

Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

n.registrator@regeringskansliet.se

Handläggare, tfn
Olof Kjellström 08-410 032 66
E-post
olof.kjellstrom@jernhusen.se

Datum
2015-10-01
Ert datum
2015-06-23

Vår beteckning
Er beteckning
N2015/4841/TIF

Remissvar över delbetänkandet ”Ett författningsförslag om värdeåterföring (SOU 2015:60)”

Om Jernhusen

Jernhusen AB (”**Jernhusen**”, ”**Bolaget**”) utvecklar, äger och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen vill bidra till att skapa en hållbar utveckling genom att underlätta för fler att välja att resa kollektivt och välja järnvägen för sina godstransporter. Bolaget har sedan sitt bildande 2001 investerat drygt 11 miljarder kronor i fastigheter längs den svenska järnvägen. Detta har skett på kommersiella grunder, och bolaget har därigenom sett till att värdeökningar har kommit staten, ägaren, samt transportsektorns aktörer tillgodo.

Jernhusen återför redan idag värden genom sitt arbete och sin ägare

Jernhusen har tagit del av Sverigeförhandlingens delbetänkande ”Ett författningsförslag om värdeåterföring” och lämnar med detta remissvar sina synpunkter på detta. Bolaget tolkar syftet som att kommuner ska få möjlighet att ta del av enskilda fastighetsägares värdeökning då kommunen gör investeringar i egen infrastruktur, eller medfinansierar statens infrastruktur, när denna värdeökning går att hänföra till investeringen.

Bolaget har ett antal frågeställningar utifrån delbetänkandet:

- Hur ska det vid en värdeökning kunna kvantifieras vad som kan hänföras till infrastrukturen?
- Kommer kommunernas behov av att få finansiering via värdeåterföring att riskera att exploateringar inte blir av eller försenas på grund av att de förväntade värdeökningarna inte blev så stora som först antogs?

- Om kommunerna inte lyckas med sin finansiering via exploateringsavtalen, vem kommer då att garantera, finansiellt, att stambanorna byggs?

Infrastrukturens del av värdeökning måste vara tydlig

Jernhusen investerar idag och under de kommande åren betydande belopp i fastigheter längs svenska järnvägen, främst i Stockholm, Göteborg och Malmö. Detta för att utveckla den stationsnära staden och göra den än mer attraktiv, och bidra till att fler vill välja att resa med kollektiva färdmedel. Bolaget är inte ensamt om att investera i kommunikationsnära lägen. Även andra fastighetsägare gör liknande satsningar i sitt bestånd, men inte med det underliggande uppdraget att bidra till kollektivtrafiken. Deras satsningar kommer av att det har blivit mera attraktivt att vara i dessa kommunikationsnära lägen.

Unikt för Jernhusen är den koppling som bolaget, genom sina fastigheter, har i både transport- och fastighetsbranschen. Därmed finns ett incitament, som också utnyttjas, att i samklang utveckla både stationen och det stationsnära området. Exempel på där detta görs finns i Stockholm, Göteborg och Malmö. I den sistnämnda staden pågår sedan flera år ett arbete med att omvandla Södra Nyhamnen från ett industriområde till en levande stadsdel.

När det nu är aktuellt att införa ett verktyg för att delvis finansiera infrastrukturinvesteringar med värdeåterföring måste det vara tydligt hur stor del av värdeökningen som går att hänföra till just den aktuella infrastrukturinvesteringen. I storstäderna sker det redan idag en värdeökning tack vare tillväxt och urbanisering samt att områden nära stationerna genom systematiskt arbete blivit mera attraktiva. *Jernhusen undrar därför hur de olika faktorerna för värdeökningen ska skiljas ut samt hur befintliga fastighetsägare i ett förvaltningsskede kommer att hanteras.*

Vidare vill Jernhusen ha en tydlighet kring om värdeåterföringen kommer att användas vid framtida exploatering, efter det att de nya stambanorna är på plats. Det vill säga, när stambanorna är på plats och kommunerna bidragit med sina medfinansieringar, kommer då kommunerna att kunna använda värdeåterföringen vid ytterligare exploatering?

Bolaget ser att det finns incitament för att agera avvaktande

Vid en betraktelse av förhandlings- och genomförandeförfarandet har Jernhusen uppfattat att första steget är att staten och kommunerna kommer överens om hur stor nytta de nya stambanorna ger för varje kommun och ur detta hur stort belopp varje kommun ska bidra med. Detta belopp ska sedan kommunerna i sin tur erhålla när exploatering sker, och att beloppet med enskilda fastighetsägare bestäms vid tecknande av exploateringsavtal. Vidare har det sagts att kommunernas bidrag till staten inte ska finansieras genom skatthöjningar eller nedskärningar i välfärd.

Eftersom marknadens aktörer vet att kommunerna behöver få in ett visst belopp kan det finnas incitament för fastighetsägarna att avvakta att teckna exploateringsavtal. Detta eftersom att kommunens vilja att få in pengar kan antas

öka ju närmare betalningstidpunkten till staten kommer, det är bättre för kommunen att få in ett mindre belopp än inget alls. Till detta kommer att kommunen binder sig till att bland annat skapa ett visst antal bostäder, och att det därmed finns ett krav på kommunen att få detta till stånd.

Ovanstående innebär att det finns en risk att kommunerna, i sin strävan att maximera det ekonomiska uttaget vid tecknande av exploateringsavtal, försenar eller förhindrar att den önskade exploateringen sker.

Finns det finansiell garanti för att projektet kommer att genomföras?

För den som ingår exploateringsavtalet är det av största vikt att säkert veta att infrastrukturprojektet kommer att genomföras. Jernhusen undrar därför vilken part som garanterar att anläggandet av de nya stambanorna genomförs på utsatt tid. Detta även om kommunerna genom exploateringsavtal inte kan finansiera sina åtaganden gentemot staten.

Jernhusen ser positivt på satsningen på nya stambanor, något som gynnar både ett ökat kollektivt resande och att mera gods kan transporteras på järnväg. Sammanfattningsvis har bolaget ett antal frågeställningar och praktiska frågor kring värdeåterföringen som behöver behandlas innan det är ett heltäckande förslag som kan implementeras i svensk lag.

För Jernhusen,



Olof Kjellström,
Bolagsstrateg, Jernhusen AB (publ)