 Exempel på gemensamhetsanläggningar i ett litet grupphusområde i kv Äpplet

mellan fastighetsägare i området vara fördelaktigt att förordna om att avgifterna för samfällighetens förbrukning av elström för uttag för motor- och kupévärmare i gemensamt garage skall debiteras efter individuell förbrukning dvs mätning. Härav följer att individuella interna mätare måste installeras av exploatören. Motsvarande kan gälla om gemensam mätning av vattenförbrukning eller fjärrvärme tillämpas.

Samråd i ovannämnda frågor bör ske mellan kommunen, exploatören och fastighetsbildningsmyndigheten.

4.9.2 Bildande och besiktning av gemensamhetsanläggning

Fullmakt för exploatören- AL:s regler till skydd för enskilda intressen är dispositiva vad avser bl a väsentlighetsvillkoret i 5 §, anläggningens förläggning och utförande i 8 § och grunderna för kostnadsfördelningen i 15 §. Av förarbetena till lagen framgår att medgivande till avsteg från dessa regler endast kan ske vid förrättningen. Ett före förrättningen ingånget avtal, t ex en klausul i ett köpekontrakt, är således ej bindande vid anläggningsförrättningen. När försäljning skett före förrättningen är köparna sakägare men företräds ofta av säljaren enligt fullmakt. Det bör observeras att en fullmakt ej kan utställas på en juridisk person t ex AB Bygg utan måste ställas på fysisk person lämpligen någon anställd hos AB Bygg. Köparen kan emellertid återkalla en sådan fullmakt och själv föra talan vid förrättningen och därvid ifrågasätta i köpekontraktet intagna avsteg från ovannämnda regler. Detta kan leda till att förrättningens handläggning försvåras och anläggningsbeslutet försenas genom överklaganden till högre instanser. Erfarenhetsmässigt är emellertid inte risken stor att sådana komplikationer inträffar om anläggningsförrättning sker tidigt.

En fullmakt för exploatören kan synas strida mot småhusköparnas intressen. Ett yrkande från en småhusköpare vid anläggningsförrättningen kan emellertid i vissa fall orsaka exploatören kostnader och härigenom rubba förutsättningarna för exploatörens åtagande genom preliminär låneansökan och köpehandlingar eller andra avtal. Småhusköparna torde också i viss utsträckning genom samråd kunna påverka utformningen av gemensamhetsanläggningarna och i vissa fall förekommer speciella samrådsgrupper, t ex för utformning av lekplatser. Vidare tillåts ibland de presuntiva småhusköparna medverka vid bostadsupphandlingar.

Om anläggningsförrättningen skett före försäljningen är köparens möjligheter att ändra på vad som bestämts vid förrättningen begränsade. Sådan ändring skall beslutas vid ny förrättning och för att ändring skall få ske krävs att ändrade förhållanden har inträtt, vilka väsentligt inverkar på frågan.

Samråd om handläggning- Samråd bör ske mellan kommunen, exploatören och fastighetsbildningsmyndigheten i frågor rörande lämplig handläggningsordning. Detta är speciellt viktigt vid stora exploateringar med flera byggetapper eller samexploateringar med flera byggherrar.

När kan anläggningsförrättningen genomföras?- Anläggningsförrättningen kan i princip ej ske förrän fastighetsbildningen är klar eller kan handläggas gemensamt med denna. En exploateringsfastighet i en senare byggetapp kan dock under vissa förutsättningar erhålla andelstal motsvarande den planerade bebyggelsen. Vid fastighetsbildning av ett grupphusområde är det vanligen praktiskt att grundplattorna är gjutna samt att kantsten anlagts, buskar planterats etc innan gränserna exakt fastläggs. Genom att sådana arbeten inte utförts i tid kan det speciellt vid större projekt inträffa att fastighetsbildningen och därmed bildandet av gemensamhetsanläggningar försenas. Fastighetsbildningen kan emellertid delas upp genom att

i ett tidigt skede innan försäljningen ägt rum ett fastighetsbildningsbeslut, som enbart hänvisar till en ej måttsatt karta med preliminära arealuppgifter, meddelas. Detta fastighetsbildningsbeslut kan genom en särskild besvärshänvisning vinna laga kraft och de nya fastigheterna registreras trots att förrättningen ej är avslutad. Anläggningsförrättningen kan ske så snart denna registrering verkställes. Först när hus och anläggningar färdigställes är det lämpligt att markera gränserna på marken. Slutlig karta kan här efter upprättas och förrättningen avslutas.

Utförande och kontroll av gemensamhetsanläggningar-
Bestämmelser i plan och normer om kvaliteten på gemensamhetsanläggningar är ofta otillräckliga eller saknas. Kommunen bör därför tillse att i låneärendet eller i entreprenadhandlingar ingår tillfredsställande handlingar om utförandet av de gemensamma anläggningarna exempelvis trädgårdsritningar och lekplatsprogram. Omfattningen av de gemensamma anläggningarna och krav på handlingar som reglerar dess utförande kan lämpligen anges i exploateringsavtalet.

Kontrollen av utförandet bör klart regleras i köpekontraktet. Det är lätt hänt att dagkontroll omfattar endast husen och därför bör kommunen vid utformningen av kontrolluppdrag bevaka detta och tillse att en kontrollant med kunskaper om anläggningsarbeten anlitas för kontrollen av gemensamhetsanläggningarna.

Färdigställandegraden av gemensamma anläggningar vid inflyttningen- Om huset väl är slutbesiktigt men inte den omgivande marken och de gemensamma anläggningarna bör likväl fastighetsägarens boende vid inflyttningen kunna fungera någorlunda tillfredsställande. I köpehandlingen bör därför regleras lägsta färdigställandegraden av anläggningsarbeten på gemensamhetsanläggning och tomt vid tiden för tillträde av fastigheten.

Samfällighetsförening, stämma och styrelse- Samtidigt med genomförandet av anläggningsförrättningen inrättas vanligen en samfällighetsförening för förvaltningen av anläggningen. Sker detta i ett tidigt skede kommer föreningens första styrelse att bestå enbart av representanter för exploatören, vilken dock är ansvarig inför föreningens stämma. Val av styrelse bestående av fastighetsägarrepresentanter kan ske innan alla fastighetsägare flyttat in men kan också ske efter sista inflyttningen så att husköparna hunnit lära känna varandra.

Slutbesiktning av gemensamma anläggningar- Varje småhusköpare torde ha formell möjlighet att deltaga i slutbesiktningen av gemensamma anläggningar i egenkap av småhusköpare. Normalt bevakas dock besiktningen av samfällighetsföreningen om en sådan hunnit inrättas. M h t husköparnas möjligheter att bevaka sina intressen vid slutbesiktningen av gemensamma anläggningar och för att undvika konflikter kan det vara lämpligt att slutbesiktningen och övertagandet av de gemensamma anläggningarna sker först efter det att föreningens stämma valt en styrelse bestående av husköpare. Vid stora föreningar och flera byggetapper kan det dock bli svårt att samordna slutbesiktningen med valet av en sådan styrelse. Andra lösningar som t ex en särskild övertagandebesiktning kan komma att erfordras i dessa fall.

Driftkostnader tid före föreningens övertagande av anläggningen- Det är praxis vid entreprenader att entreprenören svarar för underhållet fram till slutbesiktning och det torde vara praktiskt att så sker även för gemensamhetsanläggningar. Entreprenörens ev kostnader för underhåll av gemensamma anläggningar som före slutbesiktningen utnyttjas av inflyttade fastighetsägare bör således inkalkyleras i försäljningspriset eller ingå som en särskild på förhand bestämd post i köpeavtalet.

Om ovan angivna system med slutbesiktning efter val av första styrelsen inte kan tillämpas kan en tidsperiod uppstå mellan slutbesiktning och samfällighetsföreningens övertagande av anläggningen under vilken genomförandet inte är reglerat. Exploatörer brukar ibland debitera fastighetsägarna kostnaderna för underhållet under denna tid men erfarenhetsmässigt uppstår lätt konflikter. Praktiska skäl talar för att även dessa kostnader om de ifrågakommer inkalkyleras i försäljningspriset.

Exploatörens kostnadsansvar för driftkostnader bör regleras i köpehandlingen. Om förrättningen överklagas av någon av fastighetsägarna torde det dock vara oskäligt att exploatören svarar för driftkostnaderna till dess besvären är prövade.

4.9.3 Bestämmelser i köpehandling betr gemensamhetsanläggningar

I de fall försäljningen planeras innan anläggningsförrättningen skett och föreningsförvaltning inrättats bör köparens skyldigheter i dessa avseenden regleras i köpehandlingen trots de begränsningar i rättsverkan vid förrättningen som tidigare omnämnts.

Köparens åligganden kan exempelvis formuleras på följande sätt: "Kontraktshandlingarna utvisar i vilken omfattning köparens fastighet skall ingå i gemensamhetsanläggningar. Säljaren skall ombesörja bildandet av gemensamhetsanläggning enl anläggningslagen samt utföra de anläggningar som skall ingå däri. Säljaren skall vidare föranstalta om inrättande av samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningen.

Att köparens fastighet sålunda ingår i gemensamhetsanläggning medför skyldighet för köparen att delta i kostnader för anläggningens utförande och drift, att utan ersättning upplåta för anläggningen erforderligt utrymme på mark och i byggnad, att medgiva

fritt tillträde för reparation och underhåll samt att jämväl i övrigt i samtliga avseenden respektera de bestämmelser och åligganden vilka sammanhänger med gemensamhetsanläggningen och dess nyttjande. Vad ovan sagts får ligga till grund som överenskommelse vid anläggningsförrättningen."

Köparen bör även befullmäktiga säljarens ombud "att företräda köparen vid förrättning enl fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen, anläggningslagen samt vid samfällighetsstämma för föreningbildning enl lagen om förvaltning av samfälligheter."

Denna bestämmelse kan tas in i köpehandlingen men bör av praktiska skäl även avfattas på särskild handling.

I köpehandlingen kan lämpligen även regleras tidigaste tidpunkt för slutbesiktning. För mindre exploateringar kan det exempelvis ske enl följande: "Slutbesiktning av gemensamma anläggningar får ej ske innan val av styrelse bestående av enbart representanter för fastighetsägarna skett såvida inte förrättning enl anläggningslagen om bildande av gemensamhetsanläggning överklagats."

Köpehandlingen bör vidare innehålla bestämmelser om lägsta färdigställandegrad för gemensamma anläggningar på tillträdesdagen samt besiktningsförrättare för dagkontroll och slutbesiktning av gemensamhetsanläggningar.

4.10 Kostnadsfördelning

4.10.1 Fördelning av kostnaderna och ansvaret för utbyggnad av allmänna exploateringsanläggningar

Terminologin för olika slags exploateringskostnader varierar. För att beskriva principerna vid kostnadsfördelningen i ett exploateringsavtal är begreppen inre resp yttre kostnader lämpliga.

Med inre kostnader avses i denna rapport samtliga markförvärvs- och markbyggnadskostnader inom ett exploateringsområde på såväl allmän platsmark dvs gator och park som på kvartersmark fram till färdig mark. Med yttre kostnader avses kostnader för anslutning av ett exploateringsområde till överordnade service-, trafik- och tekniska system som skolor, vägar, vatten och avlopp. För vissa yttre kostnader såsom vatten och avlopp samt vissa vägar kan exploateringsområden vara kostnadsbärare. Inre resp yttre kostnader motsvaras av inre resp yttre anläggningar.

Vad som är yttre resp inre anläggningar är beroende av exploateringsområdenas storlek och avgränsning. I ett stort nyexploateringsområde är de inre anläggningarna omfattande medan i mindre exploateringsområden kan alla anläggningar på allmän platsmark vara yttre anläggningar och de inre begränsas till att avse anläggningar på kvartersmark.

En vanlig tillämpad grundprincip är att en exploatör inom ett område skall svara för samtliga "inre" kostnader samt lämna bidrag till de "yttre" kostnaderna som är gemensamma för flera områden.

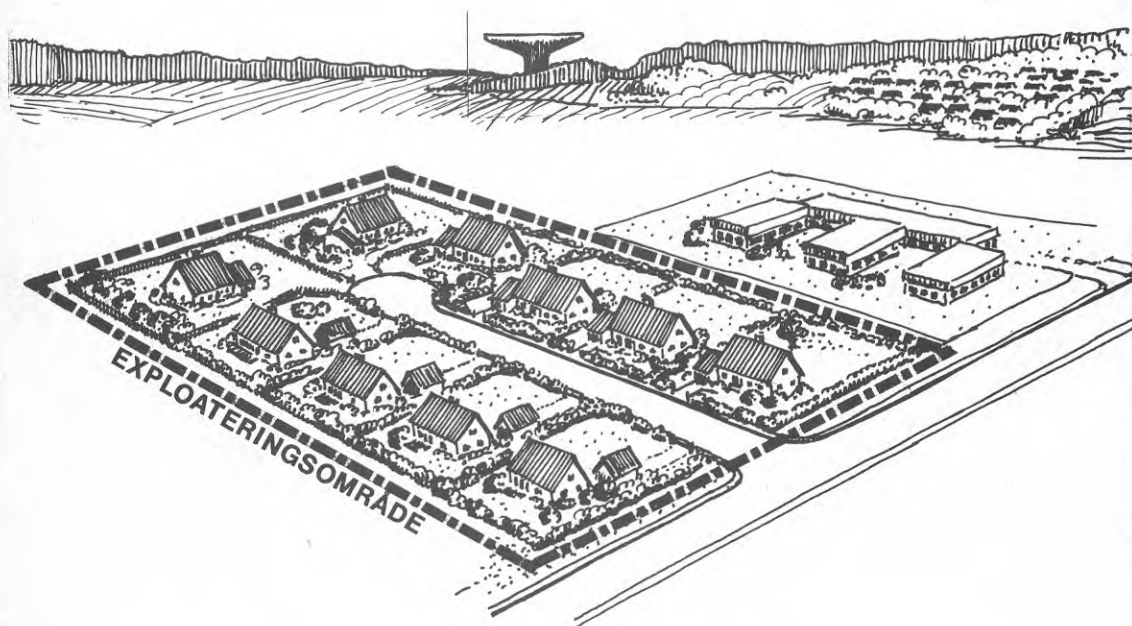


FIG 3 Exploateringsområde. Inre anläggningar eller kostnader inom exploateringsområdet och yttre anläggningar eller kostnader för anslutning av exploateringsområdet till överordnade service-, trafik- och tekniska system såsom skola, vägar, vatten och avlopp.

Exploatörens kostnadsansvar för "inre" allmänna exploateringsanläggningar kan till stor del utkrävas genom att exploatören bygger dessa anläggningar. Vissa anläggningar, vars genomförande är svåra att reglera genom normer eller enkla ritningar t ex parker, torde det dock i allmänhet vara bättre att kommunen utför. I många fall kan det vara lämpligt att exploatören även svarar för utbyggnaden av "yttre" anläggningar. Fördelningen av utbyggnadsansvaret är i hög grad beroende på den föreliggande exploateringssituationen. Vissa principiella fördelar med att vid grupphusområdet exploatören själv bygger främst "inre" anläggningar kan dock framhållas

- projekteringen kan samordnas, vilket kan medföra effektivare tekniska lösningar och en ur miljösynpunkt bättre anpassning mellan höjdsättningarna på gata och kvartersmark samt lägre projekteringskostnader
- masshanteringen underlättas
- stordriftsfördelar
- tidsamordningen mellan enskilda och allmänna anläggningsarbeten underlättas
- konflikter mellan allmänna exploateringsanläggningsarbeten och byggtrafik till exploateringsområdet undviks
- slutbesiktning av de allmänna anläggningarna kan göras efter byggnadsarbetenas avslutande och reglering av skador på allmänna anläggningar, som exploateringen ev medför, behöver inte ske.

Om exploatören skall svara för utbyggnaden av vissa "yttre" anläggningar kan detta ske genom en avräkning mot hans exploateringsbidrag för dessa och för administration etc. Vid omfattande arbeten kan även ett kommunalt bidrag till exploatören ifrågakomma. När avräkning skall ske eller kommunalt bidrag utgå är det väsentligt att kommunen bevakar att den indirekta ersättning som exploatören får på detta sätt blir jämförbar med kostnaderna vid en upphandling av anläggningarna.

I vissa fall kan det vara lämpligt att exploatören utför allmänna exploateringsanläggningar, t ex gator och va-ledningar, som principiellt omfattas av andra exploatörers eller fastighetsägares kostnadsansvar. Om sådana va-anläggningsavgifter debiteras exploatören eller fastighetsägare enligt kommunens va-taxa och kostnaderna för övriga anläggningar regleras genom schablonmässigt beräknade exploateringsbidrag, som främst uttas genom exploateringsavtal, behöver detta inte medföra större kostnadsredovisningsproblem.

I praktiken är det ofta svårt att skilja mellan yttre och inre kostnader och den slutliga kostnadsbelastningen bör alltid vara föremål för en skälighetsbedömning. Avses kostnader för va regleras i exploateringsavtalet kan en jämförelse mellan exploatörens exploateringskostnader för allmänna va-anläggningar och ett uttag av va-avgift enligt kommunens taxa vara av intresse vid skälighetsbedömningen. Dock bör observeras att va-lagen medger att högre avgifter uttas om kostnadsnivån är högre än normalt i ett område. Exploateringsbidragen för "yttre" anläggningar kan varieras för att jämna ut skillnaderna mellan områden med olika exploateringsförutsättningar.

Vid bedömningen av en lämplig kostnadsbelastning måste alltid möjligheterna att finansiera projektet samt konsekvenserna för boendekostnaderna och kvaliteten på husen vid en viss belastning beaktas. Det är lätt att det vid en exploatering genomförs suboptimeringar t ex genom att en så hög kvalitet på gatunätet tillämpas att det inte blir tillräckligt ekonomiskt utrymme kvar för en tillfredsställande kvalitet på anläggningarna på kvarteretsmark. Vid kalkyljämförelser med beloppen för tomt- och grundberedningskostnader vid statlig belåning är det väsentligt att samtliga kostnadsposter, som principiellt skall ingå i beloppen, beaktas.

4.11 Kontroll av försäljningspriser vid exploatering i egen regi dvs utan anbuds konkurrens

Vid kommunal markanvisning anges ofta ett indexreglerat pris i exploateringsavtalet eller entreprenadkontraktet samtidigt som kvaliteten bestäms genom förfrågningsunderlag, anbud etc. Det är teoretiskt möjligt att göra motsvarande detaljreglering i ett exploateringsavtal för ett egenregiprojekt.

I områden med komplicerade planförhållanden, t ex förnyelseområden, kan emellertid fastställelseprövningen ta flera år och under en så lång tid tillkommer i regel nya faktorer till följd av nya normer, ändrade lånebestämmelser, nya belopp för tomt- och grundberedningskostnader, förändringar av tids- och värderingskoefficienter, index av skilda slag samt nya kommunala synpunkter på utförande, nya tekniska förutsättningar m m. Det är troligt att exploatören vid en detaljreglering för sådana områden vill gardera sig för prisutvecklingen genom ett högre pris samtidigt som den långa tiden gör det troligt att oväntade eller oförutsedda faktorer framkommer, vilka leder till nya förhandlingar i samband med byggstarten. Ett

alternativ till en detaljreglering av pris- och kvalitetsvillkoren är en reglering först i samband med kommunens behandling av den statliga låneansökan. Avtalsexemplet är upprättat under denna förutsättning.

Länsbostadsnämnderna torde i regel ta stor hänsyn till ett kommunalt yttrande över en låneansökan och inte medge högre försäljningspriser än vad kommunen tillstyrker om kommunens granskning varit seriös. Möjligheterna till en någorlunda effektiv pris- och kvalitetskontroll i sb med låneansökan kan underlättas genom att de grundläggande riktlinjerna fastläggs i exploateringsavtal, t ex situationsplan, husritningar och lägenhetsstorlekar. På motsvarande sätt kan det speciellt i komplicerade förnyelsefall vara lämpligt att klarlägga olika kostnadsposter, som skall ingå i tomt- och grundberedningskostnaderna. Markförvärvskostnaderna kan exempelvis beräknas på olika sätt beroende på ränteanspråk, fördelning av markkostnader mellan olika delområden, administrationskostnader m m. En ytterligare skärpning av kostnadskontrollen är krav på upphandling av markarbetena eftersom dessa är svåra att jämföra mellan olika projekt.

För att kommunens synpunkter utöver kraven i exploateringsavtal skall kunna tillvaratas vid detaljprojekteringen erfordras samråd. Kommunen har inga reella möjligheter i detta skede att ställa direkta krav på detaljutformning, men torde dock i praktiken ändå i viss utsträckning kunna få sina synpunkter tillgodosedda om de är välmotiverade. Slutförhandlingarna om försäljningsvillkoren i den preliminära låneansökan torde underlättas om samråd om utformning, pantvärden och försäljningspris skett på ett tidigt stadium.

4.12 Handlingar vid köp av gruppbyggda småhus

Exploateringsavtalet reglerar primärt förhållandet mellan kommunen och exploatören och köpehandlingen förhållandet mellan exploatören och småhusköparen. Kommunen kan genom exploateringsavtalet bevaka småhusköparens intresse bl a genom att föreskriva ett bestämt köpehandlingsformulär. Vidare krävs vissa bestämmelser i köpehandlingen, t ex fullmakter, för att exploateringsavtalet skall fungera på avsett sätt.

Den allmänna problematiken som gäller köpehandlingar för småhus ligger utanför rapportens ämnesområde. Flertalet av de samband som finns mellan köpehandlingen och exploateringsavtalet är dock beskrivna i nedan angivna avsnitt:

4.2	Åtgärder för att underlätta uppföljningen (säkerhet m m)	sid 58
4.3.1	Exploatörens kompetens	sid 59
4.3.3	Samexploateringsavtal när marken ägs av juridiska personer med skild ägandebakgrund (Undertecknande av handlingar vid försäljning)	sid 61
4.7.5	Äganderätt till kvartersmark som används för gemensamma ändamål	sid 74
4.8.3	Bestämmelser i köpehandlingen om ledningsrätt eller ledningsservitut	sid 77
4.8.6	Släntöverenskommelser	sid 83
4.9.3	Bestämmelser i köpehandlingen betr gemensamhetsanläggningar	sid 91
4.11	Kontroll av försäljningspriser vid exploatering i egen regi dvs utan anbudskonkurrens	sid 97

Om överenskommelsen mellan Sveriges Villaägarförbund och Svenska Byggnadsentreprenörföreningen SBEF om konsumentskydd (Småhus 76)³¹⁾ bestående av entreprenadkontrakt, produktionsgaranti och en 10-årig ansvarsutfästelse skall tillämpas bör detta regleras genom exploateringsavtalet.

4.13 Administrativa föreskrifter

För exploateringens genomförande rent administrativt behövs en mängd olika föreskrifter, vilka måste ha en god förankring i en lokal kommunal administrativ praxis. Samtidigt bör föreskrifterna i möjligaste mån vara anpassade till byggföretagets administrativa handläggning av projektet. I avtalsexemplet finns ett exempel på föreskrifter. Utformningen av vissa föreskrifter har kommenterats i avsnitt 4.2. Nedan lämnas några kommentarer till vissa särbestämmelser.

4.13.1 Röjnings- och etableringsplan

Under senare år har önskemålen om att befintlig vegetation skall bevaras vuxit sig starka. Möjligheterna att på längre sikt spara befintlig vegetation beror i hög grad på kvaliteten och trädslagsfördelningen i det befintliga beståndet. Det är därför väsentligt att röjningarna genomförs så att de mest livskraftiga träden bevaras. Arbetsplatsens organisation och etableringen av bodar, materialupplag etc har självklart stor betydelse för slitaget på den befintliga vegetationen.

En röjnings- och etableringsplan kan vara ett lämpligt underlag för samråd, granskning och godkännande av åtgärder som exploitören föreslår. I röjnings- och etableringsplanen kan dels anges enskilda träd, skogsoletärer, som skall sparas och dels vissa vegetationszoner, som inte bör röjas förrän efter byggnadsarbetenas avslutande. I detta skede när husen är byggda och ev skador kan inventeras är det lättare att få en riktig uppfattning om röjningsbehovet.

Om problem kan förväntas uppstå vid kommunens godkännande av röjnings- och etableringsplanen, t ex p g a konflikter mellan parkavdelningens ambitioner att spara träd och projektets ekonomi kan lämpligen en preliminär röjnings- och etableringsplan bifogas avtalet.

Om kommunen eller av kommunen anlitad entreprenör skall utföra anläggningsarbeten för gator och va kan det vara lämpligt att kommunen får rätt att utnyttja exploatörens mark för tillfälliga upplag.

4.13.2 Föreskrifter vid utbyggnad av allmänna anläggningar

Det förekommer att som enda föreskrift för utförandet anges att detta skall ske "enligt gatukontorets bestämmande" eller motsvarande. En sådan enkel föreskrift kan fungera i praktiken men medför för större åtaganden en betydande osäkerhet både för exploatören och kommunen om vad avtalet i realiteten kommer att omfatta vid en rättslig prövning. I tävlingssammanhang är det särskilt viktigt att standardkraven på allmänna anläggningar, som exploatören skall utföra, klart preciseras så att företag med skilda kunskaper om gatukontorets praxis får samma tävlingsförutsättningar.

Standardkraven kan lämpligen preciseras i lokala projekteringsnormer. I dessa normer kan göras hänvisningar till referenslitteratur som t ex Rigu 73 och statens vägverks bestämmelser vad avser enskilda gatuklasser etc.

Exploatörens åtagande att bygga allmänna anläggningar är som tidigare nämnts i avsnitt 2.4.2 av entreprenadliknande karaktär och kommunens ansvar är beroende av utformningen av föreskrifterna. Ibland görs en direkt hänvisning till Allmänna bestämmelser för totalentreprenad (ABT 74) eller ersätts bestämmelsen om utbyggnad av allmänna anläggningar av ett särskilt entreprenadavtal.

4.13.3 Kontroll och besiktningar

I ett exploateringsavtal bör ingå bestämmelser om kontroll och besiktning av de allmänna anläggningar som exploitören skall utföra men kommunen överta och underhålla. För husproduktionen och enskilda anläggningar på kvartermark sker myndighetskontroll genom byggnadsnämndens och förmedlingsorganets kontroller och slutbesiktningar. Numera sker ofta s k utökad FO-kontroll genom dagkontroll. Ersättningen för denna bör regleras genom exploateringsavtalet.

4.13.4 Förmedlingsrätt

Det är vanligt att kommunen förbehåller sig hela eller delar av förmedlingsrätten till de producerade bostadshusen. Exploatörens ev förmedlingsrätt tillfaller i regel en bostadssparkö som tillhör den bank, som skall finansiera projektet. Det kan under vissa förutsättningar vara av intresse för kommunen att själv föra förhandlingar med bankerna om finansiering och förmedlingsrätt för att samordna dessa med andra förhandlingar om lån.

Enligt BF § 64 kan länsbostadsnämnden på kommunens begäran besluta att lån för småhus som skall bebos av låntagaren endast beviljas om denne medverkar till att kommunen får rätt att förmedla upplåtelse av bostad, som denne hyr eller innehar med bostadsrätt.

Lokalt utformade villkor vid försäljning av småhus som förmedlats av kommunen finns bl a i Gävle, Sollentuna och Malmö.

4.14 Exploateringsavtal vid ny byggnadsplan

Om en ny planläggning avses göras med planinstitutet byggnadsplan vilar genomförandet till stor del på fastighetsägarna. Även när permanent bebyggelse föreligger kan det finnas motiv till att tillämpa byggnadsplaninstitutet i vissa fall. Speciellt när det gäller ändring och utvidgning av äldre byggnadsplaner kan detta m h t gällande lag vara lämpligt för att underhållsansvaret skall bli enhetligt. Enligt de utredningsförslag som hittills redovisats för en ny lag om kommunala vägar²⁷⁾ torde den praktiska skillnaden vid ny planläggning för permanent bebyggelse genom byggnadsplan och stadsplan minska väsentligt efter lagens ikraftträdande.

Vägförening- När byggnadsplan upprättats är reglerna i enskilda väglagen (EVL), som behandlar vägföreningar, tillämpbara. Kostnadsfördelningen sker normalt efter taxeringsvärdena men även andra fördelningsgrunder kan tillämpas. Detta kan exempelvis ifrågakomma när en rörelse ingår i vägföreningsområdet. I samband med plangenomförandet av ett förnyelseområde, där den tidigare markanvändningen är en blandning av permanent- och fritidsbebyggelse samt obebyggd mark, kan en debitering efter taxeringsvärdet synas orättvis och en annan fördelningsgrund tillämpas.

Exploateringsavtal och exploatörsbestämmelserna i EVL-
EVL 3 kap 76 § har vidare en bestämmelse, som öppnar en möjlighet att av markexploatör utta särskilda bidrag för vägar: "Verkställes inom föreningens område från fastighet avstyckning av ett flertal lägenheter till försäljning må, där så befinnes skäligt, förordnas att denna fastighet så ock annan i föreningen ingående fastighet, som har samme ägare, skola i fråga om kostnaderna för byggande av viss eller vissa av föreningens vägar deltaga efter visst högre andelstal än det, som för sagda fastighets eller fastigheters delaktighet i övrigt är gällande." BL:s 112 och 113 §§

reglerar frågan om nyttjanderätt till mark för väg och park tillhörande exploatör. Det torde i vissa fall vara praktiskt att i st f förordnande enl BL och EVL reglera åtagandena genom ett exploateringsavtal, särskilt om markexploatörens område inte är klart avgränsat eller om försäljning inte skall ske omgående. Exploateringsavtalet bör upprättas efter samråd med vägföreningen.

Kommunen kan ha ett intresse av att teckna exploateringsavtal även för andra genomförandefrågor än vägar på i princip motsvarande sätt som vid stadsplan.

Utvidgning av vägförening- Vid ändring eller utvidgning av en byggnadsplan kan det vara lämpligt att låta nya vägar eller ytterligare fastigheter ingå i en befintlig vägförening. Anläggandet av de nya vägar, som planen och medför och ev upprustning av befintliga vägar, som får väsentligt mer trafik, kan med fördel regleras genom exploateringsavtal om övriga omständigheter medger detta. För att vägföreningen skall kunna åta sig underhållet av de nya vägarna erfordras att länsstyrelsen beslutar om utvidgning av vägföreningens verksamhetsområde.

Anläggningslagen (AL)- För utbyggnaden av vägarna i ett mindre byggnadsplaneområde kan AL tillämpas. Den medger att olika andelstal bestäms för drift resp utförande. Nya byggnadsrätter kan härigenom belastas med högre andelstal för anläggning medan äldre permanent bebodda hus med begränsad nytta av planläggningen kan få lägre andelstal för anläggandet. En tillämpning av AL kan kombineras med exploateringsavtal på motsvarande sätt som vid anläggningar på kvartersmark, vilket beskrivits i avsnitt 4.9.

5 EN SAMMANFATTNING AV EXPLOATERINGSAVTALETS
UPPGIFTER I FRAMTIDEN

5.1 Alternativa former för en stadsplans
genomförande

En stadsplans genomförande kan i princip ske på nedanstående sätt. Vissa speciella former av genomförande som t ex successivt avtalstecknande som beskrivits i avsnitt 3.4 kan också förekomma.

- a. Kommunen har markägokontroll vid planläggningstidpunkten (genomförda förvärv eller expropriationsansökan). I samband med upplåtelse eller försäljning av mark kan exploateringsavtal eller andra avtal träffas om plangenomförandet.
- b. Exploateringsavtal träffas för mark i enskild ägo i samband med planläggningen.
- c. Genom tillämpning av uteslutande lagreglerade genomförandemedel, t ex engångsavgifter för va och kommunala vägar, fastighetsbildning, anläggningsförrättningar. Detta system är lämpligt vid starkt splittrade markägoförhållanden, t ex inom vissa förnyelseområden, eller när plannytan är så begränsad att det ej är möjligt att träffa exploateringsavtal.

5.2 Avtal när kommunen har markägokontroll

I avsnitt 2.3.2 redovisas principiella exploaterings-situationer som normalt kan förekomma vid statlig belåning. Kommunal anvisning av mark kan sålunda ske genom:

- a. Markanvisning efter upphandling genom anbudskonkurrens i kommunens regi.
- b. Markanvisning till annat organ som genomför upphandling, t ex kommunalt bolag, stiftelse eller kooperativt bostadsföretag.
- c. Markanvisning utan anbudskonkurrens. Främst genom tillämpning av övergångsbestämmelser till den 30 juni 1979 och förhandlingsupphandling enl 13 § BF.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och det organ eller företag som erhåller markanvisningen torde i regel vara en lämplig avtalsform vid tillämpning av markanvisning enl alt b. ovan och i viss utsträckning enl alt c. För småhus som avses försäljas kan eventuellt exploateringsavtalet vid alt b. utformas som ett trepartsavtal där den blivande uppdragstagaren/entreprenören blir tredje part.

Som närmare har framgått av avsnitt 2.4 varierar avtalspraxis vid markanvisningar efter upphandling av småhus som avses försäljas. Vid generalentreprenader gäller AB 72 och vid totalentreprenad ABT 74 och det finns ett stort behov av motsv bestämmelser även för denna upphandlingssituation. Om avtalet mellan uppdragsgivaren/kommunen och uppdragstagaren/entreprenören efter det att sådana bestämmelser utarbetats benämns exploateringsavtal eller entreprenadavtal är av mindre betydelse.

5.3 Avtal för mark i enskild ägo

Exploateringsavtal är den traditionella benämningen på avtal om exploatering med enskilda markägare. Omfattningen av denna typ av exploateringsavtal beror på förutsättningar för exploatering på enskild mark i framtiden. Som framgår av avsnitt 2.3 är exploatering av bostadsbebyggelse med statlig belåning genom sk egenregiverksamhet på enskild mark i framtiden främst möjlig vid sanering, dvs såväl nybyggnad genom innerstadssanering och förnyelse av äldre villa- och fritidsbebyggelseområden (jfr avsnitt 2.5). Exploateringsavtal kan också träffas för andra markanvändningar än bostadsbebyggelse.

5.4 Ny byggnadslagstiftning

De ovan under avsnitt 5.1 nämnda formerna för genomförande av en stadsplan torde kunna användas även efter det att en ny byggnadslagstiftning trätt i kraft. Exploateringsavtalet är ett civilrättsligt avtal vars utformning lätt kan anpassas till ny lagstiftning och nya förhållanden. Systemet med exploateringsavtal för reglering av olika former av exploateringsbidrag torde som närmare framgår av avsnitt 2.2.3 bestå även efter införandet av en ny lag om avgifter för kommunala vägar och gator.

5.5 Lagstiftning om exploateringsavtal

Vissa grundläggande regler om exploateringsavtal har föreslagits ingå i en framtida markanvändningslag^{12, 26}). Av speciellt värde vore att kommunens rätt att kräva exploateringsavtal som villkor för planläggning, dispenser och eventuellt även vid andra tillståndsprovningar som t ex byggnadstillstånd, klarläggs. (Jfr avsnitt 2.6 och 3.2.3.)

Frågor som berör utformningen av exploateringsavtal eller omfattningen av en exploatörs åtagande torde dock lämpligast liksom hittills regleras genom förhandlingar mellan parterna. Indirekt är dock storleken av exploatörsbidragen eller motsv åtagande beroende av de statliga lånebestämmelserna dels genom att exploateringsbidragen utgör en del av den totala produktionskostnaden och dels genom att det finns vissa lånebestämmelser som reglerar vilka kostnadsposter, som får belasta exploateringen. Vidare är va-lagstiftningens fördelningsprinciper normalt vägledande för förhandlingar om exploateringsavtal och det är troligt att motsvarande kommer att gälla för gatukostnader, när en ny lag om avgifter för kommunala gator och vägar trätt i kraft.

BILAGAETT EXEMPEL PÅ EXPLOATERINGSAVTAL
FÖR ETT SMÅHUSOMRÅDE

AVTALSEXEMPLET ÄR INGEN MALL. Varje exploaterings-situation är i princip unik och varje avtal bör "skräddarsys" för den aktuella exploaterings-situationen.

AVTALSEXEMPLET AVSER EN EXPLOATERING INOM ETT FÖRNYELSEOMRÅDE. Vid en exploatering på råmark kan avtalsexemplet förenklas.

AVTALSEXEMPLET ÄR AV PEDAGOGISKA SKÅL I FÖRSTA HAND UTFORMAT FÖR EN EXPLOATERING I EGEN REGI. Om exploatören erhållit marken efter upphandling genom anbuds-konkurrens och exploateringsavtalet avses användas som "enda" avtal mellan exploatören och uppdrags-givaren behöver avtalsexemplet kompletteras med hän-syn härtill (jfr avsnitt 2.4). Vid en eventuell till-lämpning av både entreprenadavtal och exploaterings-avtal kan avtalsexemplet förenklas. Om enbart entre-prenadavtal avses användas kan tillämpliga delar av avtalsexemplet exemplifiera lämpliga formuleringar i detta avtal eller i tillhörande handlingar. Vid tillämpning av tomträtt skall avsnittet om markreg-leringar ersättas av en bestämmelse om tomträttsupp-låtelse.

Avtalsformuleringarna är i huvudsak hämtade från genomförda avtal.

EXPLOATERINGSAVTAL

för område ingående i förslag till stadsplan för
KV BULLDOGGEN M FL

Mellan, å ena sidan, X kommun, nedan kallad kommunen, samt å andra sidan, AB Mark och AB Bygg, nedan kallade exploatören, träffas under angivna förutsättningar följande avtal om exploatering av stadsägorna 501, 503, 504 och 507 och delar av stadsägorna 502, 505 och 506 i X kommun, nedan kallat exploateringsområdet, vilket angivits med röd begränsningslinje på bilagda förslag ./. till stadsplan, bilaga A.

Exploatörens ombud

Intill dess kommunen av exploatören underrättats om annat är ingenjör Sten, tel xx xx xx, exploatörens ombud och har befogenhet att träffa för exploatören bindande utfästelser inom ramen för detta avtal.

§ 1

Förutsättningar

Parterna förutsätter att X kommunfullmäktige före den xx xx 1978 godkänner detta avtal och antager förslag till stadsplan för kv Bulldoggen m fl samt att stadsplanen i vad avser exploateringsområdet blir fastställd genom beslut som vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplaneförslaget, upprättat den xx xx 1977 och reviderat den xx xx 1977 på X kommuns stadsarkitektkontor eller att byggnadslov avseende byggnad beviljas för hela eller delar av exploateringsområdet. Därest nämnda förutsättningar icke uppfylles är detta avtal till alla delar förfallet.

Vidare förutsättes att samtidigt med att detta avtal undertecknas, AB Mark och kommunen undertecknar överenskommelse om fastighetsreglering samt fångeshandlingar avseende överlåtelse av markområden enl § 2 mom A, C och D resp F och H nedan.

§ 2

MarkregleringarMom A

AB Mark överlåter till kommunen utan ersättning de delar av stadsägorna 501, 502, 503 och 504, som enligt stadsplaneförslaget skall ingå i allmän plats, område för transformatorstation eller område för allmän byggnad.

Markområdena har på bilaga A markerats med gul ytfärg.

Mom B

Kommunen skall förvärva resterande mark för gata, som exploatören enl § 14 skall anlägga. Om kommunen inte inom fyra månader efter det att beslutet om fastställelsen av planförslaget vunnit laga kraft förvärvat denna mark åligger det kommunen att hos fastighetsbildningsmyndigheten ansöka om fastighetsreglering och begära förtida tillträde.

Mom C

Kommunen överlåter de delar av stadsägan 505, som enligt stadsplaneförslaget skall utgöra kvartersmark, till AB Mark mot en köpeskilling av xxxxx kronor.

Mom D

Kommunen överlåter stadsägan 507 till AB Mark mot en köpeskilling av xxxxx kronor.

Mom E

AB Mark förbinder sig att genom frivillig överenskommelse söka förvärva hela stadsägan 506 eller med stöd av fastighetsbildningslagen förvärva den del av stadsägan 506 och samfälligheten litt a, som ingår i exploateringsområdet och i kvartersmark enligt stadsplaneförslaget.

Mom F

AB Mark överlåter till kommunen de andelar i samfälligheter, som tillhör stadsägorna 501, 502, 503 och 504.

Mom G

Om AB Mark förvärvar hela stadsägan 506 förbinder sig AB Mark att utan ersättning till kommunen överlåta den del av stadsägan, som skall utgöra allmän plats enl stadsplaneförslaget jämte till stadsägan hörande samfällighetsandelar. Särskilt gåvobrev skall upprättas.

Mom H

AB Mark överlåter till kommunen utan ersättning stadsägområdet 540 ingående i stadsägan 501+540. Stadsägområdet utgör vägmark belägen utanför exploateringsområdet.

Mom I

AB Mark förbinder sig att utan ersättning överlåta den del av kvartersmarken för bostäder inom exploateringsområdet, vilken ej är avsedd för enskild tomtmark, till aktuell samfällighetsförening i samband med dess bildande.

§ 3

Fastighetsbildning

Omedelbart efter det att detta avtal träffats skall AB Mark ansöka om sådana förrättningar för genomförandet av exploateringen, vilka erfordras för genomförande av åtagande enl bestämmelserna i § 2 mom A, C, F, H och I samt så snart förutsättningar föreligger för mom E och G.

Exploatören skall svara för kostnader för i denna paragraf angivna åtgärder.

§ 4

Ledningsrätt m mMom A

Exploatören upplåter åt kommunen resp AB X Elverk utan ersättning ledningsrätt för vatten, avlopp och elektricitet.

För skada som kan vållas vid ledningsarbetenas utförande samt vid tillsyn och framtida reparation och omläggning skall ledningsrättsinnehavaren lämna ersättning.

Inom ledningsområdet får ägarna inte genom byggande eller annan åtgärd skada befintliga ledningar, förhindra eller försvåra ledningarnas framdragande och bibehållande eller förhindra tillgång till lednings- och arbetsområdet.

Exploatören skall innan byggnadslov första gången beviljas ansöka om och bekosta förrättning enl ledningsrättslagen och därvid medge att ledningsrätten får den omfattning och den utformning som X gatukontor resp AB X Elverk bestämmer samt före försäljning av fastigheter tillse att förrättningen är avslutad eller om detta inte är möjligt p g a omständigheter som exploatören ej råder över tillse att medgivande om ledningsrätt införes i köpehandlingarna.

Mom B

Kommunen skall förvärva ledningsrätt för VA-ledning på stadsägan 510 inom s k u-område enl stadsplaneförslaget. Om överenskommelse om ledningsrätt ej är träffad inom fyra månader efter det att beslutet om fastställelse av stadsplaneförslaget vunnit laga kraft åligger det kommunen att ändå ansöka om ledningsrätt.

§ 5

Servitut för gång- och cykelvägar

Exploatören upplåter till kommunen till förmån för den fastighet eller de fastigheter som kommunen bestämmer servitut avseende rätt att utan ersättning inom exploateringsområdet för all framtid nyttja och bibehålla mark för gång- och cykelvägar jämte erforderligt utrymme för elbelysning, snöröjning och vattenavrinning, allt i den omfattning som X fastighetskontor bestämmer.

§ 6

Släntupplåtelser

Exploatören medger kommunen rätt att i mån av behov anlägga och bibehålla slänt i anslutning till gata och på kvartermark inom exploateringsområdet.

§ 7

Gemensamhetsanläggning

Exploatören förbinder sig att före byggstart ansöka om och bekosta förrättningar enl anläggningslagen för gemensamma anläggningar på kvartermark samt bildandet av samfällighetsföreningar enl lagen om förvaltning av samfälligheter. Utdrag ur detta exploateringsavtal omfattande denna paragraf skall bifogas ansökan.

De i exploateringsområdet ingående fastigheternas planerade tillhörighet till gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar skall bestämmas i samråd med X kommuns fastighetskontor, X kommuns fastighetsbildningsmyndighet och exploatören. Exploatören skall ta initiativ till detta samråd.

Exploatören skall utföra och bekosta nedanstående gemensamma anläggningar, som skall överlämnas till samfällighetsförening efter godkänd slutbesiktning. Anläggningarnas närmare utförande skall anges i

preliminär ansökan om statliga lån för området

- kvartersgator och gångvägar, som kommunen ej skall underhålla enl § 5,
- biluppställningsplatser inkl gästparkering och uppställningsplats för sopcontainer
- garage
- belysningsanläggningar
- panncentral
- samfällighetsförråd med stege och slang
- lekplats med lekredskap
- bollplan
- vattenuttag för bevattning och spolning av bollplan vintertid
- VA-ledningar (fördelningen mellan allmänna och enskilda VA-ledningar på kvartersmark regleras i § 14)
- gemensam TV- och radioantenn.

Avgifter för eluttag för kupé- och motorvärmare skall bestämmas efter förbrukning och enskilda elmätare skall installeras vid varje uttag. Ifrågakommer gemensam kommunal vattenmätning eller mätning av fjärrvärme skall avgift bestämmas efter förbrukning och enskilda mätare för fjärrvärme och vatten installeras för varje fastighet.

§ 8

Eldistribution

För fastighets anslutning till eldistributionsnätet skall gälla samma bestämmelser som inom AB X Elverks områden i övrigt.

Belysning på kvartersmark utföres och bekostas av exploitören, varvid projektering skall ske i samråd med AB X Elverk.

§ 9

Fornminnen

Exploatören skall ansöka om erforderliga tillstånd för utgrävning av fornminnen inom exploateringsområdet samt ombesörja och bekosta utgrävningarna.

§ 10

Projektering, energibesparande åtgärder

Exploatören skall före slutlig projekter, ansökningar av byggnadslov och preliminär låneansökan samråda med X fastighetskontor om utformning, pantvärden och försäljningspriser. Vid detta samråd skall exploatören redovisa preliminära förslag till energibesparande åtgärder och uppvärmningssystem för exploateringsområdet. (Kan kompletteras med vissa typer av energibesparande åtgärder eller gränser för den teoretiskt framräknade totala energiförbrukning, som projekteringen skall inriktas på.)

§ 11

Byggnadslov, stadsplaneändring

Exploatören förbinder sig att godkänna ett förslag till stadsplaneändring för exploateringsområdet enl vilket den totala byggnadsrätten blir fördelad på tomterna i enlighet med byggnadslovet jämte ev utbyggnadsmöjligheter i den omfattning som byggnadsnämnden anser lämpligt.

Upprättandet av förslag till sådan stadsplaneändring skall bekostas av exploatören och inlämnas till byggnadsnämnden tillsammans med byggnadslovsansökan.

§ 12

Statliga lån, låneansökan, markdispens

Exploatören förbinder sig att uppföra samtliga hus inom exploateringsområdet till statlig belåning.

Åsidosätter exploatören att uppföra hus till statlig belåning och kan exploatören ej visa att det beror på omständigheter av force majeurekaraktär, är kommunen berättigad att av exploatören erhålla ett belopp av xxxxx kronor per hus, som uppföres utan statlig belåning. Beloppet förfaller till betalning en månad efter anfordran.

I ansökan om bostadslån förbinder sig exploatören att redovisa markförvärvskostnaderna per den 1977 till max xxxxx kronor.

Arbeten enl § 14 samt övriga markarbeten som enligt bostadsfinansieringsförordningen utgör tomt- och grundberedning eller vid tidpunkten för låneansökans inlämnande motsvarande begrepp skall upphandlas genom anbudskonkurrens. Låneansökan skall innehålla detaljerade trädgårdsritningar med lekplatsprogram.

Kostnader för arbeten, som ej omfattas av preliminär låneansökan, får upptagas i slutlig ansökan endast om arbetena och kostnaderna före påbörjandet godkänts av kommunens fastighetskontor.

Exploatören skall i god tid före preliminär ansökan om bostadslån ansöka om dispens enl § 6 bostadsfinansieringsförordningen för de markområden, som förvärvats eller förvärvas efter den 1 november 1974.

§ 13

Röjnings- och etableringsplan

Innan några som helst markarbeten igångsättes skall exploatören upprätta röjnings- och etableringsplan, som skall godkännas av X kommuns gatukontor. I denna skall regleras dels nyttjande av park- eller gatumark för upplag, arbetsbodar eller annat samt återställningsarbeten efter detta utnyttjande, dels skyddande av träd på kvarters- och parkmark samt dels lokalisering av arbetsbodar, upplag, transportvägar etc på kvartersmark.

Borttagande av växande träd på blivande gemensamhets-tomt eller parkmark får, om detta inte medgivits genom röjnings- och etableringsplanen, ske först efter besiktning och tillstyrkan av X kommuns gatukontor (parkavdelningen). Sker ändå sådant borttagande, skall exploatören utföra erforderliga återställningsarbeten enligt X kommuns gatukontors anvisningar. (Vid speciellt värdefulla träd: Dessutom skall exploatören i vite till kommunen erlägga xxxxx kronor per borttaget träd.)

Exploatören medger att kommunen vid utförande av anläggning äger rätt att utan vederlag disponera delar av exploatören tillhörig tomtmark för tillfälliga upplag. Dock må kommunen härigenom inte hindra tomtens bebyggande eller skada å tomt befintlig vegetation, som är avsedd att bevaras efter utbyggnaden. Sker ändå sådan skada skall kommunen utföra erforderliga återställningsarbeten eller ersätta skadan.

§ 14 (ALT kan särskilt entreprenadavtal upprättas)

Allmänna anläggningar, kontroll, slutbesiktning, garanti m m

Mom A

Omfattning- Exploatören skall utföra allmänna VA-anläggningar, gator, gång- och cykelvägar, gatubelysning etc enl bilaga B. Exploatören skall vidare inom kvarteretsmark utföra de övriga VA-anläggningar, som krävs för anslutning av bebyggelsen inom exploateringsområdet och som X kommuns gatukontor bestämmer skall vara allmänna.

Mom B

Projekteringsnormer- Till grund för projekteringsarbetena skall ligga projekteringsnormer upprättade av X kommuns gatukontor i Y mån 1977.

Mom C (ALT kan hänvisning ske till ABT 74)

Arbetenas bedrivande m m- Arbetena skall utföras under överinseende och kontroll av X kommuns gatukontor. Igångsättning av anläggningsarbete får ske först sedan exploatören inhämtat gatukontorets godkännande av för arbetet upprättade fullständiga arbetsbeskrivningar med tillhörande ritningar och översänt kopior till gatukontoret i det antal, som föreskrives i ovan angivna projekteringsnormer. Gatukontorets godkännande befriar dock inte exploatören från ansvaret för handlingarnas riktighet. Exploatören skall på egen bekostnad tillhandahålla ritningar för anläggningar vid den allmänna vägen, Krokvägen, vilka skall godkännas av vägförvaltningen. Igångsättning av arbeten avseende denna väg får ej ske förrän avtal träffats mellan X kommuns gatunämnd och vägförvaltningen. Påkallas under arbetenas gång smärre ändring eller komplettering av arbetsritningar eller plan för arbetenas utförande skall härför gälla enahanda som ovan sagts.

Exploatören skall hos trafikinämnden kontrollera att erforderliga vägar är öppna för trafik och hos nämnden ansöka om avstängning av Slingervägen under tiden för vägens ombyggnad.

Exploatören är ej berättigad till ersättning från kommunen p g a att avstängning av vägar eller andra trafikpåkallade åtgärder enl myndighets eller väghållares beslut inte skett på önskat sätt eller vid önskad tidpunkt, att vägförvaltningens godkännande ej erhållits vid önskad tidpunkt eller att kommunen ej kunnat fullgöra sina förpliktelser enl § 2 mom B samt § 4 mom B p g a omständigheter utanför kommunens kontroll. Avvikelse mellan förutsatta och verkliga grundförhållanden skall ej föranleda ersättning från kommunen.

Om inom exploateringsområdet hörande befintliga fundament, stolpar eller el-ledningar tillhörande Statens Vattenfallsverk, AB X Elverk eller kommunen behöver ändras eller flyttas skall exploatören bekosta detta.

Mom D

Kontroll, slutbesiktning- För arbeten enl ovan äger kommunen rätt att utföra den kontroll kommunen finner lämplig.

Slutbesiktning av anläggningsarbetena skall ske i lämpligt valda enheter (kvarter eller motsv). Därvid skall inom besiktningsenheten samtliga husbyggnader, mark- och anläggningsarbeten vara fullt färdiga. Slutbesiktning får ej ske när anläggning helt eller delvis är täckt av snö och is.

Sedan anläggning av sådan omfattning, att den av kommunen kan godkännas som besiktningsobjekt, färdigställt, skall den av exploatören anmälas för slutbesiktning, varom kommunen har att föranstalta.

Mom E

Underhåll- Exploatören ombesörjer och bekostar underhåll av gator, gång- och cykelvägar samt VA-anläggningar intill den tidpunkt då dessa godkännts vid slutbesiktning och sista huset ' besiktningseenheten godkännts vid slutbesiktning.

Mom F

Garanti och garantibesiktning- Exploatören ikläder sig garanti för de avtalade arbetenas kontraktsevenliga beskaffenhet under en tid av två år, räknat från den dag som anges i utlåtande över godkänd slutbesiktning.

Omedelbart före garantitidens utgång skall hållas garantibesiktning. Exploatören påkallar sådan besiktning minst fyra veckor före garantitidens utgång. Garantin utgår dock aldrig förrän garantibesiktning skett.

Mom G

Skador på gator, gångvägar och VA-anläggningar- X vägförening förutses under utbyggnadstiden svara för väghållning av det befintliga vägnätet. Det åligger exploatören att överenskomma med vägföreningen om väghållningen under byggnadstiden och ersätta föreningen deras eventuella merkostnader i sb m exploateringsarbetena.

Exploatören förbinder sig m h t bebyggelsen inom och i anslutning till exploateringsområdet att under utbyggnadsperioden hålla ledningsnät och vägnät i funktion tills dess anläggningar har ersatts eller kompletterats med anläggningar som utbygges i sb m denna exploatering.

Eventuella av exploatören förorsakade skador på det befintliga vägnätet inom och i anslutning till exploateringsområdet skall åtgärdas och ersättas av exploatören.

§ 15

Efterkalkyl

Exploatören skall till kommunen överlämna efterkalkyl på Bostadsstyrelsens blankett över tomt- och grundberedningskostnader att användas vid begäran om ändrade tomt- och grundberedningsbelopp.

§ 16

Ersättningar, betalningsföreskrifterMom A

Som bidrag till kommunens administrationskostnader (exploateringsteknik, planläggning, kontroll m m) skall exploatören till kommunen erlägga xxxxx kronor.

Som bidrag till kommunens kostnader för gator, park och VA, skall exploatören till kommunen erlägga xxxxx kronor.

Av bidragsbeloppet xxxxx kronor hänför sig

1. xxxxx kronor till gatubyggande, vilket belopp vid varje betalningstidpunkt skall indexregleras fr o m 1977-06-01 i enlighet med SBEF:s entreprenadindex för väg- och broentreprenader. Beloppet skall fördelas enl nedanstående:

grupp	I A	52 %	terrasseringsarbeten
"-	III A	33 %	överbyggnadsarbeten
"-	IV A	15 %	beläggningsarbeten

2. xxxxx kronor till VA-ledning, vilket belopp skall indexregleras fr o m 1977-01-01 (index 1,39) i enlighet med det index, som anges i den för kommunen vid varje betalningstidpunkt gällande VA-taxan för anläggningsavgifter.
3. Det belopp, som erhålles efter uppräknig av det sammanlagda beloppet xxxxx kronor i enlighet med vad som angives ovan, skall erläggas innan byggnadslov första gången beviljas, dock senast ett år

efter det att beslut om fastställelse av i § 1 nämnd stadsplan vad beträffar exploateringsområdet vunnit laga kraft.

Mom B (gäller ej vid Småhus -76)

För s k utökad dagkontroll vid statlig belåning skall exploatören till kommunen erlägga det högsta belopp, som länsbostadsnämnden medger få ingå i försäljningspriset.

Beloppet förfaller till betalning tre månader efter anfordran.

Mom C

Erlägges inte kapitalskuld på bestämd förfallotid utgår för tiden efter förfalldagen ränta uppgående till 5 % (alt utgår ränta enl räntelagen, f n 4 %) över gällande diskonto.

Mom D

Köpeskillingar för mark skall erläggas enligt köpevillkoren i fångeshandlingarna.

§ 17

Förmedlingsrätt

Kommunen äger att i första hand anvisa köpare till x % av husen inom exploateringsområdet. Denna anvisningsrätt är i varje särskilt fall förverkad därest skriftligt avtal beträffande köp av fastighet p g a den anvisade köparens åtgärd eller underlåtenhet ej kommit till stånd senast x månader efter det exploatören överlämnat komplett informationsmaterial till kommunens bostadsförmedling.

Vid hävande av köp åligger det exploatören att underätta kommunens bostadsförmedling om hävandet, varvid kommunen äger rätt att anvisa ny köpare. Sådan anvisning skall dock ske inom x arbetsdagar från det att bostadsförmedlingen underrättats om hävandet.

Exploatören är skyldig att senast x månader före preliminär tillträdesdag underrätta kommunens bostadsförmedling om tidpunkt härför samt till förmedlingen överlämna erforderligt informationsmaterial.

Exploatören förbinder sig att icke överlåta fastighet utan att köparen dessförinnan skriftligen förbundit sig att överlåta hyresrätten resp försälja bostadsrätten till den lägenhet vederbörande köpare hade vid anvisningstillfället till av X bostadsförmedling anvisad hyresgäst respektive köpare av bostadsrätten.

§ 18

Köpehandling (, Småhus -76)

Blivande köpehandling skall utan tillägg och ändringar överensstämma med till detta avtal fogade förslag, bilaga C, såvida inte annat förslag skriftligen godkänts av X fastighetskontor.

Underlåter exploatören att vid överlåtelse använda sig av förslaget skall han till kommunen utge ett vite om xxxxx kronor för varje överlåtelse där köpehandlingen avviker från förslaget och avvikelsen ej godkänts av kommunen.

(Vid Småhus -76: För exploaterings genomförande skall gälla den mellan Sveriges Villaägareförbund, SVF och Svenska Byggnadsentreprenörföreningen, SBEF träffade överenskommelsen om konsumentskydd för småhusköpare. Entreprenadkontroll och "Särskild byggnadskontroll" enligt 60 § BF skall ske genom en i samråd mellan fastighetskontoret och SVF utsedd kontrollant. Vid utseende av besiktningsförrättare förfäres på samma sätt. Kostnader för kontroll, besiktningar och omkostnader för SVF kommer att faktureras entreprenören av SVF. SVF svarar för ersättningen till kontrollant och besiktningsförrättare.)

§ 19

Tidplan

Samtliga anläggningsarbeten enl § 14 med undantag av VA-anläggningar, vilka endast krävs för det egna exploateringsområdet, skall vara slutförda senast inom ett år från det att beslut om fastställelse av i § 1 angivet stadsplaneförslag vunnit laga kraft, såvida inte X gatukontor medger uppskov. Har anläggningsarbeten ej slutförts inom denna tid eller vid tidpunkt för uppskovets utgång skall exploatören till kommunen utge vite med xxxxx kronor per påbörjad förseningsvecka. Därest exploatören icke rätteligen fullgör de arbeten som det åligger honom att ombesörja enl § 14 inom ovan angiven tid, äger kommunen dessutom utföra vad som brister, varvid exploatören skall vara skyldig att bestrida kostnaderna härför.

Exploatören svarar för att exploateringsområdet är bebyggt i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplaneförslaget och i sådan takt att området är helt färdigställt senast inom xxx år från det att i § 1 angivet stadsplaneförslag fastställts, såvida inte X kommunstyrelse medger uppskov.

Det åligger exploatören att underrätta kommunen genom dess fastighetskontor om tidpunkten för byggstart och beräknad tidpunkt för slutbesiktning av de statsbelånade husen.

Kan exploatören på grund av hinder, som det icke stått i hans makt att avvärja, ej fullgöra sina skyldigheter enligt denna paragraf, må exploatören efter framställning därom åtnjuta en mot hindrets varaktighet svarande förlängning av tiden.

§ 20

Säkerhet

För rätta fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt detta avtal, skall exploatören, sedan X kommunfullmäktige godkänt detta avtal, ställa säkerhet för ett värde av xxxxx kronor i form av bankgaranti.

Underlåter exploatören att ställa säkerhet inom ovan nämnda tid, skall exploatören till kommunen erlägga förseningsavgift med xxxxx kronor för varje påbörjad förseningsvecka utöver en. Beloppet förfaller till betalning en månad efter anfordran.

Av till kommunen ställd säkerhet skall kommunen, i den mån exploatören utfört anläggningar enl § 14, som godkänts vid slutbesiktning, återlämna så stor del att den resterande säkerheten enligt kommunens bedömning är betryggande för exploatörens rätta fullgörande av återstående skyldigheter.

Sådan reduktion må företagas högst en gång under tiden intill garantitidens utgång eller, i händelse av att brister då konstateras, intill dess anläggningarna slutligt godkänts av kommunen.

§ 21

Gatu- och VA-kostnader

Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal skall nuvarande och blivande ägare till fastighet inom exploateringsområdet anses ha erlagt på fastigheten belöpande gatumarkensättning och bidrag till gatubyggnadskostnad för gata, park eller annan allmän plats enligt angivna stadsplan. Under samma förutsättning skall även anläggningsavgift för VA anses ha blivit erlagt för fastighet inom exploateringsområdet.

Kommunen äger tillgodogöra sig exploateringsavgifter från fastigheter utanför exploateringsområdet, vilka utnyttjar anläggningar som exploatören har utfört.

§ 22

Förköpslagen

Genom detta avtal avstår kommunen från utövande av förköpsrätt enligt förköpslagen i samband med exploatörens försäljningar av fastigheter inom exploateringsområdet. Exploatören äger på begäran rätt att erhålla särskilt intyg härom.

§ 23

Överlåtelse

Detta avtal får icke överlåtas utan medgivande av X kommunstyrelse.

§ 24

Solidaritetsklausul

För uppfyllelse av exploatörens förpliktelser enligt detta avtal svarar de bolag som ovan betecknats exploatören, en för alla och alla för en.

§ 25

Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol, såvida inte parterna överenskommer att tillämpa skiljemannaförfarande enligt lagen om skiljemän.

Tvist om den fastställda stadsplanens huvudsakliga överensstämmelse med förslaget skall dock avgöras av skiljemän enligt lagen om skiljemän.

— — —

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

den	den	den
För X kommun	AB Mark	AB Bygg
.....
Bevittnas:	Bevittnas:	Bevittnas:
.....
.....

LITTERATURFÖRTECKNING

- Nr 1 Ahlman, L, Exploateringsavtal som medel vid plangenomförandet. (Svensk Lantmäteri-tidskrift 1966:4.)
- Nr 2 Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader AB 72, 1972. (Svenska Teknologföreningen.) Norrköping.
- Nr 3 Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avsedda för byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten (ABT 74) med kommentarer, 1974. (Svenska Teknologföreningen.) Tierp.
- Nr 4 Anderberg, A, 1976, Avtal vid köp av gruppbyggda småhus. (Konsumentverket.) Stockholm.
- Nr 5 Almén, T, & Eklund, R, 1968, Lagen om avtal. (Norstedts Gula Bibliotek.) Stockholm.
- Nr 6 Bexelius, A, & Körlof, V, 1965, Vägslagarna. (Norstedts Gula Bibliotek.) Stockholm.
- Nr 7 Bexelius, B, Nordenstam, A, & Körlof, V, 1974, Byggnadslagstiftningen. (Norstedts Gula Bibliotek.) Stockholm.
- Nr 8 Bostadsstyrelsen, Bostadsfinansieringsförordningen, tillämpningsföreskrifter och anvisningar, 1974:946 och senare ändringar.
- Nr 9 Bouvin, Å, & Hedman, B, 1972, VA-lagstiftningen, (Norstedts Gula Bibliotek.) Stockholm.
- Nr 10 Bouvin, Å, Hedman, B, & Stark, H, 1975, Expropriationslagen. (Norstedts Gula Bibliotek.) Stockholm.
- Nr 11 Cervin, U, 1974, Fastighetsköpet. (Hermods.) Kristianstad.

- Nr 12 Den nya plan- och bygglagstiftningen. (Svenska kommunförbundet, kommunalpolitiska avdelningen PM 1977-06-10.)
- Nr 13 Exploateringsavtal för byggnadsplaneområde med fritidsbebyggelse, 1972. (Svenska kommunförbundets förlag.) Kristianstad.
- Nr 14 Exploateringsavtal för byggnadsplaneområde med permanent bebyggelse, 1972. (Svenska kommunförbundets förlag.) Kristianstad.
- Nr 15 Exploateringsavtal för stadsplaneområden, 1972. (Svenska kommunförbundets förlag.) Kristianstad.
- Nr 16 FNYP 75, slutrapport från projektgruppen för utredning av förnyelse av äldre villa- och fritidsbebyggelseområden i Haninge. (Stencil Haninge stadsingenjörskontor.)
- Nr 17 Föjer, L, & Söderström, J, Exploatera till rimligt pris. (Kommunal tidskrift 1977:10.)
- Nr 18 Hagby, B, m fl, 1976, Praktisk entreprenad-juridik, (Ingenjör förlaget.) Stockholm.
- Nr 19 Hansson, B, Om tillämpningen av 70 och 113 §§ byggnadslagen. (Svensk Lantmäteri tidskrift 1975:5.)
- Nr 20 Landahl, T, & Nordström, O, 1973, Fastighetsbildningslagen. (Norstedts Gula Bibliotek.) Stockholm.
- Nr 21 Palmqvist, J, & Sandblad, J, Tillämpningen av 70 § byggnadslagen vid förnyelseplanering. (Svensk Lantmäteri tidskrift 1974:1.)
- Nr 22 Plangenomförande, Lagstiftning resp Exempel. (Lantmäteriverkets meddelande 1976:5 och 6.)

- Nr 23 Planekonomiska utredningar - en princip och några exempel. (Statens planverk rapport 35, 1975.) Stockholm.
- Nr 24 Reglering av markanvändning - 16 exempel. (Lantmäteriverkets meddelande 1975:4, Naturvårdsverkets publikation 1975:8, Statens Planverk rapport 31, 1975, Riksantikvarieämbetet rapport E 3, 1975.)
- Nr 25 Sandblad, J, 1974, Förnyelse av äldre villa- och fritidsbebyggelseområden. (Meddelande 4:19 institutionen för fastighetsteknik, sektionen för lantmåteri, Tekniska Högskolan i Stockholm.)
- Nr 26 SOU 21, 1974. Markanvändning och byggande. Betänkande avgivet av bygglagutredningen. (Statens offentliga utredningar.) Stockholm.
- Nr 27 SOU 12, 1977. Kommunal och enskild väghållning. 1969 års vägutredning. (Statens offentliga utredningar.) Stockholm.
- Nr 28 SOU 65, 1977. Kommunernas gatuhållning. Betänkande av gatukostnadsutredningen. (Statens offentliga utredningar.) Stockholm.
- Nr 29 Stadsplaner med omfattande kvartersinnehåll, "storkvartersplaner". (Skrivelse från Statens planverk och lantmäteristyrelsen till kommunstyrelser och byggnadsnämnder maj 1974.)
- Nr 30 Ståhl, I, & Wästlund, H, 1975, Industri- och arbetsområden. (Byggeforskningen Rapport 59:1975.) Stockholm.
- Nr 31 Tioårig garanti för nya småhus. (Villaägaren 76:4.)
- Nr 32 Westerlind, P, 1971, Kommentarer till Jordabalken 1-5 kap. (Norstedts Blå Bibliotek.) Stockholm.

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 760103-8 från Statens råd
för byggnadsforskning till civilingenjör John Sandblad, Karlstad.**

R72:1978

ISBN 91-540-2893-0

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6600772

**Abonnemangsgrupp:
X. Samhällsplanering**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 1403
111 84 Stockholm**

Cirka pris: 35 kr exkl moms