



Ink 2015 -10- 13

Till
Dnr. N2015/04841/F

Till
Näringsdepartementet

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

Göteborg stad har beretts tillfälle till yttrande över rubricerat författningsförslag och önskar lämna nedanstående synpunkter.

Sammanfattande överväganden

Avsikten med det förslag som Sverigeförhandlingen har lämnat i sin delrapport är att medel från värdeåterföring ska användas för att finansiera den infrastruktur som ger en fastighetsvärdesökning, direkt via kommunala infrastrukturinvesteringar eller indirekt via kommunal medfinansiering av statlig infrastruktur. Förslaget ska också leda till att skapa incitament för samhällsbyggande aktörer att bygga snabbare, bättre och mer av både transportinfrastruktur och bostäder och att genomföra annan exploatering.

Göteborgs stad anser att författningsförslaget inte är tillräckligt utrett vad det gäller effekter av lagändringen och att det saknas tillräcklig vägledning och underlag för att kommunerna ska kunna tillämpa lagstiftningen på ett ändamålsenligt sätt. Stadsledningskontoret förutsätter därför att ytterligare utredning sker innan en ny lagstiftning kan träda ikraft.

Utöver de förtydliganden som Göteborg stad efterfrågar vill staden föra fram några farhågor och riskområden som kommunen anser inte tas om hand och resoneras kring i tillräcklig utsträckning i underlagen för föreslagen lagförändring.

Överväganden och kommentarer

Otydlighet avseende lagtext

I de resonemanger som förts inom kommunen rörande lagtexten kring värdestegringsersättning (6 kap 40§), har olika tolkningar och diskussion uppstått kring vilken "detaljplan" som avses i det föreslagna tillägget till lagtexten.

Det är av yttersta vikt att det inte råder något tvivel kring vilken detaljplan som avses i tillägget till lagtexten. Kommunen förutsätter därför att förslaget ses över så att inga missuppfattningar uppstår.

Avsaknad av tillräcklig vägledning

Stadens samlade bedömning är att det saknas vägledning inom flera områden för att kommunen ska kunna tillämpa föreslagen lagstiftning på ett ändamålsenligt sätt.

En frågeställning som fortsatt är oklar i utredningsunderlaget är hur tydlig koppling ett transportinfrastrukturprojekt och ett genomförande av en detaljplan ska ha, framför allt vad det gäller i tid, för att en förhandling av värdestegringsersättning ska vara möjlig. Här det behövs ytterligare förtydliganden och vägledning för att systemet ska bli förutsägbart för fastighetsägare och exploatörer.

Transportinfrastrukturutbyggnad kan i många fall skapa barriäreffekter, bullerproblematik eller luftkvalitetsproblematik. Det kan medföra en situation där vissa fastigheter inom en framtida detaljplan minskar i värde medan andra fastigheter ökar i värde. I underlagen för författningsförslaget saknas en diskussion hur en värdestegring ska beräknas och fördelas mellan fastigheter i ett sådant läge.

I delrapporten saknas även en diskussion och vägledning kring hantering av en situation där endas någon enstaka fastighetsägare inom ett detaljplaneområde är villig att betala värdestegringsersättning. Samtliga fastighetsägare inom detaljplanen får trots det möjlighet att bygga bostäder, eftersom en fastighetsägare inte kan förvägras bygggrätter med anledning att de inte vill ingå avtal om värdestegringsersättning.

Delrapporten saknar en analys över effekter på bostadsmarknaden, inklusive befintlig bebyggelse, i ett område där värdestegringsersättning tillämpas i nyexploatering.

Då det i utredningen saknas vägledning i en rad frågor, lägger lagstiftaren över ansvaret för utformningen av riktlinjer och tillämpningen av värdestegringsersättning på respektive kommun och på avtalande parter. Detta skapar naturligtvis handlingsfrihet, men medför även att det kan bli en stor variation i tillämpning och användning mellan olika kommuner.

Kommunens bedömning är att detta kan medföra dels att hanteringen blir så komplex att verktyget inte kommer att användas och dels att stora variationer i utformningen mellan kommuner medför att hanteringen inte blir så förutsägbar som både exploatörer och fastighetsägare efterfrågar.

Ökad belastning på plan- och exploateringsprocessen

I delrapporten framförs att frågor rörande exempelvis beräkning av värdeökningar, storlek på ersättning, influensområde eller betalningstidpunkt ska lösas i förhandling mellan avtalande parter. Eftersom Sverigeförhandlingen inte ger någon direkt vägledning i denna typ av frågor kommer det skapas merarbete för kommunen.

Den samlade bedömningen är att utredningen underskattar effekterna av att tillföra plan- och exploateringsprocessen ytterligare ett förhandlingsområde. Dels belastas processen av ytterligare utredningar som underlag för förhandlingen och dels av ytterligare förhandlingsmoment för att landa exploateringsavtalen. Förhandlingar som redan idag är komplexa och tidskrävande för att hitta goda lösningar för alla parter.

Det är svårt att bedöma om och i vilken utsträckning ett tillkommande moment förlänger kommunens plan- och exploateringsprocess, men det finns en tydlig risk för en sådan effekt.

Begränsad potential för värdestegringsersättning

För Göteborgs stads del görs bedömningen att potentialen för att erhålla ytterligare finansiering genom värdestegringsersättning är begränsad.

Redan idag försöker exploateringsverksamheten finansiera så mycket som möjligt av infrastrukturutbyggnad inom ramen för den nuvarande lagstiftningen kring exploateringsavtal.

En stor del av exploateringen i staden sker dessutom på kommunal mark genom markanvisningsavtal, där staden har större möjligheter till värdeåterföring. Redan idag ska dessa avtal finansiera både lokal infrastruktur, satsningar för social hållbarhet och andra satsningar kopplat till en hållbar stadsutveckling. Det medför att det inte finns något större utrymme att kunna finansiera ytterligare kommunal medfinansiering av statlig transportinfrastruktur.

Utifrån delbetänkandet är det svårt att göra en uppskattning av i vilken omfattning värdestegringsersättning kommer att bli aktuellt i Göteborg eller om värdeåterföring bara kommer bli aktuellt i specifika fall där transportinfrastrukturen tillför helt nya möjligheter för en plats.

Dessa förutsättningar tillsammans med att förslaget baseras på ett frivilligt avtalsbaserat verktyg medför att förutsättningarna och potentialen för ytterligare finansiering genom föreslagen lagändring är begränsad.

Värdestegring till följd av investeringar i transportinfrastruktur sker även i befintliga fastigheter. Göteborg stad anser därför att det hade varit intressant om Sverigeförhandlingen kunde föra en diskussion hur ett verktyg skulle kunna se ut för att även återföra dessa värdestegringar.

Ökad kommunal medfinansiering av transportinfrastruktur

Det är inte ovanligt att kommuner medfinansierar statlig transportinfrastruktur och enligt utredningen blir detta allt vanligare och förväntas att öka framöver. Med ett formaliserat verktyg för värdeåterföring görs bedömningen att det finns en risk för att kraven på kommunal medfinansiering kommer att öka.

En sådan utveckling skulle medföra en ytterligare förskjutning av ansvaret för statlig transportinfrastruktur från staten till kommunerna, med ökad ekonomisk risk som följd.

Ökande kommunal medfinansiering ökar den ekonomiska belastningen på kommunen både finansiellt och resultatmässigt. Därutöver står kommunen för den ekonomiska risken, då det är upp till kommunen att genom värdestegringsersättning (exploateringsavtal) och markanvisningsavtal försöka generera värdeåterföring och få in kapital motsvarande avtalad kommunal medfinansiering.

Göteborgs stad anser att det hade varit värdefullt om denna fråga kunde belysas ytterligare i ett fortsatt utredningsarbete.

Vid behandlingen av ärendet i kommunstyrelsen yrkade ordföranden Anneli Hulthén (S) att kommunstyrelsens yttrande skulle ha den lydelse som anges ovan i enlighet med vad som framgår av bilaga A.

Kommunstyrelsen beslutade att bifalla Anneli Hulthéns (S) yrkande.

För Göteborgs Kommunstyrelse

Göteborg den 23 september 2015

GÖTEBORGS KOMMUNSTYRELSE



Anneli Hulthén



Jonas André

23 september 2015

Yrkande S, MP och V

Ändringsyrkande angående Yttrande gällande Delbetänkande från Sverigeförhandlingen: Ett författningsförslag om värdeåterföring (SOU 2015:60)

Göteborgs Stad har för yttrande mottagit delbetänkande från Sverigeförhandlingen: Ett författningsförslag om värdeåterföring (SOU 2015:60).

Syftet med författningsförslaget är att ge ytterligare verktyg till att finansiera infrastrukturinvesteringar genom fastighetsvärdeökningar. Detta ska ske i förhandling med exploatörer om att bidra till infrastrukturen utifrån beräknad markvärdesutveckling som infrastrukturen medför. Delbetänkandet kallar förhandlingsprocessen Värdestegringsersättning. Redan idag finns goda möjligheter till samfinansiering – förslaget om värdestegringsersättning i skulle dock ge utökade möjligheter till medfinansiering.

Vi anser att författningsförslaget är otillräckligt utrett och att många viktiga frågetecken uppstår. Stadsledningskontoret lyfter flera av dessa i sitt förslag till yttrande, så som vilka ramar över tid och rent geografiskt som gäller vid förhandling om värdestegringsersättning. Eller frågan om belastningen på planprocessen – samtidigt som det ekonomiska tillskottet i själva värdestegringen beräknas vara låg. Utöver dessa anser vi att det saknas en analys av hur den lokala bostadsmarknaden kan påverkas då tillkommande exploatering belastas med högre kostnader genom värdestegringsersättning.

Med anledning av de många oklarheter som omger förslaget om värdeåterföring anser vi att Göteborgs Stad i sitt remissvar bör fokusera på behovet av vidare utredning, innan vi tar ställning till om föreslagna verktyg för värdeåterföring är positiva för kommunen eller inte.

Kommunstyrelsen föreslås besluta:

- Att stadsledningskontoret i förslaget till remissyttrandet stryker andra och tredje stycket i *Sammanfattande överväganden*; från ”Med utgångspunkt från syftet med värdeåterföring...” till ”...regional samverkan kring transportinfrastrukturfrågor”.
- Att stadsledningskontoret arbetar in följande mening i remissyttrandet: ”Delrapporten saknar en analys över effekterna på bostadsmarknaden, inklusive befintlig bebyggelse, i ett område där värdestegringsersättning tillämpas i nyexploateringen.”
- Att i övrigt bifalla stadsledningskontorets förslag till yttrande.