

---

**December 2014**

## Nya lagregler om exploateringsavtal och markanvisningar

---

Den 1 januari 2015 ändras plan- och bygglagen och en helt ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar träder ikraft. Syftet med förändringarna är att processerna för att bland annat ta fram detaljplaner ska bli enklare och effektivare, vilket man hoppas ska leda till ökat byggande framför allt av nya bostäder. Förändringarna ska även bidra till ökad transparens och förutsebarhet hos exploatörer. Avsikten är att reglerna ska göra det enklare för byggherrar att förhandla med kommunerna och att ställa krav på rimlighet i de åtgärder som kommunen kräver att exploatören ska vidta och bekosta i samband med exploateringen.

### Exploateringsavtal lagregleras

Tidigare fanns inga uttryckliga regler om vad ett exploateringsavtal fick och inte fick innehålla. Ett exploateringsavtal är i lagen definierat som ett civilrättsligt avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en exploatör (byggherre eller fastighetsägare) avseende mark som inte ägs av kommunen. I exploateringsavtalet finns överenskommelser om riktlinjer för utvecklingsprojektet. Lagändringarna medför att det införs en skyldighet för en kommun att anta riktlinjer som ska ange kommunens utgångspunkter och mål när avtal ska ingås kring exploatering, markanvisning och genomförande av detaljplaner. Riktlinjerna är till för att alla exploatörer ska kunna konkurrera på lika villkor. Riktlinjerna är inte bindande varken för kommunen eller för exploatören, men det ligger i sakens natur att avsikten är att kommunen ska följa dessa.

Ett exploateringsavtal får innehålla ett åtagande för en byggherre eller fastighetsägare att anlägga och/eller finansiera gator, vägar och andra allmänna platser och anläggningar för vattenförsörjning och avlopp. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Nödvändiga åtgärder behöver inte bara avse sådana åtgärder inom ett specifikt detaljplanområde som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Med begreppet nödvändiga åtgärder omfattas också åtgärder som är direkt föranledda av detaljplanen, t.ex. åtgärder som behövs för att kommunikationerna till och från ett bostadsområde ska fungera eller för att åstadkomma en säker och effektiv

---

---

**December 2014****Nya lagregler om  
exploateringsavtal  
och markanvisningar**

trafikreglering eller andra investeringar inom teknisk infrastruktur. I vissa fall krävs dessutom att eventuella markföreningar avhjälps innan marken inom detaljplansområdet ska anses vara lämplig för bebyggelse. Åtgärderna som ska kunna ingå i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande måste dock stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Exploateringsavtalen kan även reglera förhållanden som inte är av ekonomisk art. Exempelvis är frågor om bebyggelsens utformning, gestaltningsprogram och utformningen av allmänna platser sådana som kan regleras särskilt. Exploateringsavtalen får däremot inte innehålla åtaganden för byggherren eller fastighetsägaren att helt eller delvis bekosta sådana anläggningar i form av lokaler för vård, skola och omsorg som kommunen enligt lag är skyldig att tillhandahålla.

Slutligen kan konstateras att kommunerna tidigare ofta uppställde egna egenskapskrav på byggnaders konstruktion, energiförsörjning etc. Sådana s.k. kommunala särkrav blir genom ändringen i plan- och bygglagen uttryckligen förbjudna och exploateringsavtalen får inte innehålla några sådana särkrav. Det är plan- och bygglagen som ytterst ställer upp kraven på vilka tekniska krav som får finnas med i ett exploateringsavtal.

**Ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar**

En helt ny lag med bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar kommer att införas vid årsskiftet. Med markanvisningsavtal avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Vad som avses är alltså ett avtal om möjlighet till marköverlåtelse som inte nödvändigtvis behöver omfatta bestämmelser om genomförande av en detaljplan. Den nya lagen förväntas skapa transparens i byggprocessernas inledande skede. Det blir tydligare vilka villkor som gäller för markanvisning i en kommun, vilket i sin tur gynnar konkurrensen mellan olika byggbolag och andra exploatörer.

Genom lagen kommer en kommun som genomför markanvisningar vara tvungen att anta riktlinjer för detta, liknande som för exploateringsavtalen. Kommunerna kan själva bestämma hur detaljerade dessa riktlinjer ska vara. Ju mer detaljerade, desto mer förutsebart blir det för byggherren. Riktlinjerna ska dock enligt lagtexten innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Med kommunens utgångspunkter och mål avses

---

**December 2014****Nya lagregler om  
exploateringsavtal  
och markanvisningar**

främst principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner. I skyldigheten för kommunen att anta riktlinjer ligger att kommunen ska ha tagit fram dessa senast innan en markanvisning genomförs. Riktlinjerna ska dessutom vara aktuella vid varje tillfälle då kommunen genomför en markanvisning. Riktlinjerna är inte juridiskt bindande och en markanvisning som genomförs innan kommunen antar riktlinjer är fortfarande giltig. Liksom för riktlinjerna för exploateringsavtal ligger det dock i sakens natur att avsikten är att kommunen ska följa dessa.



Marita Gröndahl,  
Senior Associate / Advokat



Sofia C Nilsson,  
Associate