



Länsstyrelsen
Gävleborg

Enheten för samhällsutveckling

Johan Morhed

010-2251294

johan.morhed@lansstyrelsen.se

YTTRANDE

2018-10-29

1 (3)

Dnr 5114-2018

Regeringskansliet

Näringsdepartementet

n.remissvar@regeringskansliet.se

helene.lassi@regeringskansliet.se

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

Ert dnr: N2018/03415/SPN

Länsstyrelsen i Gävleborgs län tillstyrker betänkandets förslag till ny lag om kommunal reglering av bostäder med hyresrätt, förslagen om ändring av fastighetsbildningslagen (1970:988), lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, bostadsrättslagen (1991:614), lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt samt till förslaget om ändring i inskrivningsförordning (2000:309).

Länsstyrelsen i Gävleborgs län ser en brist i att betänkandets förslag inte omfattar ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) som säkrar beständigheten i kommunens beslut enligt den föreslagna lagen om kommunal reglering av bostäder med hyresrätt.

Ny fastighetsbildning riskerar att omintetgöra kommunens beslut

I betänkandets förslag saknas en ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) som uttryckligen förhindrar att annan fastighetsbildning än nybildning och ombildning av ägarlägenhetsfastigheter sker i strid med beslut enligt den föreslagna lagen om kommunal reglering av bostäder med hyresrätt. Risker är, enligt Länsstyrelsens bedömning, att en fastighetsägare som förvärvar en fastighet som är belastad med beslut enligt den föreslagna lagen ansöker om ny fastighetsbildning som resulterar i att kommunens beslut om begränsad upplåtelse inte överförs till den/de nybildade fastigheten/fastigheterna. Som förslaget är utformat finns en risk att förrättningslantmätaren i praktiken kommer att behandla beslutet om begränsad upplåtelse som om det vore en uppgift om servitut som belastar den aktuella fastigheten. Det är i sådana fall förrättningslantmätarens uppgift att besluta om och hur beslutet om begränsad upplåtelse ska överföras till den/de nybildade fastigheten/fastigheterna. Länsstyrelsen bedömer att risken för att förrättningslantmätaren beslutar att inte överföra beslutet om begränsad upplåtelse inte är obetydlig.

Postadress Länsstyrelsen, 801 70 Gävle

Besöksadress Borgmästarplan

Telefon 010-225 10 00

Fax 010-225 11 50

Webb www.lansstyrelsen.se/gavleborg

E-post gavleborg@lansstyrelsen.se

För att den situation ska uppstå där kommunens beslut omintetgörs vid ny fastighetsbildning krävs att en rad omständigheter föreligger som kan framstå som osannolika. Länsstyrelsen gör trots detta bedömningen att sannolikheten för att situationen uppstår i praktiken inte är obetydlig.

Ett sätt att förhindra att situationen uppstår är att göra ett tillägg till fastighetsbildningslagens 3 kap. som anger att fastighetsbildning inte får ske i strid mot ett beslut enligt betänkandets föreslagna lag om kommunal reglering av bostäder med hyresrätt. Länsstyrelsens förslag skiljer sig från betänkandets föreslagna tillägg av en 1b § 3 punkten i fastighetsbildningslagens 3 kapitel som endast berör fastighetsbildning som medför att en ägarlänghet nybildas eller ombildas.

Det finns ett allmänt behov av att kommunen ska kunna reglera upplåtelseformen

Länsstyrelsen delar utredningens uppfattning om att det finns ett allmänt behov av att kommunen ska kunna reglera upplåtelseform utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv. De delar av befolkningen som av olika anledningar har svag ställning på bostadsmarknaden har i många fall endast möjlighet att efterfråga hyresrätter som hyressätts med bruksvärdessystemet, bostäder som hyrs ut i andra hand eller bostäder som förmedlas via, eller är en del i, socialtjänstens verksamhet. Om tillgången på hyresrätter med låg hyra minskar (exempelvis efter försäljning av allmännyttiga hyresbostäder) hänvisas allt större delar av befolkningen till andrahandsmarknaden, socialtjänstens försorg eller hemlöshet.

Rimligt att endast reglera hyresrätt

Motivet till att kommunen ska ges möjlighet att reglera upplåtelseform är i första hand att underlätta för kommunerna att uppfylla sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar. Utifrån detta syfte är det rimligt att möjligheten begränsas till att endast gälla hyresrätt. Att säkerställa att vissa bostäder upplåts med bostadsrätt, kooperativ hyresrätt eller äganderätt kan uppfylla andra syften, men skulle inte underlätta för kommunerna att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar.

Riktigt att inte reglera upplåtelseform i detaljplan

Frågan om upplåtelseform är främmande i förhållande till plan- och bygglagstiftningens grundläggande syfte och funktion. Plan- och bygglagstiftningen är i grunden konstruerad för att reglera att planering av och beslut om mark- och vattenanvändning sker på ett sätt så att bebyggelse, utifrån det allmännas ståndpunkt, blir lämplig vad gäller lokalisering, placering och utformning. Detta ska göras utan obefogat intrång i enskilda intressen. De krav som det allmänna kan ställa på en bostadsbebyggelses lämplighet vad gäller

lokalisering, placering och utformning är desamma oavsett upplåtelseform. Om en rättsregel införs i en lag, i vilken rättsregeln inte är i linje med det grundläggande syftet och funktionen, riskerar den allmänna tolkningen och tillämpningen av lagen i fråga att försvåras.

Ärendets beredning

Beslut i ärendet har fattats av länsråd Veronica Lauritzsen efter föredragning av samhällsplaneraren Johan Morhed. I ärendets slutliga handläggning har enhetschef Patrik Havermann och Maria Andersson deltagit. I ärendets handläggning har Monica Lindström och Joel Liene enheten för samhällsutveckling deltagit.

Veronica Lauritzsen

Johan Morhed

Denna handling är godkänd i Länsstyrelsens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Så här hanterar vi dina personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.