



Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se

Remiss från Justitiedepartementet. Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83)

Ert dnr JU2024/02556

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen lämnar synpunkter på betänkandets förslag utifrån ett tillväxt- och bostadsförsörjningsperspektiv kopplat till bostadsmarknaden i Stockholms län och med stöd av 5§ punkten 9 länsstyrelseinstruktionen (2017:868) att Länsstyrelsen ska "i sin verksamhet verka för att behovet av bostäder tillgodoses". Därutöver utgår Länsstyrelsen från bostadsmarknadsanalysen *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2024* och hur förslagen bidrar till ett effektivt utnyttjande av bostadsbeståndet i länet.

Betänkandet består av två delar. I den första delen finns förslag om att utvidga systemet med ägarlägenheter. I den andra delen finns förslag på en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder.

- Länsstyrelsen i Stockholms län avstyrker betänkandets förslag i del 1, En utvidgning av systemet med ägarlägenheter. Förslaget riskerar att försvåra bostadsförsörjningen i länet.
- Länsstyrelsen i Stockholms Län tillstyrker betänkandets förslag i del 2, En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder. Modellen kan skapa möjligheter för fler hushåll att lösa sin bostadssituation på egen hand.

1. En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

3. En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

3.1.2 Inhämtade remissvar var överlag positiva

För att nå målet för boende och samhällsplanering behöver Stockholmsregionen ha en fungerande bostadsförsörjning som tillgodoser alla inkomstgruppers bostadsbehov. I remissvaret 2014 var Länsstyrelsen försiktigt positiva till förslaget. Sedan 2014 har dock länets bostadsmarknad försämrats kraftigt. Nu är en av länets stora utmaningar hur personer som saknar lång kötid, stora inkomster, besparingar eller kontakter ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden, främst på grund av för få hyresrätter med hyror som hushåll som söker en bostad kan betala. Det framgår tydligt av den årliga analysen *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län* hur bristen på bostäder till rimlig kostnad påverkar Stockholmsregionens konkurrenskraft negativt genom att personer inom välfärdsyrken, näringslivet och studenter inte kan söka sig till länet på grund av kostnadsläget.

4 Utgångspunkter för utredningens analys av SOU 2014:33

4.1.1 Beståndet på dagens bostadsmarknad

4.1.2 Utvecklingen av ägarlägenheter

För att huvudstadsregionen ska vara konkurrenskraftig och klara mål om en välfungerande bostadsmarknad behöver det även fortsättningsvis finnas ett brett urval av upplåtelseformer som tillgodoser alla inkomstgruppers bostadsbehov. Hyresrätten är en viktig del av bostadsförsörjningen i länet, inte minst för kompetensförsörjning och näringslivets rekryteringsbehov eftersom upplåtelseformen medger ett snabbt in- och utträde. Bristen på hyresrätter med överkomlig hyra är dock betydande.

Länsstyrelsen befarar att förslaget leder till ett minskat utbud av långsiktiga hyresbostäder och därmed komplicerar snarare än förbättrar bostadsförsörjningen i länet. Den redan svåra situationen kan därmed förvärras för samhällsviktiga yrkesgrupper och för personer som inte har ekonomiska möjligheter att köpa en bostad.

Bostäder med upplåtelseformen hyresrätt utgör ett viktigt inslag på Stockholms bostadsmarknad. Sedan 1990 har hyresrätterna minskat markant i länet samtidigt som länets befolkning ökat med 800 000 personer. Hyresrätterna har minskat från 60 procent till 36 procent samtidigt som bostadsrätterna ökat från 17 procent till 42 procent medan äganderätten (oftast småhus) ligger på en nivå kring 22 procent. Av dagens knappa 1,2 miljoner bostäder utgör hyresrätterna i antal 415 000, vilket är 70 000 färre än 1990. Dessutom är 50 000 av de 415 000 hyresbostäderna specialbostäder såsom äldreboenden och studentbostäder vilket innebär att beståndet minskat till 365 000 hyresbostäder i ordinarie bestånd. Samtidigt finns det 1 700 ägarlägenheter i flerbostadshus, ett antal som förmodas öka stort i länet om förslaget genomförs.

19 Konsekvensutredning

19.4.2 Vilket genomslag kan förslagen få?

19.4.4 Konsekvenser för enskilda och företag

19.4.5 Konsekvenser för bostadsmarknaden

19.4.6 Övriga konsekvenser

Utredningens förslag kan medföra att fler lägenheter blir tillgängliga för tillfällig uthyrning genom bland annat privatuthyrning. Det kan göra det enklare att hitta tillfälliga bostäder att hyra. För de personer som letar efter ett långsiktigt hyresavtal så kan omvandlingsförfarandet leda till ett försämrat utbud. Vissa av de problem som typiskt sett brukar hänföras till andrahandshyresmarknaden kan uppkomma även när ägarlägenheter hyrs ut i stor utsträckning. Om många lägenheter i en byggnad hyrs ut på kortvariga hyresavtal kan sammanhållningen i byggnaden påverkas negativt och det kan upplevas som en mer otrygg boendemiljö eftersom de boende inte känner sina grannar. En sådan utveckling främjar varken brottsförebyggande arbete eller den upplevda tryggheten.

Länsstyrelsens befarar att flertalet ägarlägenheter kan komma att köpas på spekulation snarare än för boende. Ägarlägenheter kan vara särskilt attraktiva för spekulation eftersom de ger ägaren frihet att hyra ut utan begränsningar från bostadsrättsföreningar. Om många lägenheter köps för spekulation leder det till att färre

lägenheter används som permanenta bostäder, vilket förvärrar bostadsbristen och driver upp priserna ytterligare.

Länsstyrelsen instämmer med betänkandet att omvandlingsförfarandet riskerar att medföra att den fastighetsrelaterade brottsligheten kan öka i och med att det i princip går att använda ägarlägenheterna utan någon kontroll från utomstående och fritt upplåtande av nyttjanderätten.

Om en omvandling av hyreslägenheter sker riskeras dessutom den socioekonomiska segregationen att förstärkas. Endast hushåll med tillräckliga ekonomiska resurser kan dra nytta av möjligheten att köpa sin bostad, vilket ytterligare marginaliserar grupper med lägre inkomster. Denna utveckling står i stark kontrast mot behovet av att skapa en mer blandad och inkluderande huvudstadsregion.

Länsstyrelsen ser risker med förslaget om en utvidgning av ägarlägenheter, att det påverkar bostadsförsörjningens förutsättningar i Stockholms län negativt och avstyrker därför förslaget.

2, En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

4. En lagreglerad modell för hyrköp

4.2 En lagreglerad modell för hyrköp bör införas

Utredningen föreslår att en lagreglerad modell ska genomföras genom att en särskild lag införs – lagen om hyrköp av bostad. Länsstyrelsen konstaterar att hyrköp som boköpsmodell kan sänka trösklarna för den som önskar äga sitt boende. Modellen skapar möjligheter för fler hushåll att lösa sin bostadssituation på egen hand, i det här fallet genom en bostad på den ägda bostadsmarknaden. Länsstyrelsen tillstyrker förslaget om en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av tillförordnad länsöverdirektör Helena Remnerud med utvecklingsledare Henrik Weston som föredragande. I den slutliga handläggningen har också tillförordnad chefsjurist Shiva Norvad, avdelningschef Anna Conzen och avdelningschef Helene Munkner medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kontaktuppgifter

Välkommen att kontakta Länsstyrelsen för frågor via telefon eller e-post. Telefonnummer och e-postadress finns längst ner på första sidan. Ange ärendets diarienummer eller ärendebeteckning vid kontakt med Länsstyrelsen. Du hittar numret uppe till höger på första sidan.