

Riksbyggens remissvar En utvecklad översiktsplanering Del 2 Kommunal reglering av upplåtelseformen – N2018/03415/SPN

Riksbyggen har beretts tillfälle att avge yttrande på rubricerat betänkande. Nedan redogör vi för våra övergripande synpunkter och därefter kommenterar Riksbyggen enskilda ändringsförslag.

Övergripande synpunkter

Riksbyggen tycker det är bra att flera av regeringens 22 åtgärder för fler bostäder (2016) utreds grundligt, däribland nr 7 En utvecklad översiktsplanering. Riksbyggen tycker att lagförslagen i del 2 Kommunal reglering av upplåtelseformen är rimliga i förhållande till utredningens uppdrag. Däremot tillstyrker inte Riksbyggen förslag till ny lag om kommunal reglering av bostäder med hyresrätt.

Riksbyggen ser en farhåga med att det växer fram parallella system med föreslagen reglering. Dels äger inte alla kommuner mark och dels består många bostadsutvecklingsprojekt idag av blandade upplåtelseformer och komplexa ägar- och ansvarsförhållanden. Även om en reglering skulle kunna medföra att skapa förutsättning till att fler hyresrätter kan byggas, så bygger bostadsbyggande på marknadens villkor. Förslaget grundar sig på ett bostadsbehov för grupper med olika behov på bostadsmarknaden. Hyresrätten framställs som lösningen på behovet, då kontantinsats och belåning inte krävs för att kunna efterfråga den upplåtelseformen. En skillnad gentemot övriga upplåtelseformer. Det är förvisso sant men hyresrätten som boendeform omges av ett antal andra tröskeleffekter. Analysen som bygger på Boverkets bostadsmarknadsenkät är för grund i förhållande till bostadsmarknadens funktionssätt. Riksbyggen uppfattar inte kommunernas problembild som utredningen beskriver som entydig. Om staten anser att förutsättningar för fler hyresrätter måste öka, borde satsningar för finansiella villkor och delad riskhantering offereras kommunerna istället. Valfrihet på bostadsmarknaden och anpassade kreditvillkor skulle underlätta för fler människor att kunna välja upplåtelseform efter behov i livet. Det krävs också för att minska trycket och efterfrågan på hyresmarknaden.

Riksbyggen instämmer med utredningen att det inte är lämpligt att reglera upplåtelseformen genom bestämmelse i detaljplan. Riksbyggen delar även utredningens bedömning om att kommunen inte bör ha möjlighet att reglera upplåtelseformen när någon annan äger marken. Utredningen menar att prisdifferentiering utifrån upplåtelseform är under vissa förutsättningar är tillåtet, beroende på vad som avses byggas på marken. Riksbyggen delar den uppfattningen.

1.1 Förslag till lag om kommunal reglering av bostäder med hyresrätt (sid. 19)

Riksbyggen tillstyrker inte förslag till lag om kommunal reglering av bostäder med hyresrätt.

1.2 Förslag till lag ändring om ändring i fastighetsbildningslagen ((1970:988) (sid. 21))

Riksbyggen tillstyrker inte förslag till lag ändring om ändring i fastighetsbildning (1970:988).

1.1 Förslag till lag ändring i lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt ((1982:352) (sid. 23))

Riksbyggen tillstyrker inte förslag till lag ändring i lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (1982:352).

1.2 Förslag till lag ändring i bostadsrättslagen ((1991:614) (sid. 25))

Riksbyggen tillstyrker inte förslag till lag ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

1.3 Förslag till lag ändring i lagen om kooperativ hyresrätt ((2002:93) (sid. 27))

Riksbyggen tillstyrker inte förslag till lag ändring i lagen om kooperativ hyresrätt (2002:93).

1.6 Förslag till förordning om ändring i inskrivningsförordningen ((2000:309) (sid. 29))

Riksbyggen tillstyrker inte förslag till förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338).

4.3 Det finns ett allmänt behov av att kommunen ska reglera upplåtelseformen (s. 59) och 6.4 Vårt förslag gäller bara hyresrätter (sid. 106)

Riksbyggens delar utredningens bedömning att kommunen har ett uttalat ansvar för att planera för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjning förbereds och genomförs i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Riksbyggen tycker också att det är viktigt att kommunen har verktyg för att kunna säkerställa ändamålsenliga åtgärder för att tillgodose och verkställa bostadsförsörjningen. I utredningen sammanfattas motivet till utredningens förslag om lag med en kommunal reglering av bostäder med hyresrätt. Det handlar om behovet av att ge kommunerna möjlighet att reglera upplåtelseformen framför allt om möjligheten att kunna främja byggandet av hyresrätter och säkerställa att dessa inte utan kommunens godkännande ombildas i ett senare skede. I utredningen konstateras även att behovet kan skifta över tid men att det för en kommun som vill säkerställa eller främja byggandet av bostads- eller äganderätter inte finns samma problematik med att förhindra ombildningar av de önskade upplåtelseformerna. Därav föreslås endast hyresrätten vara den upplåtelseform som ska kunna regleras. Riksbyggen tycker att kommuner redan idag har förutsättning för att styra upplåtelseformen. Att ytterligare tillgodose kommunen med lagstiftning kommer vara svår att tillämpa, eftersom bostadsbyggande sker på marknadens villkor.

5.4 Tomträtt som metod för att styra upplåtelseformen (sid. 92)

Riksbyggen delar utredningens bedömning om att tomträttsinstitutet inte bör användas som metod för att styra upplåtelseformen. Riksbyggen tycker att avgäldsregleringen försvårar för fastighetsägare att långsiktigt förutse sina kostnader.

Däremot har Riksbyggens förståelse för att kommuner använder det som incitament för fler aktörer ska kunna utveckla hyresrätter.

5.5 Kommunerna saknar ändamålsenliga verktyg och metoder för att reglera upplåtelseformen (sid. 97)

Riksbyggen delar inte utredningens uppfattning om att kommuner idag saknar ändamålsenliga verktyg och metoder för att reglera upplåtelseformen hyresrätt på kommunal mark i förhandling med privata aktörer. Det görs med hjälp av befintliga verktyg som redogörs för i utredningen och dessa är genomförandeavtal, prisdifferentiering och tomträttsinstitutet samt genom allmännyttan om kommunen har sådan.

5.3.3 Kommunens möjligheter att förhindra ombildningar är begränsade (sid. 88)

Riksbyggen förstår kommunens utmaning med begränsningarna i dagens system för att förhindra ombildningar från hyresrätt till annan upplåtelseform. Det kan vara svårt för en kommun att ha koll vid eventuell överlåtelse flera år senare och Riksbyggen känner väl till att det är svårt att föra avtal vidare.

6.5 En kommunal reglering av bostäder med hyresrätt (sid. 107)

Riksbyggen avstyrker förslaget om en kommunal reglering av bostäder med hyresrätt. Med en lag om kommunal reglering av bostäder med hyresrätt skulle det bli lika för alla på en nationell nivå. Utredningens ambition är att komma ifrån ett system med avtalsförhandling som rör vitessanktion eller tilläggsköpeskillning vid markanvisning och försäljning av kommunalägd mark eller genom kommunalägt bolags mark för hyresrätt. Köpeavtal för kommunal ägd mark villkoras idag med vitessanktion och tilläggsköpeskillning vid eventuell ombildning från hyresrätt till annan upplåtelseform. Hur kommuner ska kunna tillgodogöra sig en värdeökning vid en eventuell ombildning utan att subventionera marken förblir ett frågetecken.

Stockholm dag som ovan

Riksbyggen ekonomisk förening

Mårten Lilja
Vd och Chef Affärsområde Bostad