

2018-10-18

Diarienummer: N2018/03415/SPN

Samhällsbyggarnas remissvar på SOU 2018:46 En utvecklad översiktsplanering. Del 2: Kommunal reglering av upplåtelseformer

Samhällsbyggarna begränsar remissvaret till frågor berörande marknadsvärden.

Osäkerhet vid fastighetsvärdering

Resonemanget rörande att det får konsekvenser för fastighetens värde är i sig rätt. Förslaget kommer således medföra en osäkerhet i processen att bedöma fastighetens marknadsvärde i framtiden.

Marknadsvärdeökning vid upphävande

Då förslaget bara avser mark som ägs av kommunen, direkt eller indirekt, behövs ingen ersättningsregel för den marknadsvärdeminskning som inskränkningen innebär. Väl värt att notera är dock att kommunen sänker värdet på sin egen fastighet vilket påverkar priset när fastigheten säljs. Detta spelar dock ingen roll om denna marknadsvärdeminskning skulle kunna hämtas in igen när beslutet om hyresrätt upphävs av kommunen. Denna ersättningsregel saknas dock i förslaget vilket är en stor brist. Genom tomträtt och den sk Göteborgsmetoden (med förfogandeförbud och tilläggsköpeskilling) hanteras värdeökningen om hyresrätt omvandlas till bostadsrätt. Som förslaget är utformat kommer kommunens beslut om upphävande av ett beslut om hyresrätt innebära en marknadsvärdeökning på fastigheten som inte hanteras av någon bestämmelse. Detta väcker frågor om gynnande av enskild i KL 2:8. Dessa frågor besvaras inte i utredningen.

Väl värt att notera är att det i utredningens enkät framgår att 26 av 33 kommuner reglerar upplåtelseformen för att säkerställa att en fastighet används för den upplåtelseform som markvärderingen (köpeskillingen) är baserad på. Utredningens förslag hanterar inte alls denna viktiga fråga.

Fredrik Warnquist
Ordförande juridiksektionen
Samhällsbyggarna

Peter Palm
Ordförande fastighetsvärderarsektionen
Samhällsbyggarna