

Vår kontakt

Telefon

Version

n.registrator@regeringskansliet.se
peter.kalliopuro@regeringskansliet.se

N2015/4841/TIF

SOU 2015:60 "Ett författningsförslag om värdeåterföring" – Delbetänkande från Sverigeförhandlingen

Allmänt om förslaget

Vi tackar för den erbjudna möjligheten att få avge remissvar på ett för Skanska angeläget ämnesområde och hoppas att vi framöver kan bidra med synpunkter i Sverigeförhandlingens fortsatta arbete.

Sammanfattning

Skanska

- välkomnar att kommunernas möjligheter till medfinansiering för trafikinfrastrukturprojekt föreslås utvidgas,
- ställer sig mycket positivt till alternativa finansieringsmöjligheter för att utöka möjligheterna till en fortsatt utbyggd infrastruktur,
- stödjer principen att de som gynnas av värdeökningar är med och delfinansierar de satsningar som leder till värdeökningen,
- anser att det är av högsta vikt att fördelning av kostnader för medfinansiering sker transparent, förutsägbart och utifrån principen om konkurrensneutralitet,
- menar att det föreliggande förslaget inte kommer att bidra till ett rättvist system och förslaget, om än med en god ansats, väcker fler frågor än ger svar
- anser att ansatsen i förslaget är värd att bygga vidare på.

Vår kontakt

Telefon

Synpunkter på förslagen

Avtalsförhandling i exploateringskedet är för sent

Sverigeförhandlingen förordar att värdeåterföring ska ske genom ett frivilligt avtal som ska förhandlas fram först i exploateringsfasen. Detta menar vi är för sent. I detta skede är byggherren oftast redan fastighetsägare, och har i de allra flesta fall vid markförvärvet betalat för den värdestegring som infrastrukturinvesteringen kan förväntas medföra.

Dessutom kan frivilligheten i ett avtalsbaserat system ifrågasättas. Kommunen, som har planmonopol, kan avvakta med detaljplanearbetet till dess att ett avtal har ingåtts mellan parterna. Detta gör att parterna i förhandlingen blir långt från jämställda och att frivilligheten och avtalstanken starkt kan ifrågasättas.

I förslaget nämns också som alternativ, att i de fall då avtal inte kan komma till stånd, förordar Sverigeförhandlingen ett myndighetsbeslut. Som vi förstår det förslaget kan kommunen, i det läge de inte får den ersättning de vill, välja den tvingande vägen med myndighetsbeslut. Utrymmet för förhandling från exploitörens sida begränsas därmed ytterligare.

Förslaget leder till en mer osäker och snedvriden marknad

En annan huvudinvändning vi har mot ett avtalsbaserat verktyg i exploateringsfasen är att rättvisepincipen riskerar att gå förlorad. Sverigeförhandlingen tillbakavisar detta med att påtala att kommunen enligt kommunallagen är skyldiga att verka enligt likställighetsprincipen. Detta skulle då innebära att "kommunen måste behandla alla fastighetsägare lika i förfarande och tillvägagångssätt".¹ Detta måste rimligen omfatta samtliga fastighetsägare i kommunen vars fastigheter ökar i värde till följd av infrastruktursatsningen, inte bara exploitörer.

Vi ser också svårigheter med ett avtalsbaserat verktyg ur denna aspekt. Att förfarande och tillvägagångssätt är lika innebär inte att avtalen kommer att se likadana ut eller att värdeökningsandelen behöver vara lika. En kommun kan därmed sluta helt olika avtal med de olika byggherrarna, vilket bidrar till en snedvriden konkurrenssituation på marknaden.

Att inte ge besked om hur fastställande av värdeökning ska gå till, hur stora nivåerna kan bli eller om hela eller delar av värdeökningen ska kunna återföras riskerar att göra systemet mycket svårt att förutsäga och beräkna i förväg inför ett markförvärv. Det riskerar även att leda till ett godtyckligt system. Byggherren kan inte heller förutse vilken extra kostnad som kan komma att tillkomma i och med värdeåterföring. Därmed riskeras en ökad spekulation

¹ Sid. 77

Vår kontakt

Telefon

kring markförvärv samt risk för att mindre seriösa aktörer som sedan inte kan fullfölja sina åtaganden kommer in på marknaden varpå stadsutvecklingen bromsas upp. Vi ser också en risk att avtalsförhandlingar drar ut på tiden och att bostadsbyggandet hämmas.

Punktbeskattning på nyproduktion

Befintliga fastigheter i områden som kommer att gynnas av värdeåterföring kommer inte att beröras av detta förslag. På så vis blir värdeåterföring en extra beskattning på nyproduktion. I förslaget regleras inte heller om värdeökningen ska hel- eller delfinansieras av fastighetsägarna. Med en helfinansiering behöver kommunen och dess medborgare inte bidra men likväl gynnas av trafikinfrastrukturinvesteringen. Vi menar att en delfinansiering är mer rättvist då alla bidrar till transportinfrastrukturen.

Ytterligare frågeställningar som bör utredas vidare

- Förslaget ger inte svar på var den geografiska gränsen ska dras när det gäller värdeåterföring. Detta skapar utrymme för kommunen att agera godtyckligt i brist på markanvisningar i det berörda området.
- I förslaget anges även att det saknas anledning att reglera när ersättningen ska utges. Detta kan leda till att fastighetsägarna kan komma att få börja betala värdeökningens ersättning flera år innan den egentliga värdeökningen har uppkommit.
- Sverigeförhandlingen menar att värdeåterföringen ska påbörjas då *"transportinfrastrukturprojektet har nått en viss grad av konkretisering"*. En fråga som inte behandlas är i de fall som transportinfrastrukturprojektet inte blir av. Vad händer då - har fastighetsägaren rätt till återbetalning?
- Infrastruktursatsningen bör vara av viss dignitet för att ge rätt för kommunen till värdeåterföring, hur avgöra vad som är "viss dignitet"?

Skanska anser

Ett nationellt regelverk kring värdeåterföring behövs för att göra den rådande situationen mer lika i landet och enklare att förutsäga. Principerna för värdeåterföringsersättningens bestämmande bör vara tydliga och klara och inte upp till förhandling i varje enskilt fall.

Regler måste finnas på plats och vara lika för alla fastighetsägare vars fastigheter gagnas av infrastruktursatsningen. Ett regelverk kring värdeåterföring bör även reglera *hur stor* andel (här förespråkar vi en delfinansiering) som ska finansieras och *när* ersättningen ska utges.

Det finns exempel där processen kring värdeåterföring har skett på ett tydligt och transparent sätt – Nacka kommun. Nacka kommun har tydliga riktlinjer för medfinansieringen av tunnelbaneutbyggnad för exploatörer i området västra Sicklaön, där

Vår kontakt

Telefon

en fast taxa per kvm BTA för de olika typerna av fastigheter är förutbestämd. Reglerna är lika för samtliga exploatörer och även befintliga fastigheter bidrar, dock med något reducerat belopp. Kommunen medger ett lägre belopp under de första åren och avser även att betala tillbaka om tunnelbaneutbyggnaden inte fullföljs. Vi rekommenderar att den modell som Nacka kommun har valt undersöks närmare.

Genom transparenta regler som är lika för alla kan vi få ett rättvist system som i sin tur kan ge upphov till de samhällsvärden i form av infrastruktur- och bostadsbyggande som värdeåterföring kan innebära.

Med vänlig hälsning

.....
Anders Danielsson, vVD

SKANSKA AB

(på uppdrag av i Sverige verksamma Skanskabolag)