

REMISSYTTRANDE

En utvecklad översiktsplanering – kommunal reglering av upplåtelseformen (SOU 2018:46)

SABOs synpunkter

SABO anser att det behövs ett brett utbud av bostäder för att hushållen ska få möjlighet att hitta en passande bostad i livets olika skeden. Det behövs flera upplåtelseformer och olika slags bostäder med varierande standard i samma stadsdel, bostadsområde och kvarter. Detta främjar integration och ökar möjligheterna för människor med olika bakgrund och inkomster att mötas.

Idag planerar allt fler kommuner för en blandning av upplåtelseformer när nya bostadsområden och stadsdelar byggs liksom när befintliga förtätas. Utredningens uppdrag har varit att ta fram ett redskap som kommunerna ska kunna använda om de vill säkerställa att bostäder som planeras för hyresrätt också förblir hyresrätt i längden och inte ombildas till bostadsrätt.

En bidragande orsak till att hyresbostäder ombildas till bostadsrätter är att hyresrätten är ekonomiskt missgynnad jämfört med bostadsrätten. Regelverket på skatteområdet leder till obalans och orättvisa mellan upplåtelseformerna.

SABO anser att en åtgärd som staten bör vidta för att det som byggs för att upplåtas med hyresrätt också förblir hyresrätt, är en skattereform som leder till balanserade och rättvisa ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna. Det kan till exempel ske genom att en låg moms läggs på bostadshyran så att den ingående momsen blir avdragsgill.

SABO instämmer inte i utredningens argumentation om varför det behöver säkerställas att det finns hyresrätter, nämligen att upplåtelseformen har särskild betydelse för "ekonomiskt svaga grupper". Vi betraktar inte hyresrätten som ett komplement till bostadsrätt och äganderätt av intresse främst för människor med sämre ekonomi. Vi betraktar tvärtom hyresrätten som en fullvärdig upplåtelseform som vänder sig till alla och som inte ska få diskrimineras genom sämre skattevillkor.

Hyresrättens fördelar i form av hög servicenivå, överblickbar boendekostnad, avsaknad av kapitalrisk och lätt att flytta till och från – samtidigt som den frigör tid och kan främja jämställdhet – gör att den har en nyckelroll på framtidens bostadsmarknad. Hyresbostäder behövs på en rörlig arbetsmarknad och för att folk ska kunna bo på studieorten. Tillgång till bostäder – och särskilt hyresbostäder – på de orter och i de regioner där arbetstillfällena och utbildningsmöjligheterna finns är en förutsättning för utveckling och tillväxt.

En stark och väl fungerande allmännytta är en kommunal tillgång för utveckling och välfärd och kan användas för att motverka segregation. Det övergripande allmännyttiga syftet för ett kommunalt bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i hela kommunen för alla invånare. I detta ingår exempelvis att tillgodose olika bostadsbehov, dvs. inte enbart för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden, utan även att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster.

SABO anser sammanfattningsvis att hyresbostäder behövs för en positiv samhällsutveckling och att det ska finnas valfrihet så att människor har möjlighet att välja den upplåtelseform som passar dem bäst. Det är dessa skäl som talar för att en kommun ska ha möjlighet att säkerställa att de bostäder som byggs för att upplåtas med hyresrätt också förblir hyresrätter.

SABO konstaterar att kommunerna idag har möjlighet att motverka ombildning genom markanvisningsavtal kombinerat med vitessanktion eller med pris-differentiering och krav på tilläggsköpeskilling. Nackdelen med sådana villkor är dock att de endast är obligationsrättsligt bindande. En ny förvärvare av fastigheten blir inte direkt bunden av dessa villkor. Utredningens förslag syftar till att göra det möjligt för kommunen att undvika detta problem genom att säkerställa att lägenheterna upplåts med hyresrätt även om fastigheten byter ägare en eller flera gånger.

SABO delar utredningens bedömning att reglering av upplåtelseform genom en bestämmelse i detaljplan inte är lämpligt. En sådan typ av bestämmelse passar inte in i plan- och bygglagens regelverk vars syfte är att reglera fysiska egenskaper. En bestämmelse om upplåtelseform måste också kunna ändras på ett relativt enkelt sätt om det finns skäl för det, vilket inte är möjligt när det gäller detaljplaner då ändringar i dessa kräver omfattande arbetsinsatser och tar lång tid.

SABO delar även utredningens bedömning att kommunen inte med lagstöd ska kunna reglera upplåtelseformen i de fall någon annan än kommunen äger

marken där huset ska byggas. Det vore ett alltför kraftigt ingrepp i äganderätten. Verkyget bör därför endast kunna användas när kommunen inledningsvis själv äger marken. Då är spelreglerna klara för båda parter redan från början. Idag varierar markinnehavet stort mellan kommunerna, men den kommun som vill kunna reglera upplåtelseformen måste alltså se till att den har egen detaljplanelagd mark till försäljning.

SABO har inget att erinra mot att en kommun får möjlighet att bestämma att bostadslägenheter bara får upplåtas med hyresrätt för mark eller annat utrymme inom kommungränsen som ägs av kommunen och att beslutet ska gälla även om marken eller utrymmet överläts till någon annan. Det ger kommunen en möjlighet att vid behov säkerställa att den bebyggelse som planeras med hyresbostäder också förblir hyresbostäder. Samtidigt är det viktigt att en sådan bestämmelse kan ändras om det finns skäl för det. Detta tillgodoses genom att kommunfullmäktige efter ansökan från fastighetsägaren ska kunna upphäva ett beslut om upplåtelseform.

Förslaget är på intet sätt tvingande mot kommunerna, utan ger varje kommun en möjlighet att, utifrån situationen på den lokala bostadsmarknaden, bedöma vilka behov som finns och fatta ett beslut om upplåtelseform eller upphäva ett tidigare beslut om upplåtelseform. Sannolikt kommer kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen att ha betydelse för vilka beslut som fattas. Det är dock svårt att bedöma i vilken utsträckning kommunerna kommer att använda sig av det nya verkyget.

SABO avstyrker bestämt förslaget att en kommun ska få bestämma att bostadslägenheter bara får upplåtas med hyresrätt för mark som ägs av ett aktiebolag som kommunen eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över. Denna bestämmelse tar huvudsakligen sikte på det allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens fastighetsbestånd.

I direktivet till utredningen står att den ”ska utreda behovet av och förutsättningarna för att ge kommunerna möjlighet att reglera upplåtelseformen för bostäder genom en bestämmelse i en detaljplan”. Även om andra alternativ fått utredas, var direktivets huvudinriktning just reglering i detaljplan. Eftersom detaljplaner upprättas innan byggnation påbörjas har uppdraget rimligen varit att föreslå bestämmelser vilkas verkan är känd innan spaden sätts i marken. Utredningen har på eget bevåg utvidgat förslaget till att omfatta även befintligt bestånd vilket knappast rymts inom utredningens uppdrag enligt kommittédirektivet.

SABO anser att det finns flera skäl till att förslaget inte bör genomföras i den del som gäller befintligt bestånd:

- Det är en väsentlig skillnad mellan å ena sidan spelregler som gäller från början och som alla är medvetna om och å andra sidan nya regler som förs in under spelets gång. Bestämmelser av detta slag som ingriper i befintligt bestånd förutsätter rimligen mycket starka skäl och utredningen har inte visat att några sådana föreligger.
- Förslaget skapar ur ett konkurrensperspektiv obalans mellan kommunala och privata fastighetsägare. Utöver vad som följer av Allbolagen och det kommunala ägandet bör villkoren för privata och allmännyttiga fastighetsägare vara lika.
- Förslaget kan leda till att värdet på allmännyttiga bostadsföretags fastigheter behöver skrivas ner, vilket påverkar resultat- och balansräkningen på ett negativt sätt och riskerar att begränsa bostadsföretagens finansiella handlingsutrymme.
- Kommunen har via ägardirektiv till sitt allmännyttiga bostadsaktiebolag alla förutsättningar att styra över försäljning av bolagets fastigheter.

SABO anser vidare att den kooperativa hyresrätten är en upplåtelseform som i detta sammanhang självklart bör ha samma ställning som hyresrätten. I utredningens betänkande redovisas inga egentliga argument för varför kooperativ hyresrätt inte skulle jämföras med hyresrätt i detta sammanhang. En sådan förändring av förslaget kan åstadkommas genom att 1 § formuleras som att "En kommun får bestämma att bostadslägenheter bara får upplåtas med hyresrätt eller med kooperativ hyresrätt..." samtidigt som den föreslagna 4 § utgår.

SABO har sammanfattningsvis inget att erinra mot förslaget utom i den del som avser befintlig bebyggelse som ägs av ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag där vi bestämt motsätter oss förslaget.

Stockholm den 19 oktober 2018

Anders Nordstrand
VD