



Länsstyrelsen
Gävleborg

**Enheten för samhällsutveckling
och samhällsskydd**

Johan Morhed
010-2251294
johan.morhed@lansstyrelsen.se

YTTRANDE

2016-09-07

1 (3)

Dnr 5522-2017

Länsstyrelsen i Stockholms län

Yttrande över Justitiedepartementets betänkande Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra (SOU 2017:65)

Justitiedepartementets betänkande har skickats på remiss till Länsstyrelsen i Stockholms, Västernorrlands och Skånes län. Länsstyrelsen i Stockholms län har i sin tur skickat en begäran om yttrande över Justitiedepartementets betänkande till Länsstyrelsen i övriga län.

Länsstyrelsen Gävleborg har inga synpunkter på de förslag på lagändringar som framkommer i betänkandet utifrån regeringens uppdrag. Däremot finns anledning att peka på grundläggande luckor i uppdragets utformning, sett mot bakgrund av Länsstyrelsens olika uppdrag som angränsar till frågan samt betänkandets resultat.

Länsstyrelsen har som uppdrag att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen (3 § lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar). Kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar bland annat att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Vidare är regeringens delmål för bostadspolitiken långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Boverket skiljer i sina beräkningar av behovet av bostadsbyggande på efterfrågan och behov. Dels kan ett hushåll efterfråga fler än en bostad och dels kan bostäderna vara så dyra att hushållens efterfrågan på antalet bostäder vid rådande prisnivå är lägre än det kvantitativa behovet (Boverkets rapport 2015:18). I syfte att utföra sina prognoser gör Boverket antagandet att ett hushåll har behov av en bostad.

Med detta som bakgrund ser Länsstyrelsen Gävleborg anledning att peka på behovet av att ytterligare utreda presumtionshyressystemets konsekvenser och potentiella utvecklingsmöjligheter. I betänkandet framkommer framförallt tre saker som skulle vara värda att utreda närmare.

Postadress Länsstyrelsen, 801 70 Gävle

Besöksadress Borgmästarplan

Telefon 010-225 10 00

Fax 010-225 11 50

Webb www.lansstyrelsen.se/gavleborg

E-post gavleborg@lansstyrelsen.se

1) Efter att systemet med presumtionshyror infördes tycks hyresmarknaden separerats i två delar, dels med bruksvärdeshyornas lägre hyresnivåer och dels med presumtionshyornas högre hyresnivåer.

2) Införandet av presumtionshyressystemet kan ha bidragit till att byggkostnaderna för bostäder drivits upp.

3) Lagförslaget avstår från att ytterligare reglera vad som händer med presumtionshyrorna efter att presumptionstiden gått ut. Detta innebär att de befintliga reglerna som utgör bruksvärdessystemet blir tillämpliga efter presumptionstidens utgång. I föreliggande betänkande analyseras konsekvenserna av detta i den mån att aktörer på bostadshyresmarknaden tillfrågats. Deras bedömning är att det scenario som beskrivs under punkt 3 på sidan 127 i betänkandet är det troliga utfallet beträffande vad som händer när presumptionstiden går ut.

Länsstyrelsen Gävleborg ser ett behov av en utredning av systemet med presumtionshyror sett ur hyresgästens perspektiv. Eller annorlunda uttryckt, en utredning av i vilken mån presumtionshyressystemet bidrar till en hyresbostadsmarknad som präglas av en klyfta mellan efterfrågan och behov, där presumtionshyornas höga nivå riskerar att få efterfrågan att falla under ett kvantitativt behov om en bostad per hushåll.

Ett resultat av en sådan utredning skulle kunna vara att systemet med presumtionshyror bidrar till att en så stor del av hyresbostadsstocken har så höga hyror att utbudet av hyresbostäder inte matchar befolkningens betalningsförmåga. I det fallet framträder en tydlig dissonans mellan presumtionshyressystemet och kommunernas möjlighet att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar. En del i att utreda detta skulle behöva innefatta en grundligare utredning av vad som händer när presumptionstiden gått ut.

Vad gäller frågan om byggkostnader är kopplingarna till kommunernas möjligheter att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar också tydlig. I Gävleborgs län anger samtliga kommuner att det (åtminstone i någon del av kommunen) råder brist på bostäder (detta enligt den årliga bostadsmarknadsenkäten). Samtidigt anger nio av länets tio kommuner att den främsta begränsande faktorn för bostadsbyggande är höga produktionskostnader. I det fall presumtionshyressystemet bidrar till en generellt förhöjd produktionskostnadsnivå framträder återigen en dissonans mellan presumtionshyressystemet och kommunernas möjlighet att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar. Därför ser Länsstyrelsen Gävleborg ett behov av att presumtionshyressystemets påverkan på produktionskostnaderna utreds närmare.

I ärendet har enhetschef Lise Ekenberg beslutat och Johan Morhed har varit föredragande. I handläggningen av ärendet har Emma Eriksson enheten för samhällsutveckling och samhällsskydd deltagit.

Lise Ekenberg

Johan Morhed