



UPPSALA  
UNIVERSITET

Juridiska fakultetsnämnden

Box 256  
SE-751 05 Uppsala

REMISSYTTRANDE

2015-10-01

JURFAK 2015/56

Näringsdepartementet

**SOU 2015:60 Delrapport från Sverigeförhandlingen – Ett  
författningsförslag om värdeåterföring  
(N2015/4841/TIF)**

Juridiska fakultetsnämnden i Uppsala har beretts möjlighet att yttra sig över de förslag till lagändringar rörande utökad möjlighet till värdeåterföring. Juridiska fakulteten vid Uppsala universitet anför följande.

**Allmänt**

Enligt Juridiska fakultetsnämnden framstår förslaget rörande utökad möjlighet till värdeåterföring som adekvat och väl avvägt. Nämnden vill särskilt framhålla att det instämmer i att möjligheten till värdeåterföring i första hand bör ske genom frivilliga överenskommelser mellan berörda parter. I övrigt lämnar fakultetsnämnden följande synpunkter.

**Förutsättningar för åtagande om värdestegringsersättning**

I förslaget på lagändringar ingår bland annat att man i PBL 6 kap. 39 § inför ett tillägg som innebär att en kommuns skyldighet att anta riktlinjer för fördelning av kostnader och intäkter utökas till att även innefatta värdestegringsersättning. Juridiska fakultetsnämnden anser att det är en mycket viktig ändring eftersom kravet på riktlinjer syftar till att skapa transparens och ökad tydlighet. Kravet på insyn och tydlighet, och därmed också krav på rättsäkerhet och förutsebarhet, bör också spegla utformningen av övriga bestämmelser i PBL som rör värdestegringsersättning. I förslaget angående värdestegringsersättning föreslås att kriteriet för när det kan bli fråga om ersättning ska vara att fastigheten kan antas öka i värde. Utredningen har avfärdat att det skulle behöva vara fråga om en väsentlig ökning. Det föreslås inte något särskilt tillvägagångssätt för hur värdeökningen ska fastställas.

Föreslagen ordning innebär att det ställs lägre krav på när värdestegringsersättning via exploateringsavtal kan aktualiseras jämfört med när en byggherre eller en fastighetsägare i övrigt kan åta sig



finansiering genom exploateringsavtal. För det senare krävs att åtgärderna ska vara *nödvändiga för detaljplan* samt åtgärderna ska stå i *rimligt förhållande till dennes nytta* av planen, BPL 6 kap. 40 § 1 st. Lämpligheten av att ställa lägre krav för värdestegringsersättning kan ifrågasättas eftersom det kan leda till att möjligheten används i fler situationer än vad som är avsikten, till och med missbrukas. Kommuner har goda möjligheter att utöva påtryckning på fastighetsägare i syfte att få dem att åta sig kostnadsansvar. Det nu sagda motiverar att regelverket inte öppnar för att åtagande om värdestegringsersättning ska kunna lämnas på fel grunder eller alltför lättvindigt. Eftersom värdestegringsersättning inte förutsätter detaljplaneändring blir utrymmet för kommunen att själv bestämma dessutom än större. Möjligen bör högre krav därför ställas på när ersättning kan komma ifråga. Ett förslag är att precis som enligt första stycket även i andra stycket uppställa krav på att åtgärden ska stå i rimligt förhållande till fastighetsägarens nytta av åtgärden, för att åtagande ska kunna göras.

#### **Ett tvångsverktyg som ett alternativt förslag**

Som alternativ till ett frivilligt avtalsbaserat instrument för värdeåterföring föreslås återföring genom myndighetsbeslut, något som skulle kunna aktualiseras om avtal inte kan komma till stånd. I förslaget om tvångsverktyg anförs att betalningsansvaret för värdestegringsersättning ska följa fastigheten vid en eventuell överlåtelse för att så långt möjligt säkerställa betalningsförmåga, s. 99. Förslaget i denna del motiveras inte närmare, vilket i sig kan ifrågasättas. Från materiell synpunkt innebär det i någon mån ett avsteg från etablerat synsätt på fastighetsrättens område. Regelverket där präglas av att belastningar på en fastighet inte ska överleva en överlåtelse. För att upprätthålla denna princip har man bland annat i JB 7 kap. gjort avsteg från vad som allmänt sett gäller på kontraktsrättens område. Ett exempel som kan nämnas är att ny ägare får en bättre rätt än tidigare ägare i vissa fall, situationer som innebär avvikelser till exempel från skuldebrevslagen. Förslaget utgör därmed en avvikelse från etablerat tillvägagångssätt på fastighetsrättens område, vilket som fakultetsnämnden ser det kräver en motivering. Ytterligare frågor som uppstår med anledning av förslaget i denna del är om betalningsansvaret ska kunna skrivas in i fastighetsregistret och om fastigheten ska utgöra säkerhet för fordringen.

Slutligen, enligt fakultetsnämnden framstår det inte som självklart att betalningsansvaret ska följa fastigheten. Köpeskillingen vid en överlåtelse har sannolikt anpassats efter att en värdeökning kommer ske eller redan har skett. I och med att köpeskillingen betalas kompenseras säljaren för värdeökningen av köparen. Detta utgör argument för att knyta betalningsansvaret till säljaren. Ett mer ändamålsenligt alternativ kan därför vara att värdestegringsersättningen förfaller till betalning i samband med att fastigheten överläts.



UPPSALA  
UNIVERSITET

REMISSYTTRANDE

2015-10-01

JURFAK 2015/56

Förslag till yttrande i detta ärende har upprättats av docent Erika P Björkdahl. Yttrandet har på delegation avgivits av fakultetens dekanus, professor Mattias Dahlberg.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mattias Dahlberg', written in a cursive style.

Mattias Dahlberg