



REMISSYTTRANDE

Datum
2018-10-31
Ert datum
2018-07-03

Dnr
FST 2018/4-48
Ert diariernr
N2018/03415/SPN

Regeringskansliet
Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

Betänkandet En utvecklad översiktsplanering. Del 2: Kommunal reglering av upplåtelseformer (SOU 2018:46)

Förvaltningsrätten har utifrån de utgångspunkter som domstolen har att beakta följande synpunkter.

Utredningen föreslår att en kommun ska få bestämma och besluta om att vissa bostadslägenheter enbart får upplåtas med hyresrätt. Det bör enligt förslaget enbart gälla för mark eller annat utrymme som ägs av kommunen, direkt eller indirekt. Ett sådant beslut gäller även om marken eller utrymmet överläts till någon annan. Beslutet kan fattas när som helst i tiden så länge marken eller utrymmet ägs direkt eller indirekt av kommunen. Kommunens intresse av att säkerställa upplåtelseform, dvs. hyresrätter, bör enligt förslaget inte enbart gälla vid nyproduktion, utan kan även gälla vid överlåtelser av hyreshus som kommunen indirekt äger. Om det varken finns ett behov eller ett intresse för ett sådant beslut, bör det enligt utredningen, på ansökan från fastighetsägaren, vara möjligt att helt eller delvis upphäva beslutet.

Av utredningen (avsnitt 5.3) framgår att prisdifferentiering används som metod för att främja en viss upplåtelseform vid marköverlåtelser. Metoden medför att priset för mark med hyreslägenheter i genomsnitt sätts 40 procent lägre än priset för mark avsedd för byggnation av bostadsrätter. Om mark, annat utrymme eller hyreshus är belagt med ett beslut om att vissa bostäder enbart får upplåtas med hyresrätt kan således priset för marken förväntas bli betydligt lägre än om det överlåtna objektet inte är belagt med ett sådant beslut. Kommunen kan sedan, på ansökan från fastighetsägaren, helt eller delvis upphäva beslutet. I 6 § i den föreslagna lagen om kommunal reglering av bostäder med hyresrätt anges dock inte under vilka



föresättningar som kommunen får upphäva ett sådant beslut. Kommunen ska istället göra en skönsmässig bedömning av en ansökan om att ett beslut ska upphävas (avsnitt 6.5.6). Om beslutet hävs kan värdet på marken förväntas öka till förmån för fastighetsägaren om inte kommunen överlåtit marken med förbehåll om tilläggsköpeskilling för det fall kommunen häver beslutet (avsnitt 8.3). Den föreslagna lagen skapar således grund för en form av förmögenhetsöverföring från det allmänna (kommunen) till enskilda som kan undvikas endast genom en avtalsmässig reglering.

Kommuner är skyldiga att göra en korrekt värdering av marknadspriset på den mark som ska överlåtas. I avsnitt 5.3.1 belyser utredningen också prisdifferentieringen som metod när det gäller den kommunalrättsliga huvudprincipen om förbud för kommunen att ge individuellt riktat stöd till enskilda [jfr 2 kap. 1 § och 2 kap. 8 § andra stycket kommunallagen (2017:725)] liksom när det gäller EU-rättens regler om statsstöd (jfr artikel 107 i Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt). Utredningen konstaterar också att om kommunen går miste om en värdeökning skulle det kunna utgöra ett otillåtet statsstöd enligt EU:s statsstödsregler (avsnitt 8.2 [sid. 131 andra stycket]). Någon analys görs emellertid inte när det gäller den föreslagna lagen. Det finns skäl att i det fortsatta lagstiftningsarbetet närmare analysera förslaget och då särskilt hur konsekvenserna av den föreslagna, skönsmässiga, bedömningen att ett beslut ska hävas ska ses i ljuset av de ovannämnda reglerna.

Förvaltningsrätten delar utredningens uppfattning att beslut om upplåtelseform eller beslut över en ansökan om att upphäva ett sådant beslut med stöd av den föreslagna lagen, bör kunna överklagas enligt den för laglighetsprövning föreskrivna ordningen i 13 kap. kommunallagen (2017:725). Förvaltningsrätten bedömer mot bakgrund av den begränsade räckvidd som den föreslagna lagen förväntas få att tillströmningen av antal mål till förvaltningsrätterna torde bli begränsad.

Detta yttrande har beslutats av chefsrådmannen Lars-Åke Johansson.
Fördragande har varit föredragande jurist Minna Klintz Syrén.

Lars-Åke Johansson

Minna Klintz Syrén