

Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

Sollentuna 2018-10-23
Handläggare: Lena Södersten

En utvecklad översiktsplanering, Kommunal reglering av upplåtelseformen, del 2 (SOU 2018:46)

Villaägarnas Riksförbund har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerat betänkande och får anföra följande.

Bostadsbyggandet har på senare år allt för ensidigt varit inriktat mot flerfamiljshus, framför allt (exklusiva) bostadsrätter. Det har byggts för få småhus, vilket är en stor brist eftersom en majoritet av hushållen/barnfamiljerna helst vill bo i småhus. Förbundet anser att kommunerna behöver detaljplanera för ökat småhusbyggande i betydligt högre grad än vad som sker.

Utredningsuppdraget handlar om att varaktigt åstadkomma fler hyresrätter. Det finns ett samband mellan intresset för att bygga hyresrätter och reglerna om hyressättning. Dessa regler leder till ett lägre värde på hyresfastigheter och skapar incitament för ombildning. Några förslag om friare hyressättning omfattas inte av utredningsdirektiven. Dessutom finns ett stort intresse av att kunna äga sin bostad. Det gäller både för flerfamiljshus och för småhus.

Utredaren går igenom kommunernas verktyg för att stimulera byggande av hyreshus – villkor i markanvisning, genom ett allmännyttigt bostadsbolag, viss prisdifferentiering, tomträtt med sidoavtal – och konstaterar att det är svårt för en kommun att förhindra ombildning till bostadsrätt.

Kommunerna ska inte kunna reglera upplåtelseform i detaljplan (avsnitt 6.2)

Förbundet delar helt utredarens uppfattning att det inte ska vara möjligt att reglera upplåtelseform i detaljplan och har vid flera tillfällen motsatt sig sådana förslag.

De argument utredaren anför mot att reglera upplåtelseform i detaljplan är starka:

- att detaljplanen behöver vara hållbar över tid
- att det är omständligt att ändra detaljplanen om den politiska majoriteten skiftar
- att en planbestämmelse om krav på upplåtelseform förutsätter nya kontrollfunktioner för att säkerställa en effektiv tillsyn
- att en reglering av upplåtelseformer är främmande i PBL-systemet
- och att en planbestämmelse om ”fel” upplåtelseform kan kullkasta förutsättningarna för att genomföra ett bostadsprojekt

Detaljplanen ska inte motverka ökat bostadsbyggande, utan underlätta det. Om det skulle visa sig att ett byggprojekt med viss upplåtelseform inte är lönsamt ska detaljplanen inte behöva ändras för att man ska kunna bygga. Det räcker att detaljplanen reglerar om marken får bebyggas med småhus eller med flerbostadshus.

Förslag om en kommunal reglering av bostäder med hyresrätt (avsnitt 6.5 och 6.3)

Utredarens föreslår att kommunerna ska kunna bestämma att vissa bostäder bara får upplåtas med hyresrätt och förhindra att dessa senare omvandlas till främst bostadsrätt. Förslaget gäller bara när kommunen eller ett kommunägt aktiebolag är markägare, men även om marken senare överlåts till någon annan. Kommunen ska då kunna upphäva beslutet på ansökan av fastighetsägaren. Däremot ska kommunen inte kunna reglera upplåtelseform när marken ägs av någon annan.

Förbundet håller med utredaren om att kommunen inte ska kunna reglera upplåtelseform när någon annan äger marken. Det skulle vara ett oacceptabelt ingrepp i äganderätten.

Förslaget att kommunen ska kunna reglera upplåtelseform på kommunal mark och förhindra en senare ombildning är mindre ingripande och kan möjligen accepteras.

VILLAÄGARNAS RIKFÖRBUND

Gunnar Jansson
Förbundsdirektör