

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Yttrande

Kommunal reglering av upplåtelseform

SOU 2018:46

Dnr: N2018/03415/SPN

Bakgrund

Bostadsmarknadens förutsättningar har förändrats under senare år. Bostadspri-
serna har ökat mycket mer än inkomsterna. Många hushåll saknar i dag möjlig-
heten att köpa en bostad av ekonomiska skäl. Parallellt med detta har andelen
hyresrätter i bostadsbeståndet minskat. Konkurrensen om hyreslägenheterna har
därför ökat. Det försvårar möjligheterna till inträde på bostadsmarknaden.

Den löpande beskattningen av bostäder har minskat samtidigt som skatten vid
överlåtelser av fastigheter har ökat. Vidare har möjligheterna att bygga lägenhet-
er med mindre ytor öppnats. Den senare tiden har och planeras även kraven på
kommunerna att skärpas genom tillägg och ändringar i *Bostadsförsörjningslagen*
och genom lagen om mottagande av vissa nyanlända.

Mål från riksdagen som lyder; *långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där
konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot beho-
ven*. Uppföljning av målpuppfyllelse har inte genomförts.

I detta har kommunen ett uttalat ansvar att planera för att främja åtgärder för att
säkra bostadsförsörjningen. En viktig funktion innehåvs av hyresrättsbostads-
formen som säkerställer att även de utan kapitalinsats har möjlighet till att skaffa
boende. För att ha möjlighet att planera bostadsförsörjningen behöver kommu-
nen ytterligare verktyg för att etablera och vidmakthålla ändamålsenliga åtgär-
der.

Översiktsplaneutredningen

Uppdraget omfattar fyra frågor varav nummer tre behandlas i SOU 2018:46.

Fråga 1: Se över hur översiktsplaneringen kan utvecklas i syfte att underlätta
efterföljande planering.

Fråga 2: Föreslå begränsningar i kravet på att kommunerna i vissa fall måste
göra en detaljplan och föreslå hur angränsande lagstiftning kan utformas i an-
slutning till dessa begränsningar.

Fråga 3: Se över behovet att kommunen ska kunna bestämma upplåtelseformer t.ex. genom en bestämmelse i en detaljplan eller enligt alternativa metoder.

Fråga 4: Se över hur behovet att införa en privat initiativrätt så att en enskild exploatör kan genomföra vissa formella beredningsåtgärder i arbetet med att ta fram en detaljplan.

Utredningens förslag samt konsekvensbedömning

- Det är inte lämpligt att reglera upplåtelseform i detaljplan.
- Det bör inte vara möjligt att reglera upplåtelseform när någon annan äger marken.
- Kommunen bör få bestämma att vissa bostäder bara får upplåtas med hyresrätt.

Kommunen får medel att säkerställa att hyresrätter byggs i samband med att kommunal mark överläts och detta kommer på sikt skapa fler hyresrätter.

Det finns en risk för minskat bostadsbyggande i de fall där kommunen beslutar att endast hyresrätter får uppföras i en situation där de marknadsekonomiska förutsättningarna saknas. Detta bedöms vara osannolikt eftersom kommunen i nämnda exempel agerar kontraproduktivt gentemot tillväxt.

Det finns även en risk att fastigheter med begränsningar enligt beslut från kommunfullmäktige värderas lägre på marknaden.

Lagförslag

- Kommunfullmäktige kan ta beslut om att endast hyresrätter får byggas på en kommunal mark eller av kommunalt bolag ägd mark som sedan överlåtes till exploatör- Detta skrivs in i fastigheten.
- Begränsningen i upplåtelseform kan tas delvis eller helt bort av ett beslut i kommunfullmäktige. Då tas tidigare begränsning bort från fastighetsregistret.
- Kommunfullmäktige kan efter överlåtande endast ta bort hela eller delar av begränsningen. Det går inte att lägga till nya begränsningar på redan överlåten mark.

Förslag till yttrande

Östhammar kommun lämnar följande yttrande till delbetänkande om *Kommunal reglering av upplåtelseform*(SOU 2018:46).

Östhammars kommun anser det som osannolikt att kommunen agerar på ett så pass frånvänt sätt gentemot de marknadsekonomiska förutsättningarna att utveckling av ett område stagnerar. I de fall de marknadsekonomiska förutsättningarna saknas kan beslutet tas tillbaka av kommunfullmäktige vilket betyder att en relativt skyndsam hantering och anpassning är möjlig när situationen kräver det.

Östhammars kommun ställer sig bakom beslutet att inte möjliggöra låsning av upplåtelseform i detaljplan. En detaljplan är en alldeles för beständig produkt vilket kan åstadkomma stora problem när omvärldssituationen förändras. I den rådande kommunala diskursen poängteras vikten av flexibla detaljplaner för att motverka inlåsnings effekter. Detta gäller i allra högsta grad möjligheten att låsa upplåtelseform i detaljplan.

Östhammars kommun ser även att förslaget förenklar bostadsförsörjningsplaneringen i kommunen. Verktygen som är tillgängliga i dagsläget kan inte säkerställa ett brett bostadsutbud med olika upplåtelseformer i mindre kommuner. För större kommuner finns möjligheten att arbeta med tomträtt men det marknadsekonomiska läget för sådant i mindre kommuner är i bästa fall svårt.

Östhammars kommun ser även vikten av att arbeta med blandade bostäder och upplåtelseformer. Det främjar social hållbarhet och integration vilka är stöttepelarna för att bygga en hel stadsmiljö för alla. Förslaget ger kommunen större handlingsutrymme än i dagsläget och på ett enklare och mer direkt sätt än de nu tillgängliga metoderna som inte alltid går att förena med bankernas utlåning till köpare. För att klargöra så kan inte lån tas om för mycket restriktioner läggs på fastigheten. Det är även inte helt tydligt, inte uppskattat och i slutändan i många fall inte ens möjligt att försöka få restriktioner inskrivna i fastigheten.

Östhammars kommun vill även peka på goda synergieffekter med delbetänkandet om *ny lag för bostadsförsörjningsansvar*(SOU 2018:35). Möjligheterna för kommunen att arbeta för en bostadsmarknad i balans blir större om möjlighet att reglera upplåtelseform med hjälp av kommunalfullmäktige realiseras.

Östhammars kommun ser även att förslaget förenklar arbetet med att prisdifferentiera mark efter upplåtelseform i överlåtandefasen. Att sätta olika pris på markytor utifrån planerad upplåtelseform hjälper kommunen att etablera hållbara och blandade bostadsområden.

Sammanfattningsvis är Östhammars kommun positiva till förslaget i sin helhet.

Torsten Blomé
Översiktsplanerare

Marie Berggren
Chef Strategienheten