

Revidering av riktlinjer för exploateringsavtal
avseende ekonomisk säkerhet för kommunens
kostnader

13

2025KS157

§ 145

Dnr 2025KS157

Revidering av riktlinjer för exploateringsavtal avseende ekonomisk säkerhet för kommunens kostnader

Beslut

Kommunstyrelsens förslag till beslut i kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige antar revidering av riktlinjer för exploateringsavtal med komplettering under rubriken Ekonomisk säkerhet för kommunens kostnader på sidan 4, enligt följande:

Fastighetsägaren ska i första hand ställa säkerhet i form av bankgaranti till kommunen. Vid belopp upp till 3 miljoner kronor, där kostnadsåtagandet bedöms gälla under en begränsad tid och om kommunen finner det lämpligt, kan förskottsbetalning accepteras. I undantagsfall accepterar kommunen en säkerhet i form av pantbrev. I dessa fall ska pantbrevet gälla med bästa rätt i lämplig fastighet och med god marginal i förhållande till fastighetens värde.

Sammanfattning av ärendet

I kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, antagna av kommunfullmäktige den 23 maj 2019, anges att säkerhet (pantbrev i fastigheten, bankgaranti eller motsvarande) ska ställas till kommunen för fullgörande av finansieringen. Förvaltningen bedömer att det finns ett behov av att revidera riktlinjerna för exploateringsavtal utifrån vilka typer av ekonomiska säkerheter som accepteras.

Förvaltningen föreslår att gällande riktlinjer för exploateringsavtal förtydligas med följande komplettering:

Fastighetsägaren ska i första hand ställa säkerhet i form av bankgaranti till kommunen. Vid belopp upp till 3 miljoner kronor, där kostnadsåtagandet bedöms gälla under en begränsad tid och om kommunen finner det lämpligt, kan förskottsbetalning accepteras. I undantagsfall accepterar kommunen en säkerhet i form av pantbrev. I dessa fall ska pantbrevet gälla med bästa rätt i lämplig fastighet och med god marginal i förhållande till fastighetens värde.

Riktlinjer för exploateringsavtal innebär ett undantag från den struktur på styrdokument som föreslås i "Riktlinjer för styrdokument". Undantag är motiverat i de fall styrdokument är reglerat i lag. I detta fall regleras riktlinjer för exploateringsavtal enligt 6 kap. 39–42 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 11 april 2025
- Riktlinjer för exploateringsavtal

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen



Sammanträdesdatum
2025-05-08

Signatur justerande			Utdragsbestyrkande
---------------------	--	--	--------------------

Kommunstyrelsen

Datum
2025-04-11

Diarienummer
2025KS157 210

Revidering av riktlinjer för exploateringsavtal avseende ekonomisk säkerhet för kommunens kostnader

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till beslut i kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige antar revidering av riktlinjer för exploateringsavtal med komplettering under rubriken Ekonomisk säkerhet för kommunens kostnader på sidan 4, enligt följande:

Fastighetsägaren ska i första hand ställa säkerhet i form av bankgaranti till kommunen. Vid belopp upp till 3 miljoner kronor, där kostnadsåtagandet bedöms gälla under en begränsad tid och om kommunen finner det lämpligt, kan förskottsbetalning accepteras. I undantagsfall accepterar kommunen en säkerhet i form av pantbrev. I dessa fall ska pantbrevet gälla med bästa rätt i lämplig fastighet och med god marginal i förhållande till fastighetens värde.

Sammanfattning av ärendet

I kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, antagna av kommunfullmäktige den 23 maj 2019, anges att säkerhet (pantbrev i fastigheten, bankgaranti eller motsvarande) ska ställas till kommunen för fullgörande av finansieringen. Förvaltningen bedömer att det finns ett behov av att revidera riktlinjerna för exploateringsavtal utifrån vilka typer av ekonomiska säkerheter som accepteras.

Förvaltningen föreslår att gällande riktlinjer för exploateringsavtal förtydligas med följande komplettering:

Fastighetsägaren ska i första hand ställa säkerhet i form av bankgaranti till kommunen. Vid belopp upp till 3 miljoner kronor, där kostnadsåtagandet bedöms gälla under en begränsad tid och om kommunen finner det lämpligt, kan förskottsbetalning accepteras. I undantagsfall accepterar kommunen en säkerhet i form av pantbrev. I dessa fall ska pantbrevet gälla med bästa rätt i lämplig fastighet och med god marginal i förhållande till fastighetens värde.

Riktlinjer för exploateringsavtal innebär ett undantag från den struktur på styrdokument som föreslås i "Riktlinjer för styrdokument". Undantag är motiverat i de fall styrdokument är reglerat i lag. I detta fall regleras riktlinjer för exploateringsavtal enligt 6 kap. 39–42 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 11 april 2025
- Riktlinjer för exploateringsavtal

Ärendet

Härryda kommun begär säkerheter från exploatörer i syfte att säkerställa kostnadstäckning för de ekonomiska åtaganden som exploatörer åtar sig i exploateringsavtal, exempelvis för utbyggnad av allmän plats enligt detaljplan. I kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, antagna av kommunfullmäktige den 23 maj 2019, anges att säkerhet (pantbrev i fastigheten, bankgaranti eller motsvarande) ska ställas till kommunen för fullgörande av finansieringen. Historiskt har Härryda kommun accepterat olika typer av säkerheter och det finns ett behov av att revidera riktlinjerna utifrån vilka säkerheter som accepteras.

Det förekommer att exploatörer önskar att kommunen accepterar moderbolagsborgen som säkerhet, vilket innebär att bolaget hanterar säkerheten inom sin koncern. Det är en svårbedömd säkerhet som i regel kräver omfattande och upprepad analys för att bedöma moderbolagets likviditet och betalningsförmåga. Trots omfattande analys finns risk att säkerheten inte infrias, då motparten hamnar i ekonomiskt obestånd.

En bankgaranti innebär att en bank går in och säkerställer att exploatören ekonomiskt kan fullgöra de åtaganden som denne har åtagit sig. Kan exploatören inte betala för sitt åtagande, har kommunen rätt att få kostnadstäckning från banken. Motsvarande garantier ges även av försäkringsbolag vilket då benämns försäkringsgarantier. Med bankgaranti avses enligt denna tjänsteskrivelse även motsvarande garantier lämnade av försäkringsbolag.

En bankgaranti kan vara antingen accessorisk eller självständig (s.k. on demand-garanti). En självständig bankgaranti innebär att kommunen som innehavare av bankgarantin kan kräva banken på kostnader motsvarande garantin utan att behöva påvisa att exploatören ej har följt gällande avtal. En självständig bankgaranti bedöms vara skäligen att begära från exploatörer endast i de fall exploateringsavtalet innebär omfattande åtaganden eller prestationer från exploatören.

Säkerhet i form av pantbrev innebär att exploatören pantsätter sin fastighet och överlåter pantbrevet till kommunen. När åtagandet eller skulden är betald till kommunen, återlämnar kommunen pantbrevet till exploatören. Då flera pantbrev kan tas ut i samma fastighet kan pantbreven ha olika prioriteter. Ett pantbrev med bästa rätt betyder att skulden till innehavaren av pantbrevet med bästa rätt har högst prioritet i det fall det finns flera pantbrev i fastigheten. Det innebär att den skuld för pantbrevet med bästa rätt kommer att betalas av först vid en tvångsförsäljning av fastigheten.

Vid mindre kostnadsåtaganden, upp till 3 miljoner kronor, bedömer förvaltningen att även förskottering av kostnadsåtagandet kan accepteras. Det innebär att exploatören, i stället för att överlämna en säkerhet i form av bankgaranti eller pantbrev, kan betala in den beräknade skulden till ett klientmedelskonto hos kommunen. Eventuellt under- eller överskott mot faktisk kostnad regleras därefter mellan kommunen och exploatören.

Förvaltningen föreslår att gällande riktlinjer för exploateringsavtal, under rubriken *Ekonomisk säkerhet för kommunens kostnader* på sidan 4, kompletteras med följande:

Fastighetsägaren ska i första hand ställa säkerhet i form av bankgaranti till kommunen. Vid belopp upp till 3 miljoner kronor, där kostnadsåtagandet bedöms gälla under en begränsad tid och om kommunen finner det lämpligt, kan förskottsbetalning accepteras. I undantagsfall accepterar kommunen en säkerhet i form av pantbrev. I dessa fall ska pantbrevet gälla med bästa rätt i lämplig fastighet och med god marginal i förhållande till fastighetens värde.

Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenserna av föreslaget beslut innebär att kommunens ekonomiska risker minskar väsentligt.

Förvaltningens bedömning

En revidering av riktlinjerna för exploateringsavtal, där ställningstagande kring vilka ekonomiska säkerheter som accepteras i kommunen tydliggörs, underlättar kommunens likabehandling och skapar en förutsägbarhet gentemot exploatörer.

Förvaltningen bedömer att bankgaranti i första hand ska gälla som säkerhet i exploateringsavtal. Vid belopp upp till 3 miljoner kronor och där kostnadsåtagandet bedöms gälla under en begränsad tid och om kommunen finner det lämpligt, kan förskottsbetalning accepteras. I undantagsfall kan kommunen acceptera en säkerhet i form av pantbrev. I dessa fall ska pantbrevet gälla med bästa rätt i lämplig fastighet och med god marginal i förhållande till fastighetens värde.

Att endast acceptera bankgaranti, förskottering eller pantbrev med bästa rätt som ekonomisk säkerhet i exploateringsavtal bedöms inte påverka exploatörers intresse att teckna exploateringsavtal med Härryda kommun.

Kommunen ska enligt 6 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) anta riktlinjer för exploateringsavtal som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Förvaltningen bedömer att ärendet är av sådan principiell art att kommunfullmäktige ska anta riktlinjerna. Förvaltningen har i ett annat ärende tagit fram förslag till *Riktlinjer för styrdokument*, med syftet är att tydliggöra vilken hierarkisk struktur dokumenten har samt var beslut om styrdokumentet ska fattas. *Riktlinjer för styrdokument* omfattar dock inte sådana styrdokument som regleras enligt lag, utan omfattar styrdokument som kommunen själv väljer att ta fram för att skapa en riktning eller

vägledning i en fråga. Förvaltningen bedömer därför att kommunfullmäktige även fortsatt ska besluta om riktlinjer för exploateringsavtal.

Martin Öbo
Samhällsbyggnadschef

Åsa Lindborg
Plan- och exploateringschef

Riktlinjer för exploateringsavtal

Antagna av kommunfullmäktige 2019-05-23, § 82

Ersätter tidigare antagna riktlinjer om exploateringsavtal 2015-05-18, § 82

Innehållsförteckning

Riktlinjer för exploateringsavtal	1
Bakgrund och syfte	3
Exploateringsavtal.....	3
Kostnader för framtagande av detaljplan	3
Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark	3
Kostnaden för vatten och avlopp.....	4
Medfinansieringsersättning	4
Ekonomisk säkerhet för kommunens kostnader	4
Anläggningar och åtgärder inom kvartersmark.....	4
Trygghetsbostäder	4
Upplåtelseformer	4
Uthyrning av bostäder för kommunala behov.....	5
Förmedling av bostäder genom kommunens tomt- och bostadskö.....	5
Överlåtelse av avtal	5
Områdesspecifika förutsättningar	5
Tillvägagångssätt	5

Bakgrund och syfte

Exploateringsavtal har sedan den 1 januari 2015, definierats i PBL (plan- och bygglagen 2010:900) som

”avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur”

Att riktlinjer för exploateringsavtal ska finnas i en kommun regleras i plan- och bygglagen 6 kap, 39-42 §.

Syftet med riktlinjerna är att beskriva Härryda kommuns utgångspunkter och mål för exploateringsavtal för att fastighetsägare ska få kännedom om vilka krav och förväntningar som ställs i samband med detaljplaneprocessen och i samband med genomförandet av detaljplaner.

Riktlinjerna är vägledande och förarbetena till bestämmelser om riktlinjer medger att den kommunala nämnd eller kommunfullmäktige som ingår exploateringsavtal får i det enskilda fallet frångå riktlinjerna då det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Riktlinjerna gäller oavsett om det är kommunen eller fastighetsägaren som arbetar fram detaljplanehandlingar.

I samband med antagande av dessa riktlinjer upphör tidigare antagna riktlinjer från 2015-05-18 att gälla.

Exploateringsavtal

Härryda kommun avser att ingå exploateringsavtal vid varje projekt och i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan och därtill erforderliga åtgärder.

I exploateringsavtal ska kommunens och fastighetsägarens mål med genomförande av detaljplanen tydligt framgå. Exploateringsavtal ska innehålla syfte, bakgrund, översiktlig beskrivning av detaljplanens innehåll samt parternas åtagande och skyldigheter. I Härryda kommun omfattas exploateringsavtalen vanligtvis av:

Kostnader för framtagande av detaljplan

Samtliga kostnader för detaljplaneläggning och tillhörande utredningar ska finansieras av de fastighetsägare som har nytta av detaljplanen. Kostnader för framtagande av detaljplan finansieras antingen via plankostnadsavtal eller för tiden gällande plantaxa i samband med bygglov.

Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark

Utbyggnaden av allmänplatsmark bekostas av fastighetsägaren utefter den nytta som uppstår genom detaljplaneläggningen. I exploateringsavtalet ska

utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark beskrivas översiktligt.

De kostnader som uppstår utanför planområdet fördelas av de fastighetsägare som har nytta av anläggningen.

Kostnaden för vatten och avlopp

Inom detaljplanen fakturerar kommunen fastighetsägaren enligt för tiden gällande VA-taxa.

De kostnader som uppstår utanför planområdet fördelas av de fastighetsägare som har nytta av anläggningen.

Medfinansieringsersättning

För de fall kommunen medfinansierar utbyggnad av väg eller järnväg som staten eller landstinget ansvarar för, får kommunen förhandla med fastighetsägare om att de ska erlægga medfinansieringsersättning.

Ekonomisk säkerhet för kommunens kostnader

Fastighetsägaren ska ställa säkerhet (pantbrev i fastigheten, bankgaranti eller motsvarande) till kommunen för fullgörande av finansiering av utbyggnad av allmän plats i samband med undertecknade av exploateringsavtal.

Anläggningar och åtgärder inom kvartersmark

Inom kvartersmark utför och bekostar fastighetsägaren samtliga anläggningar enligt detaljplanens anvisningar. När så erfordras upprättar kommunen gestaltungsprinciper som ska följas vid genomförandet. Även andra mål- och policydokument kan utgöra underlag och villkor för genomförandet.

Fastighetsägaren ansvarar normalt även för samtliga åtgärder för bullerdämpning, säkerhet/risk, sanering, arkeologi och liknande som kan krävas för detaljplanens genomförande.

Trygghetsbostäder

Behovet av trygghetsbostäder i kommunen ska beaktas och kommunen kan komma att ställa krav på att byggnation av trygghetsbostäder säkerställs.

Upplåtelseformer

Andelen bostäder upplåtna med hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt ska framgå i exploateringsavtalet. Fördelningen mellan upplåtelseformerna bestäms efter förutsättningarna i området. Syftet med reglering av upplåtelseformerna är att uppnå kommunens verksamhetsmål för god ekonomisk hushållning om blandade upplåtelseformer.

Uthyrning av bostäder för kommunala behov

För de fall kommunens sociala sektor har behov av att hyra lägenheter förbinder sig fastighetsägaren efter överenskommelse att hyra ut delar av bostäderna inom exploateringsområdet till kommunen.

Förmedling av bostäder genom kommunens tomt- och bostadskö

Fastighetsägaren förbinder sig att förmedla de nyproducerade bostäderna genom kommunens tomt- och bostadskö.

Överlåtelse av avtal

Exploateringsavtalet får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas till annan part.

Områdesspecifika förutsättningar

Till ovan generella avtalspunkter tillkommer eventuella områdesspecifika förutsättningar. Dessa blir kända under detaljplanearbetet för området.

Tillvägagångssätt

Framtagande av exploateringsavtal sker genom kommunens mark- och bostadsverksamhet. Arbetet sker parallellt med framtagande av detaljplan och initieras när detaljplanearbetet startar. Exploateringsavtalet antas av kommunfullmäktige eller kommunal nämnd tillsammans med detaljplanen för området.