

Näringsdepartementet

Yttrande över delbetänkande från Sverigeförhandlingen Ett författningsförslag om värdeåterföring (SOU 2015:-60)

Skellefteå kommun avger följande yttrande:

Direktiven till Sverigeförhandlingen är framför allt att förhandla om finansiering av höghastighetsjärnväg mellan Stockholm och Göteborg/Malmö samt om åtgärder för bostäder och ökad tillgänglighet i storstäderna. Detta redovisas i kommande betänkanden.

Sverigeförhandlingen ska enligt direktiven lämna en delredovisning innehållande lagförslag som tydliggör hur fastighetsvärdeökning i privata fastigheter kan ligga till grund för kostnadsdelning i exploateringsavtal. Enligt utredningens direktiv finns argument för att låta de fastighetsägare som gynnas av en offentlig investering i transportinfrastruktur återföra delar av detta värde till samhället.

Näringsdepartementet har berett Skellefteå kommun möjlighet att yttra sig över Sverigeförhandlingens delbetänkande om värdeåterföring (SOU 2015:60).

Promemorian ger ett antal exempel som illustrerar hur investeringar i transportinfrastruktur påverkar tillgängligheten och därmed medför ökade fastighetsvärden och lokal utveckling. Exempelvis hur en utbyggd tunnelbana i Stockholm kommer att påverka möjligheterna att bygga bostäder såväl som värdet av de bostäder som ligger i anslutning till stationslägena. Utredarens beräkningar visar att de största värdena kommer att uppstå i bostadsfastigheter. Även handelsplatsernas attraktivitet påverkas positivt av den nya infrastrukturen. Ett annat exempel kommer från Malmö som utrett effekterna av planerade spårvägsutbyggnader. Även här påvisas avsevärda effekter på fastighetsvärdena. I samband med utredningen av Västlänken genomfördes en analys som pekar på påtagliga förändringar i kommunernas tillgänglighet till arbetsplatser och arbetskraft. Betänkandet beskriver på detta sätt hur en stor del av värdet av investeringar i infrastruktur faller ut i form av lokal eller regional utveckling som tillfaller såväl kommuner och landsting som privata aktörer. En del av detta lokala värde kan återföras till investeringen i infrastruktur genom medfinansiering.

Utredaren beskriver att ansvaret för byggande av vägar och järnvägar ligger främst på staten men delas mellan stat, kommuner och landsting. Kommunerna har möjlighet att medfinansiera statlig infrastruktur, men

föreslås även få möjlighet att på samma villkor medfinansiera andra kommuners eller landstings investeringar i infrastruktur.

En utgångspunkt i utredningsdirektiven är att fastighetsägare som gynnas av offentlig investering i transportinfrastruktur ska kunna återföra delar av detta värde till samhället. Värdeåterföringen ska användas antingen direkt via kommunala infrastrukturinvesteringar eller som kommunal medfinansiering av infrastruktur. Värdeåterföringen kan bli en viktig, men begränsad del av samhällets totala kostnad för transportinfrastruktur.

Redan idag finns enligt utredningen flera verktyg för återföring av värdeökning för privata fastigheter genom skatter och avgifter, avtal, försäljning eller upplåtelse av offentligt ägda fastigheter, inlösen av mark, myndighetsbeslut eller expropriation. I praktiken väljer de flesta kommuner att förhandla om ersättning inom ramen för ett exploateringsavtal. Där kan kommunen komma överens med byggherrar eller fastighetsägare om vem som ska vidta eller finansiera olika åtgärder. Värdeåterföring inom dagens exploateringsavtal villkoras av att investeringen anses nödvändig för exploateringen. Statlig och regional transportinfrastruktur omfattas inte av dagens regler för exploateringsavtal.

Utredningen anser att dagens värdeåterföring beträffande transportinfrastruktur omges av oklara, oförutsägbara och otillräckliga omständigheter. Därför föreslår man ett nytt verktyg för värdeåterföring för statlig transportinfrastruktur, regionala kollektivtrafikanläggningar och viss kommunal transportinfrastruktur.

Utredningen föreslår att överenskommelser om värdestegringsersättning fortsättningsvis ska kunna ske i samband med att exploateringsavtal upprättas, dvs möjligheterna i avtalen utvidgas. Utredaren anser att detta ökar möjligheterna till ömsesidigt fördelaktiga och nyttomaximerande eller kostnadssänkande lösningar.

Medel från värdeåterföring ska enligt förslaget användas för att finansiera den transportinfrastruktur som ger värdeökningen, antingen genom kommunens egna investeringar eller genom kommunal medfinansiering av statens eller landstingens investeringar av transportinfrastruktur.

Utredningen ger inget förslag om hur värdeökningens ersättning ska beräknas utan anser att detta ska förhandlas mellan parterna.

Utredaren anser att ett frivilligt system som det man föreslår har goda förutsättningar att mötas av acceptans bland fastighetsägare, och ger förutsättningar för samarbete och dialog mellan kommuner och fastighetsägare. Utredningen har även studerat olika varianter av tvingande verktyg men föreslår inte detta i dagsläget.

Idag kan en kommun medfinansiera statlig infrastruktur. Utredningen föreslår att kommunen ska kunna medfinansiera byggande av väg eller järnväg som annan kommun eller ett landsting ansvarar för under samma

SKELLEFTEÅ KOMMUN

förutsättningar som en kommun kan medfinansiera statliga vägar och järnvägar.

Förslagen föreslås träda i kraft 1 januari 2016.

Konsekvenser för Skellefteå kommun

Idag sker många exploateringar i kommunen på kommunal mark. Det är då inte aktuellt med den form av exploateringsavtal som utredningen beskriver utan reglering sker i form av en kommunal markanvisning. Utredaren har även behandlat detta men anser att vid kommunala markanvisningar ska en eventuell värdeåterföring hanteras i köpeskillingen.

I de fall då exploateringsavtal används ger utredningens förslag kommunen ytterligare ett verktyg som kan användas om det blir aktuellt, men eftersom det inte är en tvingande modell kan verktyget användas endast då fastighetsägare och kommunen är överens.

En fortsatt stark samhällsutveckling i Skellefteå kommer dock att kräva ökad medverkan av privata markägare och byggherrar. På sikt kan dessa nya regler bli aktuella även i Skellefteå.

Vi anser dock att staten också fortsättningsvis ska äga det ekonomiska huvudansvaret för regional och nationell infrastruktur.

Skellefteå kommun har inga övriga synpunkter på utredningens förslag.