

REMISS:
SVERIGEFÖRHANDLINGEN – ETT FÖRFATTNINGSFÖRSLAG OM
VÄRDEÅTERFÖRING (SOU 2015: 60)

Byggherrarna är en intresseförening för professionella byggherrar som arbetar för att stärka och utveckla byggherrrollen och det svenska samhällsbyggandet. Föreningens medlemmar är kontinuerliga byggherrar och beställer årligen byggprojekt för mer än 100 miljarder kronor.

Remissvaret har beretts av Byggherrarnas utskott för Miljö, Teknik och Kvalitet. Byggherrarna, nedan "vi" lämnar härmed följande synpunkter på remissen.

Yttrande

Vi har av Näringsdepartementet beretts möjlighet att yttra oss över betänkandet "Delrapport från Sverigeförhandlingen – ett författningsförslag" (SOU 2015: 60).

Syftet med förhandlingen är dels att möjliggöra ett snabbt genomförande av höghastighetsjärnvägar på ett sätt som maximerar deras samhällsekonomiska lönsamhet, dels identifiera kostnadseffektiva åtgärder som leder till en förbättrad tillgänglighet och ett ökat bostadsbyggande i framförallt storstäderna med fokus på resurseffektivitet, hållbarhet och förtätning. Förhandlingen har också i uppdrag att titta på en möjlig utbyggnad av järnvägen i norra Sverige och ingå överenskommelser för att främja cykling.

Sverigeförhandlingen har även i uppdrag att föreslå lagändringar om så kallad värdeåterföring. Offentliga investeringar i transportinfrastruktur bidrar sannolikt till att närallgigande fastigheter ökar i värde. Det finns därför enligt direktiven argument för att låta de fastighetsägare som gynnas av en offentlig investering att återföra delar av detta värde till samhället, så kallad värdeåterföring.

Delrapporten innehåller också förslag till ändringar av plan- och bygglagen samt lag om vissa kommunala befogenheter beträffande kommuners och landstings befogenheter beträffande medfinansiering till byggande av byggande av väg och järnväg.

Synpunkter på förslagna lagändringar

Vi tillstyrker

- de föreslagna förändringarna i plan- och bygglagen
- de föreslagna förändringarna i lag om vissa kommunala befogenheter.

Synpunkter på förslag till nytt verktyg för värdeåterföring

Vi avstyrker

- utredningens förslag till nytt instrument för värdeåterföring.

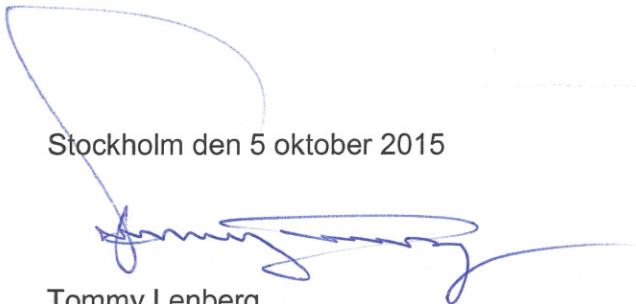
Vi anser att i likhet med utredningen att dagens reglering av fastighetsägares bidrag till finansiering av infrastruktur är splittrad och svåröverskådlig vilket gör utfallet svåröversägbart för byggherren. För att möta detta problem föreslår emellertid utredningen ett nytt verktyg, vid sidan av de redan befintliga. Vi har svårt att förstå att införandet av ytterligare ett verktyg skulle öka förutsägbarheten och rättssäkerheten.

Utredningen föreslår att det nya instrumentet ska vara frivilligt, förhandlingsbaserat och kopplat till tecknandet av exploateringsavtal. Vid upprättandet av exploateringsavtalet har kommunen, i kraft av det kommunala planmonopolet, en stark ställning. Förslaget innebär en utvidgad modell för fastighetsägares finansiering av infrastruktursatsningar. De mindre företagen kommer knappast att gynnas av en sådan utbyggd förhandlingsmodell. De har sannolikt svårare än stora företag att hantera de risker och osäkerheter den nya modellen skulle medföra.

Vi anser också att det är problematiskt att värdeåterföring endast kan ske genom tecknande av exploateringsavtal, det vill säga i samband med detaljplanläggning och exploatering. Detta innebär att den värdehöjning som uppkommer i det befintliga beståndet inte blir föremål för någon värdeåterföring. Denna konsekvens måste betraktas som problematisk från rättvis- och likabehandlingssynpunkt.

Det är också viktigt att notera att inte all värdehöjning beror på infrastrukturell utveckling. En god miljöutformning kan också bidra till att värdet förbättras.

Stockholm den 5 oktober 2015



Tommy Lenberg
VD

Enligt uppdrag



Per Lilliehorn

Sekreterare i MTK-utskottet