

Näringsdepartementet
n.remissvar@regeringskansliet.se

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

N2018/03415/SPN

Sammanfattning

Konkurrensverket avstyrker förslaget om att kommuner ska få rätt att besluta om upplåtelseform för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Det framgår inte av betänkandet att det är ett omfattande problem att nyproducerade hyresrätter på tidigare kommunal mark ombildas till bostadsrätter. Även om så vore fallet torde behovet av reglering av upplåtelseformer kunna tillgodoses i annan ordning. Konkurrensverket anser också att den föreslagna ordningen inte uppfyller de krav som bör ställas på långsiktighet och stabilitet på marknaden för bostadsbyggande. Den finns även en risk att denna ordning indirekt kan innebära en stödgivning till näringslivet i strid med EU:s statsstödsregler och kommunalagens regler om individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare

Utredningen

I utredningens uppdrag ingår att utreda behovet av och förutsättningarna för att ge kommunerna möjlighet att reglera upplåtelseformen för bostäder, exempelvis genom en bestämmelse i en detaljplan. Utredningen anser dock att det inte är lämpligt att ge kommunen möjlighet att reglera upplåtelseform genom bestämmelser i detaljplaner. Utredningen anser i stället att en kommun i annan särskilt föreskriven ordning ska få bestämma att vissa bostadslägenheter bara får upplåtas med hyresrätt. Det bör emellertid bara gälla för mark eller annat utrymme som ägs av kommunen. Ett sådant beslut ska gälla även mot en ny ägare av marken. Förslaget bör enligt utredningen genomföras i en ny lag – lagen om kommunal reglering av bostäder med hyresrätt.

Konkurrensverkets synpunkter

Bristande konkurrens inom bostadsbyggandet har bidragit till att bostadsbyggandet är lägre än det skulle kunna vara och till att byggkostnaderna ökat under en längre tid. Förbättrad konkurrens inom bostadsbyggandet är således av vikt för att öka utbud och variation samt för att sänka byggkostnaderna.

Adress 103 85 Stockholm
Besöksadress Torsgatan 11
Telefon 08-700 16 00
Fax 08-24 55 43
konkurrensverket@kkv.se

Konkurrensverket delar utredningens slutsats att det inte är lämpligt att reglera upplåtelseformen genom bestämmelser i detaljplaner eftersom det kan hämma och försämra konkurrensen inom bostadsbyggandet. Konkurrensverket delar utredningens bedömning att en sådan reglering skulle förlänga planprocesserna, öka osäkerheten och minska handlingsutrymmet för aktörer på marknaden för bostadsbyggande. En grundläggande förklaring till det är att antalet potentiella intressenter för att bygga på marken ifråga kan förväntas minska vilket i förlängningen även får negativa återverkningar på konkurrensen.

Samma skäl talar dock enligt Konkurrensverket emot en reglering av upplåtelseformen i annan ordning. Konkurrensverket avstyrker följaktligen utredningens förslag om en ny lag om kommunal reglering av bostäder med hyresrätt.

Konkurrensverket delar inte utredningens slutsatser att kommunerna saknar tillräckliga och ändamålsenliga verktyg samt metoder för att reglera upplåtelseformen på sin egen mark. Kommunerna har redan i dag förutsättningar för att säkerställa att det byggs hyresrätter på kommunal mark. Kommunerna kan t.ex. reglera upplåtelseformen i markanvisningsavtal kopplat med vite m.m. och styra upplåtelseformen genom att upplåta marken med tomträtt. Dessutom kan kommunerna genom allmännyttiga kommunala bostadsföretag säkerställa att det byggs hyresrätter på kommunens mark och att dessa inte ombildas till bostadsrätter.

Den mest påtagliga effekten av förslaget är att indirekt möjliggöra för kommunen att hindra ombildning av nybyggda privata hyresfastigheter, byggda på kommunal mark, till bostadsrätter. Det framgår inte av betänkandet i vilken utsträckning sådana nyproducerade hyresrätter på tidigare kommunal mark ombildas till bostadsrätter. Med hänsyn till den särskilda regleringen av hyresnivåer i nyproduktion torde sådan ombildning vara relativt ovanlig.

Konkurrensverket anser därutöver att den föreslagna ordningen inte uppfyller de krav som bör ställas på långsiktighet och stabilitet, eftersom en ny majoritet i fullmäktige enkelt kan ändra en tidigare beslutad föreskrift om hyresrätter. Av den föreslagna regleringen följer att kommunerna kan öka värdet på fastigheten genom att efter försäljning upphäva beslutet om upplåtelseform. Ett sådant beslut kan leda till en påtaglig värdeökning av marken och riskerar att medföra en indirekt stödgivning till näringslivet som kan vara oförenlig med EU:s statsstödsregler och kommunallagens regler om individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare. Utredningen har inte i tillräcklig utsträckning utrett hur den nya regleringen förhåller sig till EU:s statsstödsregler. Utredningen utgår från antagandet att kommunen har ett eget intresse av att få del av värdestegringar och

därigenom inte skulle agera på ett sätt som strider mot statsstödsreglerna, eller för den skull mot kommunallagens regler om individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare. Med en sådan utgångspunkt vore det dock överflödigt med statsstödsregler som omfattar kommunsektorn, vilket illustrerar utredningens brister avseende analysen av denna problematik.

Detta yttrande har beslutats av generaldirektören. Föredragande har varit ekonområdet John Söderström.



Rikard Jernsten



John Söderström