

REMISS AV BETÄNKANDET EN UTVECKLAD ÖVERSIKTSPLANERING. DEL 2: KOMMUNAL REGLERING AV UPPLÅTELSEFORMER (SOU 2018:46)

Wallenstam tackar för att ha beretts tillfälle att lämna remissvar på *En utvecklad översiktsplanering*, Kommunal reglering av upplåtelseformen, del 2.

OM WALLENSTAM

Wallenstam är i grunden ett hyresrättsföretag. Vi förvaltar i dag 9 000 hyresrätter och har en nyproduktionstakt på ungefär 1 500 bostäder per år. Wallenstams bestånd av hyresrätter är i huvudsak beläget i de regioner som har störst problem med bostadsförsörjningen, Stockholm/Uppsala och Göteborg. Vi ser att vi som hyresrättsaktör har en viktig del i att bygga en del av de 500 000 bostäder som Boverket prognoserat behövs till 2025.

SAMMANFATTNING

Wallenstam **avstyrker** förslaget om kommunal reglering av upplåtelseform i sin helhet.

Wallenstams uppfattning är att den inskränkning i fastighetsägares rådighet över sina fastigheter som förslaget innebär inte står i proportion till den eventuella nytta som förslaget medför. Det finns en risk att förslaget får till följd att möjligheten och viljan att bygga hyresrätter minskar.

SYNPUNKTER PÅ FÖRSLAGET

Det råder bostadsbrist i 242 av landets 290 kommuner och det behövs byggas fler bostäder. Wallenstam anser att utredningens förslag, att kommuner ska kunna reglera upplåtelseformen i fastighetsregistret, kan få motsatt effekt. Den föreslagna regleringen innebär en risk för att intresset och möjligheterna att investera i nya hyresrätter minskar. Detta beror dels på att fastighetsägare förlorar en del av rådigheten över sin fastighet, dels på att rådigheten blir mindre förutsägbar över tid.

Flexibilitet

Med tiden ändras förutsättningarna för städer och stadsdelar. En konstant är dock att våra städer utvecklas och förtätas allt mer. Stadsutvecklingen medför ekonomiska och sociala utmaningar för de bolag som förvaltar och bygger bostäder. För att fastighetsägare ska kunna anpassa sina fastigheter i takt med tiden och utvecklingen behöver de självständigt kunna disponera sitt fastighetsbestånd långsiktigt utan onödiga osäkerhetsfaktorer.

Utredningens förslag minskar möjligheten för fastighetsägare att vara flexibla. Detta får betydelse för fastighetsägares möjlighet att genomföra nyproduktion av bostäder och riskerar att hämma en önskvärd stadsutveckling.

Genomförandekraft

Arbetet med bostadsbyggnation kräver god framförhållning, bl.a. till följd av långa processer. Förändringar av marknadsläget och andra oförutsedda omständigheter kan dock medföra att bostadsproducenter över tid ibland behöver anpassa upplåtelseformen till vad som är möjligt och efterfrågas för varje enskild fastighet. Detta sker t.ex. just nu när en del planerad nyproduktion av bostadsrätter behöver ändras till hyresrätter för att byggnationen ska kunna genomföras. Flexibilitet är avgörande för möjligheten att genomföra planerad bostadsbyggnation vid förändring av marknadsläget eller andra förutsättningar. Utan flexibilitet påverkas vår möjlighet att fortsätta bygga i alla tider negativt.

Som hyresrättsaktör befarar vi att den föreslagna regleringen skulle försämra förutsättningarna för hyresrättsbyggnation. För att finansiera en ny hyresrättsbyggnation i en kommun kan t.ex. en befintlig hyresrättsfastighet i en annan kommun behöva säljas till en bostadsrättsförening. Det kan antas att detta blir än mer aktuellt efter årsskiftet 2018/19 då nya ränteavdragsregler medför att nyproduktion av bostäder till större del kan behöva finansieras av eget kapital än vad som är nödvändigt idag.

I de fastigheter där hyresgästerna vill ombilda sina lägenheter till bostadsrätter är flyttfrekvensen ofta låg. Dessa bostäder är alltså endast i liten utsträckning tillgänglig för nya hyresgäster, till skillnad från nyproducerade hyresrätter. Såvitt vi känner till säljs inte nyproducerade hyresrättsfastigheter till bostadsrättsföreningar. Det torde saknas både intresse och ekonomiska förutsättningar för detta. Den föreslagna regleringen kan medföra färre ombildningar av befintliga hyresrättsfastigheter på bekostnad av att det byggs färre nya hyresrätter.

Stadsutveckling

Det råder i stadsutvecklingsteorier samsyn om att en blandad stad är en bra stad. I en del stadsdelar finns det allt för stor likriktning i upplåtelseformer för att bidra till den blandade staden. Vilka upplåtelseformer som är bäst lämpade och vilken sammansättning de bör ha varierar mellan olika områden, men också över tid.

En stadsdel som fungerar bra i dag behöver kanske andra förutsättningar för att fungera bra imorgon. Stadsutveckling är ett arbete som kräver fortlöpande insatser, inte bara från det offentliga utan också från privata aktörer där fastighetsägare kan spela en viktig roll. Det vore olyckligt att begränsa fastighetsägares möjligheter att bidra till en bra stad. För att fastighetsägare ska ha denna möjlighet behöver de kunna vara flexibla och anpassa upplåtelseformer för att öka ett områdes attraktivitet.

Även de olika upplåtelseformerna i sig utvecklas och dess popularitet varierar över tid i olika områden. Detta beror bl.a. på rådande konjunktur, marknadsläget på bostadsmarknaden och hur befolkningen förändras över tid. Flera fastighetsbolag testar för närvarande en upplåtelseform som de kallar ”hyrköp”, för att ge unga en större möjlighet att ta sig in på bostadsmarknaden. Det kan mycket väl komma andra upplåtelseformer framöver för att möta det stora behov av bostäder som finns, framförallt i storstadsregionerna. Flexibilitet är nödvändigt för att fastighetsägare ska kunna följa stadsutvecklingen och anpassa upplåtelseformer till rådande förutsättningar.

Investeringsförutsättningar

Utredningens förslag innebär att kommunerna kan bestämma vilken upplåtelseform som ska gälla på deras fastigheter. Denna upplåtelseform är sedan bindande för det bolag som köper fastigheten. I förhållande till dagens situation blir därmed värdet för köparen lägre med hänsyn till framtida dispositionsmöjlighet och försäljningspris.

En kommun kan på ansökan av fastighetsägaren upphäva bestämmelsen om upplåtelseform. Det finns dock inga fastställda kriterier för detta, utan det är upp till varje kommun att göra en egen bedömning i varje enskilt fall. Olika kommuner kan alltså ställa upp skilda kriterier och ta olika hänsyn vid sin bedömning huruvida en bestämd upplåtelseform ska upphävas. Det finns en risk att upphävandet av bestämmelser om upplåtelseform kommer att variera såväl mellan kommunerna som inom en kommun sett över tid, beroende på hur den kommunala ledningen är politiskt sammansatt.

Begränsningen och osäkerheten avseende upphävandet av bestämmelser om upplåtelseform kan mot det ovan angivna leda till en minskad hyresrättsproduktion. Detta har utredningen självt konstaterat då de angett följande: *”I värsta fall skulle alltså förslaget kunna leda till att viljan att främja tillgången på hyresrätter tvärtom leder till att det blir svårare att finansiera byggandet av hyresrätter, åtminstone i teorin.”*

Rörlighet på bostadsmarknaden

Den svenska bostadsmarknaden behöver en ökad rörlighet. Rörligheten mellan upplåtelseformerna är en del av detta. I dag har hyresgäster som vill köpa den fastighet som de bor i och ombilda hyresrätterna till bostadsrätter möjlighet att göra det, om en kvalificerad majoritet hyresgästerna vill det.

En ombildning kan i många fall vara det enda sättet för en hyresgäst att komma in på bostadsrättsmarknaden. Utredningens förslag riskerar att begränsa möjligheten för hyresgäster att förfoga över sitt boende och röra sig mellan upplåtelseformer på detta sätt, vilket riskerar att ytterligare minska rörligheten på bostadsmarknaden.

VERKNINGSFULLA ÅTGÄRDER - FRÄMJA BYGGANDET AV HYRESRÄTTER

För att främja nyproduktion av hyresrätter behöver det bli mer attraktivt att bebygga och förvalta hyresrättsfastigheter. Ytterligare regleringar för hyresrättsfastigheter riskerar att få motsatt effekt.

Skatteregler

Hyresrättsfastigheter är idag missgynnade ur ett skattemässigt perspektiv, både vid produktion och förvaltning. Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och SABO beskriver den skattemässiga obalansen mellan upplåtelseformerna i sin rapport *Balanserade ekonomiska villkor – en skattereform för hyresgästen*, reviderad i juni 2017.

Boverket anser att det till 2025 behöver byggas 500 000 nya bostäder. En viktig fråga är hur dessa ska finansieras. Detta blir än mer aktuellt efter årsskiftet 2018/19 då ränteavdragsreglerna ändras för företagssektorn, vilket medför att det kan bli upp till drygt 20 procent dyrare att finansiera hyresfastigheter. Det behövs en översyn av skattesystemet och möjligheterna att finansiera hyresrätter.

Ovan nämnda, nuvarande och kommande regler talar emot utredningens förslag om ytterligare regleringar som minskar möjligheten och viljan att bygga hyresrätter.

Tomträtt

Att upplåta fastigheter med tomträtt är ett effektivt sätt att göra byggnation och förvaltning av hyresfastigheter mer attraktiv. Kommunerna använder redan idag tomträttsinstitutet för att styra vilken upplåtelseform som ska gälla på sina fastigheter.

Prisdifferentiering

Prisdifferentiering är en annan metod som kommunerna använder för att styra upplåtelseformen.

Det är vanligt förekommande att kommuner redan i markanvisningsavtal reglerar fördelningen av olika upplåtelseformer och anger olika pris för byggrätterna baserat på upplåtelseformen. Enligt vår erfarenhet fungerar detta förhållandevis bra.