



§ 229

KS 349/15

**Remiss; Delbetänkande från Sverigeförhandlingen: Ett författningsförslag om värdeåterföring (SOU 2015:60)**

**Beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att översända stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse som svar på remissen.

**Ärendet**

Som en del i Sverigeförhandlingen finns ett uppdrag om att lämna ett författningsförslag om värdeåterföring. Författningsförslaget ska tydliggöra hur fastighetsvärdeökning kan ligga till grund för kostnadsdelning i exploateringsavtal. Mölnåls stad har utsetts som remissinstans för detta delbetänkande.

Tanken med ifrågasvarande lagförslag är i grunden god. Dock kommer troligen de situationer då förslaget kan tänkas nyttjas bli begränsade. Troligen kommer tillskottet till finansiering av infrastrukturprojekt från värdeåterföringsfallen utgöra en väldigt liten andel. Denna andel bedöms dock öka något om en lämpligt utformad tvångsmöjlighet införs. Om avsikten är att fastighetssektorn ska bidra i större utsträckning kanske områdesvisa avgifter eller fastighetsskattetillägg är ett bättre tillvägagångssätt. Det kanske t.o.m. är så att fastighetssektorns medfinansiering lämpligast sker genom "normal fastighetsskatt, reavinstskatt, stämpelskatt med flera skatter.

Ett antal brister och svårigheter med lagförslaget kan noteras. Det finns bland annat en risk att det kan bli svårt att förutse om och när en kommun avser ta ut en värdestegringsersättning.

Det kommer vara viktigt att exploatörer i ett tidigt skede får vetskap om den planerade värdeåterföringen så att denna kostnad kan förutses och för att den ska ge utslag på markvärdet.

Svårigheter kan uppstå i form av gränsdragningsproblem. Att avgöra vilka fastigheter som har nytta av ett nytt infrastrukturprojekt och som därmed ska vara med och betala kan vara svårt att avgöra. För att ett kostnadsuttag ska vinna acceptans krävs troligen att påverkansområdet är snävt avgränsat, att värdeinverkan är uppenbar samtidigt som markvärdena är höga även efter ett kostnadsuttag samt att alla berörda fastighetsägare är överens. En möjlig risk är att kommuner på ett mer allmänt plan ser en möjlighet att ta betalt för byggrätter i samband med omfattande infrastrukturprojekt.

I lagförslaget förs ett resonemang kring huruvida systemet med värdeåterföring ska ske genom tvångsregler via myndighetsbeslut eller genom frivilliga avtal. Fördelarna med ett frivilligt system är att det kommer användas i de projekt där de rätta ekonomiska förutsättningarna finns vilket troligen bl.a. kommer leda till bättre utformade projekt, undvikande av tvister samt större legitimitet. Nackdelarna med frivillig värdeåterföring är att

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



den då inte kommer användas i så stor utsträckning och att det ekonomiska tillskottet från värdeåterföringsfallen därmed blir i stort sett försumbar.

Mölnåls stad är ändå, trots ovanstående farhågor, positiva till värdeåterföring men ifrågasätter konsekvensen av frivilligheten. Användningsområdet bedöms dock inte vara särskilt stort och det ekonomiska tillskottet blir därmed litet.

### Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 9 september 2015.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har behandlat ärendet den 15 september 2015, § 85 och föreslår att kommunstyrelsen beslutar att översända stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse som svar på remissen.

### Förslag till beslut

Hans Bergfelt (M) föreslår att :

*Kommunstyrelsen översänder nedanstående skrivelse som svar på remissen;*

”Som en del i Sverigeförhandlingen finns ett uppdrag om att lämna ett författningsförslag om värdeåterföring. Författningsförslaget ska tydliggöra hur fastighetsvärdeökning kan ligga till grund för kostnadsdelning i exploateringsavtal. Mölnåls stad har utsetts som remissinstans för detta delbetänkande.

Tanken att i författning tydliggöra möjligheterna att teckna ifrågavarande överenskommelser är i grunden god. Dock kommer troligen de situationer då metoden kan tänkas nyttjas bli begränsade och tillskottet till finansiering av infrastrukturprojekt från värdeåterföring komma att utgöra en liten andel. Därtill är det angeläget att metoden inte leder till ökade kostnader för ett fortsatt behov av bostadsbyggande.

Även svårigheter med förslaget kan noteras. Exempel är svårigheten att förutse omfattningen av och när en kommun avser ta ut en värdestegringsersättning. För exploatörer kommer det vara viktigt att i ett tidigt skede få vetskap om den planerade värdeåterföringen så att dessa kostnader kan förutses om denna ska ge utslag på markvärdet.

Komplikationer kan också uppstå i form av gränsdragningsproblem. Att avgöra vilka fastigheter som har nytta av ett nytt infrastrukturprojekt och som därmed ska vara med och betala. För att ett kostnadsuttag ska vinna acceptans krävs troligen att påverkansområdet därför är snävt avgränsat, att värdeinverkan är uppenbar samtidigt som markvärdena är höga även efter ett kostnadsuttag samt att alla berörda fastighetsägare är överens.

En annan möjlig risk, som bör uppmärksammas i ett förslag till författning, är att kommuner på ett mer allmänt plan ser en möjlighet att ta betalt för byggrätter i samband med omfattande infrastrukturprojekt.

Vad avser resonemanget kring huruvida systemet med värdeåterföring ska ske med tvångsregler via myndighetsbeslut eller genom frivilliga avtal menar vi att fördelarna med frivilliga överenskommelser överväger då detta leder till projekt där de ekonomiska förutsättningarna finns, vilket också leder till bättre utformade projekt samt undvikande av tvister. På så sätt blir lagstiftningen en möjlighet istället för tvång.”

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Stefan Gustafsson (S) föreslår bifall på planeringsutskottets förslag.

**Beslutsgång**

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut; dels planeringsutskottets förslag, dels Hans Bergfelts (M) förslag. Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med planeringsutskottets förslag.

Omröstning begärs och ska genomföras. Följande beslutsgång godkänns vid omröstningen:

Ja-röst för planeringsutskottets förslag.

Nej-röst för Hans Bergfelts (M) förslag.

*Omröstningsresultat*

Med 5 ja-röster mot 4 nej-röster beslutar kommunstyrelsen i enlighet med planeringsutskottets förslag.

Ja röstar Marie Östh Karlsson (S), Stefan Gustafsson (S), Solveig hallin (S), Ulrika Frick (MP) och Ove Dröscher (S).

Nej röstar Hans Bergfelt (M), Gabriela Nilsson (M), Joel Olsson (SD), Ingemar Johansson (C).

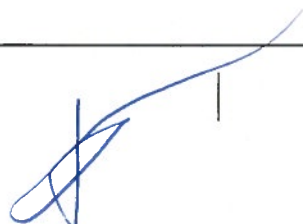
Marcus Claesson (FP), Peter Berg Johnson (KD) avstår från att rösta.

Paragrafen justeras omdelbart.

**Expedieras till**

Näringsdepartementet, planeringsutskottet

---

Justerandes sign |  | Utdragsbestyrkande