

Näringsdepartementet

[n.registrator@regeringskansliet.se](mailto:n.registrator@regeringskansliet.se)  
[peter.kalliopuro@regeringskansliet.se](mailto:peter.kalliopuro@regeringskansliet.se)

Stockholm 2015-10-01

## Remissvar

### Ett författningsförslag från Sverigeförhandlingen om värdeåterföring (SOU 2015:16)

Riksförbundet Bostadsrätternas Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätternas, är Sveriges största intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 6 500 bostadsrättsföreningar och 10 600 bosparare som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 275 000 hushåll.

Den sk Sverigeförhandlingen har i uppdrag att förhandla om finansieringen av en höghastighetsjärnväg mellan Stockholm och Göteborg/Malmö och identifiera åtgärder som framförallt leder till ett ökat bostadsbyggande i storstadsregionerna. Bostadsrätternas har välkomnat detta initiativ eftersom detta sannolikt är en av få aktuella vägar för att ge kommunerna kraftiga incitament för att åtgärda dagens bostadsbrist.

I Sverigeförhandlingens uppdrag ingår också att föreslå lagändringar som medger värdeåterföring från de privata fastighetsägare som gynnas av dessa offentliga investeringar. Begreppet värdestegringsersättning föreslås föras in i PBLs 6 kap regler om exploateringsavtal samt att kommuner ges rätt att också lämna bidrag till byggande av väg m.m. som staten eller andra kommuner och landsting ansvarar för.

**Sammanfattningsvis biträder Bostadsrätternas utredningens förslag men föreslår därutöver att lagstiftningen görs tillfällig i avvaktan på att Sverigeförhandlingens resultat kan utvärderas.**

Utredningen pekar på att det i Sverige redan idag finns flera instrument för återföring av värdeökningar för fastigheter; skatter, avgifter, försäljning eller upplåtelse av fastigheter, inlösen av mark, myndighetsbeslut eller expropriation. Viktigast i sammanhanget är naturligtvis den allmänna företagsbeskattningen samt den speciella fastighetsbeskattning som denna näringsgren

belastas av. I samband med infrastrukturinvesteringar finns också gatukostnadsersättningar och möjlighet till den – dess bättre ännu ej använda - metoden med värdestegringsexpropriering.

I sammanhanget kan noteras att den kommunala fastighetsavgiften som beskrivs på sidan 43 i utredningen –i det fall det gäller flerfamiljshus utgår den per lägenhet (för 2015 1.243 kr och år) och inte per fastighet – summan kan således bli väsentligt högre än den angivna.

Den vanliga metoden för att reglera utformning och kostnader i samband med större stadsbyggnadsprojekt är exploateringsavtal mellan fastighetsägare och det offentliga. Därigenom läggs också grunden för kommande intäkter och kostnader samt givetvis därmed eventuella värdeökningar. Huruvida det synnerligen allmänt beskrivna instrumentet värdestegringsersättning substantiellt kommer att påverka förhandlingarna och de framtida överenskommelserna är svårt att bedöma – inte minst eftersom exploateringsavtalen för en utomstående regelmässigt är mycket svåra att värdera och ta ställning till. Vår bedömning är dock att det i Sverigeförhandlingarna torde vara större problem att fastställa kostnads-, skatte- och intäktsfördelning samt ”värdeförändringar” mellan kommuner, landsting, stat än visavi privata investeringar.

Dessutom är det vår uppfattning att det ytterst sällan är enskilda fastighetsägare som är den starkare parten då samhället initierar nödvändig utbyggnad av infrastruktur. Det finns därför anledning ifrågasätta om det verkligen behövs ytterligare lagstiftning inom detta område.

Sverigeförhandlingen är dock en tämligen unik – och tidsbestämd – åtgärd som förhoppningsvis vinner framgång med sitt syfte. Om det bedöms som nödvändigt för förhandlingarnas genomförande så motsätter sig Bostadsrätterna inte den föreslagna förändringen av PBL och kommunallagen. Sverigeförhandling ger sannolikt också erfarenhet om de föreslagna ändringarna bör och kan permanentas eller avfärdas som obehövliga. Därför bör förslagen tidsbegränsas på samma sätt som till exempel tidigare gjorts med reglerna kring äkta/oäkta bostadsföretag.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

Riksförbundet Bostadsrätterna i Sverige ekonomisk förening