

Näringsdepartementet

n.registrator@regeringskansliet.se

peter.kalliopuro@regeringskansliet.se

2015-09-21

Fastighetsägarnas remissvar på delrapport om värdeåterföring från Sverigeförhandlingen (SOU 2015:60) - N2015/4841/TIF

Fastighetsägarna har ombetts att inkomma med synpunkter på Sverigeförhandlingens delrapport om värdeåterföring.

Allmänt om infrastruktursatsning och värdeåterföring

Fastighetsägarna **anser** att för att öka bostadsbyggandet är det nödvändigt att stat och kommun investerar i förbättrad infrastruktur i form av vägar, tåg, flyg och bredband. Det säger även sex av tio tillfrågade i den så kallade Makthavarpanelen Bostad¹ i en enkät under juni 2015. En fortsatt och ökad utbyggnad av infrastruktur samt säkerställande av hög driftsäkerhet är essentiell för bostadsbyggandet och därmed arbetsmarknaden.

Fastighetsägarna finner idén att de som tar del av utvecklingen också är med och delfinansierar den vällovlig. Så länge det finns en frivillighet och en transparens anser vi det rimligt att värdestegring till följd av infrastrukturinvesteringar i viss mån och i någon form bör kunna föras tillbaka till investeraren. Detta för att till viss del hantera att en part tjänar på en investering som annan part gjort. Huruvida det är en oförtjänt förtjänst eller inte är dock inte lätt att avgöra. En stor del i att köpa och exploatera mark är att ta kalkylerade risker kring framtida utveckling. En nackdel med förslaget är således att den delen av markexploatering försvinner om man som exploatör på förhand avtalar bort eventuell värdestegring.

Att fastighetsägare i olika grad medverkar till att höja attraktiviteten i olika lägen genom att bidra till infrastrukturinvesteringar är positivt och välkommet. Det kan medföra att infrastruktursatsningar som görs syftar till att maximera den långsiktigt samhällsekonomiska nyttan. I en rapport² till Finanspolitiska rådet skriver forskare på KTH att korrelationen mellan lönsamhet och politiska beslut kring infrastruktur är svag. Fastighetsägarna **menar** att med ett ökat inflytande från näringslivet i infrastrukturbeslut kan förslaget medföra att förekomsten av infrastruktursatsningar som resultat av kortsiktiga politiska prioriteringar minskar.

Fastighetsägarna välkomnar ett regelverk som klargör förutsättningar för värdeåterföringsavtal. Det behövs någon form av ramverk då dagens situation för spretig.

¹ Makthavarpanelen Bostad är panelen bestående av 400 ledande beslutsfattare inom fastighetsbranschen, experter och politiker på riks- och kommunal nivå som arbetar med bostadsfrågor.

² "Kostnadseffektivitet i valet av infrastrukturinvesteringar", juni 2015

Fastighetsägarna ser positivt på att Sverigeförhandlingen slagit fast att frivillighet är en förutsättning för avtal om värdeåterföring och att frivilligheten ska stå fast. Fastighetsägarna instämmer i detta, frivillighet är grundförutsättning för att förslaget ska kunna införas. Det fordras en skyddslagstiftning så att frivilligheten för fastighetsägare säkerställs trots kommunernas planmonopol.

Även om spårinvesteringar i allmänhet skapar värdetillväxt är det ytterligare faktorer, som t ex turtäthet och pålitlighet hos tågoperatören, som slutligen avgör fastigheters attraktivitet och eventuell värdestegring. Ett tågspår där inga tåg går ger t ex ingen eller mycket liten värdetillväxt. Till det ska läggas den allmänna värdetillväxten, eller minskningen för den delen. Att koppla värdestegringen som en direkt följd av infrastrukturinvesteringen kan därför vara vanskligt.

Vid nyproduktion av bostäder och även andra byggnader är den samlade produktionskostnaden av stor vikt. Det är ingen nyhet att Sverige idag ligger i topp i Europa när det gäller produktionskostnader. Ett värdeåterföringsavtal i ett exploateringsavtal får direkt inverkan på produktionskostnaden då värdestegringsersättning måste inkluderas i exploateringskostnaderna som en framtida utgift. Detta gör att produktionskostnaderna ökar. Relationen produktionskostnad och nyproduktionshyror är påvisbar. Sverigeförhandlingens förslag kan därmed hävdas bidra till högre nyproduktionshyror.

Många frågor kring valet att lägga värdeåterföring i exploateringsavtal

Föreslagen ny lydelse i Plan- och Bygglagen 6 kap 40 §:

Om en kommuns medfinansiering av statlig eller kommunal transportinfrastruktur eller finansiering av egen transportinfrastruktur som inte anses nödvändig för genomförande av detaljplanen medför att fastighet som omfattas av detaljplanen med skäl kan antas öka i värde, får ett exploateringsavtal avse åtagande för en fastighetsägare att ersätta hela eller del av värdeökningen till kommunen (värdestegringsersättning). Värdestegringsersättningen ska användas för att finansiera den infrastruktur som ger värdeökningen.

Fastighetsägarna anser att delrapporten inte presenterar en fullständig bild av innebörden av förslaget vilket snarare skapar fler frågor än ger svar. Delrapporten hade tjänat på att ge konkreta exempel på formuleringar och förfarande kring sitt förslag. De många utestående frågorna öppnar upp för tolkningar vilket gör det därför svårt att lämna konkreta synpunkter. Fastighetsägarna har därför listat några av de frågeställningar delbetänkandet hade tjänat på att beröra.

- På vilket sätt och inom vilket tidsspänn värdeökningen ska beräknas anges inte. Förslaget anger endast att det får avtalas fram. Mest troligen är en planerad infrastrukturbyggnad redan känd, och med det förväntad värdestegring redan inträffad, när ett exploateringsavtal inklusive värdeåterföring tecknas med kommun. Alternativt är infrastrukturbyggnad inte känd vid exploateringsavtalets tecknande. Att då kunna enas om utformning kring värdeåterföring av något som inte är känt ter sig svåradministrerat.
- Fördelarna som förs fram för att lyfta in avtal om värdestegringsersättning i exploateringsavtal baseras till synes mest på att det är praktiskt att slippa skriva ett nytt

regelverk. Nackdelar med alternativa lösningar berörs men eventuella nackdelar med att placera det inom exploateringsavtalsformen berörs inte.

- Exploateringsavtal tecknas av en markägare som vill skapa önskvärda exploateringar. Fastighetsägarna saknar ett utförligare resonemang kring exploateringsavtal och processen kring dem. Resonemang om när, i vilket sammanhang och av vem som exploateringsavtal tecknas berörs ej. Styrkeförhållanden mellan avtalsparter berörs ej. De ojämna förhållandena mellan kommun som åtnjuter planmonopol och en markägare som vill exploatera berördes långtgående i Plangenomförandeutredningen³. Plangenomförandeutredningens förslag, som också vann gehör i Riksdagen, var att begränsa exploateringsavtalens innehåll.
- Huvudmannaskapsfrågor och kostnader för drift och underhåll av infrastrukturen berörs ej.
- Ska värdeåterföring endast användas för investeringskostnad eller ska det även täcka t ex finansiella kostnader och drift och underhåll?
- Kan offentligt finansierad infrastruktur kallas offentligt finansierad om värdeåterföring används som instrument för att finansiera hela eller delar av satsningen? Snarare rör det sig om en variant av offentligt och privat samfinansierad infrastruktur.
- Då detta är en variant av offentligt och privat samfinansierad infrastruktur bör rådgivet och medbestämmande kring infrastrukturinvesteringen medfölja. Hur säkerställs att den aktör som skriver på ett värdeföringsavtal och därmed medfinansierar infrastrukturens satsningen ges medbestämmande över utformning och placering?
- Fastigheter vars värde sjunker efter infrastrukturutbyggnad berörs ej. Värdesänkning sker på orter som inte får infrastrukturutbyggnad. Hur planeras dessa fastighetsägare att kompenseras med vald lösning?
- Hur hanteras om sammanlagd summa av i exploateringsavtal avtalade värdestegringsersättningar överstiger kommunens del av investeringskostnaden?

Förslaget om ändring i Lag om vissa kommunala befogenheter

Även om det inte är troligt, öppnas det i teorin genom föreslagna ökade kommunala befogenheter upp för att kommuner medfinansierar infrastrukturens satsningar i andra delar i landet. Ystad skulle genom föreslagen lydelse kunna ge bidrag till infrastrukturens satsningar i Haparanda.

Fastighetsägarna förordar en omformulering med innebörden att bidrag till andra kommuner och landsting endast får ske vid mellankommunala projekt eller där nytta för den medfinansierande kommunen kan påvisas.

Sammanfattning

Utredningen presenterar ett antal goda skäl till varför värdeåterföring, under vissa omständigheter, kan vara en lämplig metod för att återföra delar av en värdestegring som sker till följd av infrastrukturinvesteringar. Fastighetsägarna välkomnar ett ramverk för hur värdeåterföring kan ske.

³ Ett effektivare plangenomförande SOU 2012:91

Vidare resonerar utredningen helt korrekt när den fastslår att frivillighet är en förutsättning för ett regelverk för värdeåterföringsavtal. Det krävs dock en skyddslagstiftning så att reell frivillighet uppnås trots rådande planmonopol.

Utredningen förmår inte i tillräcklig utsträckning övertyga varför exploateringsavtal skulle vara en bättre hemvist för dessa frivilliga värdeåterföringsavtal än som idag via helt fristående upprättade avtal mellan kommun och fastighetsägare. Det som talar för exploateringsavtalslösningen är en ökad transparens och förutsägbarhet. Något som Fastighetsägarna menar även kan åstadkommas med ett separat regelverk med ett säkerställande av verklig frivillighet.

Fastighetsägarna Sverige



Reinhold Lennebo

VD



Rikard Silverfur

Näringspolitisk expert