



Justitiedepartementet

Diarienummer Ju2024/02556

ju.remissvar@regeringskansliet.se

ju.L1@regeringskansliet.se

Stockholm den 17 april 2025

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

Bakgrund

Fastighetsmäklarförbundet (FMF) är en bransch- och medlemsorganisation för Sveriges fastighetsmäklare. Förbundet är en politiskt obunden organisation som representerar idag cirka 1 100 registrerade fastighetsmäklare och medlemsföretag. FMF erbjuder sina medlemmar juridisk rådgivning samt praktiskt stöd i form av utbildning och vägledning. Strävan i FMF:s arbete utgår från att ständigt verka för en mer hållbar och långsiktig bransch, att förbättra skyddet för fastighetsmäklarnas yrkesroll samt främja tryggare bostadsaffärer för konsumenterna.

Fastighetsmäklarförbundets ställningstagande

Fastighetsmäklarförbundet (FMF) ser både möjligheter och utmaningar med det föreslagna regelverket. Vi är i grunden positiva till initiativ som främjar en mer modern och flexibel bostadsmarknad, särskilt när dessa stärker äganderätten och ökar valfriheten för bostadskonsumenter. Med vårt uppdrag som utgångspunkt, och med fokus på fastighetsmäklarens roll, ser vi tydliga fördelar med att fler ges möjlighet att äga sitt boende. Detta skulle kunna främja rörlighet på marknaden, stärka den ekonomiska tryggheten och bidra till en mer dynamisk och tillväxtorienterad bostadsmarknad.

Samtidigt bedömer vi att förslaget vilar på en otillräcklig motivering. Den förväntade nyttan framstår inte som tillräcklig i förhållande till de risker och osäkerheter som förslaget medför, och dessa risker har inte utretts på ett tillräckligt omfattande sätt.

Utredningen omfattar två huvudsakliga delar: dels en utvidgning av systemet för ägarlägenheter, dels förslaget om en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder. I detta utlåtande har vi främst valt att kommentera den första delen, med fokus på de mest uppenbara riskfaktorerna som kan identifieras ur ett övergripande perspektiv.

Förslaget om att möjliggöra omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter kan medföra allvarliga risker, särskilt vad gäller penningtvätt och organiserad brottslighet. Dessa risker är i synnerhet påtagliga i segregerade områden med en hög andel hyrt boende. Systemet kan utnyttjas för att stärka den organiserade brottslighetens närvaro i socioekonomiskt utsatta områden, där behovet av ökad kontroll och trygghet redan är stort.

Även om en större blandning av boendeformer i grunden kan ha positiva effekter, som för exempelvis integration och områdesutveckling, riskerar denna modell att få motsatt effekt. Eftersom ägarlägenheter tillåter fri uthyrning, finns en överhängande risk att de istället blir objekt för korttidsuthyrning snarare än långsiktiga boendelösningar. Detta kan i sin tur leda till ökad genomströmning, försämrad boendestabilitet och skapa en mer fragmenterad boendemiljö, vilket är problematiskt i områden där stabilitet är av särskild vikt.

Mot denna bakgrund krävs en noggrant genomförd och grundlig analys av hur en sådan reform påverkar både bostadsmarknaden och samhällets förmåga att förebygga och motverka brott. I en tid där penningtvätt är ett växande samhällsproblem, är det avgörande att lagstiftningen inte öppnar för ytterligare riskzoner.

Vad gäller förslaget om en lagstadgad hyrköpsmodell, ser vi här även liknande risker. Det finns en tydlig oro för att hyrköpsavtal ofta kommer att tecknas utan inblandning av fastighetsmäklare, vilket kan leda till bristande insyn i vilka aktörer som står bakom avtalen. När kontrollen minskar, ökar också risken för att oseriösa eller kriminella aktörer utnyttjar hyrköpsmodellen för att dölja olaglig verksamhet eller genomföra penningtvätt.

Sammanfattningsvis bedömer vi att förslaget inte har tillräckliga förutsättningar att uppnå sitt syfte på ett motiverat sätt och att de potentiella negativa konsekvenserna väcker tveksamheter kring om det är lämpligt att gå vidare. Vi anser därför att förslaget inte bör genomföras i sin nuvarande form.

För ytterligare information kontakta Carola Russmark, carola.russmark@fmf.se, eller telefon 0720-92 28 32. Fastighetsmäklarförbundet Carola Russmark, vd.