

Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

Remissyttrande avseende SOU 2015:60 - Ett författningsförslag om värdeåterföring (ert dnr N2015/4841/TIF)

Vänerns borgs tingsrätt ser inget hinder mot att införa de av utredningen förslagna ändringarna i respektive lag. Dock har tingsrätten följande synpunkter på utredningens resonemang och föreslagna ändringars betydelse i praktiken.

Utredningen har framhållit möjligheten till värdestebringsexpropriation enligt expropriationslagen som ett instrument för att nå framgång i förhandling med markägare om frivillig ersättning för den värdestebring som den planerade infrastrukturen kan medföra.

En värdestebringsexpropriation är ett komplicerat och i tiden utsträckt förfarande. Kostnaderna för denna typ av mål blir i regel ansevärd, och det åligger den som exproprierar att betala både för sig själv och för markägaren. Det är enbart fastigheter i omedelbar närhet till den blivande infrastrukturen som får exproprieras. Är det flera fastigheter som förväntas få del av värdestebringningen är det inte skäligt att bara en eller vissa fastigheter exproprieras utan expropriationen ska i så fall avse samtliga berörda fastigheter. Detta komplicerar och fördröjer expropriationsförfarandet ytterligare.

Ett visst förväntningsvärde lär uppkomma redan tidigt i planeringsfasen av infrastrukturen. Innan det allmänna har förhandlat med exploatören/markägaren om innehållet i exploateringsavtalet och insett att det inte är möjligt att nå en frivillig överenskommelse om värdeåterföring lär planeringsprocessen komma relativt långt. Innebärande att marken erhållit ett relativt högt förväntningsvärde redan innan det allmänna ansöker om expropriation.

Expropriationslagens ersättningsreform år 2010 innebar att fastighetsägaren ska erhålla ett påslag om 25 procent på ersättningen för marknadsvärdet inklusive förväntningsvärdet. Även presumptionsregeln i 4 kap. 3 § expropriationslagen, vilken innebar att förväntningsvärden som uppstått de senaste tio åren inte skulle ersättas, upphävdes. Dessa ändringar innebär, enligt tingsrätten, att "hotet" vid förhandling med exploatören/markägaren av att det allmänna kan vidta en värdestebringsexpropriation om inget frivilligt avtal uppnås inte är reellt.

Föreslagen regeländring är enbart tillämplig vid genomförandet av nya detaljplaner. Vid de tillfällen då byggande av nya T-banestationer, järnvägsstationer, tra-

fikplatser etc. medför att värdeökningen tillförs redan bebyggda fastigheter föreligger ingen möjlighet till återföring av dessa värden. I realiteten blir bestämmelsen om avtalsmässig värdestegringsersättning endast tillämpbar vid de situationer där exploatören/markägaren sedan längre tid redan är ägare till marken. Ovan nämnda regeländringar i expropriationslagen innebär att exploatörer som förvärvat mark för byggprojekt också, vid frivilliga förhandlingar, numera får betala både för värde av pågående markanvändning plus förväntningsvärdet samt ett påslag om 25 procent på denna summa. I annat fall är det ekonomiskt sett bättre för fastighetsägaren att få sin mark exproprierad.

Vid det förhållandet att exploatören har förvärvat marken för köpeskilling avseende både för förväntningsvärde och ett påslag med 25 procent på hela marknadsvärdet uppkommer frågan hur man då ska bedöma den värdestegringsersättning som ska betala till det allmänna? Finns det risk för att exploatören kan få betala för värdestegringen två gånger? För övrigt är det en näst intill omöjlig värderingsuppgift att urskilja värdestegringen som beror på det allmännas investering i infrastruktur från den värdestegring som detaljplanen och andra värdepåverkande faktorer i sig medför. Detta innebär vidare grund för både komplicerade värderingar och förhandlingar vad gäller värdestegringsersättningen och möjligen fördröjning av genomförandet av angelägna exploateringsprojekt med en samhällsekonomisk förlust som följd.

Stefan Nilsson

Peter Ardö

Sören Karlsson

Detta yttrande har beslutats av lagmannen Stefan Nilsson, chefsrådmannen Peter Ardö, tekniska rådet Sören Karlsson och rådmannen Ove Järholm