



Länsstyrelsen  
Västerbotten

Yttrande

1 (5)

Datum  
2025-04-17

Diarienummer  
730-2025

Justitiedepartementet  
ju.remissvar@regeringskansliet.se

## Begäran om yttrande över betänkandet *Fler vägar till att äga sitt boende: Ju2024/02556*.

Er beteckning: Ju2024/02556

### Sammanfattning

Angående Del I så ställer sig Länsstyrelsen Västerbotten positiv till den allmänna ambitionen att hitta vägar för att frigöra kapital för byggande av fler bostäder samt förslaget intention att verka för områden med en bredare blandning av upplåtelseformer. Samtidigt ser Länsstyrelsen att förslaget om utvidgning av systemet med ägarlägenheter medför en del andra problematiska konsekvenser och risker. Länsstyrelsen Västerbotten är främst kritisk mot förslaget om utökning av systemet med ägarlägenheter utifrån ett brottsförebyggande perspektiv. De motåtgärder eller säkerhetssystem som lyfts i utredningen bedöms inte vara tillräckliga för att rimligen förhindra kriminella upplägg. Sammantaget menar Länsstyrelsen att de positiva effekter som förslaget kan medföra inte uppväger för riskerna, och ser att förslaget skulle behöva omarbetas.

Angående Del II så tillstyrker Länsstyrelsen Västerbotten förslaget med en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder. Genomförandet av denna del av förslaget har visserligen sannolikt en begränsad inverkan på bostadsmarknaden i Västerbotten, men Länsstyrelsen ställer sig positiv till att på detta vis sänka trösklarna för konsumenter som vill in på den ägda bostadsmarknaden. Förslaget bedöms inte heller medföra någon annan, avgörande problematik.

## Del I. En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

### Socioekonomisk blandning

Under "Konsekvenser för boendesegregation" skriver författaren till SOUn att *"En blandad bostadsstruktur kan minska ekonomisk segregation genom att fler medel- och höginkomsttagare stannar kvar eller flyttar in i områden som tidigare dominerats av hyresrätter. Detta kan skapa en positiv utveckling i dessa områden"*.

Länsstyrelsen håller med om att blandade upplåtelseformer kan medverka till en ökad blandning av socioekonomiska grupper i lokalsamhället, vilket i sin tur kan generera olika positiva effekter (ex. minskad segregation). Omvänt: om de sociala klyftorna mellan olika stadsdelar ökar kan det också försämra möjligheterna för ett socialt hållbart samhälle i stort. Länsstyrelsen vill betona att en utgångspunkt för att hela resonemanget att blandade upplåtelseformer leder till ökad socioekonomisk mix vilar på att den som köper bostaden också bor i den, eller i alla fall i första hand inte köper bostaden för att hyra ut den till bostadssökande som inte har råd att köpa sin bostad.

Under avsnitt 4.3.5 *Farhågor med ett omvandlingssystem* redogör utredningen för särskilda utmaningar i utsatta områden. Utredningen tar även upp exempel på kriminella upplägg för att uppnå territoriell kontroll, scenarier som kanske troligast skulle utspela sig i utsatta områden.

Förslaget om möjlighet till en okontrollerad andrahandsuthyrning bedöms inte särskilt underlätta för att motverka den trångboddhet som finns utsatta områden. Mot detta eventuellt negativa kan man väga in den potentiellt större blandningen av upplåtelseformer. Särskilt i utsatta områden kan det finnas ett underskott av möjligheter att äga sitt boende, då dessa tenderar att domineras av hyresrätter bygga under miljonprogrammets tid.

Samfällighetsföreningen kommer inte ha möjligheter att begränsa en ägares rätt att hyra ut ägarlägenheten. Detta kan naturligtvis ses som en fördel, en frihet att råda över det man äger. De väletablerade upplåtelseformerna hyres- och bostadsrätten är sämre för den som i första hand vill hyra ut sin bostad. Det finns därför anledning att tro att omvandlade ägarlägenheter i högre grad kommer att hyras ut i andra hand. Sammantaget är argumentet för att omvandling av

hyresrätter till ägarlägenheter kan leda till större social mix bra, men det är inte säkert att denna avsedda nytta med förslaget får så stor effekt.

## Förslaget om utökning av systemet med ägarlägenheter utifrån ett brottsförebyggande perspektiv

Om förslagen i betänkandets första del genomförs, så kan det underlätta för organiserad brottslig verksamhet på ett flertal sätt. Dels tycks det här finnas potential för penningtvätt av stora summor enligt följande scenario: En hyresfastighet förvärvas av kriminella (ev. genom bulvan), alternativt verkar man via en fastighetsägare som är mottaglig för påtryckningar. I samband med en omvandling undervärderas lägenheten (exempelvis underbyggt via en överskattning av renoverings- och underhållsbehov). Köparen erlägger sedan svart skillnaden till det egentliga värdet med kontanter från brottslig verksamhet. Man säljer senare vidare ägarlägenheten för det faktiska värdet, och får så in medel för att upprepa förfarandet med. På det viset kan man också på sikt bygga upp till synes legitimt kapital, så att man framöver kan undvika kreditgivares krav och värdering av lägenheterna.

Utredningen redogör för risker särskilt kopplade till ägarlägenheters särdrag i avsnitt 4.3.4, inledningsvis "På hyresrättens område finns det redan möjlighet att säga upp hyresgäster som genom exempelvis vanvård, störningar eller allvarlig brottslighet i lägenheten missköter sina skyldigheter som hyresgäst. Liknande möjligheter finns beträffande bostadsrättsinnehavare. Några sådana möjligheter finns inte om en ägarlägenhetsägare begår brott i sin lägenhet".

Under den tid som den kriminella förfogar över lägenheten kan den därför potentiellt brukas som tillhåll för brottslig verksamhet utan risk för uppsägning. Det kan ytterst bli upp till lekmän i samfällighetsföreningens styrelse att ta rätt tuffa konflikter, om eller när den ska begära att en ägarlägenhetsägare som missköter sig ska föreläggas att sälja sin lägenhet.

Utredningen har tagit ett antal förslag på hur omvandlingsförfarandet skulle kunna göras mindre attraktivt för kriminella i beaktande, men har gjort bedömningen att det inte är möjligt att föreslå några tillräckligt effektiva och verkningfulla åtgärder som inte samtidigt hade försvårat själva omvandlingsförfarandet. Utredningens bedömning är även att det framstår som onödigt

formalistiskt att ställa krav på särskild behörighet för fastighetsvärderare och att det saknas tillräckliga skäl att reglera krav på hur själva besiktningsprotokollet ska utformas. Dessa bedömningar delas inte av Länsstyrelsen, som i stället menar att det finns ett trängande behov att försvåra kriminella aktörers utnyttjande av det svenska regelverket – ett behov som går före en risk att omvandlingsförfarandet skulle upplevas något krångligt eller formalistiskt.

De motåtgärder som lyfts i utredningen – som andra statliga utredningar arbetat fram – är inte tillräckliga för att komma åt de utmaningar som idag rör fastighetsrelaterad brottslighet (vilket även framhålls av betänkandet). Om förslagen i betänkandets första del genomförs kommer den fastighetsrelaterade brottsligheten som beskrivs i avsnitt 4.3 sannolikt att öka ytterligare.

Förslaget innebär även att det inte ska finnas någon kontroll över vem eller vilka som står som hyresgäster eller vilka som faktiskt bor i lägenheten.

Länsstyrelsen menar att samhället behöver kraftsamla för att försvåra för kriminella aktörer att utnyttja det svenska regelverket. Effekterna av det pågående arbetet med administrativa åtgärder mot organiserad brottslighet försvagas om den kriminella aktivitet som betänkandet beskriver i avsnitt 4.3 möjliggörs. Förslagets första del bedöms även vara motstridigt regeringens strategi *Motståndskraft och handlingskraft – en nationell strategi mot organiserad brottslighet* samt regeringens strategi *Barriärer mot brott*.

## Inverkan på bostadsmarknaden i övrigt

I den mån bostadsutvecklare skulle använda kapital från försäljning till att bygga nya bostäder, så skulle det kunna leda till att fler bostäder byggs. Om inte bostadsutvecklare använder kapital från försäljningen till att upprusta befintliga bestånd eller tillskapa nya bostäder så är samhällsnyttan med en utökad omvandling mer begränsad.

Förslaget om att hyresgästerna ska ha förtursrätt att köpa sina lägenheter – med alternativet att bo kvar med samma besittningsskydd – ser Länsstyrelsens som positivt.

## Del II. En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

Länsstyrelsen Västerbotten ställer sig positiv till förslaget.

Hyrköpsmodellen kan innebära en möjlighet för den – exempelvis yngre person – som i dagsläget saknar sparad kapital att planera för ett ägt boende på längre sikt, samtidigt som man på kortare sikt kommer till rätta med sitt bostadsbehov. Förutom att sänka trösklarna för den som önskar äga sitt boende men som i dagsläget inte har råd att förvärva, så kan förslaget medföra flera av de positiva effekter som tas upp under Del I. (Detta utan att tyngas av de risker som en utvidgning av systemet med ägarlägenheter medför). Exempelvis kan en lokal mix av upplåtelseformer på sikt medverka till att en stadsdel får en bredare blandning av socioekonomiska grupper. Modellen skulle kunna bidra till att ett homogent hyresrättsområde på ett naturligt sätt får inslag av fler privatägda bostäder.

## De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av landshövding Helene Hellmark Knutsson med samhällsplanerare Olle Backman som föredragande.