

Handläggare
Olof Welander
08-508 265 67**Till**
Exploateringsnämnden
2026-08-27

Delegationsordning för exploateringskontoret. Revidering

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna förslaget till delegationsordning enligt bilaga 1.
2. Exploateringsnämnden beslutar att i delegationsförteckningen, avsnitt 2 angivna ärenden och ärendegrupper delegeras till förvaltningschefen för exploateringskontoret.
3. Exploateringsnämnden beslutar att förvaltningschefen får rätt att vidaredelegera i delegationsförteckningen, avsnitt 2 angivna ärenden och ärendegrupper till annan anställd.
4. Exploateringsnämnden beslutar att rätt att besluta i brådskande ärenden samt om ställföreträdare/vikarie och personliga omkostnader delegeras till exploateringsnämndens ordförande och vice ordförande på sätt som framgår av delegationsförteckningen, avsnitt 3.
5. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna kontorets redovisning av vidaredelegation från förvaltningschefen.

Anmälan

Förvaltningschefen beslutar för egen del, under förutsättning att exploateringsnämnden beslutar enligt ovan, att vidaredelegera rätten att fatta beslut till annan anställd på sätt som framgår av delegationsförteckningen, avsnitt 2, kolumn 4.

Exploateringskontoret
FörvaltningsledningFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 26 567
Växel 08-508 276 00
olof.welander@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmThomas Andersson
FörvaltningschefSusanne Bengtsson
Avdelningschef

Sammanfattning

För att avlasta nämnden ärenden av rutinmässig karaktär ger nämnden chefen för exploateringskontoret befogenhet att fatta vissa beslut enligt en särskild delegationsordning. Härfter delegerar förvaltningschefen vissa beslut vidare till tjänstepersoner inom kontoret.

Kontoret har gjort en genomgång av delegationsordningen utifrån aktualitet. Även framförda synpunkter från revisionskontoret har beaktats. Med utgångspunkt från detta föreslås ett antal ändringar och tillägg i gällande delegationsordning för exploateringskontoret. Kontoret föreslår även att de tre gällande delegationsordningarna; delegationsordning för exploateringskontoret, vidaredelegation för exploateringskontoret och delegationsordning för ordföranden och vice ordföranden, läggs samman i ett och samma dokument.

Förvaltningschefen har för egen del, under förutsättning att exploateringsnämnden godkänner delegationsordningen, vidaredelegerat rätten att fatta beslut till anställda på sätt som framgår av delegationsförteckningen i avsnitt 2, kolumn 4.

I tjänsteutlåtandet redovisas föreslagna ändringar och tillägg av betydelse. Förslag till ändringar i delegationsförteckningen i avsnitt 2 redovisas med markerade ändringar i bilaga 2.

Bakgrund

Delegation och verkställighet

Enligt kommunallagen kan nämnd delegera beslutanderätten till nämndledamöter och tjänstepersoner. Delegering innebär att nämnden låter någon annan fatta beslut i deras ställe.

För att avlasta nämnden ärenden av rutinmässig karaktär ger nämnden chefen för exploateringskontoret befogenhet att fatta vissa beslut enligt en särskild delegationsordning. Härfter delegerar förvaltningschefen vissa beslut vidare till tjänstepersoner inom kontoret. Delegationsbeslut ska dokumenteras och löpande anmälas till nämnden.

I den kommunala verksamheten vidtas många åtgärder som inte kan ses som beslut i lagens mening. Detta omfattar rent förberedande åtgärder eller rent verkställande åtgärder, där det inte får finnas utrymme för självständiga bedömningar. Sådan verksamhet ankommer normalt på de anställda. Rätten för de

anställda att vidta sådana åtgärder följer av den arbetsfördelning mellan de förtroendevalda och de anställda som måste finnas för att den kommunala verksamheten ska kunna fungera.

Gällande delegationsordning

Den nu gällande delegationsordningen för exploateringskontoret fastställdes av exploateringsnämnden 20 februari 2025 och vidaredelegation för exploateringskontoret beslutades av förvaltningschefen den 27 februari 2025 att gälla från och med den 1 mars 2025.

Den nu gällande delegationsordningen för ordföranden och vice ordföranden enligt en särskild förteckning fastställdes av exploateringsnämnden den 28 september 2023.

Behov av översyn

Delegationsordningen uppdateras kontinuerligt för att vara aktuell och tydlig. Kontoret har gjort en genomgång av delegationsordningen och även beaktat framförda synpunkter från revisionskontoret. Kontoret har bl.a. sett ett behov av att tydliggöra vilka åtgärder som kan hanteras som verkställighet och vilka som är delegationsbeslut och som ska anmälas samt att för vissa ärendegrupper justera och komplettera vilka riktlinjer och rutiner som är tillämpliga.

Synpunkter från stadsrevisionen

I årsrapport för 2024 från stadsrevisionen lämnades följande synpunkter (rekommendationer) med avseende på delegationsordningen.

Den sammanfattande bedömningen är att exploateringsnämndens delegationsordning inte helt är upprättad enligt kommunallagens bestämmelser. Detta utifrån delegationsordningens omfattande delegationer och avsaknad av tydliga rutiner kring verkställighet. Tillämpningen och efterlevnaden till fastställda och gällande regelverk bedöms inte vara helt ändamålsenlig då granskningen visat på brister inom bland annat dokumentation samt otydligheter i beslutsnivå, varvid det finns ett behov av att utveckla uppföljningen av beslut fattade med stöd av delegation.

Revisionskontoret rekommenderar exploateringsnämnden att:

- Säkerställa att tydliga kriterier eller riktlinjer tas fram för vad som ska gälla för verkställighet.
- Säkerställa att informationen i de delegationsbeslut som anmäls till nämnden efterlever kraven på dokumentation som återfinns i delegationsordningen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för mark, värdering och juridik.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret har gjort en genomgång av delegationsordningen utifrån aktualitet. Även framförda synpunkter från stadsrevisionen har beaktats. Med utgångspunkt från detta föreslås ett antal ändringar och tillägg.

Angående synpunkter från stadsrevisionen

Stadsrevisionens synpunkter tar till viss del sikte på tillämpningen av delegationsordningen och inte delegationsordningen i sig. Det konstateras att det finns ett behov av att utveckla uppföljningen av beslut fattade med stöd av delegation och att nämnden bör säkerställa att informationen i de delegationsbeslut som anmäls till nämnden efterlever kraven på dokumentation som återfinns i delegationsordningen. Enligt gällande delegationsordning ska beslut som fattas med stöd av delegation ska anmälas vid närmast påföljande nämndsammanträde. Detta för att beslutet ska vinna laga kraft och för att nämnden ska få information men även för att kommuninvånarna ska få insyn.

Vidare anges i delegationsordningen att beslut som fattas med stöd av delegation ska dokumenteras skriftligt av beslutsfattaren. Beslutsdokumentationen ska omfatta beslutsdatum, delegat, vad beslutet gäller, skälen till beslutet och diarienummer. Beslutsfattaren ansvarar för att det i beslutsdokumentationen även noteras vilket datum delegationsbeslutet anmälts till nämnden.

Kontoret har under 2025 vidtagit åtgärder kopplat till nämndens uppföljning och kontroll av delegationsbeslut samt rutiner för att säkerställa att delegationsbeslut uppfyller delegationsordningens krav samt registreras och anmäls. Synpunkterna och de vidtagna åtgärderna i denna del avser handlar dock om tillämpningen av

delegationsordningen och föranleder inga förslag på innehållsmässiga ändringar i delegationsordningen.

Stadsrevisionen har även framfört synpunkten om att delegationsordningen inte helt är upprättad enligt kommunallagens bestämmelser utifrån att den innehåller omfattande delegationer och avsaknad av tydliga rutiner kring verkställighet. Kontoret konstaterar att delegationsordningen innehåller delegationer avseende åtgärder och beslut hänförliga till förvaltning och utveckling av stadens mark, vilket inkluderar försäljning och upplåtelse av mark samt köp av tjänster och entreprenader. Att delegationen inom detta område är omfattande är enligt kontoret motiverat med hänsyn till arten och omfattningen av den verksamhet som nämnden ansvarar för.

När det gäller verkställighet delar kontoret revisionens synpunkt att tydliga kriterier eller riktlinjer bör finnas för vad som ska gälla för verkställighet. Kontoret har efter genomgång av delegationsordningen tagit fram ett antal förslag på justeringar och tillägg i syfte att öka tydligheten kring verkställighet och även förutsättningarna för kontorets upphandlingar.

Förslag till ändringar

Allmänt

Nedan redovisas föreslagna ändringar och tillägg av betydelse. Föreslagna ändringar i delegationsförteckningen i avsnitt 2 redovisas med markerade ändringar i bilaga 2. Redaktionella ändringar har dock utelämnats. Observera att ändringar i det inledande avsnittet 1 inte är redovisade med spårade ändringar. Ändringarna i denna del framgår av redogörelsen nedan samt vid jämförelse med nu gällande delegationsordning.

Inga ändringar föreslås av delegationen till ordförande och vice ordförande.

Punkterna nedan hänför sig till den numrering som följer av förslag till ny delegationsordning.

Ändrad struktur och sammanslagning av delegationsordningarna

För närvarande gäller tre delegationsordningar.

Delegationsordning för exploateringskontoret, vidaredelegation

för exploateringskontoret och delegationsordning för ordföranden och vice ordföranden. Förevarande förslag till ny delegationsordning innebär att dessa tre dokument läggs samman till en delegationsordning.

Nämndens delegation till kontorets förvaltningschef framgår av avsnitt 2, kolumn 1. Förvaltningschefens vidaredelegation till andra anställda inom kontoret framgår av kolumn 4. Nämndens delegation till nämndens ordförande och vice ordförande framgår av avsnitt 3. Ändringen syftar till att göra delegationsordningen mer överskådlig. Av samma skäl har en till kolumn lagts till i förteckningarna över delegerad beslutsrätt. Den information som tidigare angetts i en och samma kolumn ”Kommentarer” har delats upp i två ”Beslutsform” respektive ”Kommentarer”.

Avsnitt 1 - Delegationsbeslut vid exploateringskontoret

I den inledande delen av dokumentet redogörs för allmänna förutsättningar för delegationsbeslut, dokumentation, anmälan, verkställighet och upphandling/inköp.

Avsnittet har utökats med beskrivningar och förklaringar av vilka åtgärder som utgör delegationsbeslut respektive verkställighet samt med ett nytt avsnitt gällande upphandling och inköp.

1.2 Allmänna förutsättningar

I denna punkt har det tillkommit en redogörelse för innebörden av att befogenhet överlämnas och förhållandet mellan den delegerande och delegaten. Bland annat redogörs för att delegaten är ansvarig för det konkreta beslutet och att det därför är viktigt att denne också har handlagt ärendet och gjort de bedömningar som ligger till grund för beslutet samt att det av samma anledning inte finns något tvång för en delegat att fatta ett visst beslut. Vidare anges att en delegat alltid har rätt att be sin närmaste chef att fatta beslutet. Förvaltningschefen kan å sin sida också begära att få beslutet hänskjutet till sig. Att beslut fattas av den som berett beslutet och att en delegat inte tar ett beslut som delegaten själv kan stå för är viktigt med hänsyn till risken för otillåten påverkan och i linje med nämndens antagna riktlinjer gällande otillåten påverkan.

1.5 Verkställighet

I den kommunala verksamheten vidtas många åtgärder som inte kan ses som beslut i lagens mening. Detta omfattar rent förberedande åtgärder eller rent verkställande åtgärder, där det

inte får finnas utrymme för självständiga bedömningar. Sådan verksamhet ankommer normalt på de anställda. Rätten för de anställda att vidta sådana åtgärder följer av den arbetsfördelning mellan de förtroendevalda och de anställda som måste finnas för att den kommunala verksamheten ska kunna fungera. Kontoret har sett ett behov av att tydliggöra vilka åtgärder som kan hanteras som verkställighet och vilka som är delegationsbeslut och som ska anmälas. Även revisorerna har rekommenderat att exploateringsnämnden säkerställer att tydliga kriterier tas fram för vad som gäller för verkställighet. Kontoret har därför föreslagit följande nedanstående ändringar i delegationsordningen.

I punkten 1.5 har beskrivningen av vilka åtgärder som utgör delegationsbeslut respektive verkställighet fördjupats och utökats. I texten beskrivs och förklaras såväl verkställighet i den löpande verksamheten som verkställighet av nämndens beslut i enskilda ärenden.

Som beskrivits ovan ändras utformningen av delegationsordningen så att den blir lättare att orientera sig i och av samma skäl skapas ett gemensamt dokument för delegationsordning, vidaredelegation och delegation för ordförande och vice ordförande. En ökad överskådlighet och förbättrad struktur bör också bidra till att göra det enklare för den enskilda tjänstepersonen att avgöra vad som får hanteras som verkställighet.

För ökad tydlighet har det tidigare använda begreppet ”presumption för verkställighet” utmönstrats från förteckningen över delegation till exploateringskontoret. I punkten 1.5 redogörs alltså för att om en åtgärd bedöms utgöra ett beslut ska ett formellt överklagbart beslut fattas och anmälas till nämnden. Med de ändringar som nu görs i förteckningen bör de verkställighetsåtgärder som listas nu kunna anges utan tidigare förbehåll gällande presumption. Om det i enskilda fall ifrågasätts huruvida en åtgärd borde anmälas så görs detta normalt för att en enskild kommunmedlem vill få ett överklagbart beslut. I den situationen har som sagt kontoret att ta ställning till om ett formellt överklagbart beslut ska fattas och anmälas till nämnden.

1.6 Särskilt om upphandling och inköp

Ett nytt avsnitt har tillkommit gällande upphandling och inköp. I detta avsnitt beskrivs bl.a. att upphandling, avrop och annan anskaffning av varor m.m. ska ske med tillämpning av lagen om

offentlig upphandling, stadens regler om ekonomisk förvaltning, för kontoret gällande beslutsprocess och attestinstruktion samt andra tillämpliga instruktioner.

I avsnittet redogörs även för att rätten att besluta på delegation om upphandling av tjänster och entreprenader enligt punkten 14 förutsätter att erforderligt investeringsbeslut (beslutas av nämnden vid belopp över 10 miljoner kronor) har fattats och att upphandlingen sker i enlighet med sådant beslut. En hänvisning till avsnittet har lagts in i punkterna 14 och 15.

Avsnittet har delvis tillkommit med anledning av revisorernas synpunkter om att delegationsordningen innehåller omfattande delegationer i denna del. Någon ändring av rätten att på delegationen besluta om upphandling och inköp enligt punkten 14 föreslås dock inte. Det är enligt kontoret helt nödvändigt att förvaltningschef på delegation kan fatta dessa beslut med hänsyn till arten och omfattningen av den verksamhet som nämnden ansvarar för. Som anges ovan, och som utvecklas i delegationsordningen, är det dock en förutsättning för beslutsrätten att erforderligt investeringsbeslut har fattats och att upphandlingen håller sig inom detta.

För att nämnden ska erhålla insyn och kontroll över större upphandlingar ska upphandlingar, även om de sker till fullföljande av ett redan fattat investeringsbeslut, anmälas om värdet på upphandlingen uppgår till över 10 miljoner. Med de förtydliganden som görs genom det tillagda avsnittet och hänvisningar i punkterna 14 och 15 bör det bli tydligt att nämnden har beslutsrätten gällande investeringar och att nämnden därmed behåller ledningen och ansvaret för verksamheten men att kontoret inom ramen för nämndens beslut äger genomföra upphandling och inköp.

Avsnitt 2 – Förteckning: delegation för exploateringskontoret

Ändring från verkställighet till anmälan

Vid genomgång av delegationsordningen har några beslutsgrupper uppmärksammats och ändring gjorts från verkställighet till delegationsbeslut. Detta avser punkterna:

- 10 (tilläggsavtal till av exploateringsnämnden godkända avtal) och
- 45 (servitut)

Motiveringen till att hantera dessa åtgärder som beslut är att åtgärderna beroende på situationen kan kräva ytterligare överväganden och bedömningar. För att slippa ta ställning till om åtgärden är verkställighet eller beslut föreslås att de alltid hanteras som delegationsbeslut.

Kompletterande anvisningar m.m.

För vissa ärendegrupper har kompletterande instruktioner lagts till om vad som gäller för verkställighet respektive beslut i form av riktlinjer och rutinbeskrivningar. Detta gäller bl.a. punkterna:

- 3 (avvisning av överklagande) har kompletterats med hänvisning till tillämplig lag. Därtill har kommentaren förtydligats.
- 15 (generellt bemyndigande att besluta om upphandling av tjänster och entreprenader) har kompletterats med en hänvisning till punkten 1.6 Särskilt om upphandling och inköp i avsnitt 1.
- 16 (beslut om upphandling) har kompletterats med en hänvisning till punkten 1.6 Särskilt om upphandling och inköp i avsnitt 1.
- 18 (kassation och försäljning av lösöre) har kompletterats med en hänvisning till stadens regler om ekonomisk förvaltning och tillämpningsanvisningar gällande försäljning av tillgångar.

Punkten 20 – Resultatföring och förgäveskostnader m.m.

För att på ett mer korrekt vis återspegla tillämpliga redovisningstermer för drift respektive investering har bestämmelsen justerats till beslut om ”resultatföring av förgäveskostnader samt om utrangering av anläggningstillgångar”.

I kommentaren tydliggörs att bestämmelsen inte avser beslut om att avbryta projekt.

Punkten 22 – Makulering av faktura som är felaktigt utställd

I vidaredelegation har markförvaltare och avtalshandläggare lagts till.

Punkten 11 – Träffa tilläggsavtal till av exploateringsnämnden godkända avtal

Bestämmelsen har kompletterats med ”exploateringsavtal”, dvs. avtal avseende genomförande av exploatering inom mark som ägs av annan än staden. Syftet med ändringen är att kontoret på delegation ska kunna godkänna partsbyte även i sådant avtal på motsvarande sätt som gäller överenskommelse om exploatering. Bestämmelsen är begränsad till överlåtelse inom bolagskoncernen och förutsätter att godtagbar säkerhet föreligger.

Bestämmelsen har även förtydligats gällande möjligheten att på delegation göra ”andra villkor” enligt bestämmelsens tredje punkt (tidigare punkt 1). Syftet med justeringen är att göra tydligt att det avgörande för bestämmelsens tillämplighet är om ändringen som avses i tilläggsavtalet är av väsentlig betydelse för huvudavtalets genomförande och inte villkoret som ändringen hänför sig till.

Punkten 23 – Reduktion, byte eller återställning av säkerhet

”Byte” har lagts till i bestämmelsen för att tydliggöra att även byten innefattas.

Såväl byte som reduktion och återställande ske enligt bestämmelsen ske i enlighet med villkor i avtal som godkänts av exploateringsnämnden. Det innebär att om inget särskilt angetts om åtgärden i aktuellt avtal så krävs nämndbeslut för att vidta åtgärden.

Gällande byte av säkerhet har ett klargörande gjorts om att byte ska beslutas av nämnd om bytet möjliggör att stadens motpartsbolag överläts. Bakgrunden till detta är att avtal gällande exploatering ofta ingås med ett projektbolag eller annat nybildat bolag inom samma koncern som den markanvisade byggaktören samtidigt som den sistnämnda lämnar en borgensförbindelse, men alltså inte är part i avtalet. Eftersom byggaktören är fri att överlåta projektbolaget genom bolagsöverlåtelse är det i dessa fall säkerheten som utgör stadens garanti för att byggaktören är kvar och tar ansvar för projektets genomförande. En byte av säkerhet som möjliggör en sådan förändring bör därför hanteras och beslutas som ett partsbyte. Bestämmelserna om att på delegation besluta om tilläggsavtal för partsbyte finns i punkten 10. I andra fall behöver byte godkännas av nämnden.

Punkt 2 – Beslut om förskottsbetalning vid utlämnande av allmän handling (ny punkt)

Enligt 6 kap. 1a § lagen om offentlighet och sekretess (OSL) krävs ett särskilt beslut om myndighet ska vänta med att lämna ut handlingar till dess avgiften för kopior är betald. En ny bestämmelse har lagts till avseende beslut enligt denna paragraf.

Punkt 39 – Tilläggsavtal till stadsinterna avtal (ny punkt)

Kontoret har tillsammans med fastighetskontoret tagit fram en process för projekt där fastighetskontoret agerar byggaktör avseende utbyggnad av t.ex. idrottshallar. Standardiserade avtal har tagits fram för kontorens samverkan vid markanvisning och genomförande. Även om avtalen är stadsinterna kan de få konsekvenser för exploateringsnämndens verksamhet och ofta sker beställning av ny detaljplan i samband med avtalens ingående. Normalt beslutas dessa avtal av exploateringsnämnden. Kontoret föreslås dock att, likt övriga avtal om exploatering, ges rätt att på delegation kunna besluta om ändringar i träffade avtal förutsatt att dessa inte är av väsentlig betydelse.

Punkterna 59 och 60 – Kontorsyttrande (nya punkter)

Det förekommer att svar på remisser från kommunstyrelsen, andra nämnder och organisationer på grund av korta remisstider inte hinner behandlas av nämnden. I dessa fall lämnar kontoret ett så kallat kontorsyttrande. Förförandet är inte sedan tidigare reglerat i delegationsordningen. För att skapa tydlighet kring hur dessa yttranden ska hanteras föreslås en ny punkt 59. Besluten ska anmälas. Likaså föreslås en punkt 60 gällande beslut om att inte svara på remisser när dessa inte rör exploateringsnämndens verksamhet.

Förteckning över tjänstepersoner med beställningsrätt upp till 500 000 kronor

Befattning strateg med beställningsrätt om 200 000 kronor har lagts till på avdelningen för kommunikation och HR samt klimatstrateg och ekolog vid avdelningen för stadsmiljö.

Slut

Bilagor

1. Förslag till delegationsordning.
2. Avsnitt 2 - Delegationsförteckning med markerade ändringar.
3. Gällande delegering för exploateringskontoret, beslutad 2025-02-20
4. Gällande vidaredelegation för exploateringskontoret, beslutad 2025-02-27
5. Gällande delegationsordning för ordförande och vice ordförande, beslutad 2023-09-28