

## § 305

### **Motion om krav på maxhyra vid markanvisning, KS 2017/416**

#### **Beslut**

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

1. Avslå motionen då förslaget får liten effekt inom Falkenbergs kommun.

#### **Beskrivning av ärendet**

Marcus Dufwa (S) har inkommit med en motion om att ställa krav på maxhyra vid kommunala markanvisningar. Motionären föreslår kommunfullmäktige att uppdra åt kommunstyrelsen att vid vissa tillfällen pröva att ställa krav på en viss maxhyra vid markanvisning. Som exempel nämns en markanvisningstävling 2013 i Göteborg där krav i tidigt skede ställdes på maxhyra.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen utifrån att flera exempel på liknande försök runt om i landet inte har uppnått den effekt som motionären önskar. För att möjliggöra förslaget i motionen krävs också att en markanvisning har en för Falkenbergs mått mätt väldigt stor byggnadsvolym för att vara intressant för marknaden, utifrån fördelning av upplåtelseformen inom byggnationen.

#### **Motivering av beslut**

Samhällsbyggnadsavdelningens mark- och exploateringsenhet har undersökt de faktorer som påverkar motionen. Dessa är främst dels möjligheter och konsekvenser att teckna markanvisningsavtal med krav på maxhyra samt dels de förutsättningar och lärdomar som liknande försök har gjort runt om i landet.

Markanvisningsavtal är ett avtal där en byggherre ges ensamrätt av kommunen att på en utpekad plats under en begränsad tid utveckla ett bostadsprojekt. Markanvisningsavtalen kan tecknas både tidigt under detaljplanefasen eller efter att detaljplan vunnit laga kraft.

Markanvisningsavtal som leder till en faktisk byggnation efterföljs alltid av ett köpebrev där fastigheten säljs till byggherren. Villkor som förs in i markanvisningsavtalet måste skrivas in i köpebrevet för att vara giltiga. Det är ett i branschen ständigt diskuterat ämne hur dessa krav skulle kunna säkerställas. När en fastighet väl har sålts visar rättsfall på att dylika krav inte anses vara en tillräcklig stark grund för att häva ett köp som genomförts.

Lärdomar från motionärens exempel från Göteborg, samt andra exempel i landet där krav på maxhyra i markanvisningar har testats, visar på svårigheter att även föra in kravet i köpebrevet. Sveriges reglering av hyresnivåer genom bruksvärdesprincipen gör nämligen att hyresnivåerna i beståndet ska anpassas till att vara skälig utifrån läge, standard och

förvaltningskvalité jämfört med det övriga beståndet. Hyresregleringen ger en möjlighet att förhandla fram en stegvis införande av hyror enligt bruksvärdesprincipen.

I motionärens exempel blev resultatet efter förhandlingarna mellan byggherre och hyresgästförening att hyran vid första inflyttningsdatumet i beståndet var ca 1400kr/kvm men det var då också överenskommet hur hyran skulle höjas de fem kommande åren för att anpassas till hyresnivån enligt bruksvärdesprincipen. Det bortfall för byggherren som en lägre hyresnivå än bruksvärdesprincipen innebär, finansierades i projekten av samtidig byggnation av bostadsrätter alternativt att högre hyra togs ut i kombination med lägre produktionskostnader.

I motionärens exempel från Göteborg 2013 samt från Frihamnen i Göteborg med flera projekt, finansieras inkomstbortfallet eller fås kostnadstäckning för byggnationen av hyresrätter genom att bygga bostadsrätter med högre vinstmarginaler alternativt hyresrätter med högre ingångshyra. I de nämnda projekten uppgår som mest 1/6 av lägenheterna till den lägsta hyresnivån vid inflyttning. En normal markanvisning i Falkenberg är ca 50 lägenheter, varpå knappt nio lägenheter i så fall skulle vara aktuella för krav på maxhyra.

Samhällsbyggnadsavdelningens samlade bedömning är att motionen skulle ha en enbart övergående effekt för slutkunden, samt att det bara skulle kunna vara aktuellt i en mycket liten del i bostadsbeståndet, varför avdelningen rekommenderar att motionen avslås.

### **Ekonomi**

Konsekvensen av motionen skulle bli marginell för kommunens ekonomi. Möjligtvis skulle ett införande av maxhyra verka avskräckande och därigenom försvåra en försäljning. Det skulle i efterhand vara svårt att visa på, i det fallet hade konsekvensen snarare varit att själva byggnationen försenats.

### **Underlag för beslut**

Beslutsförslag 2018-10-03

Motion om maxhyra vid kommunal markanvisning, 2017-08-28