



ju.remissvar@regeringskansliet.se

Yttrande över betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende, SOU 2024:83

Er beteckning: Ju2024/02556

Sammanfattning

Länsstyrelsen avstyrker förslaget om att det ska bli möjligt att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter. Vi håller med utredningen om att det finns risk för personer i den organiserade brottsligheten att använda ägarlägenheter för brottslig verksamhet och ta kontroll över områden lokalt. Vi tillstyrker förslaget att införa en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder, därför att modellen redan finns och att den kan underlätta möjligheten att komma in på den ägda bostadsmarknaden.

Bakgrund

Vi yttrar oss kortfattat över betänkandet utifrån uppgiften om att verka för behovet av bostäder tillgodoses¹ samt att analysera bostadsmarknaden². Däremot yttrar vi oss inte över förslagets tekniska utformning eller författningsförslag. Betänkandet består av två förslag med flera underliggande författningsförslag:

-1 *En utvidgning av systemet med ägarlägenheter.* Det innebär att det ska bli möjligt att omvandla befintliga hyresrätter till ägarlägenheter. Det är sedan 2009 möjligt att bilda ägarlägenheter genom nyproduktion. Det är även möjligt att bilda ägarlägenheter genom ombildning från lokaler, kontor och liknande men är inte möjligt att ombilda hyresrätter till ägarlägenheter.

- 2 *En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder.* Hyrköp innebär att ett hushåll får tillgång till den bostad som hushållet önskar bo i men inte har råd att köpa. Detta riktas generellt till hushåll som har god inkomst och som har råd att betala de löpande kostnaderna för en bostad, men som inte har en tillräcklig kontantinsats. Hyrköp innebär som regel att parterna ingår ett avtal vari fastighetsägaren eller bostadsrättshavaren lämnar en utfästelse till konsumenten om att denne har rätt att köpa

¹ Förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion

² Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

bostaden inom en viss angiven tid och samtidigt upplåter bostaden med nyttjanderätt till konsumenten. Hyrköp förekommer redan idag.

Länsstyrelsens synpunkter

En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Länsstyrelsen konstaterar att utredningen drar slutsatsen att det finns potential för att använda ägarlägenheter i kriminella syften. Vi lyfter därför fram att det finns andra sätt att öka ägandet av bostäder, genom framför allt nyproduktion men även möjligheten att omvandla hyresrätter till bostadsrätter. Vi lyfter också fram att det finns andra metoder att öka variationen i befintliga områden som domineras av hyresrätter, som att bygga nytt av det som idag saknas eller finns lite av. Vi instämmer i utredningens bedömning om att det finns särskilda risker att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter i så kallat utsatta områden.

I Skåne är inkomsterna lägre än i landet som stort. Personer som är unga vuxna, studenter, pensionärer, nyanlända eller har en funktionsnedsättning är grupper med generellt låga inkomster. Generellt har kvinnor lägre inkomster än män och personer födda utomlands lägre inkomster än personer födda i Sverige. Hushåll som består av en vuxen har generellt lägre inkomster än hushåll med två vuxna. För många hushåll med låga inkomster är hyresrätten den enda möjliga boendeformen. Ett utbud av prisrimliga hyresrätter är därför viktigt när hushåll med låg inkomst behöver en ny bostad.

I bostadsmarknadsenkäten 2025 uppger 28 av 33 kommuner att det främst råder behov på bostäder med rimliga boendekostnader. Frågan handlar om bostäder generellt och inte om särskilda upplåtelseformer. Men vi har i många år sett ett behov av hyresrätter med lägre boendekostnader i vårt arbete med bostadsförsörjning. Nybyggda hyresrätter har relativt höga hyror. Hyrorna i nyproduktion har ökat de senaste åren till följd av bland annat högre byggkostnader och att investeringsstödet för byggande av hyres- och studentbostäder är borttaget. Stödet reglerade exempelvis normhyresnivån till 1 450 kronor per kvadrat och år i Skåne. Den genomsnittliga hyresnivån för de nyproducerade bostäder som förmedlades av den kommunala bostadsförmedlingen Boplats Syd var knappt 2 600 kronor per kvadrat och år för 2024. Vår bild är att det inte går att bygga hyresrätter med relativt låga hyror. Därför blir de befintliga hyresrätterna med relativt låga hyror än viktigare för bostadsförsörjningen i Skåne.

Lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

Länsstyrelsen konstaterar att utredningen beskriver att förslaget framför allt kan gynna unga som ska komma in på bostadsmarknaden. Här lyfter vi dock att det framför allt är hyresrätter som är aktuell för gruppen unga som ska flytta hemifrån, på grund av gruppens ekonomi och rörlighet. Vi menar dock att förslaget kan gynna grupper som vill köpa en bostad senare i livet, men har svårt att göra det idag med tanke på de krav som ställs på blivande låntagare och de relativt höga bostadspriserna. Det gäller framför allt i Lund och Malmö med omnejd där exempelvis priserna på bostadsrätter är högst i Skåne.

Beslutande

Beslutet har fattats av landshövding Anneli Hulthén med bostadsstrateg Johanna Andersson som föredragande. I den slutliga handläggningen har även enhetschef Hanne Romanus medverkat.

Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.

Du hittar information om hur länsstyrelsen behandlar personuppgifter på Så hanterar vi dina personuppgifter | Länsstyrelsen (lansstyrelsen.se)