



Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se

Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83)

Er beteckning: Ju2024/02556

Länsstyrelsen Västra Götaland yttrar sig här över betänkandet *Fler vägar till att äga sitt boende* (SOU 2024:83).

Sammanfattning och ställningstagande

Länsstyrelsen saknar helt eller delvis beskrivningar av konsekvenserna av förslagen i båda delarna av betänkandet, framför allt när det gäller barnperspektivet, jämställdhetsperspektivet, våld i nära relationer och integrationsperspektivet.

Ur ett bostadsförsörjningsperspektiv är det inte tydligt vilka utmaningar på bostadsmarknaden som förslagen i betänkandets del 1 förväntas lösa. Länsstyrelsen bedömer att förslagets negativa konsekvenser överstiger de positiva och avstyrker därför förslagen i del 1. Undantaget är möjligheten att omvandla lägenheter i en- och tvåbostadshus till ägarlägenheter, vilket Länsstyrelsen tillstyrker.

Länsstyrelsen tillstyrker förslagen i betänkandets del 2, som handlar om att införa en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder. Länsstyrelsen bedömer att förslagen kan bidra till att sänka trösklarna till delar av bostadsmarknaden, vilket är positivt. Länsstyrelsen menar dock att reglerna kring den totala månatliga totala kostnaden för hyrköparen kan beskrivas bättre, för att kunna bli mer förutsägbare.

Länsstyrelsens synpunkter

Avgränsning

Länsstyrelsen i Västra Götaland lämnar remissvaret utifrån ett antal specifika perspektiv, som utgår från våra uppdrag och vår instruktion: barnperspektivet, jämställdhetsperspektivet, mäns våld mot

kvinnor, arbetet med integration och nyanländas boende samt bostadsförsörjningsarbetet.

Generella synpunkter på betänkandet i sin helhet

Barnperspektiv

Betänkandets båda delar saknar en beskrivning av konsekvenserna för barn. Länsstyrelsen menar att de negativa konsekvenser som kan bli följden av förslagen för vuxna hushåll, också kan påverka barn negativt. Barnperspektivet hänger också ihop med jämställdhetsperspektivet, exempelvis eftersom den ekonomiska utsattheten är störst bland ensamstående föräldrar, särskilt ensamstående mammor med flera barn och utrikesfödda föräldrar. Det är fler kvinnor än män som är ensamstående med barn.

Jämställdhetsperspektiv

Betänkandets del 1 saknar en beskrivning av förslagets konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män. Kvinnor har generellt lägre disponibel inkomst och lägre kapitalinkomst än män, vilket påverkar kvinnors möjligheter att både spara pengar och i förlängningen förvärva en bostad.^{1, 2, 3, 4} Länsstyrelsen menar att förslagen riskerar att skapa ett segment på bostadsmarknaden som gynnar män mer än kvinnor.

Ur ett jämställdhetsperspektiv kan förslagen i betänkandets del 2 bli positiva för bostadsmarknaden. Det kan exempelvis underlätta för fler att bo kvar i det bostadsområde man redan bor i, även om de ekonomiska förutsättningarna eller familjesituationen förändras. För hushåll med liten möjlighet att ha eget sparat kapital, till exempel unga och nyanlända, kan hyrköpsmodellen bli en möjlighet att planera för ett ägt boende på sikt, vilket kan gynna en mer jämställd och jämlik bostadsmarknad.

Länsstyrelsen vill dock framföra att, utifrån ovan konstaterade skillnaderna i ekonomiska förutsättningar för kvinnor och män, så är det inte självklart att anta att hyrköpsmodellen ska komma kvinnor till del i högre utsträckning än män.

¹ Medlingsinstitutet (2022), [Inkomstskillnader mellan kvinnor och män](#).

² Jämställdhetsmyndigheten (2025), [Delmål 2: Ekonomisk jämställdhet](#).

³ Statistikmyndigheten SCB (2022), [Svenskarnas kapitalinkomster ojämnt fördelade](#).

⁴ Försäkringskassan (2022), [Barnhushållens inkomster minskar och fler lever med låg inkomststandard](#).

Våld i nära relationer

Betänkandets båda delar saknar konsekvensbeskrivningar i förhållande till det sjätte jämställdhetspolitiska målet: mäns våld mot kvinnor ska upphöra.

Våld i nära relationer eller prostitution och människohandel sker alltför ofta i hemmet och det kan inte uteslutas att denna form av brott också riskerar att förekomma i ägarlägenheter eller i bostäder som förvärvas enligt hyrköpsmodellen.^{5, 6} Enligt *Nationellt centrum för kvinnofrid* (regeringens nationella kunskapscentrum för frågor som rör mäns våld mot kvinnor) uppskattas mörkertalet för våld i nära relationer vara stort.^{7, 8}

Ekonomiskt våld är också förekommande i nära relationer, vilket innebär att den våldsutsatta kontrolleras och isoleras ekonomiskt. Ett sätt att utöva ekonomiskt våld kan vara att tvinga den våldsutsatta att skriva på kontrakt och ingå avtal och på så sätt skuldsätta personen och begränsa dennes möjlighet att lämna en destruktiv relation. Risker för ekonomiskt våld kopplat till bostadsmarknaden behandlas inte heller i betänkandets konsekvensbeskrivningar.

Integration och nyanländas boende

Konsekvensbeskrivningarna i betänkandets båda delar saknar ett integrationsperspektiv och behandlar inte heller hur förslagen bedöms påverka nyanländas boendesituation. Länsstyrelsen bedömer att förslagen i del 1, som kan innebära att hyresrätter i det befintliga hyresbostadsbeståndet omvandlas till ägarlägenheter, kan vara negativa ur ett integrationsperspektiv. Som betänkandet konstaterar bor utrikes födda i högre utsträckning i hyresrätter. Förslagen i del 1 riskerar att leda till att utrikesfödda, särskilt nyanlända flyktingar, får svårare att hitta en långsiktigt hållbar bostad.

Utredningen *Ett nytt system för bosättning för vissa nyanlända* har i uppdrag att föreslå att nyanlända hushåll endast ska erbjudas boende i tre år efter folkbokföring, för att därefter ordna sitt eget boende. Mot bakgrund av det förslaget är det särskilt viktigt att möjligheten för nyanlända hushåll att hyra bostad inte försämras.

⁵ Uppsala universitet (2025), [Våld i nära relationer](#).

⁶ Brottsförebyggande rådet (2024), [Brott i nära relation](#).

⁷ Brottsförebyggande rådet (2009), [Våld mot kvinnor och män i nära relationer](#).

⁸ Uppsala universitet (2025), [Våld i nära relationer](#).

Bostadsförsörjningsarbetet i Västra Götalands län

Bostadsmarknaden i Västra Götalands är ojämlik och det finns utmaningar för hushåll att tillgodose sina bostadsbehov. En stor utmaning är höga bostadspriser och hyresnivåer, framför allt i nyproduktion. Många hushåll i länet behöver lösa sina bostadsbehov i det befintliga hyresbostadsbeståndet, eftersom de inte har råd att efterfråga nyproducerade bostäder.⁹

Länsstyrelsen har svårt att se på vilka sätt förslagen i betänkandets del 1 leder till att situationen på länets bostadsmarknader förbättras. Omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter riskerar att minska antalet hyresrätter i beståndet, vilket gör det svårare för hushåll som inte har råd att köpa en bostad eller som föredrar att hyra sin bostad att tillgodose sina bostadsbehov. Länsstyrelsen anser sammantaget att de negativa konsekvenserna av förslagen i betänkandets del 1 tydligt överväger de positiva.

Undantaget är möjligheten att omvandla lägenheter i en- och tvåbostadshus till ägarlägenheter. Länsstyrelsen menar att detta skulle kunna ha positiva effekter på vissa av länets bostadsmarknader. Dessa förslag påverkar inte det befintliga hyresbostadsbeståndet i lika stor utsträckning, utan kan innebära att en -och tvåbostadshusbeståndet blir mer diversifierat.

Förslagen i betänkandets del 2, att införa en lagreglerad modell för hyrköp, kan öka möjligheterna för fler människor att välja boendeform och sänka trösklarna för de som önskar äga sitt boende. En bostadsmarknad med större variation av boendeformer kan till exempel bidra till en minskad segregation om fler boendeformer kan tillskapas i samma geografiska område, både genom nyproduktion och genom överlåtelse av befintligt bestånd. Länsstyrelsen anser att en reglering av modeller för hyrköp är viktig för att skydda hyressäljaren, men framför allt hyresköparen från att ingå avtal som är svåra att fullfölja och som kan innebära ekonomiska risker.

På bostadsmarknader där hushåll med svag ekonomi fortfarande endast har möjlighet att efterfråga boende i det redan befintliga hyresbeståndet, är det viktigt att beakta att förslagen riskerar att minska antalet hyresrätter, som Länsstyrelsen bedömer behövs på långsiktigt hållbara bostadsmarknader.

⁹ Enligt [Boverkets mått på behovsbaserad bostadsbrist](#) fanns det 2022 cirka 199 000 hushåll i Västra Götalands län som hade ansträngd boendekonomi enligt det mått som använder bankernas KALP-kalkyler som nivå för boendekonomi.

Synpunkter på förslagen i betänkandets del 1

I kapitel 5.2 *Omvandlingsförfarandets tillämpningsområde* i betänkandets del 1 redovisar utredningen sin bedömning och sitt förslag kring att utvidga systemet med ägarlägenheter:

Bestämmelserna om omvandling till ägarlägenhetsfastigheter ska omfatta bostadslägenheter som är uthyrda eller kan hyras ut. Lagen ska inte gälla lägenheter i byggnader som ägs av en bostadsrättsförening eller som ägs eller hyrs av en kooperativ hyresrättsförening.

Ägarlägenheter ska även kunna bildas i småhus. I de fall där ett småhus innehåller en eller två bostadslägenheter som hyrs ut ska omvandlingslagens regler gälla i tillämpliga delar.

Länsstyrelsen avstyrker betänkandets förslag i de delar som omfattar befintliga hyresbostadshus, det vill säga första stycket enligt ovan. Som en följd av detta avstyrker Länsstyrelsen också samtliga förslag i kapitel 5–18 i del 1 i betänkandet, i de delar som berör förslaget att utvidga systemet med ägarlägenheter till att även omfatta befintliga hyresbostäder.

Länsstyrelsen tillstyrker betänkandets förslag i de delar som omfattar småhus som innehåller en eller två bostadslägenheter, det vill säga andra stycket i förslaget ovan. Länsstyrelsen bedömer att dessa förslag inte påverkar hyresbostadsbeståndet i lika stor utsträckning, utan kan innebära att en- och tvåbostadshusbeståndet blir mer diversifierat.

Synpunkter på förslagen i del 2

Länsstyrelsen tillstyrker samtliga författningsförslag i betänkandets del 2. Dock kan författningsförslaget i kapitel 10.1 med fördel regleras på ett sådant sätt att den månatliga totala kostnaden för hyrköparen blir mer tydlig och förutsägbar.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av avdelningschefen Sandra Brantebäck med bostadsstrategen Christian Jönsson Hammenfors som föredragande. I den slutliga handläggningen deltog även bostadsstrategen Pernilla Irewährn och länsarkitekten Andreas Lidholm.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.