

## VÄRDEÅTERFÖRING, PÅGÅENDE ARBETE 2015-03-02

***Denna PM beskriver översiktligt Sverigeförhandlingens uppdrag att presentera ett författningsförslag för så kallad värdeåterföring, senast 1/6 2015.***

Värdeåterföring syftar på det offentliga möjligheten att återföra delar av de realiserbara fastighets- och exploateringsrelaterade ekonomiska värden som genererats av en offentlig investering i transportinfrastruktur. Återförandet av värde kan ske på många olika sätt. Det kan ske som offentligt markinnehav, inlösen av mark, uttag av värdebaserade skatter och avgifter eller avtalsöverenskommelser med berörda aktörer. Värdeåterföring är vanligt förekommande internationellt och även i Sverige. Sverigeförhandlingens uppdrag är att komplettera det svenska systemet med verktyg för värdeåterföring när marken inte är kommunalt ägd.

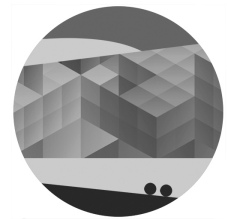
### Direktiv

”Inom ramen för uppdraget ska förhandlingspersonen föreslå lagändringar som tydliggör hur markvärdesökning som uppstår genom investeringar i infrastruktur kan ligga till grund för kostnadsdelning i samband med exploateringsavtal. Hänsyn ska tas till befintlig lagstiftning som påverkar möjligheterna att låta en markvärdesökning ligga till grund för kostnadsdelning, som kommunallagen (1991:900) och lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter. Om det anses finnas ett behov ska förslag till ändringar föreslås i dessa lagar.”

- ”...värdeåterföring genom exploateringsavtal kan ge nytta till både offentliga och privata aktörer och öka genomförandetakten för angelägna investeringar, som t.ex. de åtgärder som kan komma att föreslås inom ramen för det nu aktuella uppdraget.
- ”Värdeåterföring genom exploateringsavtal kan också ge incitament till aktörerna att finna nyttomaximerande och kostnadssänkande lösningar för infrastruktur och exploatering.”
- ”Medel från värdeåterföring kan användas för att finansiera den infrastruktur som ger markvärdesökningen, direkt via kommunala infrastrukturinvesteringar eller indirekt via kommunal medfinansiering av statlig infrastruktur.”

### Förslag – pågående arbete ej slutgiltigt.

- Tillägg i Plan- och bygglagen 2010:900.
- Förslaget är att värdeåterföring i samband med exploateringsavtal är
  - frivilligt, det vill säga kommunen kan välja att förhandla om den eller låta bli. Väljer man att förhandla om värdeåterföring ska detta aviseras i kommunens riktlinjer för exploatering.



SVERIGEFÖRHANDLINGEN

- värdebaserat, till skillnad från kostnadsbaserat som gäller övrigt innehåll i exploateringsavtalet.
  - förhandlingsbaserat, det vill säga att det inte är ett i förväg fastställt belopp utan summan avgörs i förhandlingen mellan kommun och fastighetsägare.
- Ikraftträdande så snart som möjligt.

Exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur”. (PBL 2010:900)

Exploateringsavtal tecknas när kommunen och fastighetsägaren, efter förhandling, har kommit överens om ansvar och ekonomiska åtaganden i samband med en detaljplans genomförande.

Förslaget att avtal om värdeökning på grund av det offentliga investering i infrastruktur kan ingås i samband med exploateringsavtal, innebär inga övriga förändringar av exploateringsförfarandet. Det betyder att förhandlingen om belopp och villkor för betalning av fastighetsägarens åtagande till kommunen bestäms i förhandlingen.

Värdeåterföringen ska vara föranledd av en namngiven åtgärd. Detta dels för att kunna avgöra hur den namngivna åtgärden påverkar värdet på byggrätterna, dels för att kunna knyta villkor för till exempel en eventuell återbetalning till den namngivna åtgärdens genomförande.

Att beloppet på bidraget baseras på en namngiven åtgärds värdepåverkan medför att bidragets storlek följer värdet av detaljplanens innehåll för fastighetsägaren, värdet på fastighetsmarknaden och eventuell etappvis exploatering. Värdet av planen för fastighetsägare kan variera till exempel utifrån detaljplanens utformning (som markanvändning, byggrätter, övrigt värdepåverkande innehåll), upplåtelseform (avgörs ej i planen), läget på marknaden och läget på byggrätterna i relation till den namngivna infrastrukturinvesteringen.

Om den namngivna åtgärden inte genomförs, eller försenas på ett sådant sätt som minskar eller helt tar bort värdepåverkan på exploateringen, kan parterna i exploateringsavtalet komma överens om villkor för återbetalning av bidraget.

För att få förutsägbarhet och transparens i planeringsprocessen är förslaget att den kommun som tänker använda värdeåterföring genom exploateringsavtal måste ange detta i sina riktlinjer.

Förutsägbarhet och transparens är viktiga för en välfungerande marknad och för att värdeökningen inte ska avspeglas i tidiga (mark-)transaktioner.