



Justitiedepartementet

Begäran om yttrande över Remiss av SOU 2024:83, Ju2024/0255, Fler vägar till att äga sitt boende

Er beteckning: JU2024/02556.

Sammanfattning

Del I; Länsstyrelsen tillstyrker förslaget. Länsstyrelsen anser att det är bra att Regeringen utreder möjligheten att ombilda olika boendeformer. Möjligheten att omvandla bostäder och skapa ett varierat bostadsutbud utgör ett viktigt inslag i skapandet av en dynamisk och välfungerande bostadsmarknad.

Del II; Länsstyrelsen tillstyrker förslaget med en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder. Länsstyrelsen konstaterar att hyrköp kan sänka trösklarna till det egna boendet för ett hushåll som önskar äga sitt boende.

Bakgrund

På en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad behöver konsumenternas efterfrågan möta ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.¹ Länsstyrelsen ska utifrån sin roll och instruktion verka för att bostadsbehoven tillgodoses. Både efterfrågan och behov är därför utgångspunkten för Länsstyrelsens remissyttrande.

¹ Prop. 2024/25:1 Utgiftsområde 18

Länsstyrelsens synpunkter

Del I. Ett utvidgat system med ägarlägenheter

4.1.3 En bostadsmarknad präglad av konjunktur och det ekonomiska läget.

I Uppsala län har majoriteten av kommunerna meddelat att det största hindret för att tillgodose invånarnas behov av bostäder är att invånare saknar ekonomiska förutsättningar för att köpa en bostad. Situationen har förvärrats efter kostnadsökningar och försämrad köpkraft de senaste åren. Möjligheten att köpa bostäder eller omvandla bostäder kan därför förbli låga så länge dessa faktorer kvarstår.

Länets kommuner är osäkra på om det finns en efterfrågan på ägarlägenheter utifrån bostadsförsörjningssynpunkt. Länsstyrelsen anser att del av förklaringen kan vara att andra boendeformer är väl kända och fungerar bra. En annan del av förklaringen kan vara att boendeformen inte är etablerad på den svenska bostadsmarknaden och att avsaknaden av viss kunskap, lagregler och praxis skapar en osäkerhet hos flera aktörer. Den osäkerheten förväntar sig länsstyrelsen kommer bestå fram tills aktörerna fått mer kunskap och vågar förlita sig på bostadsformen.

4.2 Utmaningar gällande lägenheter som bostadsform

Ur ett brottsförebyggande perspektiv finns det risker som utredningen redovisat, men det finns också möjligheter. Ett utsatt område med en hög andel eller uteslutande hyresrätter kan omvandlas till att innefatta flera olika bostadsformer. Ett inslag av fler äganderätter kan få de boende i områden att bo kvar genom olika skeden i livet vilket också minskar omfattande in- och utflyttning i området. Minskad grad av in- och utflyttning kan påverka den kollektiva ansvarskänslan för området i positiv riktning, vilket har visat sig ha brottsförebyggande effekter.

19.4.3 Konsekvenser för det allmänna

Länsstyrelsen saknar en konsekvensanalys för kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Kommunerna har ansvar för bostadsförsörjningen och kommunernas arbete kan påverkas av förändringar i bostadsbeståndet.

Det bostadsbehov som kommunerna lyfter är att det behövs större och prisrimliga lägenheter ur bostadsförsörjningssynpunkt. I de analyser som Länsstyrelsen har gjort av bostadsmarknaden kan konstateras att hyresrätten är en mycket viktig del av bostadsförsörjningen i länet. Hyresbostäderna är också viktiga för kompetensförsörjningen utifrån näringslivets rekryteringsbehov, inte minst inför grön omställning. Det är därför viktigt att omvandlingsförfarandet ses som ett komplement på bostadsmarknaden. Länsstyrelsen anser att det är positivt om omvandlingsförfarandet inte etableras för snabbt i för stora delar av det befintliga hyresrättsliga beståndet. Om stora delar av befintligt billigt hyresrättsligt bestånd skulle ersättas av ägarlägenheter kommer en större andel av befolkningen konkurrera om billigare hyresbostäder i ett minskat hyresbestånd. Det vore allvarligt ur bostadsförsörjningssynpunkt. Samtidigt anser Länsstyrelsen att det ur förvaltningssynpunkt kan finnas fördelar som också gynnar bostadsförsörjningen. En möjlighet att avstycka en stor fastighet med stora underhållsbehov och sälja del av denna har fördelar. Om en mindre del av fastigheten säljs i avsikt att kunna underhålla de kvarvarande hyresrätterna till en rimlig standard och för att inte genomföra standardhöjningar på hela fastighetens hyresbestånd kan det exempelvis vara ett positivt alternativ.

Del II. Utforma ett regelsystem för hyrköp av bostäder

Länsstyrelsen ställer sig positiv till ett förslag om regelsystem för hyrköp av bostäder. Länsstyrelsen anser att det kan gynna grupper som önskar inträde till den ägda bostadsmarknaden, ex unga och kvinnor.

Allmänna synpunkter

Ett vidgat system för ägarlägenheter och en reglering av hyrköp kommer inte innebära en lösning på alla de utmaningar som finns på bostadsmarknaden. Länsstyrelsen tror att det kommer krävas kraftfullare åtgärder från en rad olika aktörer för att alla ska få en bostad, inte minst till de som lever i utsatthet eller utanförskap. Kommunerna behöver fler billiga och stora lägenheter för att kunna försörja sina behovande invånare med bostäder. Andelen hyresbostäder som invånarna har råd med minskar och på flera håll i länet står nyproducerade bostäder vakanta eftersom de anses för dyra. Kommunerna i länet efterfrågar fortsatt någon form av hyresstöd för att tillgodose behovet av bostäder till lägre priser än de i nyproduktion.

De som är i behov av ett akut men långsiktigt boende och de som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden behöver mer stöd för att kunna bostadsförsörjas. Bostadspolitiska verktyg och insatser behöver kunna användas utifrån den enskildes behov och förmåga.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av landshövding Stefan Attefall med bostadsförsörjningshandläggare Katarina Forsberg som föredragande. I den slutliga handläggningen har också avdelningschef för Samhällsavdelningen Kristina Jansson, enhetschef för Plan och bostadsenheten Asmah Ismaal och Brottsförebyggande samordnare Anton Fahlgren medverkat.