

Näringsdepartementet

n.remissvar@regeringskansliet.se

Diarienummer N2018/03415/SPN

Stockholm 2018-10-31

Remissvar avseende

En utvecklad översiktsplanering (SOU 2018:46)

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 8 200 bostadsrättsföreningar och 8 500 bosparare som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 300 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerad utredning och får framföra följande.

Utredningen består av två delbetänkanden, del 1 En utvecklad översiktsplanering och del 2 Kommunal reglering av upplåtelseformer.

Del 1 En utvecklad översiktsplanering

Översiktsplaneutredningen SOU 2018:46 bygger på regeringens 22 punktsprogram för ökat bostadsbyggande från juni 2016. Uppdraget avser att underlätta efterföljande planering och underlätta dialogen mellan staten och kommunerna. Frågan som var utgångspunkt och motiv för Översiktsplanernas tillkomst, att förbättra medborgarinflytandet i den fysiska planeringen berörs dock inte i denna utredning.

I kommunerna ansvarar byggnadsnämnden för tillämpningen av PBL där de centrala momenten handlar om att lösa konflikter mellan allmänna och privata intressen genom detaljplaneläggning (Dp) och bygglovgivning (BL). Tidigare har kommunerna givits i

uppdrag att skapa de icke juridiskt bindande Översiktsplanerna (ÖP). Planerna ska ange kommunfullmäktiges intentioner med hur land och vatten inom kommunen ska användas i ett femtonårsperspektiv.

Utredningens direktiv utgår från att översiktsplaneringen ska utvecklas. Men frågan är om inte den fysiska planeringen och medborgarnas behov bättre gynnas av primära insatser när det gäller detaljplanering och bygglovgivning – här finns stora resursbrister inom de flesta kommuner som kräver omedelbara åtgärder. De nedprioriteringar som gjorts av kommunernas arbete med ÖP handlar nog mest om att de inte givit de mervärden som förväntats.

Utredningen föreslår inte heller några så pass stora förändringar att de, enligt vår mening behöver föranleda någon lagändring. I huvudsak handlar det om frågor som kan tydliggöras genom anvisningar från Boverket för att uppnå en bättre enhetlighet mellan de många kommunerna.

Utredningen anser inte att översiktsplanen ska vara juridiskt bindande – en uppfattning som vi biträder.

Del 2 Kommunal reglering av upplåtelseformerna

I del 2 föreslår utredningen en helt ny lag som innebär att kommunen ska kunna bestämma att bostäder som byggs på mark som kommunen eller ett kommunalt aktiebolag äger bara ska få upplåtas med hyresrätt. Ett sådant beslut ska även gälla mot en ny ägare av marken. Det gör det lättare för kommunen att säkerställa att marken kommer att bebyggas med hyresrätter, om kommunen har satt upp detta som ett villkor i samband med försäljningen av marken.

Bostadsrätterna **avstyrker** utredningens förslag om kommunal reglering av upplåtelseform i sin helhet.

Behov att styra upplåtelseformer i allmänhet och enkom till hyresrätt på grund av hyresrättens betydelse för ”ekonomiskt svaga grupper” saknas. Bostadsrätternas uppfattning är att de flesta områden behöver blandade upplåtelseformer för att göra det möjligt att kunna byta boendeform beroende på livssituation och behov, vilket är individuellt och kan variera över tid. Risken med att låsa upplåtelseformer är att hela

bostadsområden blir alltför homogena och det saknas möjlighet att byta boende och upplåtelseform över tid. Därutöver riskerar förslaget att hindra nyproduktion genom att styra mot bostadsformer som inte efterfrågas.

Enligt Bostadsrätterna har kommunerna redan idag flera verkningsfulla verktyg för att styra upplåtelseform i nyproduktion. Särskilt om det rör sig om nyproduktion på mark som initialt ägs av kommun. Verktyg som finns är bland annat markanvisningsavtal kopplat med överlåtelseförbud, tilläggsköpeskilling, eller vite. För kommunala bostadsbolag har kommunen redan i dagsläget stora möjligheter att förhindra ombildning genom kommunens ägardirektiv till bolaget och genom aktiv ägarstyrning. I de fall kommuner vill verka för ombildningar av kommunalt bostadsbestånd för att tillgodose de boendes önskemål kommer så ske oavsett om den nya lagen införs eller inte.

Stockholm som ovan

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD Bostadsrätterna