



HELSINGBORG

Näringsdepartementet
N2015/4841/TIF

Yttrande över delbetänkande från Sverigeförhandlingen: Ett författningsförslag om värdeåterföring, Dnr 00490/2015

Helsingborgs stad har fått möjlighet att yttra sig över Näringsdepartementets Delbetänkande från Sverigeförhandlingen: författningsförslag om värdeåterföring (SOU 2015:60).

Ärendet har beretts av tjänstemän på stadsledningsförvaltningen.

Bakgrund

Regeringen beslutade den 1 juli 2014 att tillkalla en särskild utredare som ska fungera som förhandlingsperson i kommittén för utbyggnad av nya stambanor samt åtgärder för bostäder och ökad tillgänglighet i storstäderna (dir. 2014:106), numera kallad Sverigeförhandlingen.

Sverigeförhandlingen har för perioden 2014 till 2017 i uppdrag att förhandla om en finansiering av höghastighetsjärnväg mellan Stockholm och Göteborg/Malmö samt om åtgärder som förbättrar tillgängligheten och kapaciteten i transportsystemet och leder till ett ökat bostadsbyggande i storstadsregionerna. Syftet med förhandlingen är att dels möjliggöra ett snabbt genomförande av höghastighetsjärnvägar på ett sätt som maximerar deras samhällsekonomiska lönsamhet, dels identifiera kostnadseffektiva åtgärder som leder till en förbättrad tillgänglighet och ett ökat bostadsbyggande i framför allt storstäderna med fokus på resurseffektivitet, hållbarhet och förtätning. Förhandlingen har också i uppdrag att titta på en möjlig utbyggnad av järnvägen i norr och ingå överenskommelser för att främja cykling.

Sverigeförhandlingen har även i uppdrag att föreslå lagändringar om så kallad värdeåterföring.

Offentliga investeringar i transportinfrastruktur bidrar ofta till att fastigheter ökar i värde. Det finns därför enligt direktiven argument för att låta de fastighetsägare som gynnas av en offentlig investering återföra delar av detta värde till samhället, så kallad värdeåterföring.

Sverigeförhandlingen lämnade i juni 2015 en delrapport med författningsförslag som tydliggör hur fastighetsvärdesökning kan ligga till grund för kostnadsdelning i exploateringsavtal.

Lagändringen träder i kraft 1 den januari 2016.

Helsingborgs stads synpunkter

Helsingborgs stad anser att utredarens förslag är kortfattat och enkelt. Staden ställer oss positiva till föreslagen lagändring. Genom värdestegringsersättning kan kommunen få ersättning för sina infrastrukturåtgärder som inte avser den ifrågavarande detaljplanen. Däremot är vi tveksamma till den praktiska användningen. Det finns också frågetecken kring hur värdeökningen ska värderas och hur värdeökningen hanteras i befintliga fastigheter. Det finns en risk att förhoppningarna på värdeåterföring är för stora och att förslaget i praktiken bara får marginell effekt.

Nytt verktyg för värdeåterföring

Det är en fördel att infrastrukturen inte behöver vara villkorad detaljplanen, det ger kommunerna ökade möjligheter.

Värdeökningen bör inte begränsas till fall då värdeökning av viss betydelse kan påvisas, exempelvis ”avsevärd” eller ”väsentlig”. Detta då det strider mot likabehandlingsprincipen. Eftersom verktyget bygger på ett frivilligt avtal ska parterna själv kunna avgöra när värdeökningen är så pass betydande att det finns skäl att ingå avtal. Det kan dock vara svårt för fastighetsägare att förstå hur stor värdeökningen kommer bli, och om de inte förstår hur stor den kommer bli kan det bli svårt att förhandla.

Modellen som föreslås bygger på frivillighet, vilket både är en styrka och en svaghet. Kommunerna kan inte förutsäga utfallet av medfinansieringen då det är beroende av förhandling med många fastighetsägare under lång tidsperiod. Medfinansiering genom värdeåterföring innebär därför ett risktagande för kommunerna.

Värdeåterföring förutsätter dessutom relativt höga fastighetsvärden och gynnsamma exploateringsförutsättningar vilket ger upphov till konsekvenser som bör belysas närmare.

Värdeåterföring i samband med exploateringsavtal

I princip finns det möjlighet att träffa avtal om värdeåterföring redan i dag, men författningsförslaget tydliggör denna process, vilket är positivt.

Överenskommelser om värdeåterföring i exploateringsavtal medför också att det inte skapas någon ny typ av avtal och någon ny process, vilket minskar administrationen.

Det ska framgå av kommuners riktlinjer för exploateringsavtal om kommuner avser att använda sig av värdestegringsersättning för att fastighetsägare i god tid ska kunna förutse vilka förutsättningar som de kommer att mötas av i förhandlingar med kommunen.

Fördelen med att ingå överenskommelse i samband med exploateringsavtal och detaljplan är att värdet av transportinfrastrukturen för fastighetsägaren påverkas av utformningen av detaljplanen och kostnadsdelningen i exploateringsavtalet. Det är en fördel att det uppmärksammas i tid, och att fastighetsägarna därmed får vara med och påverka från början. Det möjliggör en ömsesidig fördelaktig förhandling.

Tillägget i befogenhetslagen anser vi vara naturligt, det bör inte finnas geografiska begränsningar om kommunen vill lämna bidrag till något kommunen anser ökar värde för dem.

Det är sällan avtal om värdeåterföring sker i dag även om möjlighet finns. Det är därför tveksamt om det nya författningsförslaget kommer att användas i speciellt stor utsträckning.

Dessutom ställer vi oss frågande till om kommunen kan upprätthålla likabehandlingsprincipen i en detaljplan med flera intressenter?

Befintliga fastigheter

När värdestegring sker till följd av infrastrukturinvesteringar då sker det även i befintliga fastigheter. Det innebär ofta andra förutsättningar med exempelvis flera fastighetsägare, heterogena fastighetsägarförhållanden och omfattande befintligt fastighetsbestånd.

Det finns flera frågetecken kring modellen för värdeåterföring.

Eftersom värdeåterföringen ska regleras i exploateringsavtal innebär det att värdeökning i befintliga fastigheter inte kan återföras. Det vore intressant med ett verktyg för att även denna värdestegring kan komma det offentliga till godo. Hur stämmer detta överens med likabehandlingsprincipen?

Kommuners möjligheter att medfinansiera transportinfrastruktur

Det är positivt att kommuners möjligheter att lämna bidrag till transportinfrastruktur som andra kommuner eller aktörer ansvarar för ökar och tydliggörs.

Utredaren förordar frivillighet ifråga om kommuners medfinansiering vilket är positivt.

Vi har dock svårt att se hur förslaget på ett påtagligt sätt kommer att öka den förhandlade medfinansieringen som trots allt redan finns.

Helsingborgs stad medfinansierar redan idag infrastrukturåtgärder i statlig infrastruktur.

Kontaktpersoner hos oss i ärendet finner ni nedan.

Karin Sterte
Mark- och exploateringschef
Stadsledningsförvaltningen
karin.sterte@helsingborg.se
042-10 53 17

Susanne Duval
Infrastrukturstrateg, projektledare Sverigeförhandlingen
Stadsledningsförvaltningen
susanne.duval@helsingborg.se
042-10 33 33

Helsingborg den 29 septemberber 2015

Peter Danielsson
Ordförande