

## Motion till riksdagen 2013/14:C302

av **Stefan Svanström (KD)**

# Lagstiftning om exploateringsavtal

## Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att genom ny lagstiftning begränsa kommunernas möjligheter att i exploateringsavtal ålägga entreprenörer att bekosta investeringar som normalt ligger inom det kommunala ansvaret.

## Motivering

Sverige har under lång tid haft ett lågt byggande både i absoluta tal och sett i relation till BNP och befolkning. Jämfört med våra nordiska grannländer har byggandet under 90- och 00-talet legat på ungefär halva nivån. En förklaring som ofta nämns är de höga byggkostnaderna, som enligt den senaste jämförelsen från i våras ligger 72 procent över genomsnittet i EU när det gäller bostadsbyggande.

Till del handlar detta om att Sverige tidigare haft omfattande subventioner till byggsektorn, vilka har drivit upp kostnaderna. Dessa har under de senaste 20 åren successivt avvecklats för att undvika en situation där de riskerat att erodera de offentliga finanserna.

Andra förklaringar till ett lågt byggande och höga kostnader är långa ledtider med överklagandemöjligheter i byggprocesser, särkrav på såväl byggnader som byggherrar och en illa fungerande bostadsmarknad som gjort det mindre intressant för privata intressenter att investera i hyresbostäder.

Regeringen har stegvis börjat adressera de värsta avarterna när det gäller regleringen och byggprocesserna. En ny plan- och bygglag har genomförts som förenklar bygglovsprocesser markant och därmed leder till kortare startsträckor och minskad finansiell risk för investerare. Därtill genomförs nu lagstiftning som innebär att kommunernas möjligheter till fördyrande särkrav kraftigt inskränks.

## Fel! Okänt namn på

Det finns dock ett område som fortfarande är ett bekymmer och som rör vilka kringkostnader som entreprenörer kan tvingas finansiera i samband med ett bygge. Dessa kringkostnader – det kan gälla allt från att anlägga vägar till att installera avlopp, gatubelysning eller bygga offentliga nyttighetslokaler – kan kraftigt fördyra uppföranden av nya bostäder eller ibland hela bostadsområden.

Vem som ska bära dessa kostnader reglerar kommunerna ofta genom ett markanvisningsavtal eller ett exploateringsavtal. Förenklat gäller det senare när byggherren redan äger marken och det förra när kommunen upplåter kommunal mark för byggande. Avtalen är juridiskt sett en blandning av ett civilrättsligt avtal, där avtalslagen gäller mellan det allmänna (kommunen) och den enskilde (byggherren), och genomförande av ett offentlighetsrättsligt beslut, där legalitetsprincipen ska beaktas. Såväl avtalsrätten som regeringsformen och lagarna styr alltså idag möjligheten för det allmänna och den enskilde att påverka innehållet, vilket gör att den enskilde ofta hamnar i en svår avvägning. Kommunen kan genom avtalet tillgodose intressen som följer av ett politiskt beslut, trots att detta riskerar att strida mot andra offentlighetsrättsliga principer som exempelvis att offentliga nyttigheter över visst värde ska upphandlas i konkurrens.

Exempel på avarter där exploateringsavtal utnyttjas för att tillgodose andra politiska eller sociala intressen saknas inte. Exempelvis visar undersökningar som utredningen refererar till att många kommuner satt i system att finansiera gatukostnader och andra allmänna ytor genom exploateringsavtal istället för att ta det via skatter eller gatuavgifter. I vissa fall handlar det också om att entreprenörer tvingats bekosta infrastruktur eller sociala nyttigheter som inte ens ligger inom detaljplanen för det området som ska exploateras.

I våras presenterade Plangenomförandeutredningen (SOU 2012:91) sitt slutbetänkande "Ett effektivare plangenomförande". I betänkandet fanns förslag om att genom ny lagstiftning reglera exploateringsavtalen för att skapa bättre balans och förutsägbarhet mellan parterna. Bland förslagen fanns bestämmelser som ska leda till ökad transparens, t ex att kommunens krav och exploateringsavtalens innehåll ska vara offentliga, samt begränsningar för vilka kostnader som en kommun kan ålägga en entreprenör att bekosta.

Jag menar att det är hög tid att regeringen genomför lämpliga delar av utredningens förslag, och skapar en lagstiftning för markanvisnings- och exploateringsavtalen i enlighet med utredningens intentioner. Detta bör ges regeringen till känna.

Stockholm den 3 oktober 2013

*Stefan Svanström (KD)*