

Handläggare
Andersson Johan
Lundholm Maria

Datum
2018-09-17

Diarienummer
KSN-2018-2387

Kommunstyrelsen

Yttrande över betänkandet En utvecklad översiktsplanering. Del 2: Kommunal reglering av upplåtelseformer (SOU 2018:46)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att avge yttrande till näringsdepartementet enligt **bilaga 1**.

Ärendet

Näringsdepartementet har den 11 juli 2018 remitterat betänkandet *En utvecklad översiktsplanering. Del 2: Kommunal reglering av upplåtelseformer (SOU 2018:46)* till kommunstyrelsen för yttrande senast den 31 oktober 2018. Översiktsplaneutredningens betänkande består av två delar. Denna remiss avser endast del 2. Del 1 besvaras i ärendet KSN-2018-2386.

Utredningens uppdrag har varit att se över hur översiktsplaneringen kan utvecklas i syfte att underlätta efterföljande planering och att föreslå begränsningar i kravet på att kommunerna i vissa fall måste göra en detaljplan och föreslå hur angränsande lagstiftning kan utformas i anslutning till dessa begränsningar. Utredningens uppdrag har också varit att se över behovet av att kommunen ska kunna bestämma upplåtelseformer, t.ex. genom en bestämmelse i en detaljplan samt att se över behovet av att införa en privat initiativrätt så att en enskild exploatör kan genomföra vissa formella beredningsåtgärder i arbetet med att ta fram en detaljplan.

Betänkandet finns att läsa i sin helhet på följande länk:

<https://www.regeringen.se/remisser/2018/07/remiss-av-betankandet-en-utvecklad-oversiktsplanering.-del-2-kommunal-reglering-av-upplattelseformer-sou-201846/>

Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret och stadsbyggnadsförvaltningen. Barn- och jämställdhetsperspektiven har beaktats i beredningen av ärendet.

Föredragning

Uppsala kommun anser liksom utredningen att en reglering i detaljplan är olämplig. Kommunen instämmer också i utredningens analys om att reglering endast bör ske för hyresrätter och på kommunalägd mark.

Uppsala kommun anser att inskrivning i fastighetsregistret kan ge viss stabilitet till regleringen när marken överläts. Kommunen bedömer dock att det är mer långsiktigt hållbart att skapa relationer och uppnå variation av upplåtelseformer genom dialog för att säkerställa byggande av hyresrätter.

Uppsala kommun anser att det är oklart vad som ligger till grund för ett beslut om upphävande. Det behöver klargöras på vilka grunder beslutet ska fattas. Det handlar dels om likabehandlingsprincipen, dels om rättssäkerhet för den enskilde fastighetsägaren.

När det gäller konsekvenser av förslagen, kan det bli enklare att säkerställa hyresrätter ur ett bostadsförsörjningsperspektiv för grupper som har svårt att komma in på ordinarie bostadsmarknaden men Uppsala kommun saknar en djupgående analys av vilka konsekvenser lagförslaget får. Konsekvenser och regelverk kring upphävande av beslut är inte tillräckligt utrett.

Uppsala har under det senaste decenniet utvecklat arbetssätt kring att säkerställa att hyresrätter byggs och förvaltas långsiktigt. Bland annat sker markanvisningar som är riktade till aktörer för byggande av hyresrätter som kan visa på ett långsiktigt ägande och förvaltande, både genom tävlings- och anbudsförfaranden och direktanvisningar. Då markpriserna i dessa fall är lägre än vid försäljning av mark för byggande av andra upplåtelseformer regleras en eventuell framtida ombildning. Det innebär att kommunen inom 10 år från överlåtelsen har rätt att ta ut ett vite eller tilläggsköpeskillning motsvarande mellanskillnaden i markpriset. Uppsala jobbar också mycket med att bygga relationer med aktörer på marknaden för att öka förståelsen behovet av och intresset för att bygga hyresrätter.

Ekonomiska konsekvenser

Inte aktuellt i detta ärende

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Handläggare
Andersson Johan
Lundholm Maria

Datum
2018-09-17

Diarienummer
KSN-2018-2387

Näringsdepartementet
N2018/03415/SPN
n.remissvar@regeringskansliet.se
helene.lassi@regeringskansliet.se

Yttrande över betänkandet En utvecklad översiktsplanering. Del 2: Kommunal reglering av upplåtelseformer (SOU 2018:46)

Uppsala kommun vill framföra följande synpunkter på förslagen i betänkandet:

6. Våra överväganden om en reglering av upplåtelseformen.
Uppsala kommun anser liksom utredningen att en reglering i detaljplan är olämplig. Kommunen instämmer också i utredningens analys om att reglering endast bör ske för hyresrätter och på kommunalägd mark.

6.5 En kommunal reglering av bostäder med hyresrätt

Inskrivning i fastighetsregistret kan ge viss stabilitet till regleringen när marken överläts. Vi bedömer dock att det är mer långsiktigt hållbart att skapa relationer och uppnå variation av upplåtelseformer genom dialog för att säkerställa byggande av hyresrätter.

6.5.6 Upphävande av ett beslut om upplåtelseform

Uppsala kommun anser att det är oklart vad som ligger till grund för ett beslut om upphävande. Det behöver klargöras på vilka grunder beslutet ska fattas. Det handlar dels om likabehandlingsprincipen, dels om rättssäkerhet för den enskilde fastighetsägaren.

8. Konsekvenser

Det kan bli enklare att säkerställa hyresrätter ur ett bostadsförsörjningsperspektiv för grupper som har svårt att komma in på ordinarie bostadsmarknaden men Uppsala kommun saknar en djupgående analys av vilka konsekvenser lagförslaget får. Konsekvenser och regelverk kring upphävande av beslut är inte tillräckligt utrett.

Erfarenheter från Uppsala kommun

Uppsala har under det senaste decenniet utvecklat arbetssätt kring att säkerställa att hyresrätter byggs och förvaltas långsiktigt. Bland annat sker markanvisningar som är riktade till aktörer för byggande av hyresrätter som kan visa på ett långsiktigt ägande och förvaltande, både genom tävlings- och anbuds-förfaranden och direktanvisningar. Då markpriserna i dessa fall är lägre än vid försäljning av mark för byggande av andra upplåtelseformer regleras en

eventuell framtida ombildning. Det innebär att kommunen inom 10 år från överlåtelsen har rätt att ta ut ett vite eller tilläggsköpeskillning motsvarande mellanskillnaden i markpriset. Uppsala jobbar också mycket med att bygga relationer med aktörer på marknaden för att öka förståelsen behovet av och intresset för att bygga hyresrätter.

Kommunstyrelsen

Marlene Burwick
Ordförande

Ingela Persson
Sekreterare

En utvecklad översiktsplanering

Kommunal reglering av upplåtelseformen

Del 2

Delbetänkande av Översiktsplaneutredningen

Stockholm 2018



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2018:46

Sammanfattning

Vårt uppdrag

Översiktsplaneutredningens uppdrag omfattar fyra frågor. Enligt uppdraget ska vi

1. se över hur översiktsplaneringen kan utvecklas i syfte att underlätta efterföljande planering
2. föreslå begränsningar i kravet på att kommunerna i vissa fall måste göra en detaljplan och föreslå hur angränsande lagstiftning kan utformas i anslutning till dessa begränsningar
3. se över behovet av att kommunen ska kunna bestämma upplåtelseformer, t.ex. genom en bestämmelse i en detaljplan
4. se över behovet av att införa en privat initiativrätt så att en enskild exploatör kan genomföra vissa formella beredningsåtgärder i arbetet med att ta fram en detaljplan.

Denna del av betänkandet handlar om punkten 3, dvs. en reglering av upplåtelseformerna. Enligt kommittédirektiven ska vi utreda behovet av och förutsättningarna för att ge kommunerna möjlighet att reglera upplåtelseformen för bostäder genom en bestämmelse i en detaljplan.

Enligt direktiven ska vi i vårt arbete beakta motstående intressen, bl.a. respekten för äganderätten samt enskildas rättsförhållanden och deras behov av att kunna utforma dessa på ett lämpligt sätt. Om vi bedömer att det finns lämpliga alternativ som ger kommunen möjlighet att styra upplåtelseformen på annat sätt än genom en bestämmelse i en detaljplan, bör även sådana alternativ redovisas.

Det finns ett allmänt behov av att kommunen ska kunna reglera upplåtelseformen

Kommunen har ett uttalat ansvar att planera för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs (lagen [2000:1383] om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, BFL). Hyresrätten fyller en särskild funktion på bostadsmarknaden, genom att den inte förutsätter någon kapitalinsats från hyresgästens sida. Mot bakgrund av de uppgifter som kommunen har enligt BFL och hyresrättens betydelse för ekonomiskt svaga grupper innefattar kommunens bostadsförsörjningsansvar även i någon mån ett ansvar för bostadsbeståndets fördelning på upplåtelseformer. Detta ansvar varierar beroende på situationen i den specifika kommunen: hur behovet av bostäder ser ut i stort, vilka marknadsmässiga och sociala förutsättningar som råder och kommunens möjligheter att påverka upplåtelseformen.

Med anledning av sitt ansvar behöver kommunen verktyg för att kunna säkerställa att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Bland annat behöver kommunen kunna påverka tillgången till bostäder med olika upplåtelseformer – i synnerhet hyresrätter. Vi menar därför att det finns ett allmänt behov av att kommunen ska kunna reglera upplåtelseformer för att alla ska kunna leva i goda bostäder på det sätt som avses i BFL.

Kommunerna saknar ändamålsenliga verktyg och metoder för att reglera upplåtelseformen

Kommunerna använder sig av vissa verktyg och metoder för att säkerställa en viss upplåtelseform vid nyproduktion. För att genomföra en detaljplan ingår parterna normalt sett olika typer av genomförandeavtal. Om kommunen äger marken när exploateringen initieras, kallas avtalet för markanvisning. Om i stället byggherren äger merparten av marken som ska bebyggas, kallas avtalet för exploateringsavtal.

När det gäller att reglera upplåtelseformen har kommunen inte någon legal möjlighet att göra detta i ett exploateringsavtal. Där emot går det bra att göra i ett markanvisningsavtal. En markanvisning som genomförs måste även innefatta en överlåtelse eller en

upplåtelse av kommunens mark, vilket sker genom andra avtal. När kommunen vid en överlåtelse av mark vill främja uppförande av bostäder med hyresrätt använder kommunen sig huvudsakligen av en metod som kan kallas för prisdifferentiering. Metoden innebär att kommunen begär ett lägre pris för marken om förvärvaren bygger hyresrätter än om hen skulle bygga bostadsrätter. Detta medför att kommunen har ett intresse av att dessa hyresrätter inte i ett senare skede ombildas till bostadsrätter. I vart fall vill kommunen inte gå miste om den värdestegring som sker vid en sådan ombildning. I det sammanhanget finns det emellertid vissa brister med prisdifferentiering som metod. Det är svårt att dels förhindra ombildningar om fastigheten säljs vidare, dels få in eventuella viten eller tilläggsköpeskillingar.

En annan metod som kommunen använder för att styra upplåtelseformen till hyresrätt är att upplåta marken med tomträtt. Metoden innebär att ett sidoavtal upprättas till tomträttsavtalet, enligt vilket en lägre avgäld ska utgå om tomträttshavare upplåter bostäder med hyresrätt. Om hyresrätterna ombildas till bostadsrätter förfaller sidoavtalet, vilket leder till att tomträttsavtalet med den högre tomträttsavgälden i stället blir gällande. Emellertid finns det brister även med tomträtten som metod för att reglera upplåtelseformen. För kommunen innebär tomträttsinstitutet en betydande administrativ börda, inte minst med avgäldsregleringen.

Det är inte lämpligt att reglera upplåtelseformen genom en bestämmelse i detaljplan

Vi anser att det inte är lämpligt att ge kommunen möjlighet att reglera upplåtelseform genom en bestämmelse i en detaljplan. Anledningarna är följande.

Detaljplanen behöver vara hållbar över tid

Arbetet med att ta fram en detaljplan kan vara en omfattande process. Vanligtvis är avsikten att planen ska ange förutsättningarna för hur bebyggelsen på platsen kan utvecklas under lång tid. Där emot kan de ekonomiska förutsättningarna snabbt skifta, i fråga om vilken upplåtelseform som är mest fördelaktig för byggherren. För

att kunna genomföra ett projekt utifrån sådana nya förutsättningar, skulle det kunna bli nödvändigt att ändra detaljplanen, om den slog fast att lägenheterna skulle upplåtas med exempelvis hyresrätt.

Det är omständligt att ändra detaljplaner

En politisk majoritet som fattar beslut om att anta en detaljplan med en bestämmelse om en viss upplåtelseform, behöver självfallet inte bestå över tid. Följaktligen skulle det finnas en "risk" för att en sådan planbestämmelse behövde ändras, om majoritetsförhållandet skiftade efter exempelvis ett val. Processen vid en planändring är ofta ett omfattande arbete, vilket hänger samman med att ytterligare frågor ofta aktualiseras från andra myndigheter, fastighetsägare och grannar. Vi anser att det inte är lämpligt att skapa ett system där denna typ av politiska värderingar byggs in i detaljplanerna, huvudsakligen eftersom de resurser som skulle krävas för planändringar skulle kunna användas på ett bättre sätt.

En planbestämmelse om "fel" upplåtelseform kan kullkasta förutsättningarna för att genomföra ett bostadsprojekt

Valet av upplåtelseform har stor betydelse för byggherrens ekonomiska kalkyl. Om kommunen skulle ges möjlighet att ensidigt bestämma upplåtelseformen genom en planbestämmelse, tror vi att situationer skulle kunna uppstå där kommunen i princip gjorde det omöjligt för byggherren att bebygga fastigheten. Anledningen är att kommunen sällan har en sådan insyn i en byggherres ekonomiska planering att kommunen fullt ut kan överblicka vad ett krav på en viss upplåtelseform skulle innebära för byggherren. När det gäller bostäder som ska upplåtas på mark som ägs av byggherren, anser vi att kommunen och byggherren bör vara överens om valet av upplåtelseform. Behovet av samsyn kring valet av upplåtelseform talar alltså emot att kommunen i nämnda fall ensidigt skulle kunna bestämma en upplåtelseform som strider mot byggherrens önskemål.

Ytterligare skäl

Det finns ytterligare skäl som talar emot att kommunen ska kunna reglera upplåtelseformer genom en bestämmelse i detaljplan, bl.a. att en sådan reglering dels är främmande i PBL-systemet, dels förutsätter nya kontrollfunktioner för att säkerställa en effektiv tillsyn från byggnadsnämndens sida.

Kommunen bör inte ha möjlighet att reglera upplåtelseformen när någon annan äger marken

Enligt vår uppfattning bör kommunen inte ha möjlighet att reglera upplåtelseformen när någon annan äger marken. Detta trots att inskränkningar i rätten att överlåta eller upplåta fastigheten inte omfattas av egendomsskyddet i regeringsformen eller i Europakonventionen.

För det första är det allmänna behovet av att kommunen i vissa fall bör kunna reglera upplåtelseformen kopplat till att det behöver finnas billiga hyresrätter på bostadsmarknaden, som även grupper med en svag ställning på bostadsmarknaden kan efterfråga. Dagens system med presumtionshyror leder emellertid ofta till att hyrorna blir så höga att dessa grupper inte kan efterfråga bostäder som omfattas av en sådan hyressättning. Vi menar att skälet därigenom upphör till att det i vissa fall skulle kunna vara legitimt för det allmänna att ställa krav på en viss upplåtelseform.

För det andra innebär en möjlighet att reglera upplåtelseformen på enskild mark även att det kan bli svårare för kommunen att tillämpa likställighetsprincipen. Om kommunen ställer krav på upplåtelseform i vissa fall men inte i andra, finns en risk för att kommunen uppfattas som orättvis av de byggherrar som inte ges möjlighet att själva välja den upplåtelseform som ger bäst avkastning för ägaren.

Till sist har kommunen i det långa perspektivet möjligheter att styra upplåtelseformen på sin egen mark. Grunden för detta är dels en aktiv markpolitik, dels allmännyttiga kommunala bostadsbolag. Eftersom kommunen har denna möjlighet anser vi att skälen minskar för att kommunen skulle få reglera upplåtelseformen på enskild mark.

En kommunal reglering av upplåtelseformen

Problemet med att förhindra oönskade ombildningar, finns bara när det gäller att säkerställa eller främja att det byggs bostäder med hyresrätt. Därför ser vi att den upplåtelseform som kommunen behöver kunna reglera är hyresrätten.

Våra förslag är sammanfattningsvis följande.

Kommunen bör få bestämma att vissa bostäder bara får upplåtas med hyresrätt

Vi föreslår att en kommun ska få bestämma att vissa bostadslägenheter bara får upplåtas med hyresrätt. Det bör emellertid bara gälla för mark eller annat utrymme som ägs av kommunen eller ett aktiebolag som kommunen eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över. Marken eller utrymmet måste också ligga inom den egna kommungränsen. Ett sådant beslut gäller sedan även om marken eller utrymmet överläts till någon annan. Om ett kommunalt aktiebolag äger marken eller utrymmet, bör ett beslut om upplåtelseform endast få fattas av kommunfullmäktige, eftersom det i allmänhet bör vara fråga om beslut av större vikt. Förslaget bör genomföras i en ny lag – lagen om kommunal reglering av bostäder med hyresrätt.

Ett sådant beslut kan fattas när som helst i tiden så länge marken eller utrymmet ägs av kommunen eller ett kommunalt aktiebolag. Beslutet ska förhindra en förvärvare eller annan från att vidta åtgärder som innebär att bostäderna upplåts med någon annan upplåtelseform än hyresrätt (dvs. äganderätt, bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt).

Kommunen ska genast till inskrivningsmyndigheten anmäla ett beslut om upplåtelseform för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Beslutet börjar gälla sedan anteckning har skett. Därigenom knyts beslutets rättsverkan till anteckningen, som även ger publicitet åt den aktuella rådighetsinskränknigen på fastigheten. Anteckningen kommer att finnas kvar i registret, även om marken eller utrymmet överläts till någon annan. Detta får i sin tur betydelse vid tillämpningen av de ändringar som vi föreslår i angränsande lagstiftning.

Förslaget innebär ett kommunalt veto vid ombildningar av hyresrätter som omfattas av ett beslut om upplåtelseform. Kommunen skulle alltså lättare kunna förhindra oönskade ombildningar, jämfört med när kommunen använder sig av prisdifferentiering som metod. Vidare skulle det även bli enklare för kommunen att bevaka avtalade tilläggsköpeskillningar eller viten. Till sist skulle det också vid en jämförelse med tomträppen som metod, bli lättare att förhindra oönskade ombildningar med ett beslut om upplåtelseform.

Kommunens intresse av att säkerställa upplåtelseformen behöver inte bara gälla vid nyproduktion av bostadshus, utan kan även gälla vid överlåtelser av hyreshus som kommunen indirekt äger. Av den anledningen bör kommunen även ha möjlighet att bestämma upplåtelseform för mark eller annat utrymme som ägs av ett aktiebolag som kommunen eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över. Sådana aktiebolag är dels allmännyttiga kommunala aktiebolag som avses i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, dels andra kommunala aktiebolag som äger mark eller utrymmen där det finns bostäder. När ett kommunalt aktiebolag äger marken eller utrymmet kommer det antagligen redan att finnas hyreshus på platsen. Vid en försäljning av marken eller utrymmet kan kommunen genom ett beslut om upplåtelseform säkerställa att dessa bostäder inte utan kommunens godkännande ombildas efter en överlåtelse.

Tomträppen bör inte påverkas av ett beslut om upplåtelseform

Ett beslut om upplåtelseform bör inte kunna gälla parallellt med en upplåtelse av tomträtt. Anledningen är att om mark eller annat utrymme samtidigt upplåts med tomträtt och omfattades av ett beslut om upplåtelseform, så skulle exempelvis ändamålet med tomträttsupplåtelsen påverkas. Detta skulle i sin tur påverka hur tomträttsavgäldens storlek skulle bestämmas. Mot denna bakgrund bör ett beslut om upplåtelseform vara ogiltigt om marken eller utrymmet samtidigt upplåts med tomträtt.

Ett beslut om upplåtelseform bör förhindra vissa beslut och åtgärder enligt andra lagar

Eftersom ett beslut om upplåtelseform innebär att bostadslägenheter bara får upplåtas med hyresrätt, så kommer ett sådant beslut att förhindra andra upplåtelseformer:

- En ägarlägenhetsfastighet bör inte få bildas om åtgärden strider mot ett beslut om upplåtelseform enligt den nya lagen om kommunal reglering av bostäder med hyresrätt.
- En ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt bör inte få ske om marken eller utrymmet som huset står på omfattas av ett beslut om upplåtelseform enligt den nya lagen.
- Inte heller en upplåtelse av bostadsrätt bör få äga rum om det har skett i strid med ett beslut om upplåtelseform enligt den nya lagen.

Upphävande av ett beslut om upplåtelseform

Såväl behovet som det politiska intresset av ett beslut om upplåtelseform kan variera över tid. Om det varken finns ett behov eller ett intresse av ett sådant beslut, bör det vara möjligt att upphäva beslutet. Det bör därför finnas en möjlighet för fastighetsägare till mark eller annat utrymme som omfattas av ett beslut om upplåtelseform att kunna ansöka hos kommunen om att beslutet helt eller delvis ska upphävas.

Ett beslut om upplåtelseform bör endast få upphävas på ansökan från fastighetsägaren. Anledningen är att kommunen exempelvis vid en skiftande politisk majoritet inte ska kunna upphäva samtliga beslut om upplåtelseform som vid tillfället gäller. Däremot kommer kommunen att vara oförhindrad att när som helst återkalla ett beslut om upplåtelseform innan marken eller utrymmet har överlåtits till någon annan.

Förslaget innebär alltså ett kommunalt veto när det gäller om ett beslut om upplåtelseform ska upphävas eller inte. Kommunen kan med andra ord fritt bestämma om begränsningen av upplåtelseform ska finnas kvar eller inte.

Vi föreslår att endast kommunfullmäktige bör få fatta beslut om att upphäva ett beslut om upplåtelseform. Anledningen är att be-

slutet är av sådan vikt att det bör fattas av en direktvald politisk församling och inte av en nämnd eller på delegation av en tjänsteman i kommunen.

Överklagande genom laglighetsprövning

Ett beslut om upplåtelseform eller ett beslut över en ansökan om att upphäva ett sådant beslut bör kunna överklagas enligt bestämmelserna om laglighetsprövning i 13 kap. kommunallagen (2017:725).

Ikraftträdande

Förslagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2020.

Konsekvenser

Förslaget innebär att kommunen ges större möjligheter att säkerställa att det byggs hyresrätter i samband med att kommunal mark överläts. Dessutom innebär förslaget att kommunen får starkare möjligheter att förhindra senare ombildningar från hyresrätt till någon annan upplåtelseform. Kommunen får därmed tillgång till ytterligare ett verktyg för att kunna genomföra sin planering enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Emellertid är det svårt att bedöma vilka konsekvenser förslaget kommer att få för kommunerna, eftersom det är osäkert i vilken omfattning det föreslagna verktyget kommer att användas.

Jämfört med de metoder som kommunen använder sig av för att säkerställa att det byggs hyresrätter i dag, bör förslaget innebära ett resurseffektivt sätt för kommunen att säkerställa upplåtelseformen – förslaget innebär exempelvis inte lika omfattande administration som arbetet med avgäldsreglering medför i de fall marken upplåts med tomträtt.

Förslaget bör leda till att tillgången på hyresrätter på sikt kan komma att öka något, om kommunen använder sig av de möjligheter som förslaget innebär. Det är emellertid inte troligt att förslaget kommer att leda till fler bostäder totalt sett, utan att de bostäder som

tillkommer annars hade upplåtits med exempelvis bostadsrätt eller äganderätt.

Om en kommun skulle besluta att bostadslägenheter bara fick upplåtas med hyresrätt i en situation där det saknas marknadsekonomiska förutsättningar för att bygga hyresrätter, finns en risk för att förslagen skulle leda till ett minskat bostadsbyggande. Den risken bör emellertid vara liten eftersom kommunen kan förväntas ha ett eget intresse av att inte införa regleringar som får sådana konsekvenser.

Förslaget innebär att fastighetsmarknaden tillförs hyreshus som inte kan ombildas utan kommunfullmäktiges godkännande. Följden kan bli att dessa hus värderas lägre på fastighetsmarknaden än hus utan sådana begränsningar. Orsaken är att ägaren inte skulle ha möjlighet att upplåta sådana lägenheter med någon annan upplåtelseform än hyresrätt, trots att exempelvis en upplåtelse med bostadsrätt skulle vara mer ekonomiskt fördelaktigt för ägaren. Vi har inte kunnat beräkna hur stor denna påverkan kan tänkas bli.

Under utredningsarbetet har även diskuterats att den nya lagen indirekt skulle kunna få betydelse för hyressättningen. Vi bedömer det emellertid inte som sannolikt att förslaget annat än i undantagsfall skulle få någon sådan betydelse.