

Till:
Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

N2015/4841/TIF

REMISSYTTRANDE

Delrapport från Sverigeförhandlingen - Ett författningsförslag om värdeåterföring (SOU 2015:60)

SABOs synpunkter

SABOs synpunkter omfattar endast Sverigeförhandlingens förslag om värdestegringsersättning avseende exploateringsfastigheter för flerbostadshus.

SABO avstyrker förslaget om införande av en värdestegringsersättning av flera skäl.

För det första är risken stor att tillämpningen blir godtycklig och rättsosäker. Det är ytterst vanskligt att beräkna "rätt" nivå på värdoförändringar, vilket innebär att förändringarna kan komma att beräknas på olika sätt i olika kommuner liksom i olika exploateringsavtal mellan kommuner och fastighetsägare. Metoden är inte särskilt transparent och den som är en bra förhandlare kan komma bättre ut än den som inte är det.

För det andra är risken stor att bestämmelserna leder till ett minskat bostadsbyggande. Om en kommun ska kunna ta ut ersättning både för lokala infrastrukturprojekt och för statliga och regionala trafikinfrastrukturprojekt finns en risk att ersättningsnivåerna att bli så höga att investeringskalkylerna för nya bostadshus spricker, vilket innebär att husen inte kommer att byggas.

Ett av syftena med Sverigeförhandlingen är att identifiera åtgärder som leder till en förbättrad tillgänglighet och ett ökat bostadsbyggande i framför allt storstäderna. Detta förslag riskerar alltså att få precis motsatt effekt.

Det är visserligen fullt möjligt att marknadsvärdet på en fastighet skulle öka något på grund av infrastrukturinvesteringar i närheten. Problemet är dock att fastighetsägaren inte tillgodogöra sig den ökningen förrän vid en framtida överlåtelse. Under uppförandeskedet och den tid man förvaltar fastigheten så är det kassaflödet som är avgörande för om projektet är lönsamt eller inte. De allmännyttiga kommunala bostadsföretagen som bygger nya hus för långsiktigt ägande och förvaltning och inte för att sälja kommer därför inte att kunna använda det ökade marknadsvärdet till att betala ersättningar till kommunen. Att i hyresförhandlingar kunna träffa överenskommelser om en högre hyra för att täcka fastighetsägarens utgifter för medfinansiering av infrastruktur är helt orealistiskt.

SABO anser att principen ska vara att statliga och regionala investeringar i transportinfrastruktur ska betalas via skattesystemet och av dem som faktiskt brukar den nya infrastrukturen. Det är orimligt att bara nya husägare ska vara med och betala notan.

Om regeringen ändå skulle välja att gå vidare med idén om att fastighetsexploatorerna ska vara med och betala statliga och regionala investeringar i transportinfrastruktur, så bör en annan finansieringsmetod än värdeökningsåterföring användas. Den bör i så fall utgå från den befintliga kostnadsbaserade metoden som idag regleras i 6 kap. 40 § plan- och bygglagen och som innebär att byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Då kan man också undvika det gränsdragningsproblem som kan uppstå med den nu föreslagna lagändringen i de fall en kommun genom ett exploateringsavtal tar ut ersättning både för infrastrukturprojekt som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras och för att medfinansiera statlig investering i trafikinfrastruktur.

Dessutom behövs bestämmelser om hur och vem som ska kontrollera att de ersättningar som betalas till kommunen verkligen används för det avsedda ändamålet, det vill säga kommunens medfinansiering i statliga eller regionala transportinfrastrukturprojekt. Det behövs också bestämmelser om hur de ersättningar som har betalats till en kommun ska kunna återbetalas om trafikinfrastrukturprojekten inte blir av eller förändras till storlek och form. Detta behöver regleras i lag.

Stockholm den 4 september 2015

Kurt Eliasson
VD