

Handläggare
Olof Welander
08-508 65 67**Till**
Exploateringsnämnden
2018-10-18

Ändring i reglemente för exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner kontorets förslag och föreslår att kommunfullmäktige beslutar om ändring i exploateringsnämndens reglemente enligt förslaget.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Bakgrund

Exploateringsnämnden har tidigare remitterats stadsledningskontorets förslag på ändringar i reglementen genom tjänsteutlåtande, Dnr KS 2018/453. Exploateringsnämnden lämnade synpunkter på de föreslagna ändringarna genom kontorsyttrande, Dnr E2018-01234, och hade i sak inget att erinra.

Parallellt med beredningen av ovan nämnda ärende har stadsledningskontoret tillsammans med berörda förvaltningar bedrivit ett arbete som syftar till att skapa rättssäkra och likformiga beslutsmeningar i nämndbeslut som förs vidare till kommunfullmäktige. I detta arbete har stadsledningskontoret och exploateringskontoret gemensamt identifierat ett behov av att utöka exploateringsnämndens bemyndigande att få träffa vissa tilläggsavtal till av kommunfullmäktige godkända avtal.

Då ärendet om ändringar i exploateringsnämndens reglemente fortfarande är under beredning hos kommunstyrelsen bör den ändring som exploateringsnämnden nu föreslår kunna hanteras i samma ärende.

Exploateringskontoret
Förvaltningsledning

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 65 67
Växel 08-508 276 00
olof.welander@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Ärendets beredning

Exploateringsnämnden har tidigare remitterats stadsledningskontorets förslag på ändringar i reglementen genom tjänsteutlåtande, Dnr KS 2018/453, och lämnat synpunkter på de föreslagna ändringarna genom kontorsyttrande, Dnr E2018-01234. Exploateringskontoret och stadsledningskontoret har härfter gemensamt identifierat ett behov av ytterligare ändringar i exploateringsnämndens reglemente. Exploateringskontoret har tagit fram förslaget i samråd med stadsledningskontoret.

Exploateringskontorets synpunkter

Nu gällande lydelse av p. 9 i exploateringsnämndens reglemente innefattar ett bemyndigande för nämnden att träffa tilläggsavtal till av kommunfullmäktige godkända avtal rörande förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fast egendom, om det är nödvändigt för att avtal inte ska förfalla. Detta bemyndigande har varit oförändrat sedan det lades till 1982 i samband med en översyn över reglementen och instruktioner för kommunens nämnder, Utl. 1982:75 RI. Införandet motiverades av att avtal om köp och försäljning av fast egendom ofta förutsätter stadsplaneändringar och att avtalen i allmänhet görs villkorade av att stadsplanen blir fastställd inom viss tid. Det bedömdes vara av värde att kunna förlänga sådana avtal då det många gånger visat sig, efter det att kommunfullmäktige godkänt avtalet, att tidsfristen befarades löpa ut varvid avtalet också skulle förfalla.

Förutom den ovannämnda situationen, som förutsågs vid bemyndigandets tillkomst 1982, har exploateringskontoret erfarit att andra ändringar av godkända avtal kan vara nödvändiga för att säkerställa genomförandet av den exploatering som i regel är kopplad till marköverlåtelsen. Vid exploateringsprojekt ingår normalt överlåtelseavtalet i en överenskommelse om exploatering som inrymmer ett större spektrum av avtalsvillkor än vad som hör till en ren fastighetsöverlåtelse. Dessa villkor avser exploaterings genomförande och tar sikte på händelser som ska äga rum efter överlåtelsen, ofta under en flerårig period. De avser skiftande åtaganden och åtgärder såsom t.ex. fastighetsbildningsåtgärder, hantering av föreningar, samordning av parternas respektive anläggnings- och byggåtgärder, nyttjanderättsupplåtelser, ledningsflytt och andra åtgärder i anslutning till allmän plats. Det kan ofta passera en betydande tid från det att ett förslag till avtal förs fram till

nämnden och därefter kommunfullmäktige till dess att genomförandet påbörjas. Under denna tid kan omständigheter hinna inträffa eller bli kända som nödvändiggör justeringar i träffat avtal. Frågorna är i många fall av praktisk karaktär och av mindre ekonomisk betydelse samtidigt som de kan vara nog så viktiga för projektens framdrift och behöver därför hanteras med skyndsamhet. Det är därför kontorets uppfattning att en hantering i kommunfullmäktige av sådana ändringar kan riskera att fördröja eller försvåra genomförandet av överlåtelse och projekt.

Exploateringskontorets förslag innefattar även en rätt för nämnden att genom tilläggsavtal godkänna byte av avtalspart under förutsättning att avtalsparten ingår i samma koncern som tidigare avtalspart och att den nya avtalsparten ensam eller genom godtagbar säkerhet kan förväntas fullgöra samtliga åtaganden i avtalet med staden. Sedan många år tillbaka har byggherrar i allt större utsträckning tenderat att skapa särskilda bolag som formellt träder in som ägare av fastighet eller tomträtt i ett exploateringsprojekt. Detta var inte frekvent förekommande vid tidpunkten för den ändring av reglementet som gjordes 1982 men får idag nästintill betraktas som standard. De tilltänkta bolagen kan ibland komma in sent i processen, först efter nämndens och kommunfullmäktiges hantering, varvid ett eventuellt tilläggsavtal måste hanteras av fullmäktige på nytt. Exploateringskontoret föreslår därför att nämnden ges rätt att godkänna ändrad avtalspart förutsatt, såsom redogörs för inledningsvis i detta stycke, att parten ingår i samma koncern.

Det föreslagna bemyndigandet är begränsat på så sätt att ändringar i av kommunfullmäktige godkända avtal inte får vara av principiell betydelse. Vidare får ändringarna endast vara av mindre ekonomisk betydelse samt inte medföra att staden erhåller en försämrad ekonomisk säkerhet.

Exploateringskontorets förslag

Enligt 3 § reglemente för exploateringsnämnden får nämnden inom sitt verksamhetsområde utan kommunfullmäktiges särskilda bemyndigande fatta beslut inom de i p. 1-9 uppräknade beslutsområdena.

Exploateringskontoret föreslår följande ändring av 3 § 9 p.
Tillägg är markerade med kursiv stil.

Nuvarande lydelse 3 § 9 p.

Föreslagen lydelse 3 § 9 p.

Inom sitt verksamhetsområde får nämnden utan kommunfullmäktiges särskilda bemyndigande [p. 1 – 8 utlämnade här] 9. träffa tilläggsavtal till av kommunfullmäktige godkända avtal rörande förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fast egendom, om det är nödvändigt för att avtal inte ska förfalla och tilläggsavtalet endast gäller ändring av villkor rörande tidpunkt för viss åtgärd eller händelse, varav avtalets fullbordan eller bestånd är beroende, samt följdändring avseende tiden för tillträde och tiden för fullgörande av betalning eller annan förpliktelse.	Inom sitt verksamhetsområde får nämnden utan kommunfullmäktiges särskilda bemyndigande [p. 1 – 8 utlämnade här] 9. träffa tilläggsavtal till av kommunfullmäktige godkända avtal rörande förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fast egendom, <i>avseende nedanstående punkter förutsatt att ändringarna inte är av principiell betydelse:</i> • <i>villkor rörande tidpunkt för viss åtgärd eller händelse, varav avtalets fullbordan eller bestånd är beroende, samt följdändring avseende tiden för tillträde och tiden för fullgörande av betalning eller annan förpliktelse, om det är nödvändigt för att avtal inte ska förfalla,</i> • <i>byte av avtalspart under förutsättning att den nya avtalsparten ingår i samma koncern som tidigare avtalspart och att den nya avtalsparten ensam eller genom godtagbar säkerhet kan förväntas fullgöra samtliga åtaganden i avtalet med staden,</i> • <i>andra villkor förutsatt att ändringarna är av mindre ekonomisk betydelse för avtalets genomförande.</i>
--	--

Slut