



Länsstyrelsen
Värmland

Samhällsbyggnad
Amanda Bäckström

YTTRANDE

Datum
2018-10-23

Sida
1(3)
Referens
Dnr. 400-5529-2018

Näringsdepartementet
Regeringskansliet

n.remissvar@regeringskansliet.se
helene.lassi@regeringskansliet.se

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

N2018/03415/SPN

Ärendet

Näringsdepartementet har översänt betänkandet ”En utvecklad översiktsplanering, Del 2: Kommunal reglering av upplåtelseformer” för synpunkter. Uppdraget gällande del 2 handlar om att se över behovet av att kommunen ska kunna bestämma upplåtelseformer, t.ex. genom en bestämmelse i en detaljplan. Utredningen konstaterar att det finns ett allmänt behov hos kommunerna att kunna reglera upplåtelseformen, i synnerhet hyresrätten då denna fyller en särskild funktion på bostadsmarknaden vilket bland annat har betydelse för ekonomiskt svaga grupper. Kommunerna saknar ändamålsenliga verktyg och metoder för reglering av upplåtelseformen idag.

Utredningen anser att det inte är lämpligt att reglera upplåtelseformen genom en bestämmelse i detaljplan samt att kommunen inte bör ha möjlighet att reglera upplåtelseformen för icke kommunalägd mark. Istället föreslås en ny lag gällande kommunal reglering av bostäder med hyresrätt.

Den nya lagen föreslår att:

- Kommunen ska få bestämma att bostadslägenheter bara får upplåtas med hyresrätt för mark som ägs av kommunen eller ett aktiebolag som kommunen har det bestämmande inflytandet över.
- Ett beslut om upplåtelseform får endast upphävas helt eller delvis på ansökan från fastighetsägaren. Beslutet tas av kommunfullmäktige och ska innehålla en karta samt fastighetsbeteckning för den fastighet som berörs.

Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen i Värmlands 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 fastighetsförvärf 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).

Ett allmänt behov av att kommunen ska kunna reglera upplåtelseformen

Utredningen konstaterar att det finns ett allmänt behov av att kommunen ska kunna reglera upplåtelseformen och Länsstyrelsen delar denna uppfattning. Det finns en tydlig koppling mellan möjligheten att reglera upplåtelseformen och kommunernas övergripande bostadsförsörjningsansvar. I Värmland har det, trots avsaknad av lagstadgad reglering, byggts hyresrätter under senare år även om majoriteten som byggs är äganderätter i form av villor.

Flera av länets kommuner har bland annat i bostadsmarknadsenkäten efterfrågat fler lägenheter av olika storlekar och frågan om upplåtelseform blir snarare aktuellt i diskussioner kring bostadssituationen för särskilt utsatta grupper. Ett flertal grupper saknar den kapitalinsats som krävs för att etablera sig på bostadsmarknaden och införskaffa sig en bostads- eller äganderätt. Länsstyrelsen vill även understryka att det inte endast är denna grupp som efterfrågar hyresrätter. Hyresrätt är en mycket bekväm boendetyper som passar den som exempelvis vill vara mer flexibel och ha nära tillgång till hjälp och service.

Ändamålsenliga verktyg har saknats för reglering av upplåtelseformen och Länsstyrelsen finner det därför positivt att utredningen nu föreslår ett sådant.

Endast reglering av hyresrätt

Länsstyrelsen anser det rimligt att endast reglera upplåtelseformen hyresrätt. I ett landsbygdslän som Värmland utgör äganderätter en stor del av befintligt bostadsbestånd. Ombildningar av hyresrätter till bostadsrätt förekommer för att ge snabb avkastning till fastighetsägaren men är dock inget som sker i någon större omfattning. En svårighet finns dock gällande särskilda grupper och kommunerna ges möjligheten med regleringsverktyget att i sitt strategiska arbete med bostadsförsörjning planera långsiktigt och minska risken för ombildning där en sådan kan skapa obalans på bostadsmarknaden.

Ingen reglering av upplåtelseform i detaljplan

Plan- och bygglagen (PBL) reglerar bland annat att planering av mark- och vattenanvändning sker på ett sådant sätt så att bebyggelse, utifrån det allmännas ståndpunkt, blir lämplig vad gäller lokalisering, placering och utformning. Reglering av upplåtelseform i detaljplan skulle, som utredningen påpekar, vara ett främmande inslag i PBL.

Ändringar i PBL har på senare tid varit frekvent förekommande och flera versioner av lagen måste ibland tillämpas samtidigt i olika detaljplaner beroende på när de påbörjades. Ytterligare en ändring för reglering av upplåtelseform är därför inte önskvärt då detta bevisligen kan göras på ett betydligt enklare sätt genom en ny lagstiftning.

Som utredningen beskriver så är en detaljplaneprocess ibland lång och planerna ska hålla över lång tid. Intressenter och exploatörers möjligheter och intresse varierar över tid är också något som varierar bland annat beroende på konjunkturlägen och efterfrågan och därför är det fördelaktigt att behålla en viss flexibilitet i detaljplaner. Detta är särskilt relevant för mindre kommuner där efterfrågan oftast är lägre.

Landshövding Kenneth Johansson har fattat beslut i detta ärende. Plan- och bostadshandläggare Amanda Bäckström har varit föredragande. I den slutliga handläggningen deltog också verksamhetschef Bengt Falemo och enhetschef Johan Rosqvist.