

Näringsdepartementet

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

Solna 2018-10-30

Remissvar SOU 2018:46 Del 2: En utvecklad översiktsplanering

Dnr N2018/03415/SPN

Mäklarsamfundet är en intresseorganisation för fastighetsmäklare med 6 700 medlemmar. Mäklarsamfundet har tagit del av rubricerad remiss och vill framföra följande synpunkter.

Generella synpunkter

Sverige har en bostadsmarknad som inte fungerar tillfredställande idag. Ungdomar och nyanlända har svårt att etablera sig och äldre människor saknar incitament för att flytta. Köer till hyresbostäder förekommer, svartkontrakt likaså men även starka intressen att ombilda från hyresrätt till bostadsrätt finns. Den bakomliggande orsaken till detta är hyressättningsystemet som inte i tillräcklig omfattning tar hänsyn till betalningsviljan hos hushållen.

När Sverige har en dåligt fungerande hyresbostadsmarknad till följd av hyressättningsystemet får det konsekvenser även för den ägda delen av bostadsmarknaden. Tillgången till hyresbostäder är minst sagt bristfällig, i främst tillväxtområdena, vilket gör att människor söker sig till den ägda marknaden och därmed ökar efterfrågan och priserna där. En bättre fungerande hyresbostadsmarknad skulle minska trycket på den ägda marknaden.

I vissa delar av den politiska debatten finns en tro att hyresbostaden ska vara lösningen på den bostadskris som finns. Utredningens uppdrag och resonemang om att bestämma



upplåtelseform för hyresrätter följer den tankegången. Inget annat kan vara mer missvisande. Boende i hyresrätt är alltid dyrare för den enskilde. Den ekonomiska risken bärs av fastighetsägaren och kostnaden för drift och underhåll med köpta tjänster gör att detta boende alltid blir mer kostsamt för hyresgästen. En friare hyressättning, som införts succesivt under en längre period (10 - 15 år) skulle hantera grundproblemet, hyressättningssystemet.

Att då lägga ett lagförslag som ger kommunen rätt bestämma att vissa bostäder bara får upplåtas med hyresrätt är bara att befästa ett dåligt fungerande system. Det är glädjande att utredningen konstaterar att det inte är lämpligt att reglera upplåtelseform i detaljplan. Här har utredningen resonerat klokt och vettigt. Mäklarsamfundet vill därför påtala vikten av att kommuner inte bör få möjlighet att reglera upplåtelseformen när någon annan äger marken. En sådan ordning skulle hämma bostadsproduktionen och, vilket utredningen förtjänstfullt påpekar, vara ett alltför stort intrång i enskildas rättsförhållanden. Likaså vill vi understryka utredningens slutsats att det är olämpligt att reglera upplåtelseform genom bestämmelse i detaljplan. När marknadsförutsättningar förändras krävs en flexibilitet i att kunna växla mellan upplåtelseformer för att byggnation ska kunna komma till stånd. Vidare är Plan- och bygglagen (PBL) till för att reglera markanvändning och byggande, och lämpar sig därmed inte för reglering av upplåtelseformen genom en bestämmelse i detaljplan.

Slutsatser

Den politiska visionen kring hyresrätten som en lösning på bostadskrisen förblindar arbetet för utredningen. Förslaget att kommunerna bör få bestämma att vissa bostäder bara får upplåtas med hyresrätt visar på en lyhördhet för vissa politiska idéer. Däremot går det stick i stäv med människors egna önskemål. I opinionsmätningar framgår att merparten av medborgarna (82 procent) helst av allt vill bo i en ägd bostad. Utredningens förslag saknar förankring i verkligheten och befäster bara den bostadskris som existerar. Mäklarsamfundet skulle hellre se att regeringen lade utredningsresurser på förslag som syftar på att öka rörligheten och utnyttja det befintliga beståndet bättre.

Med vänlig hälsning

Mäklarsamfundet

Björn Wellhagen

VD