



Datum
2015-09-21

Beteckning
101-23918-2015

Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

REGERINGSKANSLIET
Näringsdepartementet
Registratören

Ink 2015 -10- 06

Till Dnr. N2015/04841/TIF

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

N2015/4841/TIF

Länsstyrelsen delar uppfattningen att det är rimligt att låta de fastighetsägare som gynnas av en offentlig investering återföra delar av värdet till samhället. Vidare är det positivt att det tas fram ett nytt verktyg för att möjliggöra värdeåterföring och att relevant lagstiftning justeras. Men frågan är komplex och Länsstyrelsen vill lyfta några oklarheter.

Det är svårt att isolera vilka faktorer som påverkar värdeökningen för en fastighet. Planeringsprocessen för infrastrukturåtgärder är tidskrävande, större projekt tar ofta många år att planera och lika många att bygga. Överklaganden är legio. Processen för att ta fram detaljplaner är i jämförelse betydligt kortare. Därmed blir det svårt att avgöra hur stor värdeökningen blivit över tiden, det vill säga vilken tidpunkt ska man jämföra med, när infrastrukturen började planeras eller byggstart eller någon annan given tidpunkt. En större investering på regional nivå (Citybanan, Förbifart Stockholm) ger dessutom med all säkerhet värdeökningar långt utanför sitt närområde. Det är svårt att särskilja denna ökning från andra delregionala och lokala investeringar. Skattepolitik och ekonomisk konjunktur är andra områden som påverkar fastigheters värde. Därmed uppstår risk för bristande transparens för de ingående parterna.

Delbetänkandet menar att värdeåterföring genom frivilliga avtal leder till förhandling med värdeskapande för båda parter. Länsstyrelsens bedömning är att det främst gäller till relationen mellan stat och kommun samt kommun och exploatör, men sällan mellan staten direkt med exploatör (med enstaka undantag). Det beror på att kommunerna har planmonopol och ansvarar för att ta fram detaljplaner. Frågan är alltså hur mycket förhandling och värdeskapande (i form av utformning av projektet) som enskilda fastighetsägare tillgodogörs vid en statlig investering eftersom de ofta kommer in i ett senare planeringsskede när förhandling redan skett mellan stat och kommun. I 2013 års Stockholmsförhandling om tunnelbaneutbyggnad skedde förhandlingarna mellan just staten och kommuner och samma sak gäller för den pågående Sverigeförhandlingen.

Erfarenheten hittills i medfinansieringsprojekt är dessutom att det kommunala värdeskapandet i form av inflytande på den statliga infrastrukturens utformning inte har varit så stort.

Beslut i detta ärende har fattats av länsöverdirektör Magdalena Bosson. I den slutliga handläggningen har förvaltningsdirektör Åsa Ryding och tillväxtdirektör Karina Uddén deltagit. Föredragande har varit trafikdirektör Robert Örtegren.

Datum
2015-09-21

Beteckning
101-23918-2015



Magdalena Bosson



Robert Örtegren