

Yttrande

Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

2015-09-28

Dnr 102-2015/2698

Ert dnr N2015/4841/TIF

Yttrande över Sverigeförhandlingen – Ett författningsförslag om värdeåterföring

Sammanfattning

Lantmäteriet tillstyrker förslaget om värdeåterföring.

Lantmäteriet delar utredningens slutsats att ett frivilligt avtalsbaserat instrument för *värdestegringsersättning* är att föredra och att det bör ske inom ramen för exploateringsavtal.

Lantmäteriet instämmer med utredningens förslag att det ska framgå av kommunernas riktlinjer om en kommun avser att avtala om värdeåterföring i exploateringsavtalen och vilka de grundläggande principerna för värdeåterföring är.

Konsekvenserna av förslagen är svåra att förutse. Lantmäteriet delar uppfattningen att inom rimlig tid efter införandet bör systemet med värdestegringsersättning utvärderas för att ta ställning till om ett annat frivilligt system eller till och med nytt tvångssystem bör övervägas.

4.2 Värdeåterföring bör ske inom ramen för exploateringsavtal

Lantmäteriet delar utredningens slutsats att ett frivilligt avtalsbaserat instrument för *värdestegringsersättning* är att föredra framför ett tvångsverktyg för att återföra värdet av offentliga investeringar till samhället. Att låta hantera värdestegringsersättning inom ramen för exploateringsavtalet har sina fördelar men kan även riskera leda till fördröjda detaljplaneprocesser, särskilt innan erfarenheter och praxis för hanteringen av värdestegringsersättning har utvecklats.

Fördelarna med systemet är att överenskommelser om medfinansiering skapar ökad tydlighet och större transparens samt att värdestegringsersättningen regleras i exploateringsavtalet tillsammans med övriga åtaganden för byggherre eller fastighetsägare. Nackdelarna är att det kan vara svårt för parterna att enas om värdestegringsersättningen om synen på vad som anses vara värdestegring av offentliga

investeringar skiljer sig åt vilket skulle påverka kvantifieringen av desamma.

Att värdestegringsersättning inte kommer att användas i den utsträckning som är motiverat och önskvärt ur samhällets perspektiv kan inte heller uteslutas. Då ett av huvudmålen är att återföra värdeökning för fastigheter som uppstår genom en kommuns finansiering av transportinfrastruktur bör man efter införandet analysera hur stor andel av värdeökningarna som ersatts. Ett lågt utfall i förhållande till värdeökningen gör att andra instrument såsom t.ex. förhöjd fastighetsskatt eller förhöjd kommunal fastighetsavgift kan framstå som mer effektiva. Sådana instrument möjliggör dessutom att skapa ännu större förutsägbarhet och rättvisare medfinansiering.

Framgångsfaktorn för instrumentet med värdestegringsersättningen och viljan att bidra till en skälig medfinansiering beror på hur fastighetsägare och exploatörer upplever att de kan påverka transportinfrastrukturinvesteringarna och därmed skapa maximal nytta och värde för samhällsutbyggnaden.

Lantmäteriet instämmer med utredningens förslag att det ska framgå av kommunernas riktlinjer om en kommun avser att avtala om värdeåterföring i exploateringsavtalen och vilka de grundläggande principerna för värdeåterföring är.

Något annat alternativ än att reglera hanteringen av värdestegringsersättning än i exploateringsavtalet har inte legat inom ramen för utredningens uppdrag. Lantmäteriet ser inte heller att fördelarna med ett separat frivilligt avtalsbaserat instrument vid sidan om exploateringsavtalet skulle vara motiverat för att förebygga de negativa konsekvenser som skulle kunna uppstå. Inom rimlig tid efter införandet bör det frivilliga systemet med värdestegringsersättning i exploateringsavtal utvärderas för att ta ställning till om ett annat frivilligt system eller till och med nytt tvångssystem bör övervägas.

4.3 Övervägda alternativ

Under Alternativ A, som tolkas som nollalternativ, anges att utredningen inte finner några hinder mot att möjligheten till värdestegringsexpropriation finns kvar som ett förhandlingsverktyg för kommunen.

Mot bakgrund av att den som ska vidta en anläggningsåtgärd – staten, en kommun, ett landsting eller ett kommunalförbund – som kan beviljas expropriationstillstånd¹, torde en kommuns möjlighet att använda värdestegringsexpropriation som förhandlingsverktyg vara begränsat.

¹ Expropriationslagen 2 kap. 11 §.

I övrigt delar vi utredningens uppfattning att möjligheten till värdestegringsexpropriation bör finnas kvar.

6.2 Redovisning av konsekvenser enligt förordningen

Lantmäteriet saknar en djupare konsekvensanalys enligt 14 § kommittéförordning (1998:1474). När en lantmäterimyndighet får en detaljplan för samråd ska myndigheten enligt 5 kap. 15 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) bland annat ge råd om tillämpningen av 6 kap. 40-42 §§ PBL. Lantmäterimyndighetens roll i samrådsförfarandet kommer således att utökas om utredningens förslag blir verklighet. Detta tillkommande arbete kräver fortsatt tillräcklig anslagstilldelning.

Lantmäteriets beslut i detta ärende har fattats av generaldirektören Bengt Kjellson. Henrik Roos har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också deltagit divisionschefen Anders Lundquist.



Bengt Kjellson



Henrik Roos