

[n.registrator@regeringskansliet.se](mailto:n.registrator@regeringskansliet.se)

[peter.kalliopuro@regeringskansliet.se](mailto:peter.kalliopuro@regeringskansliet.se)

Näringsdepartementet  
Enheten för transportinfrastruktur och finansiering  
103 33 Stockholm

## Remissvar

### Delbetänkande från Sverigeförhandlingen: Ett författningsförslag om värdeåterföring (SOU 2015:60)

JM är en av Sveriges ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Inom JM har en arbetsgrupp från Bostad Stockholm analyserat förslaget med utgångspunkt i bolagets verksamhet; utveckling av bostadsprojekt i tillväxtorter.

#### Sammanfattning

JM AB avstyrker införandet av förslaget i dess nuvarande utformning. Detta då förslaget i flera avseenden kan verka hämmande för nyproduktionen av bostäder och därmed kan äventyra en önskvärd god samhällsutveckling.

JM AB vill framföra, i huvudsak, följande synpunkter:

- Det är en rimlig princip att värdestegring som visas vara direkt följd av vissa och specifika infrastrukturinvesteringar ska kunna föras tillbaka till infrastrukturinvesteringen.
- Utbyggnad av infrastrukturprojekt av samhällelig, allmän och väsentlig nytta för riket, för en region eller en kommun som helhet, bör skattefinansieras alternativt finansieras med generella infrastrukturavgifter.
- Vid en modell för överföring av värdestegring krävs ett tydligt regelverk samt en enhetlig, förutsägbar och rättssäker tillämpning. Regelverket ska vara lika för samtliga fastighetsägare och lika över hela landet.
- Det är inte rimligt att en lokal part, kommunen, ska bestämma förutsättningar för och leda förhandlingar för överföring av värdestegring inför utbyggnad av nationell och/eller regional infrastruktur.
- Principerna för värdering måste vara bestämda på förhand liksom tidpunkt för överföring av värdestegring. Principerna för återbetalning alternativt för bestämmande av ersättning vid värdeminskning ska också vara bestämda på förhand.



- Exploateringsavtalen ska, i enlighet med nuvarande ordning i PBL, endast avse reglering av åtgärder och åtaganden som är nödvändiga för att detaljplanerna ska kunna genomföras, alternativt åtgärder och åtaganden direkt föranledda av detaljplanerna, och stå i rimligt förhållande till fastighetsägarens nytta av detaljplanerna. De välkomna förtydliganden som nyligen införts i PBL gällande exploateringsavtalens materiella innehåll är mycket angelägna att behållas oförändrade, varför JM avstyrker förslagets ändringar av 6 kap. 39-40 §§ PBL.

## Frågor som JM anser bör utredas vidare

### Värderingsosäkerheten

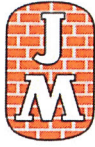
Nyproduktion av bostäder marknadsprissätts i samband med försäljning (inför byggstart). Det marknadsmässiga värdet på den specifika bostaden, alternativt fastigheten med hyresbostäder, bestäms genom värderingar. Dessa värderingar utgår från aktuell försäljningshistorik från andrahandsmarknaden.

Att, vid byggande i tätbebyggelse, avgränsa och sortera ut specifikt värdehöjande faktorer är mycket svårt. De faktorer som i tätbebyggelsesammanhang inverkar värdehöjande, liksom värdesänkande, på marken är många och i flera fall sammanvävda med varandra. Det kan därför vara svårt att skilja värdehöjande förväntningar och faktorer som är av allmän karaktär (t.ex. vid stora skillnader mellan efterfrågan och utbud av bostäder i tillväxtregioner) från dem som är direkt föranledda av ett visst infrastrukturföretag. Bevisbördan kring värdestegringens storlek och grund bör åligga den som investerar i den infrastruktur som skapar samhällsnytta i det specifika fallet, dvs stat och region.

Förslaget utgår trots dessa försvårande omständigheter, beskrivna i bl.a. prop 1971:122 och prop 2012/10:162, från att det ska vara möjligt att värdera vad en planerad infrastrukturutbyggnad innebär för värdeutvecklingen på lång sikt för en specifik fastighet. Även om så vore fallet, bör noteras att det vid tillfället för exploateringsavtal sannolikt inte gjorts en miljö- och tillståndsprövning av företaget. Avgörande parametrar för värdeutvecklingen, både negativa som positiva, t.ex. som det exakta läget på en tunnelbaneuppgång eller anläggande av en pendlarparkering i anslutning till stationsläge, är heller inte bestämda vid aktuellt tillfälle för exploateringsavtal.

Den värderingsosäkerhet som kommer att råda vid avtalsstillfället blir särskilt problematisk av att det aktuella förslaget inte heller innehåller en metod för att slutligen bestämma ett värde just i de fall där det i någon mån råder en oenighet mellan parterna om hur högt marknadsvärdet ska anses vara. Denna omständighet är särskilt olycklig ställd i relation till det förhandlingsövertag som en kommunal part ges genom den suveräna tillgången till det kommunala planmonopolet.





### **Exploateringsavtalens innehåll**

Förutsägbarhet är av central och absolut betydelse i plan- och exploateringsprocesser. Den reglering av exploateringsavtal som nyligen infördes i PBL beror av tidigare ordning, där oklarhet i förhandlingssituationen och ojämlika partsförhållandena särskilt pekas ut som starkt bidragande till utdragna planprocesser och oförutsägbara förhandlings- och planeringsresultat, se prop 2013/14:126. Denna ändring av PBL var ett mycket välkommet förtydligande och bör behållas oförändrad.

JM vill i sammanhanget ytterligare påminna och inskräpa vikten av tydliga riktlinjer för exploateringsavtal (6 kap. 34 § PBL) och samtidigt påpeka att förslaget innebär att man lägger ett formellt ansvar på enstaka kommuner att, ur ett mycket lokalt perspektiv, förhandla om förutsättningar och värdeökningar som rimligen uppstår även, och kanske i synnerhet, i ett nationellt och regionalt perspektiv. Förutsättningarna att uppfylla villkoren för en likabehandling är därmed begränsade.

### **Likabehandling**

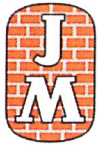
Det finns svårigheter med såväl avgränsning, precision, värderingsosäkerhet samt förhandlingssituation. Till detta läggs att förslagens "frivilliga" avtal som kopplas till detaljplanering och endast avser träffa nyproduktion.

Det finns förvisso inget i förslaget som hindrar en kommun att påbörja ett detaljplanearbete som också omfattar befintlig bebyggelse och därmed öppna för frågan om överföring i samband med detta, men det tycks inte ha varit förslagsställarens mening att så ska ske.

Det finns svårigheter med att dels identifiera och beskriva värdestegringen för befintliga fastigheter, dels förmå fastighetsägare att på frivillig väg bidra med överföring av den tänkta värdestegringen. Problematiken är egentligen densamma som för nyproduktion. En konstruktion för uttag av värdestegring bör kanske därför snarare kopplas till tillfället för realiseringen av ev värdestegring, dvs vid försäljning av aktuell fastighet, och gälla lika för såväl nyproduktion som befintliga fastigheter.

JM bedömer att den föreslagna metoden vare sig är ett rättvist eller rättssäkert sätt att hantera överföring av värdestegring och måste rimligen uppfattas som att nyproduktion beläggs med en "lokal infrastrukturskatt". Att förslaget anger att de lokala fastighetsägarna, inom ett detaljplaneområde för nyproduktion, "frivilligt" ska bidra till kommande utbyggnad av nationell (alternativt regional) infrastruktur måste anses vara en anmärkningsvärd modell sett ur flertalet perspektiv, men särskilt till likabehandlingsprincipen. Vad detta dessutom i sak innebär för samhällsplaneringen ur ett helhetsperspektiv och för tilltron till planeringssystemet återstår att se.

JM ser att en modell för utbyggnad av nationell och regional infrastruktur med stor samhällsnytta, som ger bättre likabehandling och precision i uttaget, i första hand uppnås genom en konstruktion med generella infrastrukturavgifter. I andra hand skulle modellen kunna utformas så att dessa generella avgifterna riktas till samtliga fastighetsägare och verksamhetsutövare inom ett definierat "influensområde", där avgiften sedan adresseras direkt till investeraren av den specifikt värdesteigrande infrastrukturen.



### **Konsekvenser vid genomförande**

Förslaget bör vidare utveckla modeller för att hantera de konsekvenser som ett faktiskt genomförande av infrastrukturföretaget ger, men även lösa den problematik som uppstår när företaget inte genomförs alternativt genomförs på annat sätt än det ursprungligen var tänkt. Konsekvenser av ett genomförande (eller inte) måste hanteras säkrare varför följande samband bör studeras vidare; tidpunkten för värdeöverföringen och tidpunkten för genomförandet relaterat "ersättande" och "ersättningsmottagande" part samt frågan om hantering och villkor för "återbetalning" vid ändrat/annat/värdeminskande utförande.

JM noterar att förslaget riktar sig enbart mot nyproduktion och vill därför sammanfattningsvis framföra att en realisering av förslaget kommer att inverka negativt på flera sätt; i synnerhet gällande de politiska målsättningarna om kortare processtider, ökad transparens, ökad konkurrens och ett ökat bostadsbyggande.

2015-10-01

Pär Vennerström

Affärsenhetschef/JM Bostad Stockholm

JM AB

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Nancy Mattsson, chef  
Projektutveckling inom Förvärv/JM Bostad Stockholm/JM AB, på 08 – 782 87 85 eller  
[nancy.mattsson@jm.se](mailto:nancy.mattsson@jm.se)