



2018-10-29
N2018/03415/SPN

Näringsdepartementet
Enheten för samhällsplanering
Ludvig Lundgren
n.remissvar@regeringskansliet.se
helene.lassi@regeringskansliet.se

Sveriges Byggindustriers yttrande avseende SOU 2018:46 Betänkandet En utvecklad översiktsplanering. Del 2: Kommunal reglering av upplåtelseformer Diariern N2018/03415/SPN

Sveriges Byggindustrier är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar över 3 500 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Sveriges Byggindustrier har tagit del av rubricerad remiss och vill framföra nedanstående synpunkter.

Generella synpunkter

Sverige står inför en stor utmaning att få till en bättre fungerande bostadsmarknad. Vi kommer att bli 11 miljoner invånare inom en tioårsperiod vilket medför behov av att fortsätta rusta och bygga såväl bostäder som infrastruktur. Utredningens förslag kommer sannolikt inte att bidra till att det byggs fler bostäder. Det motsatta riskerar däremot att bli fallet om kommunerna inte har tillräcklig kunskap och insikt om de marknadsekonomiska förutsättningarna för byggande, och därmed inte inser att förutsättningarna för att bygga just hyresrätter saknas.

Utredningens direktiv syftar till att se över behovet av att bestämma upplåtelseform och förutsättningar för detta. Utredningen ser att det finns ett sådant behov, i synnerhet vad gäller hyresrätter.

Utredningen konstaterar att det vid prisdifferentiering av mark alltid är hyresrätter som har det lägre priset, och detsamma gäller avgäld vid tomträttsupplåtelse. Således finns inget behov av att ge kommuner möjlighet att reglera bostads- eller äganderätter. Detta är en direkt konsekvens av hyressättningsystemet. Med en hyressättning som bättre motsvarar betalningsviljan hos hushållen hade behovet för kommuner att kunna reglera upplåtelseformen hyresrätt varit försumbar. Utredningens förslag kan därmed beskrivas som en behandling av symptomen, snarare än lösning på grundproblemet. Sveriges Byggindustrier förordar att en efterfrågestyrd prissättning av hyreslägenheter införs stegvis, med start i nyproduktion samt ledigblivna lägenheter i hus som producerats de senaste tio åren. På sikt bör en friare hyressättning omfatta hela beståndet.

I betänkandet motiveras behovet av att styra upplåtelseformen av kommunens uppgifter enligt BFL och hyresrättens betydelse för ekonomiskt svaga grupper. Sveriges Byggindustrier menar att andra åtgärder än den föreslagna är mer verkningsfulla för att stärka deras ställning på bostadsmarknaden.

En ökad rörlighet tillsammans med stärkt efterfrågan via exempelvis subventionerat bospårande, stärkta och reformerade bostadsbidrag och en översyn av de kreditrestriktioner som införts med fokus på förstagångsköpare skulle underlätta för dessa hushåll att efterfråga en bostad. Att ensidigt vända sig till hyresrätten för att lösa bostadssituationen för grupper som saknar kötid, kontakter och kapital är också olyckligt, eftersom denna boendeform på sikt är den dyrare.

Kommentarer kring utredningens förslag

Utredningsdirektivet är tydligt politiskt färgat och kan ifrågasättas, liksom premissen att det finns ett behov av att reglera upplåtelseform utöver de möjligheter som redan finns. Det är heller inte utrett huruvida det förekommer ombildningar av nyproducerade hyresrätter i en omfattning som motiverar lagändring. Kommunen har redan möjligheter att via ägardirektiv styra kommunala bolag.

Förslaget om en ny lag ger kommunen möjlighet att reglera upplåtelseformen, men det är upp till varje enskild kommun att avgöra om man vill använda sig av den möjligheten eller ej. En kommun som väljer att tillämpa lagen på kommunala bolags befintliga bestånd riskerar dock att därigenom sänka värdet på sina fastigheter när möjligheten till alternativ användning av fastigheten försvinner. Detta försvårar kapitalanskaffande för de kommunala bolagen, dels genom att värdet på säkerheten för lån minskar och dels genom att möjligheten att frigöra kapital genom försäljning av en fastighet försämras.

Konsekvensen riskerar att bli en minskad möjlighet till renovering och nyproduktion för de kommunala bolagen, vilket utredningen också indikerar i sin konsekvensanalys. Vi vet att miljonprogrammen står inför omfattande behov av upprustning och att Sverige står inför ett stort bostadsbyggnadsbehov. Att i ett sådant läge fördyra finansieringen, bland annat genom att ett lägre eget kapital och högre räntesatser och genom att sänka värdet på fastigheter som kan avyttras, är olyckligt.

Sannolikt innebär förslaget om det tillämpas av kommunen att betalningsviljan kommer att minska för fastigheter som genom anteckningen i fastighetsregistret begränsats till att endast kunna upplåtas med hyresrätt. Denna begränsning är dock känd vid en eventuell överlåtelse och därmed finns en tydlighet gentemot en kommande fastighetsägare. För kommunen innebär detta däremot lägre markpriser och att kommunen inte har möjlighet att ta del av värdeökning vid en framtida ombildning om markeringen i fastighetsregistret tas bort, utan att ett förbehåll om tilläggsköpeskilling har tecknats. Ett sådant tilläggsavtal är dock endast tillämpligt under en begränsad tid. Om en sådan klausul saknas kan det bli fråga om otillåtet statsstöd, vilket kan försvåra möjligheten för fullmäktige att ta bort låsningen till hyresrätt i en situation när ett sådant tilläggsavtal inte tecknats men då ombildning hade varit önskvärt.

Då Sveriges Bygginstrumenter bedömer att behovet av lagändring inte är fullt ut motiverat av utredningen och att det föreligger risk för minskad möjlighet till att rusta och bygga om förslaget implementeras - både genom sänkta fastighetsvärden och svårigheter för kommuner att göra en företagsekonomisk analys av möjligheten att bygga bostäder i ett visst marknadsläge - finner vi inte anledning att tillstyrka förslaget.

Sveriges Bygginstrumenter menar dock att givet direktiven har utredningen tagit fram ett välavvägt förslag. Förslagets förtjänster består bland annat i transparens och förutsägbarhet för den som vill förvärva mark för byggande av kommunen. Sveriges Bygginstrumenter vill också inskräpa vikten av att kommuner inte bör få möjlighet att reglera upplåtelseformen när någon annan äger marken. En sådan ordning skulle hämma bostadsproduktionen och, vilket utredningen förtjänstfullt påpekar, vara ett alltför stort intrång i enskildas rättsförhållanden. Likaså vill vi understryka utredningens slutsats att det är olämpligt att reglera upplåtelseform genom bestämmelse i detaljplan. När

marknadsförutsättningar förändras krävs en flexibilitet i att kunna växla mellan upplåtelseformer för att byggnation ska kunna komma till stånd. Vidare är Plan- och bygglagen (PBL) till för att reglera markanvändning och byggande, och lämpar sig därmed inte för reglering av upplåtelseformen genom en bestämmelse i detaljplan.

Närmare synpunkter på vissa av förslagen

Sveriges Byggindustrier anser att utredningens förslag är väl avvägda givet direktiven. Sveriges byggindustrier delar utredningens syn på att det inte är lämpligt att reglera upplåtelseform i detaljplan, samt att kommunen inte bör ha möjlighet att reglera upplåtelseformen när någon annan äger marken.

Vi väljer dock att avstyrka, då vi inte anser att utredningen motiverat en lagändring och då förslaget inte kommer till rätta med grundproblemet med hyressättningssystemet.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Anna Broman, bostadspolitisk expert, 072-708 58 62 alt anna.broman@sverigesbyggindustrier.se

SVERIGES BYGGINDUSTRIER



Catharina Elmsäter-Svärd
Verkställande direktör

