



VÄGLEDNING
EXPLOATERINGSAVTAL PÅ
MARK SOM *INTE* ÄGS AV
KOMMUNEN

Exploateringsenheten

2017-01-09

Innehållsförteckning

1	Syfte och tillämpning	4
2	Politiskt beslutade styrdokument och riktlinjer för exploateringsavtal	4
3	Definitioner, innehåll och process för ingående av avtal	5
3.1	Vad är ett ”planavtal”, när ingås det och av vem?	5
3.2	Vad är ett exploateringsavtal?	6
3.3	När ska kommunen ingå exploateringsavtal?	6
3.4	Samråd och exploateringsavtal	6
3.5	När och hur beslutas och ingås exploateringsavtal?	6
3.6	Tjänsteskrivelse och förslag till beslut.....	7
3.7	Begränsningar för vad ett exploateringsavtal får innehålla	7
4	Ändringar och tillägg till exploateringsavtal	8
5	Överklagande av exploateringsavtal	8
5.1	Laglighetsprövning	8
5.2	Tvister angående innehållet i exploateringsavtal.....	9
6	Närmare om innehållet i exploateringsavtal	9
6.1	Allmänna bestämmelser	10
6.2	Marköverlåtelse, överenskommelse om fastighetsreglering och servitut	10
6.2.1	Formkrav enligt JB	12
6.2.2	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering	12
6.2.3	Ersättningsbestämmande vid köp eller fastighetsreglering	13
6.2.4	Servitut och nyttjanderätter	15
6.2.5	Gatukostnader	17
6.2.6	Markföreningar	18
6.3	Fördelning av finansieringsansvar	18
6.3.1	”Exploateringsbidrag” - finansiering av allmänna anläggningar med mera	18
6.3.2	Medfinansiering till infrastruktur	19

6.3.3	Exploatering på kvartersmark	19
6.3.4	Anslutningsavgifter	20
6.3.5	Kostnader för fastighetsbildning.....	20
6.3.6	Återställande- eller anslutningsarbeten i allmän platsmark.....	20
6.4	Utformning av allmänna anläggningar	20
6.5	Utbyggnad av allmänna anläggningar och lagen om offentlig upphandling.....	20
6.6	Utbyggnad av VA-infrastruktur och Nacka vatten och avfall AB	22
6.7	Elektronisk personalliggare	22
6.8	Byggnader, anläggningar m.m. på kvartersmark.....	23
6.9	Uppförande av ny byggnad för kommunal verksamhet och lagen om offentlig upphandling.....	24
6.10	Finansiering av social infrastruktur.....	25
6.11	Utbyggnadsordning och tidplan.....	25
6.12	Kommunikation kring exploateringen	25
6.13	Viten och skadestånd.....	26
6.14	Säkerhet i exploateringsavtal	27
6.15	Överlåtelse av exploateringsavtalet, bolag eller fastigheter som omfattas av avtalet.....	29
6.15.1	Överlåtelse av exploateringsavtalet.....	29
6.15.2	Överlåtelse av fastighet som omfattas av exploateringsområdet enligt exploateringsavtalet	30
6.15.3	Ändrade ägarförhållanden.....	30

I Syfte och tillämpning

Denna vägledning/rutin har följande omfattning, avgränsning och användning.

- Gäller i hela Nacka.
- Avser exploatering på mark som inte ägs av kommunen, dock förekommer det ofta marköverlåtelser exempelvis för allmän plats och därför omfattar denna rutin även ansökan om överenskommelse om fastighetsreglering samt fastighetsköp enligt jordabalken.
- Omfattar vissa begreppsdefinitioner, kommunens process för ingående av exploateringsavtal och planavtal samt vägledning och förklaringar till innehållet i exploateringsavtalets olika delar.
- Avser att bistå och vägleda i första hand exploateringsingenjörer och administrativ koordinator, projektledare, delprojektledare exploateringsavtal/rättsligt genomförande.

2 Politiskt beslutade styrdokument och riktlinjer för exploateringsavtal

I april 2016 antog kommunfullmäktige (KF) ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal”, se

<http://www.nacka.se/globalassets/kommun-politik/dokument/programplaner/program-for-markanvandning.pdf>

Riktlinjerna för exploateringsavtal ska fungera som utgångspunkt för exploateringsavtal och syftar till att skapa transparens, tydlighet, ökad likabehandling och effektivare arbets- och beslutsprocesser i kommunen.

I tjänsteskrivelsen till programmet för markanvändning med riktlinjer redogörs för de övervägningar och bedömningar som ligger till grund för innehållet i programmet och syftar till att ge vägledning och fungera som stöd vid tillämpningen programmet och riktlinjerna. Se länk

http://infobank.nacka.se/handlingar/Kommunfullmaktige//2016/KF_2016-04-18/21_Program_markanvandning_riktlinjer_markanv_explavtal/21b_Program_markanvandning_tjskr.pdf

Nacka har antagit flertalet styrdokument exempelvis stadsbyggnadsstrategin Fundamenta och Miljöprogram för Nacka kommun 2016-2030 som ska tillämpas vid exploatering och utbyggnad inom Nacka. Samtliga program, planer, policydokument med mera finner du under fliken regelverk på hemsidan:

<http://www.nacka.se/kommun--politik/sa-styrs-nacka/regelverk/>

Säkerställ att aktuell exploatering för ditt stadsbyggnadsprojekt omfattar vid var tid gällande och av kommunen beslutade styrdokument och generella krav. Det kan gälla exempelvis parkeringstal, grönytefaktor, skydd av vegetation och hantering av dagvatten. Exploateringsavtalet bör innehålla en skrivning om hur styrdokumentet ska tillämpas i det aktuella projektet och styrdokumentet ska bifogas exploateringsavtalet.

3 Definitioner, innehåll och process för ingående av avtal

3.1 Vad är ett ”planavtal”, när ingås det och av vem?

I samband med att planarbete inleds ska ett så kallat planavtal ingås mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar hur program- eller detaljplanekostnaderna ska fördelas mellan kommunen och exploatören.

Av delegationsordningen för miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN)¹ följer att ”planavtal” för detaljplanearbete beslutas av ”Chef”.

Det saknas direkt lagreglering för avtal om plankostnader men den rättsliga grunden och ramen för avtalen hittar man i bestämmelsen om planavgift i plan- och bygglagen (2010:900) (”PBL”) 12 kap. 9 §.

Huvudprincipen är att fastigheter (exploatörer i de fall planavtal ingås) som har nytta av planen står alla kostnader för sådana åtgärder som behövs för att upprätta själva planförslaget eller förslaget till planändring och kostnader för att föra fram förslagen till antagande. Hit hör t.ex. kostnader för administration, såsom personal- och kontorskostnader, och kostnader för grundundersökning, mätning, kartframställning, annan projektering, utredningar avseende buller, dagvatten, rasrisk och andra relevanta utredningar för projektet, samråd och granskning. Även kostnaderna för det första skedet i planarbetet omfattas, vilket t.ex. kan bestå i att man utarbetar idéer eller skissförslag i form av planillustrationer eller program som ska förankras politiskt.

Planavtalet ska ingås innan startpromemorian beslutas i syfte att säkerställa att kommunen får täckning för samtliga detaljplanekostnader. Ersättning eller avgifter ska erläggas i enlighet med självkostnadsprincipen i kommunallagen (1991:900) (”KL”) 8 kap. 3 c § och därför svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller.

Planenheten ansvarar för mallen för planavtal. Projektledaren samt planarkitekt tar gemensamt fram ett planavtal.

I de fall där exploatören inte varit inblandad i planprocessen eller där planavtal av annat skäl inte ingåtts, debiteras planavgift i samband med att bygglov ges. Avgiften följer då kommunens vid var tid gällande taxa för planering, byggande, kartor och mättjänster. <https://www.nacka.se/globalassets/kommun-politik/dokument/taxor/taxa-planering-byggande-kartor-matning.pdf>

¹ MSN 2015/45-003, p S 39, fastställd 2015-10-01.

3.2 Vad är ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som kommunen *inte* äger. Exploateringsavtal tecknas således mellan en exploatör och kommunen i samband med detaljplaneläggning av mark som kommunen inte äger.

Benämningen exploatör används som ett gemensamt begrepp för en byggherre eller en fastighetsägare.

Begreppet exploateringsavtal definieras i PBL 1 kap. 4 §.

Vad ett exploateringsavtal ska/bör innehålla framgår nedan under rubriken ”Närmare om innehållet i exploateringsavtalet”.

3.3 När ska kommunen ingå exploateringsavtal?

Kommunen ska ingå exploateringsavtal när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan och för att tillgodose krav på ett tidsenligt och väl fungerande bebyggelseområde. I stadsbyggnadsprojekten är utgångspunkten alltid att skriva exploateringsavtal.

Arbetet med förhandlingar kring och utarbetande av innehållet i exploateringsavtal inleds samtidigt som och sker parallellt med detaljplanearbetet. En rekommendation är att påbörja exploateringsavtalet innan detaljplanen ställs ut för samråd. Cirka ett år brukar krävas för att förhandla fram ett exploateringsavtal.

3.4 Samråd och exploateringsavtal

Enligt PBL 4 kap. 33 § och 5 kap. 13 § ska det av planbeskrivningen vid samråd framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar. Avtalens huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal ska framgå. De beslutade riktlinjerna för exploateringsavtal (se markprogrammet) bör bifogas planbeskrivningen.

3.5 När och hur beslutas och ingås exploateringsavtal?

Exploateringsavtalet ska stämmas av med exploateringschefen (om vägledning behövs avseende större frågor) under hand. Vid tveksamhet kring avtalet stäm av med kommunjurist.

Exploateringsavtalet ska ingås i nära anslutning till och senast innan detaljplanens antagande. Om det finns tid i projektet kan exploateringsavtalet, villkorat av att detaljplanen antas och vinner laga kraft, beslutas av kommunfullmäktige innan detaljplanen. Om beslut om exploateringsavtal och detaljplan tas vid samma

tillfälle kan kommunen riskera att exploateringsavtalet, men inte detaljplanen, överklagas och inte blir giltigt.

Kommunfullmäktige beslutar exploateringsavtalet. Ärendets politiska beslutsväg startar dock i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU). Innan ärendet lämnas till KSSU ska exploitören skriva under avtalet, i två exemplar, samt ställa överenskommen säkerhet för sina åtaganden enligt avtalet. Genom att exploitören skriver under utkastet till exploateringsavtal är de bundna vid innehållet. En tjänsteskrivelse ska upprättas.

När beslutet att anta exploateringsavtalet i kommunfullmäktige vunnit laga kraft ska kommunstyrelsen (KS) verkställa beslutet vilket sker genom undertecknande av kommunstyrelsens ordförande och ansvarig handläggare. Enhetschefen för exploateringsenheten ska ha undertecknat avtalet när handlingarna överlämnas för underskrift till kommunstyrelsens ordförande. Det ena originalet ska diarieföras hos kommunen och det andra ska skickas till exploitören.

3.6 Tjänsteskrivelse och förslag till beslut

Tjänsteskrivelser upprättas när ett politiskt beslut ska fattas. Som politiskt beslut räknas även när en nämnd tar emot en information i ett ärende.

Tjänsteskrivelser innehåller inledningsvis ett förslag till beslutsmening och ska ge en kort bakgrund och sammanfattning av ärendet. Nacka har en gemensam mall för tjänsteskrivelser. För goda exempel och vägledning i framtagandet av beslutsmeningar och tjänsteskrivelser se handboken "Rättssäkra beslut" på kommunens hemsida:

<http://www.nacka.se/globalassets/medarbetare/arendehantering/rattssakra-beslut.pdf>

Förslag till beslut avseende exploateringsavtal ska som huvudregel lyda "Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med". Beslutet i kommunfullmäktige lyder "Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal med".

I vissa undantagsfall kan man behöva göra en lösning där kommunfullmäktige godkänner att kommunstyrelsen redan ingått ett avtal som egentligen kommunfullmäktige skulle ha beslutat om. Då ska förslag till beslutsmeningen vara "Kommunstyrelsen beslutar ingå föreslaget avtal och hemställer att kommunfullmäktige godkänner avtalet." Det är då viktigt att avtalet innehåller en klausul om att kommunfullmäktige ska godkänna avtalet.

3.7 Begränsningar för vad ett exploateringsavtal får innehålla

Exploateringsavtal är civilrättsliga avtal men med starka offentligrättsliga inslag. Det innebär att exploateringsavtalet endast får innehålla sådant som har stöd i

den offentligrättsliga lagstiftningen. Som planmyndighet får kommunen således inte kräva prestationer som går utöver gällande lagstiftning. Avtalet får exempelvis inte ålägga en exploatör att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg, så kallad social infrastruktur, som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla (PBL 6 kap. 41§). Inte heller får kommunen ställa så kallade tekniska särkrav på byggnadsverk som går utöver vad lagen föreskriver (ofta avseende tillgänglighet eller energihushållning).

Om tvist uppstår avseende innehållet i avtalet kan domstol pröva tvisten, se nedan.

4 Ändringar och tillägg till exploateringsavtal

Ändringar eller tillägg till exploateringsavtal ska enligt huvudprincipen beslutas av samma politiska organ som beslutade avtalet, dvs. kommunfullmäktige.

Ändringar eller tillägg till exploateringsavtal som inte är av principiell betydelse eller annars större vikt beslutas av kommunstyrelsen. Det följer inte av delegationsordningen utan KS kan besluta om ändring i exploateringsavtal om det som ska beslutas omfattas av KS ansvar för att verkställa fullmäktiges beslut.

Ändringar av mindre betydelse som kan förutses redan vid avtalets ingående kan, förutsatt att det framgår av exploateringsavtalet, beslutas av exploateringschef.

5 Överklagande av exploateringsavtal

5.1 Laglighetsprövning

Ett kommunalt beslut att ingå ett exploateringsavtal kan överklagas genom laglighetsprövning enligt KL 10 kap.

Klagorätt har medlemmar av kommunen. I KL 1 kap. 4 § kan man se vilka som räknas som medlemmar.

Överklagan ska lämnas in till förvaltningsrätten inom tre veckor från den dag då det justerade protokollet anslagits på kommunens anslagstavla. Om det lämnas in till kommunen ska det skyndsamt skickas vidare till förvaltningsrätten.

Förvaltningsrätten prövar överklagandet och beslutet kan upphävas om:

- det begåtts något formellt fel i samband med beslutet,
- beslutet inte är en kommunal angelägenhet,
- den som har fattat beslutet har överskridit sina befogenheter,
- om beslutet strider mot lag eller annan författning.

Förvaltningsrätten kan upphäva beslutet men inte fatta något nytt beslut istället. Vid prövningen av överklagandet får förvaltningsrätten inte beakta andra omständigheter än sådana som klaganden har hänvisat till före klagotidens utgång.

5.2 Tvister angående innehållet i exploateringsavtal

Om parterna i exploateringsavtalet är oense om innehållet eller andra detaljer i avtalet kan de välja att stämma varandra i mark- och miljödomstolen för att få en klausul prövad civilrättsligt. Avtalslagen är tillämplig på exploateringsavtal.

Konsultera kommunjurist vid tveksamhet angående tolkning eller tillämpning av exploateringsavtalet.

6 Närmare om innehållet i exploateringsavtal

Vad ett exploateringsavtal får innehålla regleras i lag, se PBL 6 kap. 39-42 §§, och kommunen har antagit riktlinjer för exploateringsavtal, se ovan.

Under detaljplanearbetet bestäms vad som ska ingå i exploateringsavtalet. I exploateringsavtalet ska kommunens och exploatörens gemensamma mål och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförandet av detaljplanen regleras. Det reglerar exempelvis hur allmänna anläggningar och annan nödvändig infrastruktur ska finansieras och vem av parterna som ska ansvara för utbyggnaden. Det kan även reglera villkor för marköverlåtelser mellan exploatören och kommunen. Det gäller främst mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt kommunens behov av kvartersmark för kommunala ändamål, exempelvis E-områden. Även andra fastighetsrättsliga frågor såsom hanteringen av befintliga eller tillkommande servitut, nyttjanderätter eller ledningsrätter är vanligt förekommande. Härutöver finns det exempelvis bestämmelser om gestaltningskrav, tidplaner, kommunikation- och samordning, tredjemansskydd, säkerheter och förfarande vid tvist.

Det finns en mall med exempelskrivningar för exploateringsavtal, länk till mall för exploateringsavtal. Det är dock viktigt att avtalet anpassas i varje enskilt fall utifrån gällande lag och den aktuella exploateringsförutsättningar. Mallen är inte uttömmande och kan sakna delar som behöver regleras i det särskilda projektet. Mallen kan också innehålla delar som inte är tillämpliga i det aktuella projektet och som därför ska strykas.

Nedan följer en genomgång av olika delar i exploateringsavtalet.

- Allmänna bestämmelser
- Fördelning av finansieringsansvar
- Marköverlåtelser, överenskommelse om fastighetsreglering och servitut
- Utformning av allmänna anläggningar
- Utbyggnad av allmänna anläggningar och lagen om offentlig upphandling

- Utbyggnad av VA-infrastruktur och Nacka vatten och avfall AB
- Uppförande av ny byggnad för välfärdsändamål och lagen om offentlig upphandling
- Finansiering av social infrastruktur
- Säkerhet i exploateringsavtal
- Viten i exploateringsavtal
- Överlåtelse av exploateringsavtalet, bolag eller fastighet som omfattas av avtalet
- Anläggningar på kvartersmark
- Utbyggnadsordning och tidplan
- Övriga frågor

6.1 Allmänna bestämmelser

Exploateringsavtalet inleds med bestämmelser som definierar parterna, exploateringsområdet (de fastigheter som omfattas), generella krav och förutsättningar för avtalet. Avtalshandlingar definieras och giltighet, villkor samt ikraftträdande preciseras.

Det är viktigt att samtliga fastigheter och fastighetsägare som omfattas av exploateringsområdet omfattas av avtalet, direkt eller indirekt. Om det blir många bolag eller fastigheter kan partsförhållandena förenklas genom fullmakter för någon part som tecknar avtalet med kommunen. Skraddarsydda lösningar kan behövas.

Båda parter undertecknande fordras för att exploateringsavtalet ska bli giltigt. Exploatören är dock bunden av avtalsförslaget efter att de skrivit under (anbud). Det är dock först efter att exploatören samt kommunfullmäktige antagit och kommunstyrelsen undertecknat avtalet som det blir ett ”avtal”. Det ska inte tas in någon klausul i avtalet med villkor om att avtalet ska ”godkännas” av KF eller motsvarande. Angående förslag på beslutsmeningar se ovan avsnitt 3.6.

6.2 Marköverlåtelser, överenskommelse om fastighetsreglering och servitut

I ett exploateringsområde behöver fastighetsgränser ofta förändras och mark föras mellan olika fastigheter. I många exploateringsprojekt planläggs privat ägd mark i en detaljplan som allmän plats eller kvartersmark för allmän byggnad. Men även det motsatta kan vara fallet exempelvis att mark som kommunen äger planläggs som kvartersmark och ska föras till exploatörens fastighet när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Mark kan överföras mellan två fastigheter genom en fastighetsreglering efter ansökan hos lantmäterimyndigheten. Fastighetsreglering kan genomföras med stöd av köpeavtal eller genom överenskommelse om fastighetsreglering. För köp gäller i första hand bestämmelserna i jordabalkens (JB) fjärde kapitel om köp medan för överenskommelse om fastighetsreglering gäller fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL). Normalfallet och utgångspunkten i

exploateringsavtal är överenskommelse om fastighetsreglering, inte köp/försäljning enligt JB.

Både köp/försäljning av fastighet och överenskommelse om fastighetsreglering ska beslutas av kommunfullmäktige, samtidigt som exploateringsavtalet. Överenskommelsen ska upprättas i tre (3) likalydande exemplar: ett till kommunen, ett till exploatören och ett till lantmäterimyndigheten.

Överenskommelsen utgör ansökan om fastighetsreglering och fastighetsbildningsmyndigheten genomför marköverföringarna i enlighet med denna. Köpeavtal ska upprättas i två (2) likalydande exemplar: ett till kommunen och ett till exploatören. När köpeskillingen är erlagd upprättas ett köpebrev. Bestyrkt kopia på köpebrevet skickas in till lantmäterimyndigheten tillsammans med en ansökan om fastighetsreglering.

Det finns flera skillnader mellan en överenskommelse enligt FBL 5 kap 18 § och ett köp enligt JB 4 kap. Äganderätten till mark som har överlåtits enligt JB:s regler övergår vid avtalets undertecknande. Vid överenskommelse om fastighetsreglering övergår äganderätten till marken när förrättningen har vunnit laga kraft och blivit registrerad.

Ett jordabalksköp innebär en civilrättslig överlåtelse av äganderätten till marken, medan en överenskommelse om fastighetsreglering endast innebär ett medgivande till att mark förs över från sin fastighet till en mottagarfastighet. Ägaren till mottagarfastigheten medger genom samma överenskommelse att så får ske och påtar sig att utge en viss ekonomisk ersättning för marken.

Efter att äganderätten erhållits genom ett jordabalksförvärv kan köpehandlingarna användas för att åstadkomma en fastighetsreglering. Denna metod skiljer sig från medgivande genom en överenskommelse. I en överenskommelse om fastighetsreglering saknas en överlåtelseförklaring.

Ett köp av fast egendom är bindande så snart handlingen uppfyller formkravet i JB 4 kap. Det saknas lagregler för hur och när bundenhet uppkommer i fråga om överenskommelser och medgivanden om fastighetsreglering. Utgångspunkten är att ett medgivande i en förrättning i normalfallet inte kan återkallas till skillnad från ett medgivande i en talan i ett tvistemål. Principen om medgivandets bundenhet anses följa av att en ny ägare till en fastighet inte kan rubba vad den förre ägaren medgivit eller godkänt.² Utgångspunkten är därför att fastighetsägaren är bunden av ett medgivande till fastighetsreglering och det kan således inte normalt återkallas.

² FBL 4 kap. 40 §. Vad gäller frågan om hur länge bundenheten gäller så har HD prövat frågan i mål nr T 4170-12.

Vid överenskommelse enligt FBL får den fastighet som avträder mark en förmånsrätt med bästa rätt i den fastighet som tillträder marken under ett års tid som säkerhet för att få ut sin fordran på ersättningen. Förmånsrätten gäller under ett års tid. Detta innebär att om ersättning inte erläggs för marken enligt lantmäteribeslutet kan kommunen, före andra fordringsägare, få ut ersättningen vid försäljning av fastigheten. Förfarandet med överenskommelse vid fastighetsreglering är därför ekonomiskt säkert för säljaren så länge som ersättningens erläggande bevakas och fullföljs.

Vid jordabalksköp får köpet inte innehålla några svävande återgångsvillkor (förutom villkor om att förrättningen ska vinna laga kraft eller att köpeskillning ska erläggas) innan lantmäteriet tar beslut om att överföra marken. Detta innebär risker för säljaren om köparen skulle hamna på obestånd. Om köparen alltså går i konkurs mellan tidpunkten för köpets fullbordande och köpeskillningens erläggande riskerar säljaren att inte få betalt. Säljarens anspråk på köpeskillningen behandlas som en oprioriterad fordran i konkursen vilket innebär att säljaren riskerar att ha tappa äganderätten till fastigheten utan att få ett öre betalt. Köpets bestånd kan dock göras beroende av att köpeskillningen erläggs vilket innebär att säljaren kan häva köpet om betalning inte sker på avtalat sätt. Säljaren kan då få tillbaka fastigheten. Ett sådant villkor innebär att köparens lagfartsansökan förklaras vilande och då kan köparen inte ta ut pantbrev för att pantsätta fastigheten. Köpet kan även villkoras av att avsedd fastighetsbildning sker och då gäller inte heller tvåårsbegränsningen.

En fördel med ett jordabalksköp till skillnad från en överenskommelse om fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen är att skyddsparagraferna i JB angående fel i fastighet gäller. Det gör den inte i en överenskommelse om parterna inte särskilt har avtalat om detta. Om kommunen ska ta över mark bör ansvaret regleras i avtalet.

6.2.1 Formkrav enligt JB

En köpehandling måste innehålla följande formkrav enligt JB 4 kap. 1 § för att köpet ska bli giltigt.

- den fastighet vilken det är fråga om,
- uppgift om köpeskillningen,
- en överlåtelseförklaring,
- köparens och säljarens underskrifter.

Om formkraven inte iakttas blir köpet ogiltigt.

6.2.2 Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering

Överenskommelse om fastighetsreglering med kartbilaga ska upprättas samtidigt som exploateringsavtalet.

Överenskommelsen skrivs under av exploatören (fastighetsägaren) på samma sätt som exploateringsavtalet inför stoppdagen till KSSU. Kopia på överenskommelsen (med eller utan exploatörens underskrift) biläggs exploateringsavtalet. Överenskommelsen behandlas därefter först i KSSU, sen i

KS och slutligen i KF som beslutar om dess antagande i samband med beslut angående exploateringsavtal och detaljplan. Efter antagande i KF verkställer KS beslutet genom att exploateringschefen och KSO undertecknar överenskommelsen.

Enligt delegationsordningen för KS (p. 42, KFKS 2016/163-003, fastställd 2016-10-03, § 276) har enhetschef inom stadsbyggnadsprojekt rätt att besluta om försäljning eller förvärv av mark till ett värde av högst 1 miljon kronor för att genomföra detaljplan.

Det följer av lantmäteriets rekommendationer att en överenskommelse om fastighetsreglering inte bör vara äldre än tre månader när ansökan lämnas in till lantmäteriet. Förslagsvis dateras överenskommelsen därför med datum för kommunens undertecknande (beslutsprocessen inom kommunen kan ju dra ut på tiden) och lämnas in efter antagen detaljplan (inte från detaljplanens laga kraft). Genom att ansökan lämnats in blir denna bindande även för nya fastighetsägare.

Om ansökan om fastighetsreglering grundar sig på ett jordabalksköp (del av fastighet) ska ansökan ämnas in till lantmäterimyndigheten inom 6 månader efter det att överlåtelseavtalet upprättades, annars blir överlåtelsen ogiltig.³ Eftersom kommunfullmäktige beslutar överlåtelseavtalet i samband med antagande av detaljplanen innebär detta sex månader från antagande (inte från detaljplanens laga kraft). Dock, lantmäterimyndigheten kan/bör inte besluta om åtgärden förrän detaljplanen har vunnit laga kraft.⁴

Viktigt att tänka på och reglera i en överenskommelse om fastighetsreglering.

- Bestämma ersättningen (inte en köpeskilling) för marken/fastigheten.
- När i tiden ersättningen ska erläggas (vanligtvis betalas ersättningen en månad efter att förrättningen har vunnit laga kraft).
- När tillträde till fastigheten ska ske (vanligtvis när förrättningen har vunnit laga kraft).

Lantmäteriets beslut om fastighetsbildning vinner laga kraft efter fyra veckor (FBL 15:6).

Se mall Överenskommelse om fastighetsreglering.

6.2.3 Ersättningens bestämmande vid köp eller fastighetsreglering

Överlåtelse för allmän plats eller allmän byggnad

Enligt kommunens riktlinjer ska det finnas möjlighet för kommunen att kvitta ersättning för marköverlåtelse för allmän plats enligt detaljplanen mot den exploateringsersättning som exploitören ska utge till kommunen. Detta innebär

³ JB 4 kap 7 §

⁴ FBL 3 kap 2 §.

att kommunen inte är skyldig att erlagga något belopp för markinlösen såvida ersättningen inte överstiger beräknad exploateringsersättning.

Enligt de tidigare så kallade exploatörsparagraferna kunde kommunen få ett förordnande från Länsstyrelsen att en fastighetsägare utan ersättning skulle upplåta eller avstå mark eller utrymme för allmän plats eller allmän byggnad enligt detaljplanen. Baserat på detta lagstöd kunde kommunen och exploatörerna komma överens om den vederlagsfria överlåtelsen av mark för allmänna anläggningar i exploateringsavtal.

Med den lagändring som började gälla den 1 januari 2015 som bl.a. innebar att exploatörsparagraferna togs bort och bestämmelser om exploateringsavtal infördes ska ersättningen för en fastighetsägares avstående av mark som i en detaljplan läggs ut som allmän plats eller kvartersmark för allmän byggnad istället bestämmas enligt expropriationslagens bestämmelser i 4 kap. om expropriationsersättning.⁵ Syftet med att denna exploatörsbestämmelse togs bort var dock inte att kommunen skulle stå kostnaden för markinlösen, utan att de ekonomiska åtagandena skulle fördelas mer rättvist mellan inom samma detaljplan. Hela ersättningen för markinlösen för allmän plats betalas alltså fortfarande av exploatörerna. Kommunen har således fortfarande möjlighet att helt finansiera kostnaden för att förvärva marken – antingen genom tillämpning av gatukostnadsbestämmelserna eller genom tecknande av exploateringsavtal.

Om exploateringen bara avser en markägares mark, innebär detta att kostnaden kommer att stanna på denna exploatör. Om flera exploatörer eller fastighetsägare ingår i detaljplanen ska ersättningen för avstående av mark till kommunen för allmänna anläggningar fördelas rättvist mellan dem. Kommunens ska alltså alltid gå plus minus noll. Nedan följer ett räkneexempel då flera fastighetsägare/exploatörer ingår i samma detaljplan.

Exempel:

Gatukostnadsersättning	Kronor
Projektering	6 MSEK
Allmänna anläggningar	30 MSEK
Markinlösenersättning	30 MSEK
	Summa 66 MSEK

⁵ PBL 6 kap. 17 §.

	BTA	Andel av kostnad inom dp	Avstår mark	Markinträngs-ersättning kronor	Ersättning till kommunen, kronor
Exploatör A	1000	33 %	25 000 kvm	25 milj	66 x 0,33-25= - 3 MSEK
Exploatör B	1000	33 %	0 kvm	0 kr	66 x 0,33= 22 MSEK
Exploatör C	1000	33 %	5000 kvm	5 milj	66 x 0,33 – 5= 17 MSEK

Kommunen får därmed in 39 miljoner kronor, varav 3 miljoner betalas till Exploatör A. Resterande 36 miljoner kronor täcker kommunens kostnader för projektering och allmänna anläggningar. Kommunen går därmed plus minus noll och det snedfördelade markinträngset på exploatörernas fastigheter har jämkats.

Mark som genom överlåtelse övergår till kommunen ska, om inte annat avtalas, vara fri från markföroreningar, ledningar, hinder i mark, arkeologi, panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer.

Om mark som överläts till kommunen innehåller anläggningar eller byggnader som är i dåligt skick bör ansvaret för dessa regleras tills de är åtgärdade.

Överlåtelse från kommunen till exploatören

För mark som överläts från kommunen till exploatören ska ersättning utgå från marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen. Som huvudregel tillämpas genomsnittsvärdesprincipen, dvs. värdet av byggrätten som medges i detaljplanen fördelas jämnt över hela tomtens yta, oavsett om det är prickmark eller byggbar mark.

6.2.4 Servitut och nyttjanderätter

En enskild fastighet kan ha behov som inte kan tillgodoses innanför de egna gränserna. Lagstiftningen erbjuder ett antal olika möjligheter till hur andra fastigheter eller delar av andra fastigheter kan tas i anspråk genom särskild rätt. Upplåtelseerna kan antingen vara knutna direkt till fastigheten eller till en fysisk eller juridisk person. Till fastighetsanknutna rättigheter hör upplåtelse som servitut och gemensamhetsanläggningar. Till kategorin av rättigheter som är knutna till personer hör bland annat olika former av nyttjanderätter, exempelvis hyra och arrende. Därtill finns det rättigheter vilka kan knytas till såväl fastighet som person, vilken ledningsrätt enligt ledningsrättslagen är ett exempel på.

Servitut

Servitut är en rätt för en fastighet ("härskande") att använda en del av en annan fastighet ("tjänande"), t.ex. rätt att använda en väg eller en brunn.

Utgångspunkten är att den enskilda fastigheten har behov som inte kan tillgodoses innanför de egna gränserna och det finns därför möjlighet att ta andra fastigheter eller delar av andra fastigheter i anspråk. Såväl mark- och

vattenområden som utrymmen i byggnader och andra anläggningar kan bli föremål för servitutsupplåtelser.

Ett servitut är knutet till en viss fastighet, inte till en viss person. Servitutet gäller alltså oavsett vem som äger fastigheten.

Servitut kan bildas genom avtal (avtalservitut) eller via förrättning (officialservitut) som utförs av myndighet. Avtalservitut bildas genom överenskommelse mellan markägarna enligt bestämmelserna i 14 kap. JB. Officialservitut ingås genom förrättning av lantmäterimyndighet eller beslut av domstol och sker enligt reglerna i fastighetsbildningslagen (FBL). Förutsättningarna som framgår av JB 14 kap. 1 § är grundläggande för bägge typerna av servitut.

Det finns viktiga skillnader mellan de två servitutsformerna vad gäller kriterier för bildande och bibehållande över tid. Bildandet av officialservitut sker med större mått av restriktivitet och de har en starkare ställning än avtalservituten, till exempel gäller de alltid mot tredje man och följer alltid marken när fastigheten byter ägare. Osäkerhetsinslagen beträffande officialservituten är därför mindre än vad fallet är för avtalservitut.

För att bilda ett officialservitut krävs att servitutet är av väsentlig betydelse för en ändamålsenlig användning av den härskande fastigheten (7:1 FBL). För avtalservitut ställs lägre krav och det räcker att servitutet är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten (JB 14 kap. 1 §). Det är därför inte möjligt att avtala om servitut för tillfälliga anordningar, även om de i och för sig fyller en för fastigheten viktig funktion. Kravet på upplåtelsearnas varaktighet är en omständighet som domstolarna, i den mån det föreligger tveksamhet, tycks ha fäst stor vikt vid i sina bedömningar.⁶ För att vara giltigt som servitut måste avtalet innehålla de moment som framgår av 14 kap. JB.

Ett officialservitut bildas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning med stöd av fastighetsbildningslagen eller anläggningslagen.⁷ Ett officialservitut kan bara upplåtas om det är av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten. Ett beslut om att upplåta ett officialservitut kan ske tvångsvis, d.v.s. även om parterna inte är överens.

Officialservitut redovisas i fastighetsregistret både som text och som karta. Fastighetsregistret är ofta ofullständigt vad gäller officialservitut som skapats före 1972. För att undersöka om det finns ett servitut måste därför förrättningsakterna studeras.

I allmänhet upplåts servitut utan begränsning i tiden. Servitutets inträde eller bestånd kan också göras beroende av särskilt villkor. Det kan exempelvis vara fråga om servitut för väg, vilket gäller till dess att en allmän väg dras fram.

⁶ Se NJA 1961 s 642.

⁷ Vissa vägservitut får inte bildas enligt FBL om de kan bildas enligt AL, se FBL 7:2.

Genom att skriva in avtalsservitutet i fastighetsregistret säkerställs att servitutet gäller även mot framtida fastighetsägare (tredje man) till den tjänande fastigheten. I många fall omöjliggör detaljplanen bildandet av officialservitut. Det är därför viktigt att noga utreda förhållandena i det aktuella projektet och teckna för exploateringen behövliga avtalsservitut. Det kan exempelvis handla om att möjliggöra släntservitut eller behov av servitut på kvartersmark under utbyggnadsskedet.

Se mall Servitutsavtal

Vägledande principer avseende servitut och nyttjanderätter

Huvudprincipen i exploateringsavtal är att kommunens behov ska tryggas med officialservitut. Under detaljplaneprocessen ska kommunens behov av tillgång till olika platser utredas. Om kommunen inte kan trygga sitt behov med ett officialservitut och inte vill planlägga anläggningen som allmän plats, kan behovet tryggas med ett avtalsservitut som skrivs in i fastighetsregistret.

Om en privat fastighetsägare har ett behov som behöver tryggas på kommunens fastighet ska detta som utgångspunkt ske genom nyttjanderätt, i andra hand med avtalsservitut. Nyttjanderätt och avtalsservitut är inte lika starka rättigheter som ett officialservitut och kan därför lättare omförhandlas eller upphävas.

Nyttjanderätter kan tecknas på max 25 år inom detaljplanelagt område. Om platsen är utlagd som allmän plats, men en fastighetsägare behöver tillgång till ett utrymme, bör kommunen normalt ta betalt för fastighetsägarens tillträde till utrymmet, om inte annat överenskommes. I avtalsservitut överenskommes en engångssumma för upplåtelsen och i nyttjanderätter kan parterna komma överens om en ersättning som ska erläggas periodvis t.ex. varje år. Nyttjanderätter kan upplåtas till förmån för en fastighet, juridisk eller privat person.

Befintliga rättigheter inom detaljplaneområdet

Befintliga officialservitut, avtalsservitut och nyttjanderätter behöver identifieras i början av detaljplaneläggningen. Rättigheter som berörs av åtgärder inom detaljplanen behöver hanteras i överenskommelsen om fastighetsreglering eller i köpeavtalet.

Fastighetsbildningsåtgärders påverkan på rättigheter

Vid avstyckning av en fastighet följer samtliga officialservitut, avtalsservitut och nyttjanderätter med och belastar både styckningslotten och stamfastigheten eller endast styckningslotten beroende på var rättigheten är beläget.

Vid fastighetsreglering överförs området utan belastning av några avtalsservitut eller nyttjanderätter. För att trygga att rättigheterna efter fastighetsregleringen ska det framgå av ansökan att rättigheten förordnas att fortsätta gälla i det överförda området. Officialservitut bevakas och hanteras av förrättningslantmätaren.

6.2.5 Gatukostnader

Genom att i exploateringsavtalet avtala om att exploitören ska ersätta kommunen för kostnader för allmänna anläggningar enligt PBL 6:40 avstår kommunen från

att begära ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet enligt PBL 6 kap 24-27 §§. Detta gäller dock inte ersättning för framtida förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar.

Om exploateringsavtalet överklagas och faller vid en överprövning, kvarstår kommunens möjlighet att få täckning för sina kostnader för allmän plats genom att ta ut gatukostnader.

Kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme med mera omfattas inte av gatukostnadsbestämmelsen.

6.2.6 Markföroreningar

Exploatören ska ansvara för arbeten och kostnader för att sanera marken inom exploateringsområdet (kvartersmarken) i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Vad gäller förorenad mark som överläts mellan parterna se ovan 6.2.

Exploateringsavtalets exempelskrivning måste anpassas utifrån det aktuella exploateringsområdets förutsättningar.

6.3 Fördelning av finansieringsansvar

Nedan följer några av de vanligaste förekommande kostnaderna vid och huvudprinciperna för fördelning av kostnadsansvaret mellan kommunen och exploatören i exploateringsavtal, i enlighet med riktlinjerna för exploateringsavtal.

6.3.1 ”Exploateringsbidrag” - finansiering av allmänna anläggningar med mera

Kommuner har enligt PBL 6 kap. rätt, under vissa givna förutsättningar, att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare, dvs. kostnader för att anlägga eller förbättra standard på gator eller andra allmänna platser inom ett visst område.

Istället för att kräva gatukostnadsersättning kan kommunen dock ingå exploateringsavtal med en exploatör och komma överens om att denne ska bekosta anläggningsarbetena i form av exploateringsersättning mot att exploatören då inte behöver erlägga gatukostnadsersättning.

Av bestämmelsen i PBL 6 kap. 40 § framgår närmare vilka kostnader som kommunen kan ålägga exploatören att finansiera i exploateringsavtal, nämligen: åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Detta inkluderar yttre infrastruktur som exempelvis en ny påfartsramp eller motsvarande som ligger utanför detaljplaneområdet men som bedöms vara nödvändig för att exploateringen ska kunna genomföras. Det är ett krav att åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som exploatörens åtar sig ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

Exploateringsbidrag på västra Sicklaön

Exploatörer på västra Sicklaön ska erlægga exploateringsbidrag i enlighet med PBL 6 kap. 40 § för allmänna anläggningar inom den aktuella detaljplanen samt andra åtgärder som ligger utanför detaljplaneområdet men som bedöms vara nödvändiga för att exploateringen ska kunna genomföras, och som är till nytta för planerna.

Stäm av med projektchef, exploateringschef och enheten för strategisk stadsutveckling vad som gäller i det aktuella stadsbyggnadsprojektet.

6.3.2 Medfinansiering till infrastruktur

Av kommunens riktlinjer för exploateringsavtal följer att om kommunen genom avtal med staten ska bidra till finansiering av infrastruktursatsningar, ska exploatörer medfinansiera kommunens åtaganden på sätt som kommunstyrelsen fastställer.

Kommunstyrelsen har beslutat att exploatörer på västra Sicklaön ska medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka.⁸ Av besluten framgår riktlinjer för medfinansiering som ska tillämpas i exploateringsavtal. Försäkra dig om att du utgår från det senast antagna beslutet avseende medfinansiering.

Bakgrunden är att exploatörer och fastighetsägare på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Därför ska exploatörer på västra Sicklaön medfinansiera tunnelbanan.

Betalningstidpunkt har fastställts till senast 30 dagar efter att respektive detaljplan vunnit laga kraft. Projektledaren ansvarar för att faktura avseende medfinansieringen skickas till exploatören när detaljplanen vinner laga kraft.

Medfinansieringsbeloppen är reducerade fram till 2020. Beslut kan ändras eller upphävas så försäkra dig om att du utgår från gällande beslut.

Kommunen kan komma att besluta om ytterligare medfinansiering av infrastruktur exempelvis inom ramen för förhandlingarna om Östlig förbindelse.

Lagstöd för kommunens rätt att begära medfinansiering från fastighetsägarna finns genom bestämmelsen om värdestegringsexpropriation i expropriationslagen 2 kap. 11 §. Kontakta exploateringschefen eller kommunjurist för mer information.

6.3.3 Exploatering på kvartersmark

Exploatören ska bekosta all exploatering inom kvartersmark och därmed förknippade kostnader såsom exempelvis projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, bygglovavgifter, lagfart, förrättningskostnader, ledningar och annan teknisk infrastruktur.

⁸ 2014-05-19 § 103 och 2015-03 § 67, KFKS 2014/1-201.

6.3.4 Anslutningsavgifter

Exploatören ska bekosta anslutningsavgifter för fjärrvärme, el, tele eller motsvarande samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Exploatören ska ingå avtal med respektive huvudman/AB, inte med kommunen.

OBS! att VA-infrastruktur (inklusive ny utbyggnad) numera hanteras av Nacka vatten och avfall AB. Om du har ett pågående projekt som innefattar utbyggnad av VA är det alltså Nacka vatten och avfall AB som hanterar, finansierar och fakturerar för VA. Se nedan 6.6.

Kommunen och VA-bolaget ska ingå samarbetsavtal angående utbyggnaden.

6.3.5 Kostnader för fastighetsbildning

Exploatören ska, om inte annat avtalats, stå för fastighetsbildningskostnaderna i samband med detaljplanen.

6.3.6 Återställande- eller anslutningsarbeten i allmän platsmark

Om exploatörens transporter, bygg- eller anläggningsarbeten på kvartersmark orsakar skada och därmed kräver återställande- eller anslutningsarbeten på allmän platsmark ska exploatören bekosta detta.

6.4 Utformning av allmänna anläggningar

Allmänna anläggningar som krävs för att exploateringsområdet ska fungera efter detaljplaneringen ska beskrivas i exploateringsavtalet och i omfattningsbeskrivningen. Anläggningarna behöver beskrivas både till lokalisering, funktion och andra tekniska krav som kommunen ställer. Arbetet ska grundas på minst en förprojektering av de allmänna anläggningarna.

Om exploatören bygger ut allmänna anläggningar måste exploateringsavtalet innehålla hänvisning till ABT 06 eller de andra entreprenadrättsliga regler som ska gälla för utbyggnaden. Var, när och hur utbyggnaden ska gå till samt utformning och förutsättningar för att kommunen ska ta över anläggningarna måste preciseras.

Det pågår arbete på exploateringsenheten med att förbättra och utveckla nuvarande skrivningar och rutiner i exploateringsavtalet och dess bilagor kopplat till att exploatören bygger ut allmänna anläggningar.

6.5 Utbyggnad av allmänna anläggningar och lagen om offentlig upphandling

Kommunen är en upphandlande myndighet och ska därför följa lagen om offentlig upphandling (LOU) vid upphandling av byggentreprenader, varor och tjänster samt byggkoncessioner. Utförande av allmänna anläggningar såsom gator och andra allmänna platser utgör byggentreprenad i LOU:s mening.

Samtidigt ger lydelsen i PBL 6 kap. 40 § stöd för att låta exploatören bygga ut kommunens allmänna anläggningar och vatten- och avlopp (VA). Detta istället för att kommunen bygger ut i egen regi eller upphandlar en entreprenör som

uppför arbetena för kommunens räkning och att kommunen därefter fakturerar exploatören.

Avgörande för om LOU blir tillämplig och om entreprenaden alltså måste upphandlas enligt LOU beror på om det finns en ekonomisk transaktion mellan kommunen och exploatören. Om svaret blir ja så uppstår en upphandlingsskyldighet enligt EU-lagstiftningen – och EU-lagstiftningen slår ut plan- och bygglagen i juridikens egen hierarki – och upphandling måste ske. När kommunen är huvudman för allmänna platser (gata, väg, torg eller annat område avsett för gemensamt behov) i en detaljplan får kommunen besluta att fastighetsägaren/arna i ett område ska betala kostnaderna för att anlägga (och förbättra) de allmänna platserna.⁹ Om kommunen ingår exploateringsavtal kan exploatören i avtalet enligt PBL 6 kap. 40 § åläggas motsvarande skyldighet.

Utgångspunkten är att fastighetsägarna/exploatören ska svara för de faktiska kostnader som uppstår för allmänna platser. För kommunen – och exploatören – saknar det således betydelse om LOU tillämpas eller inte eftersom kommunen inte ska ha några kostnader för de allmänna anläggningarna då dessa helt ska bekostas av fastighetsägarna/exploatören. Någon ekonomisk transaktion behöver därför inte uppstå mellan kommunen och exploatören.

Om det ställs frågor eller krav från exploatören om att få fakturera moms via kommunen när exploatören bygger ut de allmänna anläggningarna så stäm av med exploateringschefen eller kommunjurist.

Vägledning:

Utgångspunkten är att det inte föreligger upphandlingsskyldighet om kommunen kommer överens med en exploatör att denne

- vidtar åtgärder för att
- anlägga gator, vägar och andra allmänna platser
- som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras och som
- står i rimligt förhållande till exploatörens
- nytta av planen

Det krävs bock i alla rutorna för att upphandlingsskyldigheten inte ska uppstå.

Motsvarande gäller även om det är flera exploatörer förutsatt att de svarar solidariskt för utbyggnad och finansiering av de allmänna anläggningarna. Om detta är aktuellt bör dock en kommunjurist rådfrågas.

⁹ PBL 6 kap 24- 27 §§.

6.6 Utbyggnad av VA-infrastruktur och Nacka vatten och avfall AB

I april 2016 beslutade kommunfullmäktige att bolagisera kommunens VA- och avfallsverksamhet.¹⁰ Den 1 september 2016 övertog Nacka vatten och avfall AB, som är helägt av kommunen, ansvaret som huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar enligt lagen om allmänna vattentjänster och kommunens renhållningsansvar för hushållsavfall enligt miljöbalken.

Bolaget kommer att ansvara för utbyggnad, förvaltning, utveckling, drift och underhåll av alla VA- och avfallsrelaterade anläggningar i Nacka såsom av vattentorn, pumpstationer, ledningsnät och återvinningsstationer.

Kommunen kommer att ingå erforderliga avtal med Nacka vatten och avfall AB för att bl.a. hantera utbyggnad av ny VA-infrastruktur. I skrivande stund är det inte möjligt att ge mer information eller vägledning men det är viktigt att skilja mellan kommunens och Nacka vattens olika ansvarsområden och att det numera är olika juridiska personer. Ansvarsuppdelningen gäller även pågående stadsbyggnadsprojekt.

6.7 Elektronisk personalliggare

Sedan den 1 januari 2016 är det enligt lag¹¹ obligatoriskt med elektronisk personalliggare på byggarbetsplatser i Sverige. På byggarbetsplatser där byggverksamheten har påbörjats före detta datum ska lagen tillämpas i de fall det kan antas att verksamheten kommer att avslutas efter den 30 juni 2016. Detta medför skyldigheter för både byggherren och den som bedriver byggverksamhet. Syftet med lagändringen är att motverka svartarbete och främja en sundare konkurrens inom byggbranschen.

Lagreglerna omfattar all byggverksamhet där den sammanlagda kostnaden för byggverksamheten på byggarbetsplatsen förväntas överskrida fyra prisbasbelopp (178 000 kr). Med byggverksamhet avses näringsverksamhet som avser om-, till- och nybyggnadsarbeten, reparations- och underhållsarbeten samt rivning av byggnadsverk. Till byggverksamhet räknas även näringsverksamhet som bedrivs som stöd för den egentliga byggverksamheten på byggarbetsplatsen, t.ex. städning och bevakningstjänster.

Det åligger byggherren att tillhandahålla utrustning så att en elektronisk personalliggare kan föras och finns tillgänglig för Skatteverket. Detta kan till exempel ske genom att byggherren sätter upp elektroniska läsare vid byggbodrar eller i maskiner för registrering av närvaro. Skatteverket kan göra oannonserade kontrollbesök på byggarbetsplatser för att kontrollera personalliggaren. Om det

¹⁰ Beslut i kommunfullmäktige den 18 april 2016 (§ 100), dnr KFKS 2015/866-040.

¹¹ Skatteförfarandelagen (2011:1244).

skett överträdelser kan Skatteverket ta ut kontrollavgifter med belopp upp till 25 000 kr.

Kommunen kan delegera sitt ansvar som byggherre (utbyggnad av allmänna anläggningar), förutsatt att det sker skriftligt och till en näringsidkare som självständigt ansvarar för arbetets planering och utförande. Entreprenören blir då ansvarig för eventuella kontrollavgifter från Skatteverket.

I de fall kommunen bygger ut allmänna anläggningar genom en upphandlad entreprenör ska kommunen delegera skyldigheten genom följande skrivning i de administrativa föreskrifterna.

AFC.345/AFD.345 Elektronisk personalliggare

Entreprenören ska överta samtliga skyldigheter avseende elektronisk personalliggare enligt 39 kap 11b och 12 §§ samt 7 kap 2a och 4 §§ Skatteförfarandelagen.

I de fall exploatören bygger ut kommunens allmänna anläggningar ska motsvarande skyldighet delegeras till exploatören och en skrivning tas in i exploateringsavtalet.

6.8 Byggnader, anläggningar m.m. på kvartersmark

Dagvatten

Att dagvatten hanteras på korrekt sätt inom kvartersmarken är oftast en förutsättning för att dagvattenledningar, dammar med mera ska vara rätt dimensionerade. Det är därför viktigt att ställa krav på dagvattenhanteringen i exploateringsavtalet och bestämma viten som minst motsvarar kostnaden för att uppdimensionera dagvattensystemet. Kommunens möjligheter att avtala angående dagvatten begränsas dock av att Nacka vatten och avfall AB numera är huvudman för flertalet frågor kopplat till dagvattenhantering. Det pågår arbete med att utreda var gränsdragningen mellan Kommunens och Nacka vatten och avfall AB:s ansvar går och vad som därmed kommunen kan/ska avtala med exploatören inom ramen för exploateringsavtalet.

Gestaltningprogram

Säkerställ att gestaltningprogrammet är möjligt att följa och att kommunen uppnår ändamålet. Överväg, om gestaltningprogrammet är så utformat, att koppla vite till för kommunen viktiga punkter.

Parkeringstal

En ny modell för beräkning av parkeringstal antogs av kommunstyrelsen den 28 november 2016 (§ 338). Stäm av innehåll och skrivning med enheten för planering och tillstånd. Utgångspunkten är att det inte längre ska stå något om parkeringstal i planbeskrivningen eller exploateringsavtalet.

Grönytefaktor Nacka stad

Kommunstyrelsen beslutade om ”Grönytefaktor - Nacka stad” den 7 juni 2016 (§ 202). Värt att notera är att kommunen inte får ställa så kallade tekniska särkrav på privat mark (eller mark som kommunen säljer). I den del det är fråga om gestaltningskrav så är det ok. Fundera över hur uppföljningen ska gå till och komplettera vid behov avtalstexten.

Klotter, buller m.m.

Överväg vilka andra villkor som ditt avtal bör innehålla t.ex. angående klotter eller bullerskydd.

Villkor kan tas in om att exempelvis störningsskydd ska uppföras innan övrig byggnation får starta. Vite kan kopplas till bestämmelserna.

6.9 Uppförande av ny byggnad för kommunal verksamhet och lagen om offentlig upphandling

Kommunen är en upphandlande myndighet och måste därför tillämpa lagen om offentlig upphandling. Om kommunen behöver en ny skola eller ett särskilt boende att bedriva den kommunala verksamheten i måste byggnaden upphandlas som en byggentreprenad, även om kommunen egentligen bara vill hyra byggnaden, inte äga den. Det så kallade hyresundantaget i LOU om att lagen inte gäller när en upphandlande myndighet ska hyra en fastighet, gäller bara för existerande byggnader, inte för nybyggnation. Detta förhållande gäller även på privat mark. Därför måste kommunen upphandla byggentreprenad även om en privat fastighetsägare åtar sig att uppföra en byggnad för att därefter hyra ut den till kommunen.

Kommunen kan i detaljplanen bestämma att en del av en byggnad som till merparten ska inhysa bostäder eller andra verksamheter (dvs. inte välfärd som kommunen ansvarar för) ska vara förskola. Om kommunen låter exploatören ansvara för att hitta anordnare för verksamheten uppstår ingen upphandlingsplikt för kommunen. Även om kommunen vill hyra lokalen för att bedriva kommunal förskoleverksamhet är bedömningen, givet att vissa förutsättningar är uppfyllda, att upphandling av byggentreprenad inte behöver ske¹². Detta förutsätter bl.a. att hyresavtalet avser en mindre del av den byggnad som uppförs och att kommunen inte utövat ett ”bestämmande inflytande” över utformningen av byggnaden. Det är inte rättsligt prövadt men resonemanget stöds från bland annat SKL.¹³

¹² Tekniska undantaget eller överviktsprincipen. Med ”tekniska undantaget” avses 4 kap. 5 § 2 punkten LOU som stadgar att en upphandlande myndighet får använda förhandlat förfarande utan föregående annonsering vid tilldelning av kontrakt som avser byggentreprenad, varor eller tjänster om det som ska upphandlas av tekniska eller konstnärliga skäl eller på grund av ensamrätt kan fullgöras av endast en viss leverantör.

¹³ SKL cirkulär, 2003:109, 09:2 och SKL ”Rättspraxis m.m. inom upphandlingsområdet” september 2014.

I det senare fallet är dock lagens bestämmelser om annonsering, dokumentationsplikt med mera tillämpliga och ska följas. I annat fall riskerar kommunen att avtalet blir ogiltigt, att få betala konkurrensskadeavgift samt skadestånd. Kontakta därför inköpsenheten eller kommunjurist om detta förfarande är aktuellt i ditt projekt.

6.10 Finansiering av social infrastruktur

Kommunen får inte kräva medfinansiering från exploatören i exploateringsavtal för social infrastruktur (vård, utbildning omsorg), det är explicit förbjudet i PBL 6 kap. 41 §.

6.11 Utbyggnadsordning och tidplan

Kommunen kan inte ställa krav på tidplan för exploatörens färdigställande på mark som inte ägs av kommunen.

Om exploateringsområdet innefattar viss kommunal mark (som överlåts till exploatören) kan kommunen förhandla om exempelvis byggtid, lägenhetsstorlek och upplåtelseform.

Det kan vara relevant att reglera samordning med andra exploatörer om arbetena ska ske där det är ont om utrymme och många exploatörer ska verka inom samma område samtidigt, t.ex. inom Nacka stad.

6.12 Kommunikation kring exploateringen

Stäm av med kommunikationsenheten vad som gäller för ditt projekt. För projekt inom Nacka stad finns utarbetade koncept och kommunikationsstrategier.

Konsten att skapa stad

Nacka kommun driver sedan år 2013 konsten att skapa stad som handlar om medskapande, konst, kultur och konstnärlig kompetens som resurser för ökad innovationskraft och hållbarhet i stadsutvecklingen.

Konsten att skapa stad vilar på fyra strategier:

- Ansvarsfullt och hållbart
- Mod, kreativitet och innovation
- Tillsammans i samspel
- Välkomnande under tiden

Exploatörer förväntas anamma Nackas ambition att levandegöra Nacka på ett nyskapande sätt, och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av varje aktuellt område. Detta kan ske antingen tillsammans med Nacka kommun eller på egen hand.

Stäm av med förnyelseenheten hur och på vilket sätt kommunens ambition ska genomföras och finansieras inom ditt projekt och hur detta ska beskrivas samt följas upp i exploateringsavtalet.

6.13 Viten och skadestånd

Skadestånd kan vara besvärligt att beräkna och bevisa och därför avtalas ofta om viten. Vite är ett förutbestämt skadestånd oavsett vållande. Viten syftar till att skapa incitament att inte bryta mot vad som avtalats exempelvis vad gäller tider för genomförande eller kvalitet. Genom vitet behöver kommunen inte bevisa skada eller skadans storlek, bara att avtalsbrott har skett. Om förutsättningarna för vitet är uppfyllda ska det utgå oavsett hur stor skada den drabbade parten haft.

Ett avtalat vite kan jämkas om det är oskäligt i förhållande till den faktiska skadan och med beaktande av andra omständigheter.

Om den skada som kommunen lider till följd av motpartens avtalsbrott överstiger det avtalade vitet kan kommunen ha rätt till skadestånd för mellanskillnaden. Avtalet ska därför alltid innehålla en bestämmelse om att kommunen förbehåller sig rätten att utkräva skadestånd om skadan skulle överstiga det avtalade vitet. Det är dock en omständlig process att utkräva skadestånd och skadan kan i många fall vara svårt att bevisa och uppskatta. Det är därför viktigt att vitet inte sätts för lågt då motparten i vissa fall kan tycka att det är ”värt” att bryta mot avtalet och betala vitet istället för att följa avtalet. Exempelvis kan en exploatör eller fastighetsägare tycka att det är värt att ta ner ett träd för att skapa bättre utsikt om vitet som är avsett att skydda trädet bestämts för lågt.

Viten kan bestämmas som engångsviten eller löpande viten. Ett engångsvite är en viss bestämd engångssumma. Ett löpande vite bestäms till en viss summa per tidsperiod, till exempel för varje månad som avtalet inte följts. Ett löpande vite kan också bestämmas till en viss summa för varje gång som en bestämmelse överträds eller för varje gång den som vitet riktar sig mot låter bli att göra något som den förelagts.

I exploateringsavtal bör viten kopplas till bestämmelser som

- syftar till att skydda kommunen mot tredjeman. Det kan exempelvis gälla att motparten vid försäljning av fastighet eller del av fastighet som omfattas av avtalet ska ta med en viss bestämmelse i sitt överlåtelseavtal eftersom samtycke inte behöver inhämtas från kommunen innan överlåtelsen.
- där skadan typiskt kan vara svår att uppskatta eller visa. Det kan exempelvis gälla kvalitet eller gestaltning.
- i övrigt är särskilt angelägna för kommunen såsom exempelvis viss utbyggnadsordning eller bestämmelser om uppförande av bullerplank, stängsel eller vegetation.

Tänk noga igenom vad som är viktigt/risker i ditt avtal och vad som samtidigt kan vara svårt att utkräva skadestånd för och som därför bör innehålla en vitesbestämmelse. Säkerställ att vitets storlek är tillräckligt högt för att tjäna sitt syfte.

6.14 Säkerhet i exploateringsavtal

Kommunen har ett ansvar för sina medborgare och ska enligt kommunallagen (KL) (1991:900) 8 kap. 1 § hushålla med sina ekonomiska resurser på ett bra sätt och ställande av säkerhet är högst relevant i dessa sammanhang. Vidare ska kommunen enligt KL 8 kap. 2 § förvalta sina medel på ett sådant sätt att krav på god avkastning och betryggande säkerhet kan uppnås.

Kommunen tar en ekonomisk risk i och med exploateringsavtalet. För att kommunen ska känna sig trygg med att exploatören kommer att erlägga de kostnader respektive utföra de anläggningar avtalet reglerar, kräver kommunen en säkerhet från exploatören. Säkerheten syftar således till att undvika att kommunen ska tvingas kliva in och själv täcka upp för de kostnader som exploatören inte har erlagt eller de förpliktelser som inte har fullgjorts. Om inga säkerheter ställts eller om säkerheten inte är fullgod blir ytterst kommunens medborgare som får stå den ekonomiska risken.

Det ska bestämmas vilka avtalsförpliktelser säkerheten ska ställas för. Storleken på säkerheten får däremot avgöras utifrån vad som är rimligt och erforderligt i det enskilda fallet. Säkerhetens belopp byggs i huvudsak upp av kostnaden för allmänna anläggningar och eventuella mätbara viten, det vill säga kommunens ekonomiska risk.

Vilken säkerhet som ska ställas och av vem bör inte skrivas in i exploateringsavtalet. Det är inte ovanligt att fastigheter eller avtal överlåts och att därmed säkerheten behöver bytas ut. För att då slippa göra ändringar i avtalet är det bättre att göra en allmän skrivning i exploateringsavtalet om att exploatören ska ställa fullgod säkerhet som kommunen ska godkänna. Av själva säkerheten följer sen vad denna omfattar (exempelvis medfinansiering till tunnelbanan, allmänna anläggningar, vite avseende gestaltning etc.) och villkoren för att ta den i anspråk. Om borgensmannen/säkerheten behöver bytas ut längre fram kan kommunstyrelsen, som verkställande organ, besluta om den nya säkerheten är fullgod, förutsatt att den motsvarar den föregående.

Vilken typ av, storleken på och villkoren i säkerheten måste avgöras utifrån vad som är rimligt och erforderligt i det enskilda fallet. Dock med beaktande av likabehandlingsprincipen.

Utgångspunkten är att kommunen i första hand ska kräva bankgaranti från systemviktig¹⁴ bank. En moderbolagsborgen säkrar inte att kommunen får avtalade ersättningar vid exempelvis en fastighetskris. Det måste göras en bedömning i det enskilda fallet. Utgångspunkten är dock att kommunen, när det gäller större byggherrar, godtar moderbolagsborgen (proprieborgen), trots att denna generellt är en osäkrare säkerhet för kommunen än en bankgaranti. När det gäller mindre exploatörer bör i första hand krävas en bankgaranti.

Priset för en bankgaranti kan variera, men ligger vanligen inom intervallet 0,5 – 2 % på de belopp garantin säkrar. Kostnaden styrs bland annat av beloppets storlek, garantityp, kommersiell risk samt eventuella följdaffärer.

En viktig parameter är möjligheten att ta säkerheten i anspråk. Vad gäller villkoren i säkerheten, för att denna ska anses vara fullgod, är utgångspunkten följande.

- Proprieborgen (borgen såsom för egen skuld).
- Oåterkallelig och icke-tidsbegränsad (garantin får inte bli ogiltig innan exploateringen färdigställts).
- Villkor om att säkerheten ska ökas om beloppen för att säkra skuld skulle öka, t.ex. genom indexuppräknning.
- Självständig garanti ("on-demand"), i de fall kommunen bygger ut allmänna anläggningar samt för viten.

Det är viktigt att avgöra vilken typ av förpliktelse som säkerheten avser vid valet och utformandet av garantin. Om kommunen ska bygga ut allmänna anläggningar och exploatören ska betala dem bör kommunen ställa krav på en självständig garanti (on-demand). Kommunen har ingått entreprenadkontrakt och bär således den ekonomiska risken. I säkerhetens garantitext definieras tydligt villkoren för när utbetalning ska ske och vilka belopp som ska utges. Om exploatören motsätter sig borgenärens/bankens utbetalning, får exploatören ansöka om juridisk prövning i fallet. Självständiga garantier kan även krävas för exempelvis viten och andra ovillkorliga betalningsåtaganden. Om kommunen inte kräver en självständig garanti riskerar kommunen att motparten bestrider kravet och då måste kommunen gå till domstolen och få saken prövad innan ersättning kan utfås. Med en on-demand garanti får kommunen direkt ut pengarna och domstolsprocessen får därefter utvisa om det var rätt eller fel. Utgångspunkten är att det ska vara enkelt för kommunen att realisera beloppet om exploatören bryter mot förpliktelserna som parterna avtalat om.

Om säkerheten däremot avser arbeten som ska utföras av Bolaget ska kommunen istället ställa krav på en så kallad accessorisk garanti. Det innebär att borgenären är skyldig att kompensera kommunen ekonomiskt bara om exploatören inte fullföljt sina förpliktelser i själva garantin och i det bakomliggande avtalet.

¹⁴ Svenska banker som brukar anses nationellt systemkritiska är Nordea, SE-banken, Handelsbanken och Swedbank.

Borgenären måste ta hänsyn till exploatörens invändningar mot att utbetalning av garantisumma ska ske. Om exploatören invänder mot utbetalning får saken prövas i domstol innan kommunen kan utfå ersättning. En sådan garanti är ofta besvärlig att få utbetalning från, det räcker med en invändning från exploatören och sedan måste omfattande bevisning och inte sällan en domstolsprocess ske innan betalning kan utfås. Det kan bli en utdragen och kostsam process för kommunen och skattebetalarna. Accessorisk säkerhet är dock praxis i entreprenader.

Nedskrivning av säkerhet kan och bör ske, dock beroende på vilken förpliktelse som avses. Det måste definieras i borgensförbindelsen och i exploateringsavtalet vad som kan skrivas ner och förutsättningarna för det.

Stäm av att säkerheten är fullgod och kan godkännas av kommunen i god tid innan inlämning av handlingarna till KSSU. Enligt KS delegationsordning (p 19) ska ekonomidirektören pröva säkerheten innan beslut i KS. Påbörja arbetet med säkerheten i god tid, det tar tid att förhandla typ av säkerhet, villkor och att få säkerheten avstämd internt.

Säkerhet/borgensförbindelse ska vara undertecknad vid undertecknandet av exploateringsavtalet (inför stoppdag till KSSU) och beslutas av kommunfullmäktige i samband med detaljplan och exploateringsavtal. I avsaknad av politiskt antagna riktlinjer kring vilka villkor och säkerheter som är fullgoda för kommunen så måste nya/utbyte av säkerheter alltid beslutas politiskt.

Se nedan angående ny säkerhet vid överlåtelse av exploateringsavtalet eller fastighet som omfattas av exploateringsavtalet.

Mallar för borgensförbindelse och bankgaranti är under framtagande.

6.15 Överlåtelse av exploateringsavtalet, bolag eller fastigheter som omfattas av avtalet

6.15.1 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Exploateringsavtalet kan komma att överlåtas av exploatören på nya parter. Avtalet gäller inte mot tredje man (kan inte skrivas in/registreras) och det är därför viktigt att kommunen försäkras sig om att i avtalet ha med en skrivning om att avtalet endast får överlåtas med kommunens skriftliga samtycke. Bestämmelsen syftar till att skydda kommunen mot överlåtelser till exploatörer som kommunen inte finner lämpliga att genomföra exploateringen enligt avtalet.

Bedömningen ska alltid ske på sakliga och objektivt godtagbara grunder. För att Kommunen ska medge överlåtelse bör krävas att exploatören (den överlåtande parten) tydligt redovisar för kommunen att den som överlåtelser sker till både har goda ekonomiska möjligheter samt en dokumenterad tillfredsställande erfarenhet av att genomföra projekt av den omfattning som exploateringsavtalet innebär.

Dessutom ska kommunen kräva att den som överlåtelsen sker till ställer godtagbar säkerhet motsvarande den som exploatören ställt.

6.15.2 Överlåtelse av fastighet som omfattas av exploateringsområdet enligt exploateringsavtalet

Utgångspunkten är att samtliga exploatörer som verkar inom exploateringsavtalets område ska träffas av bestämmelserna i exploateringsavtalet.

Det är inte ovanligt att fastigheter som omfattas av exploateringsavtalet överlåts till nya ägare som inte är part i exploateringsavtalet. Villkor i avtal om att kommunen ska samtycka till sådan överlåtelse är inte giltigt enligt jordabalken och kommunen kan därför inte motsätta sig eller uppställa villkor för överlåtelsen. Alltså en annan situation än vad som gäller vid överlåtelse av exploateringsavtalet där kommunens samtycke först måste inhämtas innan överlåtelsen sker, se ovan 6.15.1. För att försäkra sig om att nya fastighetsägare också träffas av och följer avtalet bör kommunen därför ta in en skrivning i exploateringsavtalet som ålägger exploatören att, vid överlåtelse av fastighet som omfattas av exploateringsavtalet, överlåta samtliga rättigheter och skyldigheter kopplade till den eller de fastigheter som överlåts enligt avtalet på den/de nya ägarerna. För att få genomslagskraft bör ett kraftigt vite kopplas till bestämmelsen. Om exploatören underlåter att följa den aktuella bestämmelsen kan kommunen få vitet utdömt. Vitet syftar till att motivera exploatören att följa bestämmelsen, dvs. att överlåta samtliga skyldigheter enligt avtalet kopplat till den fastighet som överlåts på de nya ägarerna.

Eftersom kommunen inte kan rikta anspråk mot tredje man innehåller bestämmelsen också en skrivning som innebär att exploatören trots överlåtna fastigheter fortsatt ansvarar gentemot kommunen för exploateringsavtalets rätta fullgörande. Ett incitament för exploatören att säkerställa avtalets genomförande vid överlåtelse av exploateringsområdet eller del därav.

Det finns exempel då fastigheter som omfattats av exploateringsavtalet överlåts där den nya ägaren inte följer avtalet t.ex. vad gäller servitut eller anläggande av dagvattenanläggning. Om inte kommunen tagit med denna bestämmelse kan det bli mycket svårt för kommunen dels att genomföra vissa åtgärder, dels att kräva ersättning från exploatören för de kostnader som uppkommer med anledning av de nya ägarnas agerande.

6.15.3 Ändrade ägarförhållanden

Det är vanligt att exploatören, vid större exploateringar, organiserar sitt fastighetsinnehav inom exploateringsområdet i olika bolag, inte sällan i komplexa bolagsstrukturer. Syftet kan exempelvis vara att undvika stämpelskatt. Istället för att överlåta avtalet eller fastigheter överlåter exploatören bolaget under genomförandet till nya exploatörer eller bostadsrättsföreningar. För att kommunen ska ha kontroll över vem som är motpart i avtalet bör avtalet, i vissa fall, innehålla en bestämmelse om att kommunen skriftligen ska godkänna ägarförändringar i exploatörens bolag eller hos bolagets moderbolag. Syftet är att

kommunen ska skydda sig mot olämpliga ägarstrukturer och i övrigt ha kontroll över vem kommunen gör affärer med och att dessa har rätt kompetens, ekonomi och erfarenhet för att förmå fullfölja avtalet. Kontroll och medgivande är extra viktigt om exploatören lämnat moderbolagsborgen som säkerhet för sina åtaganden enligt avtalet. Kommunen kan/ska ställa krav på ny/ökad säkerhet för att godkännande ska medges.

Ändringshistorik

<i>Versionsdatum</i>	<i>Beskrivning</i>
2017-01-09	version 1.0 Ny rutin.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

