



DATUM
2015-09-24
ERT DATUM
2015-06-23

DIARIENR
2015/146-4
ER BETECKNING
N2015/4841/TIF

Regeringskansliet
Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

Ett författningsförslag om värdeåterföring (SOU 2015:7)

I detta remissvar tar Statskontoret inledningsvis ställning till utredningens förslag om att kommuner och landsting ska få medfinansiera andra kommuners byggande av väg och järnväg. Därefter presenterar Statskontoret sina synpunkter på förslaget till ett nytt verktyg för värdeåterföring vid infrastrukturinvesteringar.

Kommuners och landstings medfinansiering av transportinfrastrukturprojekt

Utredningens förslag är att kommuner ska ges möjlighet att medfinansiera byggande av väg och järnväg i annan kommun under samma förutsättningar som kommuner kan medfinansiera statliga vägar och järnvägar. Statskontoret tillstyrker förslaget eftersom det kan förenkla för kommunerna att ta ställning till sådana investeringar.

Förslag till verktyg för värdeåterföring

Statskontoret ställer sig bakom ambitionerna i utredningen att tydliggöra och öka transparensen i ett tidigt skede av exploateringsprocessen. Statskontoret anser dock att det saknas underlag i utredningen för att kunna ta ställning till förslaget. Det gäller särskilt konsekvenserna av förslaget, där ett antal frågor behöver klargöras i den fortsatta beredningen.

Oklart om förslaget innebär en ökad transparens och förutsägbarhet

Statskontoret anser att det är oklart om utredningens förslag avseende ett frivilligt verktyg för värdeåterföring kommer att bidra till en ökad transparens och förutsägbarhet i processen. Förslaget lämnar ett stort utrymme åt avtalsparterna att komma överens om villkor, men ger begränsad vägledning till kommuner, fastighetsägare och byggherrar om exempelvis fastställande av nivån på värdestegringsersättningen. Det finns en uppenbar risk för att kommuner kommer utnyttja verktyget på olika sätt, samt att fastighetsägare kommer att behandlas olika i exploateringsavtalen. Det innebär att förslaget kan komma att legitimera ökade skillnader inom och mellan kommuner



avseende hur och på vilka villkor kommuner tillgängliggör mark för byggande.

Alternativa förslag borde ha övervägts och preciserats

Statskontoret hade gärna sett att utredningen hade analyserat alternativa verktyg mer ingående som ett alternativ till det nuvarande förslaget om ett frivilligt verktyg. Ett tydligare alternativ av tvångskaraktär hade gett regeringen ett mer samlat beslutsunderlag. Statskontoret konstaterar också att utredningen själv påpekar att ett sådant system i högre utsträckning skulle öka förutsättningarna för att uppfylla krav på transparens, förutsägbarhet och rättssäkerhet.

Oklart vilka konsekvenser förslaget kommer att få för måluppfyllelsen

Statskontoret är inte övertygade om att en implementering av förslaget om värdeåterföring kommer få märkbara effekter eller bidra till ökad kapacitet i transportsystemet och ökat bostadsbyggande. Utredningen bedömer också själv att ”de medel som skulle kunna komma in genom värdeåterföring sannolikt kommer att utgöra en begränsad del av kostnaderna för transportinfrastrukturen”. Statskontoret konstaterar även att utredningen inte har övervägt eventuella hämmande effekter på bostadsbyggandet, dvs. att intresset bland byggherrar och fastighetsägare skulle minska genom ökade kostnader, krångel och ytterligare krav för exploatering.

Konsekvenserna för bostadsbyggande är otillräckligt belysta

Förslagens frivilliga karaktär, och okunskapen om hur intresset för att tillämpa verktyget ser ut bland fastighetsägare och kommuner, gör det svårt att beräkna de samhällsekonomiska konsekvenserna. De övergripande teoretiska resonemang som nu presenteras är dock inte tillräckliga för att kunna ta ställning till förslaget och konsekvenserna för olika aktörer i samhället är bristfälligt belysta. Statskontoret hade gärna sett att t.ex. följande aspekter hade analyserats ytterligare:

- risken för att stora fastighetsägare gynnas i förhållande till små till och medelstora fastighetsägare,
- risken för att förslaget missgynnar byggandet av hyresrätter,
- förslagens konsekvenser för priser på bostadsrätter och hyresrätter, samt
- eventuella effekter av att fastighetsägare som redan bebyggt sina fastigheter inte berörs av förslaget.

**Sambandet med den nationella infrastrukturplaneringen**

Utredningen skriver att "Återföring av värdeökning av fastigheter kan utgöra ett viktigt tillskott till investeringsramen och bidra till att angelägna investeringar blir av eller tidigareläggs". Incitamenten för att använda sig av värdeåterföring är att påverka infrastrukturplaneringen genom ett tidigareläggande av en investering eller att en investering genomförs som annars inte hade blivit av. Statskontoret saknar en närmare analys av hur förslaget förhåller sig till målen och processen för den statliga infrastrukturplaneringen.

Generaldirektör Ingvar Mattson har beslutat i detta ärende. Utredningschef Erik Nyberg och utredare Emelie Juter, föredragande, var närvarande vid den slutliga handläggningen.

Ingvar Mattson

Emelie Juter