



Datum
2018-11-07
Adress
August Palms Plats 1
Diarienummer
STK-2018-818

Yttrande

Till
Näringsdepartementet

Remiss från Näringsdepartementet - En utvecklad översiktsplanering. Del 1: Att underlätta efterföljande planering och Del 2: Kommunal reglering av upplåtelseformer (SOU 2018:46)

N2018/03415/SPN

Sammanfattning

Malmö stad stödjer utredningens förslag om att möjliggöra för kommunerna att bestämma att vissa bostäder bara får upplåtas med hyresrätt när det avser mark eller byggnader som ägs av kommunen eller ett kommunalt bolag. Det kan utgöra ett bra komplement till de verktyg som redan idag står till buds för att vid behov öka andelen hyresrätter i kommunen. Detta verktyg kan dock sannolikt inte användas som ett självständigt alternativ, utan kommer att behöva användas tillsammans med verktyget prisdifferentiering.

Yttrande

Malmö stad välkomnar ytterligare verktyg för att stimulera byggandet av hyresrätter och stödjer utredningens förslag om att möjliggöra för kommunerna att bestämma att vissa bostäder bara får upplåtas med hyresrätt när det avser mark eller byggnader som ägs av kommunen eller ett kommunalt bolag.

Vidare stödjer Malmö stad utredningens slutsatser att det inte är lämpligt att ge kommuner möjlighet att reglera upplåtelseformen genom bestämmelse i detaljplan och att det heller inte är lämpligt att kommuner ska kunna reglera upplåtelseformen för bostäder på mark som kommunen inte äger.

Malmö stad stödjer även förslaget om utformning att beslut om upplåtelseform ska fattas av kommunfullmäktige och att kommunen till inskrivningsmyndigheten ska anmäla beslut om upplåtelseform för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Att beslutets rättsverkan därigenom knyts till anteckningen vilken finns kvar i registret även om marken överläts till någon annan anser är väsentligt.

Vidare anser staden att det är positivt att förslaget inte enbart gäller för kommunal mark utan också byggnader och andra utrymmen vilka ägs av kommunen eller ett aktiebolag som kommunen har det bestämmande inflytandet över.

Sedan ett tiotal år tillbaka stimulerar Malmö stad byggandet av hyresrätter genom att erbjuda byggherrar som är villiga att förbinda sig att bygga hyresrätter, att få marken upplåten med tomträtt och då till en reducerad avgäld under den första tioåriga avgäldsperioden. Utredningen menar att denna metod skapar en stor administrativ börda. Malmö stad menar dock att för de kommuner som redan innehar ett antal tomträtter blir extraarbetet inte så påtagligt.

Modellen med tomträtter fungerar bra i Malmö, inte minst eftersom värdeökningen på fastigheterna stannar hos kommunen som ju förblir ägare av fastigheten. Metoden med reducerad tomträttsavgäld har också fördelen att den skulle kunna användas på den omvända situationen, det vill säga att man i vissa fall vill stimulera byggandet av bostadsrätter i ett visst område för att få till blandade upplåtelseformen i ett område med övervägande hyresrätter.

Malmö stad vill poängtera att den föreslagna möjligheten att besluta att en viss fastighet endast får bebyggas med hyresrätter sannolikt kommer att påverka fastighetens pris på marknaden. För närvarande utgör begränsningen att bara få bygga hyresrätter i regel en ekonomisk nackdel för förvärvaren, i vart fall en begränsad valfrihet. Detta gör att kommuner måste tillämpa prisdifferentiering, innebärande att fastigheter med begränsningen till upplåtelseformen hyresrätt får ett lägre pris än fastigheter där bostäderna kan upplåtas på valfritt sätt.

Om utredningens förslag vinner gehör kan detta innebära att det på grund av prisdifferentiering skapas två separata fastighetsmarknader – en för hyresfastigheter och en för andra typer av fastigheter. Detta är olyckligt och kan skapa förvirring. En prisdifferentiering kan också skapa problem den dag den berörda fastighetsägaren hos kommunen begär att beslutet om upplåtelseformen hyresrätt ska upphävas. Beslutar kommunen om upphävande, kan detta innebära att fastighetsägaren har fått förvärva fastigheten av kommunen för ett relativt sett för lågt pris. Fastighetsägaren kan ju nu ombilda till bostadsrätter/äganderätter och kanske göra en påtaglig vinst.

För att undvika en sådan situation kan man förvisso föreskriva i det ursprungliga köpeavtalet att viss tilläggsköpeskilling ska utgå om begränsningen till hyresrätt upphävs och fastigheten omvandlas till exempelvis bostadsrätter. Klausuler om tilläggsköpeskilling bör dock ha en begränsad tillämpningstid för att anses juridiskt bindande. Systemet med tilläggsköpeskillingar förutsätter vidare en kontrollfunktion hos kommunen, som inte alltid är så lätt att upprätthålla.

Utredningens förslag kan sammanfattningsvis enligt Malmö stad utgöra ett bra komplement till de verktyg som redan idag står till buds för att vid behov öka andelen hyresrätter i kommunen. Men det föreslagna verktyget kan dock sannolikt inte användas som ett självständigt alternativ, utan kommer att behöva användas tillsammans med verktyget prisdifferentiering.

Ordförande

.....
Katrin Stjernfeldt Jammeh
.....

Sekreterare

.....
Anna-Lena Alerud
.....

Vänsterpartiet avser att inkomma med en skriftlig reservation.