



Delbetänkande från Sverigeförhandlingen: Ett författningsförslag om värdeåterföring

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att översända stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse som svar på remissen.

Ärendet

Som en del i Sverigeförhandlingen finns ett uppdrag om att lämna ett författningsförslag om värdeåterföring. Författningsförslaget ska tydliggöra hur fastighetsvärdeökning kan ligga till grund för kostnadsdelning i exploateringsavtal. Mölnåls stad har utsetts som remissinstans för detta delbetänkande.

Tanken med ifrågavarande lagförslag är i grunden god. Dock kommer troligen de situationer då förslaget kan tänkas nyttjas bli begränsade. Troligen kommer tillskottet till finansiering av infrastrukturprojekt från värdeåterföringsfallen utgöra en väldigt liten andel. Denna andel bedöms dock öka något om en lämpligt utformad tvångsmöjlighet införs. Om avsikten är att fastighetssektorn ska bidra i större utsträckning kanske områdesvisa avgifter eller fastighetsskattetillegg är ett bättre tillvägagångssätt. Det kanske till och med är så att fastighetssektorns medfinansiering lämpligast sker genom "normal" fastighetsskatt, reavinstskatt, stämpelskatt med flera skatter.

Ett antal brister och svårigheter med lagförslaget kan noteras. Det finns bland annat en risk att det kan bli svårt att förutse om och när en kommun avser ta ut en värdestegringsersättning. Det kommer vara viktigt att exploatörer i ett tidigt skede får vetskap om den planerade värdeåterföringen så att denna kostnad kan förutses och för att den ska ge utslag på markvärdet.

Svårigheter kan uppstå i form av gränsdragningsproblem. Att avgöra vilka fastigheter som har nytta av ett nytt infrastrukturprojekt och som därmed ska vara med och betala kan vara svårt att avgöra. För att ett kostnadsuttag ska vinna acceptans krävs troligen att påverkansområdet är snävt avgränsat, att värdeinverkan är uppenbar samtidigt som markvärdena är höga även efter ett kostnadsuttag samt att alla berörda fastighetsägare är överens. En möjlig risk är att kommuner på ett mer allmänt plan ser en möjlighet att ta betalt för byggrätter i samband med omfattande infrastrukturprojekt.



Dnr PU 75/15

I lagförlåget förs ett resonemang kring huruvida systemet med värdeåterföring ska ske genom tvångsregler via myndighetsbeslut eller genom frivilliga avtal. Fördelarna med ett frivilligt system är at det kommer användas i de projekt där de rätta ekonomiska förutsättningarna finns vilket troligen bland annat kommer leda till bättre utformade projekt, undvikande av tvister samt större legitimitet. Nackdelarna med frivillig värdeåterföring är att den då inte kommer användas i så stor utsträckning och att det ekonomiska tillskottet från värdeåterföringsfallen därmed blir i stort sett försumbar.

Mölnåls stad är ändå, trots ovanstående farhågor, positiva till värdeåterföring men ifrågasätter konsekvensen av frivilligheten. Användningsområdet bedöms dock inte vara särskilt stort och det ekonomiska tillskottet blir därmed litet.

Expedieras till

Regeringskansliet, Näringsdepartementet
Kommunstyrelsen

Björn Marklund
stadsbyggnadschef

Kristina Ulstein
mark- och exploateringschef