

Delphi

Exploateringskostnader för allmän plats

Anders Hulegårdh / Partner / Advokat, **Oscar Friedrich** / Associate



Exploateringskostnader för allmän plats

Anders Hulegårdh / Partner / Advokat, **Oscar Friedrich** / Associate

Inledning

Inom ramen för detaljplanearbete aktualiseras ibland frågor kopplade till fördelning av exploateringskostnader för utbyggnad av allmän plats. Denna fråga är aktuell exempelvis i situationer där flera exploatörer verkar inom samma detaljplaneområde. Frågan är också aktuell i situationer där kommunen vill påföra höga exploateringskostnader på en enskild exploatör, exempelvis genom att ställa krav på exploatören avseende åtaganden kopplade till utbyggnad av allmän plats, eller genom uttag av gatukostnader.

Denna artikel syftar till att belysa några argument som exploatörer kan använda gentemot kommunen i situationer där kommunen vill påföra exploatören exploateringskostnader som exploatören upplever som oproportionerligt höga eller oskäliga. Syftet är vidare att översiktligt belysa den rättsliga kontexten kring de argument som exploatören kan använda i nämnda situation.

Situationen kan exempelvis vara följande. En exploatör driver detaljplanearbete i syfte att tillskapa byggrätter för handel, bostäder och kontor. Exploatörens beräknade exploateringskostnader för utbyggnad av allmän plats inom planområdet uppgår till ca 3 000 kronor per kvadratmeter BTA. På grannfastigheten bedrivs liknande

detaljplanearbete, där exploateringskostnaderna för utbyggnad av allmän plats inom planområdet beräknas till ca 500 kronor per kvadratmeter BTA. En stor del av exploatörens exploateringskostnader för utbyggnad av allmän plats har sin grund i att kommunen ställer höga krav på att exploatören ska bygga ut allmänna nyttigheter såsom vägar, gång- och cykelbana, samt hållplats för kollektivtrafik. Efter färdigställandet kommer dessa nyttigheter att betjäna även det angränsande planområdet samt omkringliggande verksamheter. Inte sällan upplever exploatörer att exploateringskostnaden fördelas ojämnt och att vissa aktörer kommer billigt undan medan vissa verkligen får betala för kommunala utbyggnader.

Rättslig kontext

Egendomsskydd

Regeringsformen innehåller ett grundlagsstadgat egendomsskydd innebärande att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna, utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Uttag av gatukostnader faller inom egendomsskyddet. Enligt artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen gäller att personer ska ha rätt till respekt för sin egendom. Ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag.

Gatukostnadsuttag kan aktualisera intrång i egendomsskyddet. Dels utgör det ett egendomsberövande, dels kan det utgöra ett intrång i rätten till respekt för egendom. Egendomsskyddet innefattar vidare ett krav på att ingrepp ska vara proportionerliga.

Proportionalitet

Utgångspunkten enligt plan- och bygglagen är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats, men att kommunen i detaljplanen får bestämma att huvudmannskapet ska vara enskilt om det finns särskilda skäl för det. Utgångspunkten är också att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark. Om kommunen inte är huvudman för allmän plats är det upp till fastighetsägarna inom planområdet att bestämma hur den allmänna platsen ska ordnas. Plan- och bygglagen innehåller bestämmelser som under vissa omständigheter möjliggör för kommunen att påföra gatukostnader på fastighetsägare.

Enligt huvudprincipen i plan- och bygglagen ska kostnader för allmän plats och tillhörande anordningar inom ett visst område, vars utsträckning kommunen beslutar om, fördelas på fastigheterna inom området. Kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt. Det är endast åtgärder som är avsedda att tillgodose områdets behov som ska bekostas av fastighetsägarna inom området. Om anläggningarna får en högre standard än som behövs för det enskilda områdets behov ska fastighetsägarna inom området inte behöva svara för hela kostnaden. Kommunen har också enligt plan- och bygglagen möjlighet att genom exploateringsavtal ålägga en exploatör eller fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggandet av gator, vägar och andra allmänna platser. Detta under förutsättning att åtgärderna är nödvändiga för planens genomförande samt att åtagandena står i rimligt förhållande till exploatörens eller fastighetsägarens nytta av planen.

Plan- och bygglagen innehåller vidare en proportionalitetsprincip som innebär att hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövning av

frågor enligt nämnda lag. Principen ställer krav på att det ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. Proportionalitetsprincipen är vidare central i EU-rätten och finns fastslagen i EU-fördraget och även i EU:s rättighetsstadga.

Högsta domstolen har klargjort att det av egendomsskyddet i regeringsformen följer att det måste göras en fristående proportionalitetsbedömning vid tvångsvis egendomsberövande. Det som ska beaktas är ändamålsenlighet, nödvändighet, och proportionalitet i strikt mening. Kortfattat innebär proportionalitetsbedömningen alltså att även om det finns ett (angeläget) allmänt intresse som kan motivera ett ingrepp, måste det vägas mot den enskildes intresse, och åtgärden måste genomföras på ett sådant sätt att den inte innebär en oskälig börda för den enskilde.

Likställighet

Det följer av kommunallagen att kommuner ska behandla sina medlemmar lika om det inte finns några sakliga skäl för något annat. Det betyder att det inte utan lagstöd är tillåtet att särbehandla vissa kommuninvånare eller grupper av kommuninvånare annat än på objektiv grund. Det krävs med andra ord rationella skäl eller sakliga överväganden för att kommunmedlemmar ska få behandlas olika.

Kommunen får således inte agera godtyckligt mot dess medlemmar. Principen har framför allt betydelse vid fastställande av avgifter och taxor, innebärande att avgifter ska bestämmas till lika belopp för liknande prestationer. Det följer av rättspraxis att taxor inte utan särskilt författningsstöd får bestämmas till olika belopp beroende på betalningsförmåga i det enskilda fallet. Särbehandling är sammantaget tillåten endast om det finns sakliga skäl. Det innebär att kommunen måste kunna motivera en särbehandling av en kommunmedlem sakligt och objektivt, om det inte finns uttryckligt lagstöd för en sådan särbehandling.

Exempel på argument som exploatörer kan använda

Ett första argument är att det utgör ett intrång i exploatörens grundlagsstadgade egendomsskydd och rätt till respekt för egendom att påföra exploatören aktuella exploateringskostnader. I egendomsskyddet ingår en proportionalitetsbedömning innebärande att ingrepp ska vara proportionerliga. Det betyder att kostnaden ska stå i rimlig proportion till nyttan av planen och det ska finnas en rimlig balans mellan nyttan och konsekvensen av ett beslut. Det ska enligt rättspraxis göras en fristående proportionalitetsbedömning i utifrån ändamålsenlighet, nödvändighet och proportionalitet i strikt mening.

Ett andra argument är att kommunens agerande står i strid med plan- och bygglagen. Fördelning av kostnader ska enligt plan- och bygglagen ske på ett skäligt och rättvist sätt, och det är endast åtgärder som är avsedda att tillgodose området behov som ska bekostas av exploatören. Om utbyggnad av allmän plats betjänar även andra fastighetsägare eller detaljplaner i området, ska denna kostnad inte uteslutande bäras av exploatören.

Ett tredje argument är att kommunen åsidosätter likställighetsprincipen enligt kommunallagen genom att ålägga exploatören den höga exploateringskostnaden, särskilt med beaktande av att exploateringskostnaden för närliggande plan är väsentligt lägre. Dvs. att exploatören särbehandlas negativt jämfört med andra fastighetsägare i området. Taxor och avgifter får inte utan författningsstöd bestämmas till olika belopp beroende på betalningsförmåga.

Avslutning

Sammanfattningsvis upplever exploatörer ibland att exploateringskostnader för utbyggnad av allmän plats är orättvisa eller oproportionerligt höga. Genom att i kontakten med kommunen ta utgångspunkt i ovan angivna argument och rättsliga kontext, kan exploatörer möjliggöra en mer proportionerlig och rättvis fördelning av exploateringskostnader.

Vår erfarenhet är att kommuner inte är särskilt lyhörda för resonemang som tar sin utgångspunkt i regeringsformen. Ofta hamnar diskussionen kring regleringen i plan- och bygglagen. Det kan vara viktigt att visa kalkyler i andra utvecklingsprojekt i kommunen för att kunna tydliggöra nyttofördelningen av åtgärderna och kostnadsfördelningen. Kommuner förstår ofta exploatörens perspektiv rörande fördelningen av utvecklingskostnaderna om exploatören kan presentera ett tydligt underlag rörande nyttofördelningen. Vår erfarenhet är att detta är en argumentationslinje som ofta fungerar.

Kontakt:



Anders Hulegårdh / Partner / Advokat
+46 (0) 709 25 26 04
anders.hulegardh@delphi.se



Oscar Friedrich / Associate
+46 (0) 767 72 00 72
oscar.friedrich@delphi.se