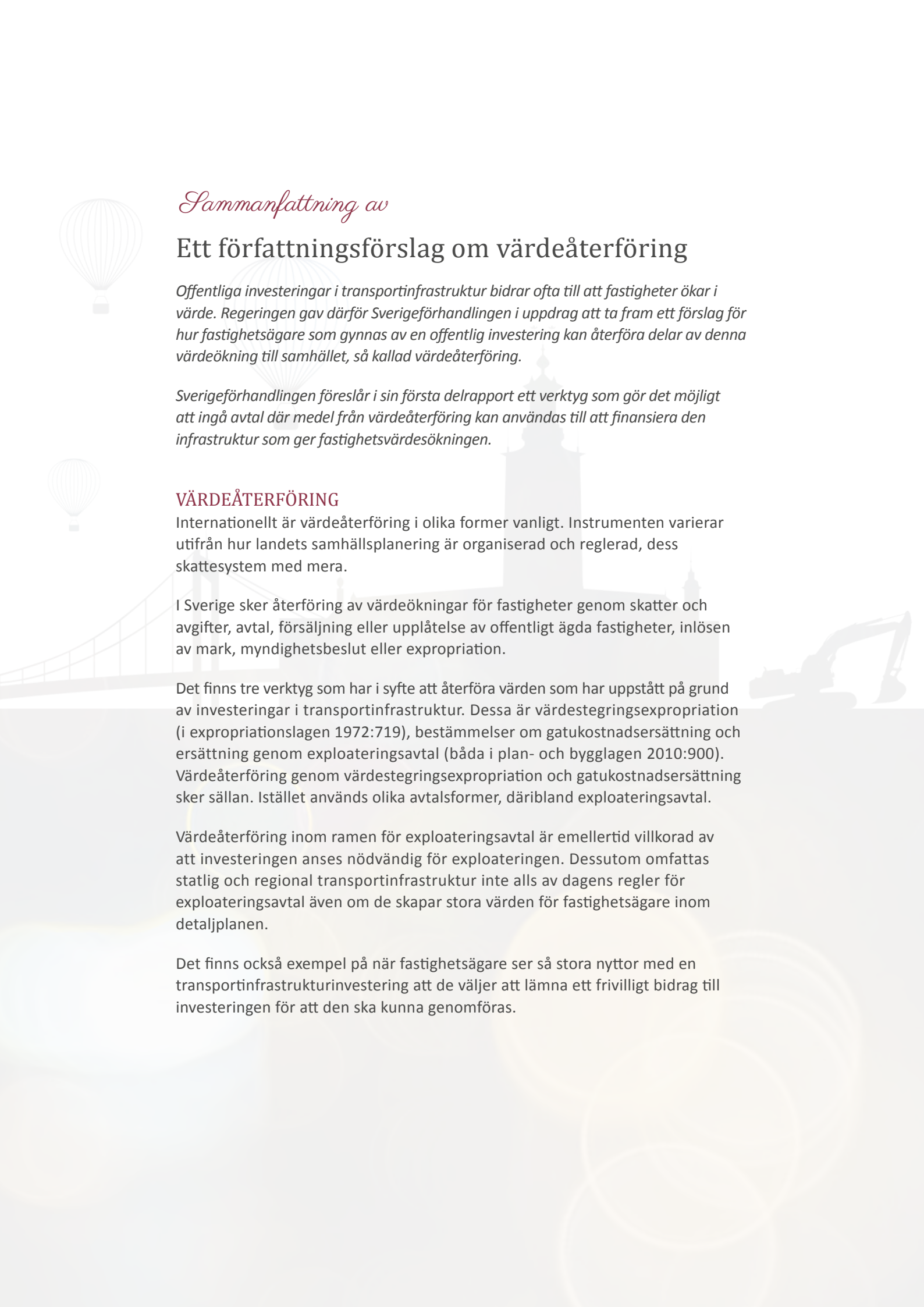


Sammanfattning av delrapport från

SVERIGEFÖRHANDLINGEN

Ett författningsförslag om värdeåterföring





Sammanfattning av

Ett författningsförslag om värdeåterföring

Offentliga investeringar i transportinfrastruktur bidrar ofta till att fastigheter ökar i värde. Regeringen gav därför Sverigeförhandlingen i uppdrag att ta fram ett förslag för hur fastighetsägare som gynnas av en offentlig investering kan återföra delar av denna värdeökning till samhället, så kallad värdeåterföring.

Sverigeförhandlingen föreslår i sin första delrapport ett verktyg som gör det möjligt att ingå avtal där medel från värdeåterföring kan användas till att finansiera den infrastruktur som ger fastighetsvärdesökningen.

VÄRDEÅTERFÖRING

Internationellt är värdeåterföring i olika former vanligt. Instrumenten varierar utifrån hur landets samhällsplanering är organiserad och reglerad, dess skattesystem med mera.

I Sverige sker återföring av värdeökningar för fastigheter genom skatter och avgifter, avtal, försäljning eller upplåtelse av offentligt ägda fastigheter, inlösen av mark, myndighetsbeslut eller expropriation.

Det finns tre verktyg som har i syfte att återföra värden som har uppstått på grund av investeringar i transportinfrastruktur. Dessa är värdestegringsexpropriation (i expropriationslagen 1972:719), bestämmelser om gatukostnadsersättning och ersättning genom exploateringsavtal (båda i plan- och bygglagen 2010:900). Värdeåterföring genom värdestegringsexpropriation och gatukostnadsersättning sker sällan. Istället används olika avtalsformer, däribland exploateringsavtal.

Värdeåterföring inom ramen för exploateringsavtal är emellertid villkorad av att investeringen anses nödvändig för exploateringen. Dessutom omfattas statlig och regional transportinfrastruktur inte alls av dagens regler för exploateringsavtal även om de skapar stora värden för fastighetsägare inom detaljplanen.

Det finns också exempel på när fastighetsägare ser så stora nyttor med en transportinfrastrukturinvestering att de väljer att lämna ett frivilligt bidrag till investeringen för att den ska kunna genomföras.



FÖRSLAG TILL NYTT VERKTYG FÖR VÄRDEÅTERFÖRING

Sverigeförhandlingen föreslår nu ett förhandlingsbaserat verktyg. Detta verktyg kan en kommun och en fastighetsägare använda då de ska ingå avtal om återföring av värdeökning för fastigheter som uppstår när en kommun investerar i eller medfinansierar t.ex. en väg eller järnväg.

Verktyget kan användas i de fall då kommunen själv inte äger fastigheten som gynnas av den nya infrastrukturen. Förslagsvis kallas verktyget för värdestegringsersättning. Överenskommelse om värdestegringsersättning ska kunna ske i samband med att exploateringsavtal upprättas.

Medel från värdeåterföring ska användas för att finansiera den transportinfrastruktur som ger värdeökningen, antingen genom kommunens egna investeringar i transportinfrastruktur eller genom kommunal medfinansiering. Då kan det handla om både statens och ett landstings investeringar av transportinfrastruktur som t.ex. tunnelbana.

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

Vid tillämpningen av värdestegringsersättning ska kommunerna förhålla sig till kommunallagens likställighetsprincip och EU:s statsstödsregler. Dessa regler går ut på att behandla alla lika och att inte gynna någon i förhållande till någon annan.

FÖRSLAG OM FÖRTYDLIGANDE AVSEENDE MEDFINANSIERING

Det blir allt vanligare att kommuner och landsting gör gemensamma transportinfrastruktursatsningar. Vi föreslår ett tillägg till befogenhetslagen (2009:47) som förtydligar att kommuner ska kunna medfinansiera byggande av väg och järnväg som en annan kommun eller ett annat landsting ansvarar för. Detta under samma förutsättningar som en kommun kan medfinansiera statliga vägar och järnvägar.

EFFEKTIVARE SAMHÄLLSBYGGANDE

Sammanfattningsvis har vi gjort bedömningen att detta verktyg för värdeåterföring har förutsättningar att leda till ett mer effektivt och värdeskapande samhällsbyggande.



Sverigeförhandlingens uppdrag är att förhandla om en finansiering av höghastighetsjärnväg mellan Stockholm och Göteborg/Malmö samt om åtgärder som förbättrar kollektivtrafiken i storstadsregionerna.

Totalt ska infrastruktursatsningar runt om i Sverige möjliggöra byggandet av cirka 100 000 nya bostäder.

Förhandlingen har också i uppdrag att titta på en möjlig utbyggnad av järnvägen i norr och ingå överenskommelser för att främja cykling. Vidare ska förhandlingens också analysera och pröva möjliga finansieringslösningar för Östlig förbindelse.

www.sverigeforhandlingen.se
twitter.com/sveforhandling

