

Handläggare
PB**Datum**
2014-05-23**Diarienummer**
Ju2012/7154/L1Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
103 33 Stockholm

Remissyttrande

Upplåtelse av tomträtt för hyreshusbebyggelse

Hyresgästföreningen har beretts tillfälle att yttra sig över Justitiedepartementets promemoria Upplåtelse av tomträtt för hyreshusbebyggelse. Promemorian har som syfte att ytterligare klargöra ett tidigare betänkande Tomträttsavgäld och friköp (SOU 2012:71). Hyresgästföreningen anför härmed följande.

Sammanfattning

- Hyresgästföreningen anser att tomträtt är ett bra verktyg för kommunerna att använda för att främja tillkomsten av nya hyresrätter.
- Hyresgästföreningen ställer sig bakom påståendet att en villkorad "avgäldsrabatt" kan underlätta för kommuner när de planerar för byggande av hyresrätter.
- Hyresgästföreningen anser att ett tak för maximal avgäld skulle underlätta för kommuner när de planerar för byggande av hyresrätter.
- Hyresgästföreningen anser att det är fullt möjligt att tillskriva hyresrätten särskilda regler för att underlätta byggandet av nya hyresrätter.

Synpunkter på förslag om upplåtelse av tomträtt

Bakgrund

Några remissvar på delbetänkande, gällande utredning Tomträttsavgälld och friköp (SOU 2012:71), uttryckte en oro kring att de föreslagna reglerna riskerade inverka på möjligheterna att bygga nya hyresrätter. Justitiedepartementet har således tagit fram ytterligare frågeställningar i syfte att söka klargöra förslagens konsekvenser. De nya frågeställningarna är indelade i tre block.

A. Tomträtt som instrument för att främja hyresrättsupplåtelse

Promemorian anför en frågeställning kring huruvida tomträttsupplåtelse är den enda möjligheten för vissa kommuner att kunna bereda möjlighet att bygga hyresrätter. Kommuner har i vissa fall låtit syftet med tomträttsupplåtelsen inverka på avgäldens storlek. På så vis kan detta underlätta byggande av flerbostadshus med hyresrätt. Promemorian fortsätter att resonera om det skulle underlätta ytterligare med en möjlighet om villkorad "avgäldsrabatt"

Hyresgästföreningen anser att tomträtt kan ge bra förutsättningar för att bygga hyresrätter till rimliga kostnader. Förslaget att bereda möjlighet att villkora "avgäldsrabatt" ställer sig Hyresgästföreningen bakom. En sådan rabatt skulle underlätta för byggandet av nya hyresfastigheter. Här måste dock understrykas att sådana villkorade avtal endast måste gälla byggandet av hyresrätter. Ett system som gynnar byggandet av bostadsrätt eller annan äganderätt med hjälp av rabatter i tomträttsupplåtelse, ställer sig inte Hyresgästföreningen bakom. Anledningen till det är att en sådan rabatt annars tillkommer byggherrarna. Tanken med en "avgäldsrabatt" måste vara att den totala produktionskostnaden minskar, varvid den slutgiltiga hyran hamnar på rimliga nivåer. Hyresgästföreningen anser vidare att det är viktigt att avtal om sådana rabatter måste vara transparanta.

B. De föreslagna avgäldsreglernas betydelse för tillskapandet av nya hyresrätter

Promemorian tar upp frågan om ett tak på beräkningsmodellen för avgälden kan inverka negativt på tillskapandet av nya hyresrätter. Det vill säga frågan om kommunernas incitament att upplåta mark med tomträtt för hyresrätter skulle minska vid ett sådant tak.

Hyresgästföreningen är av den åsikten att ett tak snarare skulle vara till fördel för byggandet av nya hyresrätter. Anledningen till det är att låga avgifter ger byggherrarna incitament att bygga hyresrätter, då totala produktionskostnaden minskar. En bättre produktionskalkyl ger byggherrarna motiv till att bygga då det dels de facto blir billigare och dels

blir lättare att förhandla fram en rimlig hyra som även de breda inkomstgrupperna kan efterfråga. Idag byggs det allt för många hyresrätter som endast de mest välbeställda kan efterfråga.

Invändningen att kommunerna istället skulle använda marken till annat ändamål än för hyresbostäder, håller Hyresgästföreningen inte med om. Att en kommun prioriterar att ta ut ett högt markpris framför att säkerställa rimliga villkor för att bygga hyresrätter, förhindras inte genom tomträttsregelverket. Regelverket ska säkerställa att den kommun som vill kan använda tomträtt för att säkerställa att hyresrätter byggs med rimliga hyror.

C. Möjliga sätt att modifiera de föreslagna avgäldsreglerna

Promemorian frågar huruvida en utökad avtalsfrihet beträffande tomträtter för flerbostadshus kan innebära negativa konsekvenser för tillskapet av nya hyresrätter. Kan tomträtter med hyreshus tillskrivas egna regler eller ska tomträtter med bostadsrättshus lyda under samma regler. Vidare påstås att det inte råder något direkt samband mellan en hyresvärdens kostnader för en nyproducerad hyresfastighet och enskilda hyresgästers ekonomiska situation.

I huvudsak kan inte Hyresgästföreningen motsätta sig förslaget till en utökad avtalsfrihet för flerbostadshus. Om förslaget ämnar underlätta för kommuner att teckna anpassade avtal för att underlätta byggandet av hyresrätter, ställer sig Hyresgästföreningen bakom ett sådant förslag. Frågan om tomträtter med hyreshus och bostadsrättshus ska lyda under samma regler kan diskuteras. I svenska lagstiftning finns en rad skillnader mellan hyresrätt och bostadsrätt. För äganderätt rent allmänt finns möjlighet att göra avdrag för räntekostnader för bostadsränta samt möjlighet att utnyttja ROT-avdrag. Möjligheter som hyresrätten inte har. Den privata äganderätten är idag dessutom beskaffad med en avsaknad av fastighetsskatt. På så sätt påstår Hyresgästföreningen att hyresrätten är skattemässigt missgynnad. Således är det rimligt att hyresrätten kan ges särskilda regler vid tomträtt, för att underlätta byggandet av hyreshus.

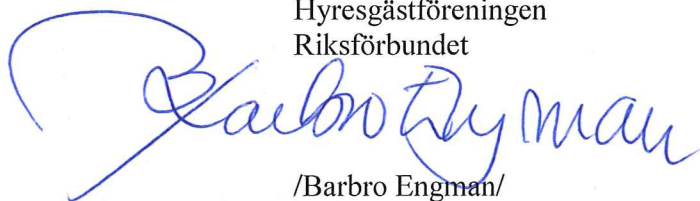
Promemorian påpekar att det inte råder något direkt samband mellan avgälden och den enskilda hyresgästens ekonomiska situation. Här hänvisas till att hyressättningen inte sker på grunder som har omedelbar koppling till hyresvärdens kostnader. Detta påpekande är delvis rätt, men också felaktigt. Vid produktion av nya hyresrätter har parterna på hyresmarknaden möjlighet att teckna avtal om presumtionshyra (55 c § hyreslagen 12 kap. jordabalken). Vid tecknande av avtal om presumtionshyra förhandlas hyran med en produktionskostnads kalkyl som grund. När parterna är överens om kostnader, avkastningskrav och övriga nyckeltal beräknas den nya hyran efter den överenskomna kalkylen. Här finns en tydlig koppling mellan en hyresvärdens kostnader och den enskilda hyresgästens ekonomiska situation.

På samma sätt som presumtionshyror fungerar ger även modeller med statligt investeringsstöd samma koppling mellan produktionskostnad och hyra. De perioder som statligt investeringsstöd funnits har produktionskalkyler varit villkor för stöd samt föremål för diskussion mellan representanter för hyresgäster respektive hyresvärdar. Det går inte att utesluta att statligt investeringsstöd kommer att införas även i framtiden. Det går således även med ovan resonemang att påpeka att tomträttsavgälden har en tydlig koppling till de slutgiltiga hyresnivåerna vid nyproduktion.

Hyresgästföreningen anser att tomträttsavgäld är en utmärkt metod för att stimulera byggandet av hyresrätter. Det är oftast dyrare att köpa loss marken än att betala tomträttsavgäld. Kostnader förknippade med nyproduktion har ofta en tydlig koppling till den slutgiltiga hyresnivån för enskilda hyresgäster. På samma sätt är samtliga produktionskostnader starkt förknippat med byggherrarnas incitament att bygga hyresbostäder. Avgälden är en av dessa kostnader. Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslag som underlättar för kommunerna att använda tomträttsavgälden som ett verktyg i sina strategier vad avser bostadsförsörjning.

Hyresgästföreningen har inget övrigt att tillägga gällande andra delar i promemorian om upplåtelse rätt av tomträtt för hyreshusbebyggelse.

Hyresgästföreningen
Riksförbundet



/Barbro Engman/



/Per Björklind/