

Kursen får 4,6 av 5  
i betyg av tidigare deltagare!

# Juridiskt hållbara villkor i Markanvisningsavtal

Hur säkerställa att villkoren i avtalet även genomförs i projektet?

---

1-2 april 2019 • Stockholm

## UR KURSENS INNEHÅLL

- Avtal vid försäljning av kommunal mark – hur hantera gränserna mellan den civilrättsliga och offentligrättsliga lagstiftningen?
- Villkor i markanvisningsavtal, vad är tillåtet och vad är juridiskt hållbart?
- Hur avtala om utformning, utbyggnadstakt och varierade upplåtelseformer?
- Kommunala särkrav – hur arbeta idag för att styra mot målen i kommunens miljöprogram vid markanvisning?
- Hur säkerställa att villkoren i avtalet även genomförs i projektet?
- Hur prissätta byggrätten? Olika prissättningsmodeller
- Från markanvisningsavtal till köpeavtal – villkor kring överlåtelse, tillträde samt köpevillkor
- Hur hantera avtalsbrott och viten under projektets genomförande?

## KURSLEDARE



**Tomas Vesterlin**

*Jurist och civilingenjör med fastighetsrättslig inriktning, Vesterlins*



**Amanda Sterner Nordin**

*Projektledare, Exploateringsenheten Nacka, Nacka kommun*



**Sven Gustafsson**

*Enhetschef på Stadsutvecklingsavdelningen, Fastighets- och gatukontoret, Malmö stad*

**Studia**

www.studia.se

# Juridiskt hållbara villkor i Markanvisningsavtal

## Hur säkerställa att villkoren i avtalet även genomförs i projektet?

1-2 april 2019 • Stockholm

**Markanvisningsavtalet som upprättas mellan kommun och byggherren ska tydliggöra villkoren för försäljningen av kommunens mark. Under denna kurs fördjupar du dig kring hur du upprättar avtal som både kommun och byggherren ser fördelar med, samtidigt som du uppfyller de mål kommunen ställer på utvecklingen av marken, kring till exempel utformning och gestaltning av den nya bebyggelsen, varierade upplåtelseformer samt utbyggnadstakt.**

Kommunala markanvisningar är ett viktigt verktyg för att styra utvecklingen av bebyggelsen som sker på kommunens mark. Markanvisning görs ofta i ett inledande skede av plan- och byggprocessen, och har därför stor betydelse för vilka projekt som genomförs samt inte minst, hur de genomförs.

Markanvisningsavtalet som upprättas mellan kommun och byggherren ska tydliggöra villkoren för planläggning och försäljning av kommunens mark. I avtalet har kommunen möjlighet att styra plangenomförandet kring t.ex. utbyggnadstakt, upplåtelseformer samt utformning och gestaltning av den nya bebyggelsen. En vanlig utmaning är att säkra att villkoren som ställs i markanvisningsavtalet följs genom hela plan- och byggprocessen, fram till dess att byggnationen står klar – och även bibehålls över tid.

Under denna kurs fördjupar du din kunskap om hur du upprättar markanvisningsavtal som både kommun och byggherre ser fördelar med, samtidigt som du uppfyller de mål kommunen ställer på utvecklingen av kommunens mark. Vi går igenom de lagliga grunderna för markanvisningsavtalet och vilka villkor som du får och kan ställa.

Kursen är mycket praktiskt inriktad, du får möjlighet att se olika exempel på avtal vid markanvisning och tips på formuleringar kring olika villkor som kommunen vill ställa på den tillkommande bebyggelsen, för att skapa en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Varmt välkommen till kursen!



**Malin Ek Lara**  
Kursansvarig, Studia

**Sagt om kursen av tidigare deltagare:**

*"Jätteintressant kurs!"*

*"Informativ och välstrukturerad"*

*"Väldigt bra med faktiska exempel från andra kommuner"*

**Målgrupp**

Kursen riktar sig till dig som arbetar med markanvisning och upprättar markanvisningsavtal. Även andra som är intresserade är välkomna till kursen.

**Studia**

www.studia.se

# Program dag 1

Måndag 1 april 2019

## Att sälja kommunal mark – vilka regler gäller vid avtalskrivning?

- Vad är en markanvisning? Definition enligt lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899)
- Vad får kommunen reglera i ett markanvisningsavtal?
- Vad är ett markanvisningsavtals/genomförandeavtals juridiska värde?
- Vilka är skillnaderna vid avtalskrivning om markanvisning görs innan eller efter antagen detaljplan?

## Hur hanterar du gränsen mellan civilrättslig och offentligrättslig lagstiftning vid försäljning av kommunal mark?

- Hur påverkar Kommunallagen och Plan- och bygglagen upprättandet av markanvisningsavtal?
- I vilka betydelsefulla delar skiljer sig ett markanvisningsavtal från ett exploateringsavtal?
- Vilka avtalsvillkor är juridiskt hållbara och vilka är riskabla att använda?
- Hur arbeta med säkerheter för båda parter i avtalet?
- Hur upprätta tydliga avtal, så båda parter vet vad som gäller, även för efterträdare och nya handläggare?

## Tekniska särkrav – vad får du styra kring miljö- och hållbarhetsfrågor i ett markanvisningsavtal?

- Vad är ett tekniskt särkrav?
- Hur påverkar reglerna i BBR om tekniska egenskapskrav på byggnader markanvisningsavtalet och genomförandeavtalet?
- Vad gäller om särkrav förekommer i markanvisningsavtal?

## Hur kan du styra gestaltningen av byggnationen vid markanvisning? Olika verktyg

- Utvärderingskriterier kring gestaltning inför tilldelning av markanvisning – går det att kombinera pris och gestaltning? Hur ser juridiken ut?
- Vilka verktyg finns för att kunna styra byggnationens gestaltning vid markanvisning? Olika praktiska exempel

## Från markanvisningsavtal till köpeavtal – överlåtelse, tillträde och köpevillkor

- Redan vid markanvisningen bör strategiska frågor rörande överlåtelse och tillträde vara klara – vilka juridiska ramar finns det att förhålla sig till?
- Möjliga och omöjliga villkor vid överlåtelse av kommunal mark
- Exempel på villkor kring överlåtelse och tillträde i markanvisningsavtal

## Hur prissätta byggrätten? Olika prissättningsmodeller

- Att prissätta kommunal mark – vilka juridiska ramar finns det att förhålla sig till?
- Olika prissättningsmodeller – för- och nackdelar
- Hur får kommunen tillämpa differentierad markprissättning utan att riskera otillåtet statsstöd?

## Hur utforma villkor kring genomförandeåtgärder i markanvisningsavtalet?

- Redan vid markanvisningen bör strategiska frågor rörande genomförandet vara klara – vilka juridiska ramar finns det i fråga om efterföljande fastighetsbildning? Ur ett skattetekniskt perspektiv och utifrån parternas intresse av en säker överlåtelse

## Påföljder, viten och sanktioner i markanvisningsavtal

- Vad händer om någon part vill eller behöver bryta avtalet? T.ex. när detaljplanen visar att marken inte går att exploatera eller om byggaktören går i konkurs
- Hur formulera tydliga villkor kring påföljder och sanktioner i markanvisningsavtalet?
- Vilka påföljder och sanktioner kan sättas in vid avtalsbrott i genomförandefasen?

## Hantering av skatt vid lantmäteriförrättning

- Hur förrättningar används för att begränsa skatteeffekter och förslag på lagändring



Tomas Vesterlin

Jurist och civilingenjör med fastighetsrättslig inriktning, Vesterlins

# Program dag 2

Tisdag 2 april 2019

Under denna kursdag kommer du att få möjlighet att diskutera kring de olika rättsreglerna som vi gick igenom under första kursdagen. Vi sätter juridiken i en mer praktisk kontext, och ser hur olika kommuner har valt att tillämpa juridiken för att uppnå sina mål.

Under dagen ges tillfälle till diskussion och utbyte av egna erfarenheter, och vi håller även en längre gruppövning under eftermiddagen.

## Kommunens villkor vid stadsutveckling på kommunens mark – hur säkerställa att villkoren i markanvisningsavtalet även genomförs i projektet?

- Riktlinjer för markanvisning – vilka villkor ställer vi på byggherrarna?
- Avtal vid försäljning eller upplåtelse av kommunal mark – vilka avtal, innehåll och villkor?
- Hur säkerställer vi att villkoren blir verklighet vid genomförandet?
  - o Hur avtala om överenskommen gestaltning och utformning av byggnader?
  - o Hur avtala om varierade upplåtelseformer, samt låga boendekostnader?
  - o Hur avtala om utbyggnadstakt så att bebyggelse sker inom en viss tid? Exempel på bindande formuleringar i genomförandeavtal
- Hur säkerställs kommunens ekonomiska risk i avtalen? Vilka villkor ställer kommunen?
- Hur säkerställs avtalen över tid vid överlåtelse av genomförandeavtal, bolag som äger avtalet eller fastighet/del av fastighet inom detaljplanen?
- Hur hanteras avtalsbrott vid genomförandet?



**Amanda Sterner Nordin**  
Projektledare vid Exploateringsenheten Nacka,  
Nacka kommun

**Gruppövning:** Vi granskar olika avtalsexempel, för att se hur kommunens olika mål uppnåts strategiskt samt genom olika avtalstekniska lösningar.

Vi kommer att ta upp exempel på lyckade lösningar och lösningar där utfallet inte blev som planerat, och varför.

**Tomas Vesterlin och Amanda Sterner Nordin**

## Markanvisningsavtal i Malmö stad – hur skapar vi balans mellan kommunens krav och byggaktörens intresse av att bygga?

- Malmö stads markanvisningspolicy samt olika metoder för markanvisning
- Tidpunkten för markanvisning – för- och nackdelar för kommunen respektive byggaktören
- Avtal i markanvisningsprocessen – markreservation, markanvisningsavtal och köpeavtal/tomträttsavtal – vad regleras i vilket avtal?
- Kommunala särkrav – hur har vi ändrat arbetssätt för att uppfylla Malmö stads miljöprogram i markanvisningsavtalet?
- Villkor i markanvisningsavtal och tomträttsavtal för att uppnå en blandning av upplåtelseformer
- Sociala åtaganden i markanvisningsavtal – hur utveckla mervärden i samband med exploatering?
- Hur hanteras viten kring byggnadsskyldighet i markanvisningsavtalet? Anpassade skrivningar för att skapa balans mellan kommunens krav och byggherrens intresse av att bygga



**Sven Gustafsson**  
Enhetschef på Stadsutvecklingsavdelningen,  
Fastighets- och gatukontoret, Malmö stad



# Kursledare



**Tomas Vesterlin**

Jurist och civilingenjör med fastighetsrättslig inriktning,  
**Vesterlins**

Tomas har tidigare arbetat på Lantmäteriet, först som chef och senare på myndighetens fastighetsrättsliga stab. Han har även tjänstgjort på justitiedepartementet och då arbetat med lagutveckling rörande förrättningslagstiftningen. Tomas arbetar i dag till stor del med utbildning och strategisk rådgivning inom flera delar av det fastighetsrättsliga området.



**Amanda Sterner Nordin**

Projektledare vid Exploateringsenheten Nacka,  
**Nacka kommun**

Amanda är utbildad civilingenjör från KTH med fastighetsrättslig inriktning och arbetar bland annat med ett av Nacka kommuns stora projekt – utveckling av Orminge centrum. Amanda har erfarenhet av att arbeta med markanvisningar i praktiken och har arbetat med både direktanvisningar och öppna markanvisningar i olika skeden.



**Sven Gustafsson**

Enhetschef på Stadsutvecklingsavdelningen, Fastighets- och gatukontoret,  
**Malmö stad**

Sven är utbildad lantmätare på KTH, och har arbetat i snart 20 år som exploateringsingenjör på både stora och små kommuner i landet. Han har erfarenhet av att arbeta med alla skeden i exploateringsprocessen, från strategiska markförvärv till genomförandefrågor. Idag ansvarar Sven för en av exploateringsenheterna på Malmö stads stadsutvecklingsavdelning, som hanterar utbyggnadsprojekt i hela staden, till exempel Västra Hamnen, Nyhamnen och Sorgenfri. Stort fokus läggs på att skapa ett helt Malmö.

## Kurstider

### Dag 1, måndag 1 april 2019

09.00	Registrering, kaffe, te och smörgås
09.30	Kursen inleds
11.40-12.40	Lunch
14.30	Eftermiddagsfika
16.30	Kursens första dag avslutas

### Dag 2, tisdag 2 april 2019

09.00	Kursens andra dag inleds
10.00	Förmiddagsfika
11.40-12.40	Lunch
14.30	Eftermiddagsfika
16.00	Kursen avslutas

Målgrupp

Kursen riktar sig till dig som arbetar med markanvisning och upprättar markanvisningsavtal. Även andra som är intresserade är välkomna till kursen.

Studia

www.studia.se

## Juridiskt hållbara villkor i Markanvisningsavtal

Hur säkerställa att villkoren i avtalet även genomförs i projektet?

### DATUM

1-2 april 2019

### PLATS

Citykonferensen Ingenjörshuset, Malmskillnadsgatan 46,  
Stockholm


### PRIS

**11 900 kronor**, exklusive moms. I priset ingår kursdokumentation i digitalt format, luncher och för- och eftermiddagsfika.


För våra avbokningsregler, allmänna villkor och integritetspolicy se [www.studia.se](http://www.studia.se).

### BOKA DIN PLATS

 [www.studia.se](http://www.studia.se)

 08-650 09 29

 [bokning@studia.se](mailto:bokning@studia.se)

 Studia AB  
Box 550  
101 30 Stockholm

Efter kursen har du  
ökat din kunskap om:

- ✓ Vad ett markanvisningsavtal får och kan innehålla
- ✓ Hur du avtalar om utbyggnadstakt, varierade upplåtelseformer samt gestaltning och utformning av byggnader
- ✓ Hur du utformar juridiskt hållbara villkor kring överlåtelse, tillträde och köpevillkor
- ✓ Hur du säkerställer att villkoren i avtalet även genomförs i projektet
- ✓ Hur avtalsbrott hanteras vid plangenomförandet



Studia AB  
Box 550  
101 30 Stockholm

Telefon: 08-650 09 29  
E-post: [info@studia.se](mailto:info@studia.se)  
Hemsida: [www.studia.se](http://www.studia.se)

**Avsändare och Returadress:** Studia AB, Box 550, 101 30 Stockholm

Studia

[www.studia.se](http://www.studia.se)