



Näringsdepartementet

n.remissvar@regeringskansliet.se

helene.lassi@regeringskansliet.se

N2018/03415/SPN-Linköpings kommun

Yttrande över - Betänkandet ”En utvecklad översiktsplanering”, (SOU 2018:46), del 2, ”Reglering av upplåtelseformer för bostäder genom en bestämmelse i detaljplan.

Näringsdepartementet har gett Linköpings kommun möjlighet att yttra sig över betänkandet ”En utvecklad översiktsplanering” (SOU 2018:46). Betänkandet består av två delar. Detta yttrande avser del 2, ”Reglering av upplåtelseformer för bostäder genom en bestämmelse i detaljplan. Del 1, ”Att underlätta efterföljande planering” behandlas i ett särskilt yttrande.

Enligt Linköpings kommunfullmäktiges mål ska förutsättningar skapas för att kunna möta den kraftiga befolkningsökningens efterfrågan av bostäder. Kommunen ska planera för att fler bostäder byggs samt bygga nya bostäder i egen regi i syfte att minska boendesegregationen och förtäta staden. Nya och befintliga stadsdelar och orter ska utvecklas så att de är attraktiva, hållbara och möter alla invånares olika behov.

Att planera och kunna bygga staden med varierad bebyggelse och med olika upplåtelseformer är ett viktigt medel för att uppfylla det lagstadgade bostadsförsörjningsansvaret och kommunens mål och därmed öka möjligheterna för social hållbarhet. Det är av stor vikt att kommun får bästa möjliga förutsättningar för att nå målet. Kommunen delar utredarnas bedömning att man idag inte har tillräckliga verktyg för att trygga blandningen av upplåtelseformer på ett rättssäkert och långsiktigt sätt.

Betänkandet lyfter fram tydliga argument för att en reglering av upplåtelseformer i detaljplan inte är rätt instrument för detta. Kommunen håller med om bedömningen att detaljplanen, som måste vara så flexibel att den kan gälla även om konjunktur, politiska värderingar, eller andra förutsättningar förändras, inte är rätt verktyg. Utredningen lyfter även fram viktiga lagtekniska skäl och aspekter på behov av kontrollfunktioner som talar emot en reglering i detaljplan.

Kommunen har hittills använt modeller med viten eller tilläggsköpeskillingar i de lägen där det bedömts viktigt att använda sig av prisdifferentiering, för att underlätta byggandet av hyresrätter. Efterlevnaden kräver bevakning och

metoden är inte oproblematis. Metoden med tomträttsupplåtelse är, som utredarna beskriver, en lösning som innebär formaliserad administrativ hantering. Valet av modell påverkas i de enskilda fallen av bostadsaktörens bedömning av bl.a. marknad, finansiering och aktuellt ränteläge.

Utredarna förslår en ny lag, lagen om kommunal reglering av bostäder med hyresrätt, och vill därigenom ge kommunerna ett sätt att reglera upplåtelse med hyresrätt som är bättre än de verktyg och metoder som finns idag. Man vill att verktyget ska leda till mindre administration och man vill ge kommunerna ett alternativ som gör det enklare, effektivare och mera rättssäkert att förhindra oönskade ombildningar. Man föreslår att kommunen ska få fatta ett beslut om upplåtelseformen inför försäljningar och att beslutet ska kunna skrivas in i fastighetsregistret och bli gällande vid en framtida överlåtelse.

Kommunen anser att det är ett bra förslag som verkar vara både rättssäkert och effektivt men frågor kvarstår kring de praktiska konsekvenserna.

Förslaget gäller enbart då kommunen eller kommunägt bolag överlåter mark. Utredningens argument emot att kunna reglera även privat ägd mark är starka.

För att undvika att ett upphävande av beslut om hyresrätt ska medföra stora värdeökningar på berörda fastigheter diskuterar utredarna nödvändigheten att avtala om tilläggsköpeskillingar vid marköverlåtelsen. Detta är viktigt, inte minst för att undvika brott mot likställighetsprincipen och statsstödsregler genom gynnande av enskild. Utredarna ser en risk att en begäran om att få ändra upplåtelseform kan behöva avslås för att frågan om tilläggsköpeskillingar förbisätts. Principer för bedömning och beräkning av tilläggsköpeskillingar behöver utvecklas för att de ska vara juridiskt och långsiktigt hållbara. I det sammanhanget behöver även formuleringar av villkoret i köpeavtalet utvecklas och villkorets status enligt jordabalken tydliggöras.

För Linköpings kommun

Kristina Edlund
Kommunstyrelsens ordförande