

Mari Gremlin
010-490 01 27

ju.remissvar@regeringskansliet.se

ju.L1@regeringskansliet.se

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

Ju2024/02556

Inledning

Fastighetsmäklarinspektionen, FMI, har granskat förslagen huvudsakligen utifrån myndighetens uppgift att verka för trygga bostadsaffärer och utifrån sin uppgift att verka för att fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagstiftningen följs. FMI har också i år ett särskilt uppdrag, att tillsammans med 23 andra myndigheter, bidra till det brottsförebyggande arbetet.

FMI ser stora risker både på samhällsnivå och för enskilda konsumenter med båda förslagen och redogör för de mest väsentliga riskerna under respektive avsnitt nedan.

Omvandling till ägarlägenheter

Organiserad brottslighet

Bostäder nyttjas idag i stor utsträckning för kriminella ändamål, se bland annat BRÅ:s rapporter: "Agera mot brott och otrygghet med koppling till parallella samhällsstrukturer" från 2022 och "Det brottsförebyggande arbetet i Sverige" från 2024. Det handlar om bostäder som används för olovlig andrahandsuthyrning, ockerhyror, användning av bostäder för prostitution och narkotika, påtryckning av olika slag för att få hyresgäster att flytta till förmån för vänner och släktingar.

En viktig motåtgärd för utbredningen av denna kriminalitet är enligt BRÅ ett mer utbyggt kontrollsystem. Förslaget med omvandling till ägarlägenheter leder till motsatt effekt. Det som i utredningen lyfts som en fördel, att ägarlägenhetsinnehavare kan hyra ut sin bostad utan godkännande av hyresvärd eller bostadsrättsföreningen innebär också en minskning av

2025-04-16

kontroll och en ökad risk för att kriminell verksamhet inte upptäcks eller förhindras. Även om utredningen föreslår möjligheter för en samfällighetsförening att vid vite tvinga fram en försäljning av ägarlägenheten i fall av grov misskötsamhet eller allvarliga störningar så finns det anledning att tro att det kommer bli betydligt svårare och ta längre tid att bli av med en lägenhetsinnehavare som ägnar sig åt brottslig verksamhet i jämförelse med om det rör sig om en hyreslägenhet eller bostadsrätt.

Penningtvätt

Att det förekommer penningtvätt i samband med överlåtelser av bostäder är idag ett känt faktum. Fastighetsmäklare och banker är exempel på verksamhetsutövare som har stort ansvar att förebygga och förhindra att bostadsaffärer nyttjas för det ändamålet. När det gäller omvandling till ägarlägenheter befarar FMI att fastighetsmäklare inte kommer att anlitas i någon större utsträckning då det på förhand är bestämt vem som kommer erbjudas att köpa ägarlägenheten. Detta innebär att en av de viktiga kontrollinstanserna uteblir i merparten av dessa överlåtelser.

Konsumentskydd

FMI ser risker för att konsumenter lockas att köpa en ägarlägenhet som sen visar sig bli en betydligt sämre affär än de kunnat förutse. Det är visserligen bra att fastighetsägaren föreslås ha skyldighet att presentera en rad viktiga dokument som grund inför valet att köpa ägarlägenheten men det finns fortsatt risk att det för en bostadskonsumant kommer vara svårt att tillgodogöra sig informationen.

Att omvandlingsförfarandet är en ny överlåtelseform som troligen inte kommer användas i någon större utsträckning kan i sig skapa otydlighet och risker för att konsumenten inte förstår vilka risker det finns med förvärvet. Att det troligen inte kommer vara någon fastighetsmäklare inblandad, som annars har till uppgift att tillvarata både säljarens och köparens intressen, ökar konsumentrisken i dessa affärer.

I utredningen är det tydligt att det nya sättet att förvärva en ägarlägenhet på inte förväntas komma att användas i någon större utsträckning, vilket torde innebära att ägarlägenheter fortsatt kommer vara en udda och rätt okänd boendeform under lång tid framöver på bostadsmarknaden. Många banker och försäkringsbolag har varit restriktiva med att bevilja lån och försäkringar för ägarlägenheter och risken är därför uppenbar att det fortsatt kommer vara en marknad för med mindre nogräknade aktörer som erbjuder sämre villkor, vilket riskerar drabba utsatta och sårbara konsumenter.

2025-04-16

Hyrköp

Konsumentskydd

FMI ser risker för att konsumenter med mindre stabil ekonomi lockas att ingå hyrköpsavtal som sen visar sig bli en betydligt sämre affär än de kunnat förutse.

Det faktum att det inte krävs att köpeskillingen ska vara tydligt angiven när optionsavtalet ingås innebär risk för att priset visar sig bli alltför högt när det är dags att fullfölja affären. Att det inte är reglerat hur hög hyrköpsavgiften ska vara under optionstiden innebär också risk för att avgiften kommer vara så hög att det inte ges så mycket utrymme för sparande för konsumenten som därför i slutänden tvingas flytta från bostaden med sämre ekonomi än innan hyrköpet tecknades.

På motsvarande sätt som med regelverket för omvandling till ägarlägenheter så kommer även hyrköp vara en udda förvärvsform med eget regelverk. Att exempelvis inte hyreslagens regler kommer gälla under optionstiden kan i sig innebära stora nackdelar för konsumenten. FMI ser också risk för att fastighetsmäklare inte kommer anlitas för flertalet av dessa överlåtelser, vilket i sig ökar konsumentrisken då mäklarens uppgift är att tillvarata både säljarens och köparens intressen.

Penningtvätt

Som nämnts ovan föreligger risker för penningtvätt i samband med överlåtelse av bostäder och där spelar fastighetsmäklaren en viktig roll som en kontrollinstans för att motverka detta. När det gäller hyrköp befarar FMI att fastighetsmäklare inte kommer att anlitas i någon större utsträckning utan att det i stället kommer ske genom direktkontakt mellan hyrsäljaren och hyrköparen. Innebörden blir då att en av de viktiga kontrollinstanserna uteblir i merparten av dessa överlåtelser.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser FMI att riskerna för att de föreslagna förvärvsmodellerna överstiger nyttan och anser därför att förslagen inte bör genomföras.

2025-04-16

Beslut i detta ärende har fattats av vikarierande myndighetschefen David Johansson. I den slutliga handläggningen har även office manager Maria Nyman samt föredragande verksamhetsutvecklaren/juristen Mari Gremlin deltagit.

David Johansson

Mari Gremlin