

Näringsdepartementet
Enheten för transportinfrastruktur och finansiering
103 33 Stockholm

Datum
2015-10-01

Ert dnr
N2015/4841/TIF

Vårt dnr
2015-1143

Angående Delbetänkande från Sverigeförhandlingen: Ett författningsförslag om värdeåterföring (SOU 2015:60)

Näringslivets Regelnämnd, NNR har tagit del av det aktuella förslaget och önskar lämna följande synpunkter.

I remissen presenteras förslag till ett nytt verktyg för värdeåterföring. Förslaget innebär att om en kommuns medfinansiering av statlig eller kommunal transportinfrastruktur eller finansiering av egen transportinfrastruktur som inte anses nödvändig för genomförande av en detaljplan 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).

Det anges i konsekvensutredningen att genom att föreslå att kommuner ska vara skyldiga att ange i sina riktlinjer för exploateringsavtal om de avser att föra förhandlingar om värdestegringsersättning med fastighetsägare blir formen förutsägbar och knuten till företagets möjlighet att realisera de ökade värdena. NNR finner att det finns ett stort antal frågor som inte närmare behandlas i utredningen. Flertalet av dessa överlämnas också enligt betänkandet till de avtalande parterna att överenskomma. Till exempel framgår det inte närmare hur processen kring exploateringsavtal ser ut. Det saknas också information om även kostnader för drift och underhåll är att anse som en del av infrastrukturinvesteringen eller om en fastighetsägare som medfinansierar en infrastruktursatsning också kan ges visst inflytande över exempelvis utformning och placering av denna. Det anges heller inte inom vilket tidsspann värdeökningen ska beräknas.

NNR anser utöver ovanstående att ev. andra konsekvenser av förslaget som kan få negativ påverkan för fastighetsägare inte har utretts tillräckligt. Exempelvis saknas en redovisning av eventuella utmaningar som finns med att utreda hur stor del av värdestegringen som är direkt kopplad till infrastrukturinvesteringen. Det saknas också en redovisning av hur värdeåterföringsavtalen påverkar produktionskostnaderna eller vad som händer om värdeutvecklingen på fastigheterna blir negativ och inte positiv. NNR vill vidare nämna att konsekvensutredningen i viss mån också tar upp saker som presenteras på ett annat sätt i en annan del av utredningen vilket gör det hela ottydligt. I konsekvensutredningens avsnitt 6.1.7 om risk anges exempelvis att utredningen har hanterat risken att fastighetsvärdet plötsligt förändras med förändrade ekonomiska förhållanden genom att värdeåterföringen i utredningens förslag ska ske i samband med att värdeökningen blir kapitaliserbar för

fastighetsägaren. Å andra sidan anges i kapitlet överväganden och förslag att utredningen anser att såväl frågan om när betalning av värdestegringsersättning ska ske som fastställande av värdeökningen bör vara frågor som parterna bör komma överens om.

NNR anser att det inte går att få en uppfattning om förslaget och dess konsekvenser då ett stort antal frågor och konsekvenser inte belysts. NNR avstyrker därför förslaget.

NÄRINGSLIVETS REGELNÄMND

Christina Fors