

Handläggare
RB/MO

Datum
2026-02-03

Diarienummer
Fi2025/01857

Finansdepartementet
fi.remissvar@regeringskansliet.se
alice.hallman@regeringskansliet.se

Remissvar från Hyresgästföreningen rörande

Produktivitetskommissionens betänkanden Goda möjligheter till ökat välstånd (SOU 2024:29) och Fler möjligheter till ökat välstånd (SOU 2025:96)

Remissyttrande över Produktivitetskommissionens betänkanden Goda möjligheter till ökat välstånd (SOU 2024:29) och Fler möjligheter till ökat välstånd (SOU 2025:96). Finansdepartementet Budgetavdelningen, Strukturenheten.

Hyresgästföreningen vill ta tillfället i akt att inkomma med synpunkter på Produktivitetskommissionens betänkanden Goda möjligheter till ökat välstånd (SOU 2024:29) och Fler möjligheter till ökat välstånd (SOU 2025:96). Nedan följer Hyresgästföreningens synpunkter.

Synpunkter beträffande Goda möjligheter till ökat välstånd (SOU 2024:29)

Sammanfattning av ställningstaganden

Hyresgästföreningen avstyrker följande förslag:

(7.4.3) att helt eller delvis flytta beslutsfattandet om markanvändning till regional och/eller statlig nivå. Staten bör formulera krav i dialog med kommuner och regioner, inte ta över beslutsfattandet.

(7.4.7) att införa strikta tidsgränser i planeringsprocessen och möjlighet att ge sanktioner. Vi stödjer tydligare statligt ansvar och mål för bostadsplaneringen, men förespråkar incitament och kompetensstöd framför sanktioner och tvång mot kommuner.

(7.4.13) att införa fri hyressättning i nyproduktion. Förslaget bygger på teoretiska resonemang. Hyresgästföreningen efterfrågar vetenskapligt stöd i kommissionens resonemang.

Vi tillstyrker huvuddelen av övriga förslag, men med tveksamheter kring delar av 7.4.2 samt hela 7.4.5, 7.4.6, 7.4.8 och 7.4.10.

Då förslag 7.4.12 redan har införts avstår vi från att kommentera på förslaget.

Hyresgästföreningens synpunkter om statligt stöd till bostadsbyggande

Kommissionens påstående att offentliga subventioner hämmar produktivtetsutveckling saknar källstöd. Hyresgästföreningen ser snarare att väl utformade stöd kan stabilisera cykler och ge kontinuitet i byggandet. Byggtakten påverkas främst av finansieringsvillkor och konjunktur. Historiskt färdigställdes drygt 65 000 bostäder per år 1965–1994, jämfört med cirka 31 000 per år 1995–2024.¹ Nedväxlingen sammanfaller med förändrade finansieringsförutsättningar och minskad statlig riskdelning.

Påståendet att stöd leder till byggande där efterfrågan är för låg saknar samtida svenska exempel. Det skulle endast uppstå om stöden var så omfattande att affärsanalyser åsidosattes, vilket inte har förekommit i Sverige sedan före 1990-talskrisen. Tvärtom är byggmarknaden starkt räntekänslig, och offentliga resurser kan bidra till att motverka kortsiktiga konjunktursvängningar som i sin tur kan möjliggöra effektiviseringar som annars inte hade kunnat komma till stånd.

Hyresgästföreningens synpunkter om fri hyressättning i nyproduktion (7.4.13)

Antagandet att fri hyressättning ökar byggande och produktivitet saknar empiriskt stöd. Påståendena om att presumtionshyror styr mot dyrare segment eller driver upp kostnader återfinns inte hos Bergman & Nyberg (2021), motsatt vad kommissionen hävdar.

Det saknas även underlag för att bruksvärdessystemet minskar bostadsutbudet eller avskräcker investeringar. Nyproduktion påverkas av fler faktorer än hyresnivåer, och hyresrätter har i snitt utgjort 43 procent av nyproduktionen 1991–2024, samt mer än hälften av nybyggda bostäder de senaste fem åren (2020–2024). Utöver det har privata hyresrätter blivit en allt större del av den totala nyproduktionen. Sen 2020 har de utgjort i genomsnitt 39 procent av den totala nyproduktionen. Motsvarande andel för de allmännyttiga hyresrätterna var tolv procent.² Den höga byggtakten av privata hyresrätter har resulterat i att de nu utgör en större andel av det totala beståndet, med 21,5 procent³, jämfört med allmännyttiga hyresrätter vars andel är 16

¹ SCB. (9 maj 2025). Antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus resp. småhus (diagram). <https://www.scb.se/bo0101>

² Hurvibor. (9 maj 2025) *Hälften av nyproduktionen hyresrätter*. <https://hurvibor.se/byggande/andel-nya-hyresratter/>

³ Hurvibor. (9 maj 2025) *Den privata hyresmarknaden växer*. <https://hurvibor.se/bestandet/privat-hyressektor/>

procent⁴ år 2024. Detta visar att hyressättningen möjliggör för en långsiktig investeringsvilja. Även antagandet att fri hyressättning ger större förutsägbarhet och lägre risk saknar belägg.

Det är oklart varför fri hyressättning skulle sänka markkostnader. Markkostnaden är idag redan lägre för hyresrätter än bostadsrätter. Presumtionshyror hindrar att denna lägre kostnad tas ut i ökad vinst, varpå kommuner har motiv att erbjuda mark billigare till byggnation av hyresrätter. Vid fri hyressättning försvinner spärren och kommunernas motiv, vilket riskerar att driva upp markpriser och hyror.⁵

Kommissionen bortser dessutom från förslagets starka drivkrafter för fastighetsägare att omvandla bruksvärdesprissatta hyresrätter till marknadsprissatta vid fri hyressättning.

Sammanfattningsvis bygger förslaget om fri hyressättning i nyproduktion på hypotetiska negativa effekter av presumtionshyror, utan vetenskapligt stöd. En så omfattande förändring bör grundas på fakta, inte antaganden. Hyresgästföreningen efterfrågar vetenskapligt stöd i kommissionens resonemang.

Hyresgästföreningens synpunkter om rörlighet och nyproduktion

Kommissionen ställer ökad rörlighet mot nybyggnation, vilket är olyckligt. Rörligheten är svårpåverkad⁶ och redan mycket hög i Sverige – faktiskt högst i EU, särskilt bland hyresgäster⁷. Nyproduktion tillför däremot bostäder som möter marknaden direkt och kan därmed effektivt öka omsättningen: 25 000 nya bostäder motsvarar cirka fem procent av den årliga omsättningen, medan 50 000 innebär en betydande ökning. Därför kan ökad nyproduktion avsevärt förbättra möjligheten för bostadssökande att hitta bostäder som matchar deras behov.

Hänvisningen till OECD (2023e) om låg rörlighet är formellt korrekt men missvisande i svensk kontext. Empiriskt stöd saknas för påståendet att utformningen av den svenska bostadsmarknaden minskar rörligheten; tvärtom är rörligheten redan exceptionellt hög, vilket borde ha lyfts som ett problematiserande faktum.

Hyresgästföreningens synpunkter om planering och PBL

Hyresgästföreningen ställer sig positiva till en översyn av

⁴ Hurvibor (17 december 2025). *Allmännyttan tappar mark*.

<https://hurvibor.se/bestandet/allmannnyttan/>

⁵ Scocco, S., Andersson, L-F. & Lindberg, P. 2020. *En granskning av direktiven till utredningen om fri hyressättning i nyproduktion*. Bostad 2030.

<https://arenaide.se/rapporter/bostad-2030-en-granskning-av-direktiven-till-utredningen-om-fri-hyressattning-nyproduktion/>

⁶ Hyresgästföreningen. (2022). *Hyresgästerna 2022*. Hyresgästföreningen.

<https://www.hyresgastforeningen.se/bostadsfakta/rapporter/hyresgasterna-2022/>

⁷ Bengtsson, R. (2022). *Vem måste flytta på sig? - Rörlighet på bostadsmarknaden*. Hyresgästföreningen.

https://www.hyresgastforeningen.se/bostadsfakta/rapporter/rorligheten_pa_bostadsmarknaden/

bostadsmarknadens funktion, enligt kommissionens förslag (7.4.1). Vi ställer oss däremot tveksamma till det föreslagna genomförandet med hänsyn till våra synpunkter på förslag 7.4.2, enligt nedan.

Planmonopolets syfte är att säkerställa fungerande samhällsinstitutioner och infrastruktur vid ökad bebyggelse, och avsteg från detta riskerar medföra betydande problem. Bygglovsfri småhusproduktion (7.4.2) kan hota både infrastruktur, stadsbild och miljö. Kommissionen bedömer att det finns 23 000 småhus i kommersiellt gynnsamma lägen, som ännu inte har blivit bebyggda. Vi saknar en förklaring till varför dessa ännu inte har byggts. Hyresgästföreningen anser att bygglovsfritt småhus bör utredas separat.

Kommissionen vill överlåta fler beslut i PBL till aktörerna själva (7.4.2). Riktningen på förslaget har stor risk att gå tvärt emot tanken - minskad administration och osäkerhet. I kommunernas uppdrag om att tillgodose goda bostäder riskerar denna typ av förslag att leda till ökad osäkerhet.

Förslaget att helt eller delvis flytta beslutsfattandet om markanvändning från kommunal nivå till regional och/eller statlig nivå avstyrks (7.4.3). Staten bör formulera krav i dialog med kommuner och regioner, inte ta över beslutsfattandet. Att helt överföra ansvaret för den fysiska planeringen till regioner och/eller staten riskerar att stora delar av landet hamnar i periferin av den fysiska planeringen.

Vi ser positivt på ambitionen om att minska förekomsten av slentrianmässiga överklaganden (7.4.5). Däremot ser vi en risk för att en avgift försvårar möjligheten att få sin sak prövad på lika villkor. Om regeringen går vidare med förslaget föreslår vi en tillräckligt låg avgift som säkerställer jämlik tillgång till rättsväsendet.

Angående att begränsa kommunernas möjlighet till åsikter om gestaltning (7.4.6) har kommuner ett berättigat intresse av att säkra god utformning av bostäder och områden. Vad som ingår i begreppet "gestaltning" är brett, och kan omfatta faktiska boendekvaliteter (exempelvis bostadsgårdars utformning och funktion, trygghet och tillgänglighet). Kommunerna kan då vilja säkra upp för alla eventuella utfall i nästa skede genom att börja utforma mycket omfattande detaljplaner. Det skulle flytta handläggningstid från ett skede till ett annat i processen, öka den administrativa bördan och riskera mer svåröverskådliga detaljplaner. Hyresgästföreningen anser därför att det är viktigt att kommunerna fortsätter ha möjlighet att inkomma med åsikter gällande funktion och vardagskvalitet. Om det är möjligt att separera rena smakfrågor från sakliga kvalitetsfrågor ser Hyresgästföreningen däremot positivt på det.

Hyresgästföreningen avstyrker förslaget om strikta tidsgränser i planeringsprocessen och möjlighet till sanktioner om gränserna ej hålls (7.4.7). Tvång riskerar att leda till att regler följs formellt men kringgås i praktiken, exempelvis som att flytta handläggningstid till utanför det

som följs upp, att man ger godtyckliga avslag eller på annat sätt fördröjer på ett sätt som inte fångas upp av regelsystemet. Hyresgästföreningen föredrar ekonomiska incitament, som planeringsbonus och nationella mål⁸ samt stöd som stärker kompetensutvecklingen, framför sanktioner och skadestånd.

Ambitionen att skapa tydlighet tidigt i processen, enligt förslag 7.4.8, är i grunden bra. Däremot finns det utmaningar i att göra en nationell standardisering då platsförutsättningar skiljer sig mycket åt och nya frågor som ej kunde förutses kan uppkomma under processens gång. Hyresgästföreningen anser även att risken med förslaget är att kommunerna börjar begära onödigt omfattande underlag och kompensation för utredningskostnader. Det finns även en risk att kommunerna väljer att inte ställa krav, då det blir för kostsamt, och får därmed en negativ påverkan på kvaliteten på det som byggs.

Första och tredje förslaget i 7.4.10 saknar bra underlag. Det saknas belegg för att bristande produktivitet är ett problem som härrör ur entreprenadsidan. Även uppdraget att synliggöra kommunernas planberedskap internationellt, för att öka konkurrensen i Sverige, saknar grund och relevans. Det finns ingenting i Produktivitetskommissionens utredning som antyder att detta är ett problem.

Synpunkter beträffande Fler möjligheter till ökat välstånd (SOU 2025:96)

Sammanfattande ställningstagande

Hyresgästföreningen bedömer att Produktivitetskommissionens analys av det befintliga bostadsbeståndet i flera avseenden vilar på förenklade antaganden och bristande empiriskt stöd. Särskilt gäller detta slutsatserna om hyressättningssystemets effekter på rörlighet, och resursutnyttjande. Förslagen om att motverka segregation är inte tillräckligt underbyggda och vi ser potentiella risker med förslagen. Vi menar även att påståendet om att fri hyressättning är förenlig med fungerande kollektiva förhandlingar visar bristande förståelse för hur dessa fungerar i praktiken.

Hyresgästföreningen avstyrker förslaget om omreglering av hyressättningen (förslag 10.4.1). Vi tillstyrker ambitionen om skatteneutralitet mellan upplåtelseformer. Detta kan uppnås antingen genom att ta bort fördelar riktade till det ägda boendet, eller ge motsvarande fördelar till det hyrda. Hyresgästföreningen föredrar det senare och är därför mot ett avskaffande av ROT-avdraget (förslag 10.4.2). Vi avvisar även påståendet att dagens hyressättningssystem leder till överkonsumtion av bostadsyta (förslag 10.4.3).

⁸ Bengtsson, R. & Synnelius, J. (2022). *Plats för fler bostäder*.

Hyresgästföreningen.

<https://www.hyresgastforeningen.se/bostadsfakta/rapporter/plats-for-fler-bostader/>

Om begreppet bostadsbrist

Hyresgästföreningen ser betydande oklarheter i kommissionens användning av begreppet ”bostadsbrist”. Kommissionen sammanblandar behovsbaserad bostadsbrist – hushåll i ansträngda boendeförhållanden – med mått på byggbehov. Dessa begrepp redovisas separat i Boverkets analyser och bör hållas isär.

Vidare är hänvisningen till tumregeln om att bostadsbyggandet bör motsvara drygt hälften av befolkningsökningen (Eklund, 2016) missvisande. När befolkningstillväxten till stor del består av äldre hushåll med låg boendetäthet bör byggbehovet snarare beräknas närmare 1:1, i linje med Boverkets⁹ och Hyresgästföreningens¹⁰ beräkningar.

Kommissionens slutsats att bostadsbristen främst gäller hyresrätter i attraktiva lägen förklarar inte den breda prisuppgången på småhus och bostadsrätter i stora delar av landet. Detta indikerar en mer generell bostadsbrist än vad kommissionen gör gällande.

Det framgår inte heller varför en mer efterfrågebaserad hyressättning skulle vara att föredra framför en behovsbaserad, eller hur fri hyressättning förväntas lösa den behovsbaserade bostadsbrist som ändå finns.

Nyttjande av det befintliga beståndet

Kommissionen hävdar att hyressättning leder till ineffektivt nyttjande av bostadsbeståndet och betydande välfärdsförluster. Samtidigt uppvisar Sverige redan en mycket hög bostadsrörlighet i ett europeiskt perspektiv, och denna har varit stabil över tid oavsett reformer eller konjunkturläge. Det är därför oklart om ytterligare omreglering av hyressättningen kan ge samhällsekonomiskt betydelsefulla effekter.

Hyresgästföreningen delar inte heller kommissionens uppfattning om att hyressättning leder till överkonsumtion av bostadsyta. Det saknas koppling mellan hög utrymmesstandard och reglering. Överkonsumtion är i stället betydligt vanligare i ägt boende och är tydligt kopplad till inkomstnivå snarare än till hyressättningssystem.¹¹ Fri hyressättning skulle kunna förstärka denna effekt i hyresbeståndet.

Kommissionens förslag om 5–10-åriga hyresavtal med indexering mot KPI eller boendekostnader är oklart utformat. Det är osäkert hur boendekostnad ska definieras och om KPI är ett lämpligt index. Förslaget riskerar även att skapa nya inlåsnings effekter och försämrade

⁹ Boverket (2015:18). *Behov av bostadsbyggande Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025*. Rapport 2015:18, Boverket, Karlskrona.

¹⁰ Bengtsson, R. (2025). *Räkna med bostadsbrist*. Hyresgästföreningen. <https://www.hyresgastforeningen.se/bostadsfakta/rapporter/rakna-med-bostadsbrist/>

¹¹ Karlsson, O. 2024. *Fem myter om hyresreglering*. Hyresgästföreningen. <https://www.hyresgastforeningen.se/bostadsfakta/rapporter/fem-myter-om-hyresreglering/>

flyttkedjor, där hushåll avstår från att flytta för att behålla en relativt låg hyra, och kan därmed minska snarare än öka rörligheten. Trots ambitionen om ett fortsatt starkt besittningsskydd, innebär även förslaget om tidsbegränsade hyresavtal en försvagning av detta skydd.

Hyressättning och ombildningar

Påståendet att bruksvärdessystemet i sig skapar incitament för ombildningar har idag svagt empiriskt stöd. Utvecklingen förklaras bättre av strukturella förändringar i bostadspolitiken, såsom försvagad allmännytta, minskat statligt stöd, förändrade politiska mål samt kraftigt stigande priser på den ägda bostadsmarknaden.

Ombildningar har historiskt haft viss koppling till låg hyressättning och bristande tillämpning av lägesfaktor. När fenomenet var ett problem gällde det dock främst stor- och innerstäder. Det kan därför inte idag motivera en genomgripande förändring av hyressättningen i hela landet. En mer marknadsanpassad hyressättning riskerar i stället att minska hyresrättens attraktivitet och på sikt leda till ett minskat hyresbestånd.

Betalningsviljan är generellt högre för ägt boende, och en mer rörlig hyressättning riskerar att minska hyresrättens attraktivitet. Detta kan på sikt leda till en minskad andel hyresrätter. För att värna dagens höga nyttjandegrad och omsättning bör nuvarande hyressättningsmodell bevaras.

Hyressättning och segregation

De delar i betänkandet som behandlar segregation innehåller många outredda förslag med potentiellt stora och allvarliga konsekvenser. En av dessa är förslaget om att införa inkomstkvoterade bostäder. Det riskerar att minska rörligheten och friheten för inkomstsvaga hushåll att byta sina bostäder och förslaget riskerar att gynna tillväxten av en svart hyresmarknad.

Ett ytterligare förslag är det om riktad nyproduktion mot inkomstsvaga hushåll. Det riskerar att gå ut över kvalitet, trivsel och standard. Erfarenheter från svenska problemområden, och exempel som Grenfell Tower i Storbritannien, visar på risker med att prioritera låga produktionskostnader framför säkerhet och långsiktig boendekvalitet.

Ett tredje är förslaget om ett geografiskt differentierat bostadsbidrag. Förslaget är oklart utformat och saknar målsättning. Är syftet att möjliggöra för låginkomsthushåll att efterfråga bostäder i dyrare områden, eller att minska deras förekomst i sådana områden? Därtill är det oklart hur en minskning av boendeytan som bostadsbidraget ger ersättning för skulle påverka detta, eller förbättra någon aspekt av bostadsmarknaden. Mot bakgrund av att bostadsbidraget redan är urholkat efterlyser Hyresgästföreningen snarare ett mer generöst bostadsbidrag.

Slutligen inkluderar kommissionen en ren felaktighet gällande att det främsta målet med dagens hyressättningssystem är att minska den

etniska segregationen. Förhandlings- och bruksvärdessystemet syftar till att verka som ett konsumentskydd för alla hyresgäster beträffande hyra och standard i bostäderna.

Hyressättning och nyproduktion

Kommissionen har stora förhoppningar om att en friare hyressättning kommer att påverka nyproduktionstaken positivt, men säger samtidigt själva att dagens system har en väldigt begränsad effekt. En avreglering kommer därför sannolikt ha en mycket svag påverkan på bostadsbyggandet. Vidare är kommissionens antagande om ett samband mellan bruksvärdessystemet och ineffektiv allokering av resurser inte empiriskt belagt.

Förslaget riskerar vidare att försvåra för nyproduktion. Idag används låg tomträttsavgäld i exempelvis Stockholmsregionen för att möjliggöra nyproduktion med rimliga hyror. Vid införande av fri hyressättning minskar skälen för sådan subvention, samtidigt som markpriserna kan förväntas stiga. Detta riskerar att öka produktionskostnaderna och driva upp hyrorna ytterligare, snarare än att förbättra förutsättningarna för ekonomiskt tillgängliga hyresrätter.

Skattemässig neutralitet och stöd till hushåll

Kommissionen föreslår att vinster vid en eventuell omreglering beskattas för att möjliggöra stöd till betalningssvaga hushåll. Förslaget har flera svagheter.

Det kommer sannolikt vara svårt att avgöra vad som är en marknadsanpassning i hyran och vad som är en höjning av annat skäl - och alltså vad som ska beskattas. Hyresgästföreningen anser att det inte är tillräckligt att ytterligare stöd till hushåll ska övervägas. Vinsten är även tillfällig, varpå vi ställer oss frågande kring hur kommissionen tänker sig att långsiktigt hjälpa hushåll vid en avreglering.

Hyresgästföreningen är positiv till ökad skatteneutralitet mellan upplåtelseformer. Däremot saknas empiriskt stöd för kommissionens antaganden om att ett ändrat skattesystem skulle leda till en nybyggnation som är bättre anpassad till låginkomsthushåll, påverka nybyggnationstakten, minska ombildningar, öka rörligheten eller frigöra bostadsyta. Dessa bör underbyggas genom empiriska analyser, förslagsvis genom internationella jämförelser, exempelvis med Norge eller Danmark.

Hyresgästföreningen

Marie Linder, förbundsordförande

Ragnar Bengtsson, utredare

Madeleine Olausson, utredare