

PM Rotel II (Dnr KS 2018/1141)

Anmälan om svar på remiss av Betänkandet En utvecklad översiktsplanering Del 2: Kommunal reglering av upplåtelseformer (SOU 2018:46)

Remiss från Näringsdepartementet

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.
Anmälan om svar på remiss godkänns.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Näringsdepartementet har remitterat Betänkandet En utvecklad översiktsplanering Del 2: Kommunal reglering av upplåtelseformer (SOU 2018:46). Betänkandet handlar om att se över kommunernas behov av att kunna bestämma upplåtelseformer vid nyproduktion av bostäder, exempelvis genom en bestämmelse i en detaljplan. Bakgrunden är att enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, BFL, finns ett kommunalt ansvar vad gäller bostadsbeståndets fördelning på upplåtelseformer.

Som stadens svar på remissen har stadsledningskontorets tjänsteutlåtandelämnats till Näringsdepartementet.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

Stadsledningskontoret delar utredningens uppfattning om att det är olämpligt att reglera upplåtelseformen när någon annan än kommunen äger marken, eftersom det skulle utgöra ett intrång i enskildas rättsförhållanden.

Exploateringsnämnden delar utredningens uppfattning om att det är olämpligt att reglera upplåtelseformen när någon annan än kommunen äger marken.

Stadsbyggnadsnämnden anför att staden tillämpar tomträttsinstitutet vid upplåtelse av mark för uppförande av nya hyresrätter. Genom tomträttsinstitutet och markanvisning har kommunen goda möjligheter att välja upplåtelseform för ny bebyggelse. Lagen kommer inte att gälla i de fall kommunen upplåter marken med tomträtt.

Mina synpunkter

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Anmälan om svar på remiss godkänns.

Stockholm den 22 november 2018

JOAKIM LARSSON

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Remissen

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Utredningen föreslår att kommuner inte ska kunna reglera upplåtelseform i detaljplan. Som framkommer i ärendet så påverkar inte detta Stockholm idag i någon större utsträckning då staden äger mycket mark och den största andelen av nybyggnationen sker på stadens mark. Men mark är en ändlig resurs. För Stockholms framtida möjligheter att påverka upplåtelseformer på mark som staden inte äger och för de kommuner som inte äger lika mycket mark behövs det verktyg för kommuner att besluta om vilken upplåtelseform som ska byggas. Kommunerna har ett särskilt ansvar för att säkra bostadsförsörjningen i synnerhet för grupper långt ifrån bostadsmarknaden. Dessa grupper kan i första hand inte köpa en bostadsrätt utan för att ta detta ansvar behövs det i många kommuner byggas många fler hyresrätter. Därför måste kommunerna också få relevanta verktyg för att påverka upplåtelseformen på det som byggs.

Kommunstyrelsen

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom och Rikard Warlenius (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Näringsdepartementet har remitterat Betänkandet En utvecklad översiktsplanering Del 2: Kommunal reglering av upplåtelseformer (SOU 2018:46). Betänkandet handlar om att se över kommunernas behov av att kunna bestämma upplåtelseformer vid nyproduktion av bostäder, exempelvis genom en bestämmelse i en detaljplan. Bakgrunden är att enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, BFL, finns ett kommunalt ansvar vad gäller bostadsbeståndets fördelning på upplåtelseformer.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 5 oktober 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att stadens vision, kommunfullmäktiges budget, översiktsplan, riktlinjer för bostadsförsörjning samt markanvisningspolicy utgör en god plattform för stadens bostadsförsörjning och tillhandahåller ramarna för upplåtelser av stadens mark bland annat gällande upplåtelseformer. Staden har genom sitt stora markinnehav och tydliga styrdokument goda möjligheter att styra fördelningen av upplåtelseformer för de bostäder som upprättas inom kommunens gränser.

Stadsledningskontoret delar utredningens uppfattning om att det är olämpligt att reglera upplåtelseformen när någon annan än kommunen äger marken, eftersom det skulle utgöra ett intrång i enskildas rättsförhållanden. Det finns ett allmänt behov av att kunna reglera upplåtelseformen och hyresrätten fyller en särskild funktion på bostadsmarknaden. Minst lika viktig är frågan om blandade upplåtelseformer för att uppnå en socialt hållbar bostadsutveckling och en god rörlighet på bostadsmarknaden. Stadsledningskontoret anser därför att utredningen fäster allt för lite vikt vid kommuners möjligheter att med blandade upplåtelseformer som medel åstadkomma en än mer socialt hållbar bostadsförsörjning. Stadsledningskontoret vill lyfta fram det arbete som Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm genomfört. Där presenteras ett antal fördjupade beskrivningar av varför blandade upplåtelseformer är viktigt för att motverka segregation och uppnå en sammanhållen stad. Det hade därför också varit intressant om utredningen studerat möjligheten huruvida kommuner kan reglera upplåtelseformen även för bostadsrätter.

Vid upplåtelse av mark för hyresrätt använder sig staden av tomträtsupplåtelser. Då föreslagen lag inte gäller i det fall kommunen upplåter mark med tomträtt, kommer lagen endast marginellt påverka Stockholms stads möjligheter att reglera upplåtelseformer utifrån nuvarande arbetssätt. Staden kommer sannolikt att fortsatt upplåta mark genom tomträtsupplåtelse för bostäder som upplåts med hyresrätt. Det administrativa merarbete avseende avgäldregleringen som omnämns i utredningen motiverar enligt stadsledningskontorets bedömning inte i sig en ny lagstiftning inom detta område. Att kommunen redan idag har möjlighet att upplåta mark till hyresrätter genom försäljning av kommunal mark ändras inte genom den föreslagna lagstiftningen.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 27 september 2018 följande.

- 1 Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande gjordes av Maria Ljuslin (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 5 september 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret delar utredningens uppfattning om att det är olämpligt att reglera upplåtelseformen när någon annan än kommunen äger marken.

Exploateringskontoret håller också med om att det finns ett allmänt behov av att kunna reglera upplåtelseformen och att hyresrätten fyller en särskild funktion på bostadsmarknaden. Minst lika viktigt är frågan om blandade upplåtelseformer för att uppnå en socialt hållbar bostadsutveckling. Kontoret anser att utredningen fäster alltför lite vikt vid kommuners möjligheter att med blandade upplåtelseformer som medel åstadkomma socialt hållbar bostadssituation. Det hade därför varit intressant om utredningen även studerat huruvida en kommun kan reglera upplåtelseformen även för bostadsrätter.

Vid upplåtelse av mark för hyresrätt tillämpar staden tomträttsinstitutet. Då lagen inte kommer att gälla i det fall kommunen upplåter marken med tomträtt kommer lagen inte att öka Stockholms stads möjligheter att reglera upplåtelseform utifrån nuvarande arbetssätt. Mot denna bakgrund hade det varit önskvärt att utredningen även omfattat mark som upplåts med tomträtt.

Reglering av upplåtelseformen föreslås ske genom en ny lag – lagen om kommunal reglering av bostäder med hyresrätt, inte genom en bestämmelse i detaljplan. Att reglera upplåtelseformen genom en ny lag menar kontoret är att föredra framför en bestämmelse i en detaljplan, eftersom en planändring ofta kräver en stor arbetsinsats.

För att förhindra att den som förvärvat marken tar del av en betydligt större vinst än vad som hade skett om kommunen sålt marken utan förbehåll förutsätter det att kommunerna, liksom i dag, reglerar frågan om tilläggsköpeskilling när mark som ägs av kommunen överläts till någon annan, trots att marken omfattas av ett beslut om upplåtelseform.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 26 september 2018 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande gjordes av Sebastian Wiklund (V), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 8 september 2018 har i huvudsak följande lydelse.

I stadens vision, översiktsplan, kommunfullmäktiges budget, markanvisningspolicy och riktlinjer för bostadsförsörjningen anges målsättningar och utgångspunkter för stadens bostadsförsörjning. Blandade upplåtelseformer som ett medel för att kunna motverka segregation och uppnå målet om en socialt sammanhållen stad med socialt blandade stadsdelar uttrycks tydligt. Kontoret anser att staden har goda möjligheter att styra den totala fördelningen av upplåtelseformer för de bostäder som ska upprättas inom kommunen.

I enlighet med stadens styrdokument, delar kontoret utredningens uppfattning att hyresrätter är viktigt för att kunna uppfylla de uppgifter som kommunen har enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, BFL, samt hyresrättens betydelse för ekonomiskt svaga grupper.

I utredningar framtagna inom ramen för Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm ges fördjupade beskrivningar av varför blandade upplåtelseformer är viktigt för att motverka segregation och uppnå en sammanhållen stad. Kontoret anser att betänkandet saknar ett sådant utvecklat resonemang om att blandade upplåtelseformer kan åstadkomma socialt blandade stadsdelar. Likaså saknas resonemang kring vikten av socialt blandade stadsdelar för att motverka segregation, som lyfts fram i kommissionen.

Reglering av upplåtelseformen föreslås ske genom en ny lag – lagen om kommunal reglering av bostäder med hyresrätt, och inte genom en bestämmelse i detaljplan. Att reglera upplåtelseformen med stöd i en ny lag menar kontoret är att föredra framför en bestämmelse i en detaljplan, eftersom en planändring ofta kräver en stor arbetsinsats och en detaljplan behöver vara hållbar över tid.

Staden tillämpar tomträttsinstitutet vid upplåtelse av mark för uppförande av nya hyresrätter. Genom tomträttsinstitutet och markanvisning har kommunen goda möjligheter att välja upplåtelseform för ny bebyggelse. Lagen kommer inte att gälla i de fall kommunen upplåter marken med tomträtt. Då lagen inte kommer att gälla i de fall kommunen upplåter marken med tomträtt, vilket staden gör för uppförande av nya hyresrätter, kommer lagen inte att öka Stockholms stads möjligheter att reglera upplåtelseform i nyproduktion. Kontoret anser att det hade varit önskvärt att utredaren i högre grad tagit detta i beaktande. Eftersom lagen inte kommer att kunna tillämpas av Stockholms stad i de fall kommunen upplåter marken med tomträtt, kommer kommunen i de flesta fall inte heller att ges starkare möjligheter att förhindra senare ombildningar från hyresrätt till någon annan upplåtelseform.

Det hade varit önskvärt att utredningen presenterat en bredare analys av hur en kommun kan reglera upplåtelseformen vid uppförande av bostadsrätter på stadens mark.

Avseende val av upplåtelseform på en specifik plats skiljer sig kommunens rådighet beroende på markägoförhållanden. I de fall marken ägs av en privat aktör är kommunens möjlighet att påverka upplåtelseform för ny bebyggelse begränsad till dialog med markägaren.

Kontoret kan konstatera att juridiska förutsättningar att reglera upplåtelseformer även på privat ägd mark skulle öka stadens möjligheter att styra stadsutvecklingen mot socialt blandade stadsdelar. Kontoret delar dock utredningens uppfattning om att det är olämpligt att reglera upplåtelseformen när någon annan än kommunen äger marken, eftersom det skulle utgöra ett intrång i enskildas rättsförhållanden.

Det hade varit önskvärt om utredningen hade kunnat presentera en bredare och djupare analys av hur förslaget förhåller sig till bland annat kommunalrättsliga, fastighetsrättsliga och EU-rättsliga aspekter.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Maria Ljuslin (V) enligt följande.

Utredningen föreslår att kommuner inte ska kunna reglera upplåtelseform i detaljplan. Som exploateringskontoret framhåller så påverkar inte detta Stockholm idag i någon större utsträckning då staden äger mycket mark och den största andelen av nybyggnationen sker på stadens mark.

Men mark är en ändlig resurs. För Stockholms framtida möjligheter att påverka upplåtelseformer på mark som staden inte äger och för de kommuner som inte äger lika mycket mark behövs det verktyg för kommuner att besluta om vilken upplåtelseform som ska byggas. Kommunerna har ett särskilt ansvar för att säkra bostadsförsörjningen i synnerhet för grupper långt ifrån bostadsmarknaden. Och dessa grupper kan i första hand inte köpa en bostadsrätt utan för att ta detta ansvar behövs det i många kommuner byggas många fler hyresrätter. Därför måste kommunerna också få relevanta verktyg för att påverka upplåtelseformen på det som byggs.

Stadsbyggnadsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Sebastian Wiklund (V) enligt följande.

Se under exploateringsnämnden.