



Justitiedepartementet  
ju.remissvar@regeringskansliet.se

## Remiss om SOU 2024:83 Fler vägar till att äga sitt boende

Er beteckning: Ju2024/02556

### Sammanfattning

Länsstyrelsen i Jämtlands län lämnar synpunkter på betänkandets två förslag utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv kopplat till bostadsmarknaden i länet. Betänkandet består av två delar. I den första delen finns ett förslag om att utvidga systemet med ägarlägenheter. I den andra delen finns förslag på en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder.

Länsstyrelsen i Jämtlands län avstyrker del 1 *En utvidgning av systemet med ägarlägenheter*. I länets populära fjällområden, som redan idag har betydande underskott av bostäder för permanentboende skulle förslaget om ägarlägenheter kunna bidra till att hyresbeståndet minskar ännu mer. I dessa områden pågår dessutom redan idag en omfattande andrahandsuthyrning. Med ägarlägenheter skulle det kunna öka ännu mer vilket dessutom kan bidra till otrygga boendemiljöer.

Länsstyrelsen i Jämtlands län tillstyrker del 2 *En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder*. En tydligare modell kopplat till hyrköp kan skapa möjligheter för fler hushåll att lösa sin bostadssituation på egen hand.

### En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Länsstyrelsen i Jämtlands län bedömer att förslaget med omvandling till ägarlägenheter kommer ha små konsekvenser på bostadsmarknaden i stort i länet. År 2023 fanns det 36 ägarlägenheter i flerfamiljshus i länet. Utredningen bedömer att effekten på hyresrättsbeståndet i stort kommer vara mycket litet utifrån den begränsade omfattning omvandlingsförfarandet kommer

att användas. Det är en bedömning Länsstyrelsen i Jämtlands län delar.

Däremot kan omvandlingsförfarandet få betydande påverkan inom enskilda bostadsområden, en risk som också pekas ut i utredningen. Förslaget kommer med stor sannolikhet leda till att lägenheter förvärvas för att kunna hyras ut, vilket kan komma att öka andelen bostäder tillgängliga för privatuthyrning. Utbudet för personer som letar efter ett långsiktigt boende riskerar samtidigt att försämrats.

Omvandlingsförslaget bedöms ha störst påverkan i storstadsområdena. Särskilt i bostadsområden där det finns en hög efterfrågan på att äga sitt boende och där det bor hyresgäster med ekonomiska medel att förvärva sitt boende kan förfarandet aktualiseras.

I Jämtlands län liknar dock de lokala bostadsmarknaderna i många av länets fjällområden de bostadsmarknader som vanligtvis hittas i storstadsområdena. Höga fastighetspriser och stora andrahandsmarknader bidrar till undanträngningseffekter för de som vill bosätta sig permanent och skapar således stora utmaningar för bostadsförsörjningen i flertalet av länets kommuner.

Flera kommuner i länet pekar årligen i bostadsmarknadsenkäten ut bristen på billiga hyresrätter som det största hindret mot att människor får sina bostadsbehov tillgodosedda. Bristen på tillgängliga bostäder för permanentboende riskerar också att hindra utveckling, tillväxt och inte minst kompetensförsörjningen. Risken med förslaget om omvandling av hyresrätter är att det är de äldre billigare hyresrätterna som omvandlas och därigenom blir färre på bostadsmarknaden. De ekonomiskt svagare grupperna som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden idag har inte råd med en nyproducerad hyresrätt.

Utredningen föreslår visserligen att den hyresgäst som inte väljer att köpa sin bostad ska ha kvar sitt besittningsskydd, men det kan ändå leda till att enskilda hyresgäster känner sig drabbade. Om många av lägenheterna i en byggnad köps i syfte att hyras ut till andra personer så kan det medföra en stor omsättning på personer som bor mer eller mindre kortvarigt i byggnaden. Det kan leda till en sämre och mer otrygg boendemiljö för de stadigvarande boende. I utredningen konstateras det bland annat att aktörer med erfarenhet av att utveckla ägarlägenheter har vittnat om att det förekommer att ägarlägenheter används för så kallad korttidsuthyrning, exempelvis genom Airbnb.

Sammantaget bedömer Länsstyrelsen i Jämtlands län att förslaget troligtvis inte kommer ha några stora effekter på bostadsmarknaden i länet i stort. I länets populära fjällområden kan det dock leda till negativa konsekvenser för möjligheten till permanentboende och kan leda till att de utmaningar några av länets kommuner brottas med förstärks. Länsstyrelsen i Jämtlands län avstyrker därför del 1 – *En utvidgning av systemet ägarlägenheter.*

## En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

Utredningen föreslår att en lagreglerad modell ska genomföras genom att en särskild lag införs – lagen om hyrköp av bostad. I Jämtlands län har bostadsbyggandet bromsats in de senaste åren och Länsstyrelsen välkomnar därför reformer på området som kan bidra till att sänka trösklarna till bostadsmarknaden och i sin tur leda till att fler bostäder kan byggstartats. Länsstyrelsen konstaterar att hyrköp kan sänka trösklarna för den som önskar äga sitt boende. Modellen kan skapa möjligheter för fler hushåll att lösa sin bostadssituation på egen hand, i det här fallet genom en bostad på den ägda bostadsmarknaden. Länsstyrelsen i Jämtlands län tillstyrker därför del 2 – *En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder.*

## De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsråd Susanna Löfgren med samhällsplanerare Albin Lindeskär som föredragande. I den slutliga handläggningen har också funktionschef Morgan Nordbakk medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.