



Datum
2018-09-26
Adress

Yttrande

Diarienummer
TN-2018-3089

Till
Kommunstyrelsen

Yttrande över Remiss från Näringsdepartementet - En utvecklad översiktsplanering, del 2: Kommunal reglering av upplåtelseformer (SOU:2018.46)

Tekniska nämnden har beslutat att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Uppdraget

Tekniska nämnden har ombetts av stadskontoret att lämna yttrande över Näringsdepartementets remiss till Malmö stad avseende delbetänkandet En utvecklad översiktsplanering, Del 2, Kommunal reglering av upplåtelseformer (SOU 2018:46).

Översiktsplaneutredningens uppdrag omfattar flera frågor, bl.a. att se över hur översiktsplaneringen kan utvecklas i syfte att underlätta efterföljande planering. Det uppdrag som omfattas av den aktuella remissen är *att se över behovet av att kommunen ska kunna bestämma upplåtelseformer, t.ex. genom en bestämmelse i en detaljplan.*

Utredningen

Utredningen konstaterar till att börja med att det finns ett allmänt behov av att kommunen ska kunna reglera upplåtelseformen. Detta bl.a. för att kunna vidta ändamålsenliga åtgärder för sitt bostadsförsörjningsansvar. Hyresrätten fyller en viktig funktion på bostadsmarknaden.

Man konstaterar vidare att kommunerna saknar ändamålsenliga verktyg och metoder för att reglera upplåtelseformen. När kommuner vid en marköverlåtelse vill främja uppförandet av hyresrätter använder man sig i många fall av differentierade markpriser för hyresrätter respektive bostadsrätter m.fl. För att förhindra att hyresrätter senare ombildas till bostadsrätter och att därmed kommunen går miste om värdestegringen, föreskriver man om viten eller tilläggsköpeskillingar. Utredaren menar dock att det är svårt att förhindra ombildningar vid vidareförsäljningar samt att det kan vara svårt att få in föreskrivna viten och tilläggsköpeskillingar. En annan metod som kommuner använder för att styra mot hyresrätter är att upplåta marken med tomträtt med föreskrift om en reducerad avgäld för det fall upplåtelseformen hyresrätt iaktas. Denna metod, menar utredaren innebär en betydande administrativ börda för kommunen.

Utredningen fastslår att det *inte* är lämpligt att reglera upplåtelseformen genom en bestämmelse i detaljplan av bl.a. följande skäl;

- Detaljplanen behöver vara hållbar över tid
- Det är omständligt att ändra detaljplaner
- En planbestämmelse om ”fel” upplåtelseform kan kullkasta förutsättningarna för att genomföra ett bostadsprojekt
- Förutsätter nya kontrollfunktioner hos byggnadsnämnderna

Man fastslår också att kommunen *inte* bör ha möjlighet att reglera upplåtelseformen när någon annan äger marken. Skälen för detta är bl.a. att man då kan komma i konflikt med likställighetsprincipen.

Förslaget

Utredningen landar i förslaget att en kommun ska genom ett beslut kunna bestämma att vissa bostadslägenheter bara ska få upplåtas med upplåtelseformen hyresrätt. Detta ska dock bara gälla för fastigheter *inom* kommunen och fastigheter som *ägs* av kommunen eller ett aktiebolag som kommunen har ett bestämmande inflytande över. Förslaget föreslås regleras i en ny lag – lagen om kommunal reglering av bostäder med hyresrätt – som ska träda i kraft 2020-07-01.

Förslaget går ut på att en kommun när som helst ska kunna fatta ett beslut om att bostäder på en viss fastighet bara får upplåtas med hyresrätt. Beslutet ska anmälas till inskrivningsmyndigheten och antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Anteckningen ska finnas kvar i registret, även om marken överläts till annan ägare. Förslaget innebär alltså ett kommunalt veto vid ombildningar av hyresrätter som omfattas av ett sådant beslut. Detta kan alltså även gälla för fastigheter som ägs av ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag. En begränsning är dock att beslut om upplåtelseform inte ska vara möjligt om marken samtidigt upplåts med tomträtt eftersom detta skulle kunna krocka med reglerna om ändamålet för en tomträtt. När behovet eller intresset av ett sådant föreslaget beslut inte längre finns, ska det vara möjligt att upphäva det. Den berörda fastighetsägaren ska själv kunna ansöka om upphävande av beslutet.

Yttrande

Tekniska nämnden i Malmö stimulerar, sedan ett tiotal år tillbaka, byggandet av hyresrätter genom att erbjuda byggherrar som är villiga att förbinda sig att bygga hyresrätter, att få marken upplåten med tomträtt och då till en reducerad avgäld under den första tioåriga avgäldsperioden. Utredningen menar att denna metod skapar en stor administrativ börda, men för de kommuner som redan innehar ett antal tomträtter blir extraarbetet inte så påtagligt. Modellen med tomträtter fungerar bra i Malmö, inte minst eftersom värdeökningen på fastigheterna stannar hos kommunen som ju förblir ägare av fastigheten. Metoden med reducerad tomträttsavgäld har också fördelen att den skulle kunna användas på den omvända situationen, d v s att man i vissa fall vill stimulera byggandet av bostadsrätter i ett visst område för att få till blandade upplåtelseformen i ett område med övervägande hyresrätter.

Tekniska nämnden, som välkomnar ytterligare verktyg för att stimulera byggandet av hyresrätter, menar att den i remissen föreslagna möjligheten att besluta att en viss fastighet endast får bebyggas med hyresrätter, sannolikt kommer att påverka fastighetens pris på marknaden. För närvarande utgör begränsningen att bara få bygga hyresrätter i regel en ekonomisk nackdel för förvärvaren, i vart fall en begränsad valfrihet. Detta gör att kommunerna måste tillämpa prisdifferentiering, innebärande att fastigheter med begränsningen till upplåtelseformen hyresrätt får ett lägre pris än fastigheter där bostäderna kan upplåtas på valfritt sätt.

Om utredningens förslag vinner gehör kan detta innebära att det på grund av prisdifferentiering skapas två separata fastighetsmarknader – en för hyresfastigheter och en för andra typer av fastigheter. Detta är olyckligt och kan skapa förvirring. En prisdifferentiering kan också skapa problem den dag den berörda fastighetsägaren hos kommunen begär att beslutet om upplåtelseformen hyresrätt ska upphävas. Beslutar kommunen om upphävande, kan detta innebära att fastighetsägaren har fått förvärva fastigheten av kommunen för ett relativt sett för lågt pris. Fastighetsägaren kan ju nu ombilda till bostadsrätter/äganderätter och kanske göra en påtaglig vinst. För att undvika en sådan situation kan man förvisso föreskriva i det ursprungliga köpeavtalet att viss tilläggsköpeskillning ska utgå om begränsningen till hyresrätt upphävs och fastigheten omvandlas till t.ex. bostadsrätter. Klausuler om tilläggsköpeskillning bör dock ha en begränsad tillämpningstid för att anses juridiskt bindande. Systemet med tilläggsköpeskillningar förutsätter vidare en kontrollfunktion hos kommunen, som inte alltid är så lätt att upprätthålla.

Sammanfattningsvis menar tekniska nämnden att den föreslagna möjligheten för kommunerna att bestämma att vissa bostäder endast får upplåtas med hyresrätt, kan utgöra ett bra komplement till de verktyg som redan idag står till buds för att vid behov öka andelen hyresrätter i kommunen. Detta verktyg kan dock sannolikt inte användas som ett självständigt alternativ, utan kommer att behöva användas tillsammans med verktyget prisdifferentiering.

ordförande

.....
Andréas Schönström
.....

sekreterare

.....
Kristina Andersson
.....