

Justitiedepartementet

Mäklarsamfundet Juridik

ju.remissvar@regeringskansliet.se

ju.L1@regeringskansliet.se.

Diariennr. Ju2024/02556

Solna 2025-04-14

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

Inledning

Mäklarsamfundet är en medlems- och branschorganisation för landets fastighetsmäklare. Mäklarsamfundet representerar runt 90 procent av alla fastighetsmäklare i Sverige. Mäklarsamfundet har beretts tillfälle att inkomma med yttrande rörande rubricerade förslag och redovisar härmed följande synpunkter.

Sammanfattning

I utredningens första del, avseende en **utvidgning av systemet med ägarlägenheter**, vill Mäklarsamfundet sammanfattningsvis framföra att:

- Vi välkomnar ambitionen att bredda bostadsägandet genom att främja tillkomsten av fler ägarlägenheter på den svenska bostadsmarknaden. Vi instämmer samtidigt i utredningens bedömning att effekterna, om förslagen genomförs, sannolikt inte blir särskilt stora.
- Vi tillstyrker förslaget om ett bättre utnyttjande av stora villor.
- De risker som utredningen pekar på kan aktualiseras av det föreslagna omvandlingsförfarandet från hyresrätt till ägarlägenhet kan missbrukas i penningtvättsyfte eller annan kriminalitet måste tas på största allvar.
- Att riskerna för otydlighet i gränsdragningen i en överlåtelse- och ägandeform som till sin karaktär ligger mellan ett förvärv av småhus och bostadsrätt behöver minska.
- Att det i utredningen saknas trovärdiga svar på flera konsumentskyddsrelaterade frågor. Till exempel om hur riskerna kan minskas för att ett omvandlingsförfarande initieras av en fastighetsägare vars fastighet har stora underhålls- och renoveringsbehov i syfte att

undkomma kostnader för underhåll skjuta över dem på de framtida ägarna till ägarlägenheterna.

I utredningens *andra del*, **avseende en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder**, vill Mäklarsamfundet sammanfattningsvis framföra att:

- Vi i likhet med vad som anförts ovan gällande utvidgning av systemet för ägarlägenheter är principiellt positiva till åtgärder och förslag som underlättar för människor som vid en viss tidpunkt i livet saknar förutsättningar att förvärva en egen bostad. Att hyrköpsmodeller förekommer idag, men saknar en enhetlig rättslig reglering som standardiserar processen är dessutom en svaghet i konsumentskyddet.
- Att konsumentskyddsaspekterna av förslaget behöver utredas mer grundligt. Då det i förslaget inte finns något krav på att hyrköpsavtalet ska innehålla uppgift om en bestämd köpeskillning finns det också en risk för att den köpeskillning som hyrsäljaren slutligen kräver blir för hög och att hyrköparen därför tvingas avstå från att nyttja sin köpoption. Konsekvensen blir att en hyrköpare under en period har betalat en hyrköpsavgift som bedöms vara högre än om det varit fråga om en sedvanlig hyresrätt och ändå inte har möjlighet att förvärva sin bostad då köpeskillningen blir för hög.
- Att ingående av hyrköpsavtal i många fall kommer att ske mellan hyrköpssäljaren och hyrköpare utan medverkan av en fastighetsmäklare, vilket innebär sämre kontroll av vilka personer och/eller företag som agerar som såväl hyrsäljare som hyrköpare, något som i sin tur kan attrahera personer och företag som vill använda sig av sin verksamhet för att begå kriminella handlingar eller tvätta pengar som härrör från kriminell verksamhet.
- Att riskerna för att bostadsrätter och fastigheter i vissa avseende regleras annorlunda inom ramen för ett hyrköpsavtal än hur de i vanliga fall kan och ska hanteras.
- Att det inte är önskvärt med parallella regelverk och särregleringar för enstaka förvärvs- och ägandeformer. Inriktningen borde snarare vara att minska skillnaderna mellan regelverken och sträva efter neutralitet mellan förvärvs- och ägandeformerna.

En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Vi är principiellt positiva till åtgärder som syftar till att bredda bostadsägandet och ge fler möjlighet att förvärva och äga sitt eget boende. Majoriteten av svenskarna vill äga sitt eget boende. Det ägda boendet ger en högre grad av självbestämmande och autonomi. Det tenderar att leda till tryggare bostadsområden och boendemiljöer. Privatekonomiskt innebär det en möjlighet att, över tid, bygga upp ett kapital och öka hushållets välfärdsnivå. Det finns även samhällsekonomiska fördelar. Länder med en hög andel bostadsägande hushåll har lägre förmögenhetsojämlikhet. Möjligheten att bygga upp ett kapital i det ägda boendet genom amorteringar, inflationseffekten och värdeökningar gör också hushåll mer motståndskraftiga i tider av ekonomisk oro eller kris. Åtgärder som på olika sätt gynnar de som redan äger sin bostad har i Sverige funnits en längre tid. Åtgärder som hjälper fler in på den ägda marknaden saknas däremot helt. Det är en fundamental felprioritering, som behöver åtgärdas. Vi vill särskilt framhålla fördelarna med ägarlägenheten som boendeform. För konsumenten har ägarlägenheten flera fördelar jämfört med bostadsrätten. Full förfoganderätt i stället för nyttjanderätt är den mest uppenbara fördelen. Ökad ekonomisk transparens och ingen indirekt skuld är en annan.

Förslagen i utredningen har rätt ambition, men det saknas inte risker och frågor som regeringen behöver hantera i det fortsatta beredningsarbetet. Allvarigast är riskerna avseende penningtvätt och annan kriminalitet.

Konsekvenser för bostadsmarknaden

Mäklarsamfundet delar utredningens uppfattning att det inte är troligt att förslaget kommer att leda till några märkbara effekter på bostadsmarknaden i stort, i vart fall inte initialt. Samtidigt poängteras att de lokala effekterna kan bli påtagliga, till exempel i segregerade områden som domineras av hyrt boende. Här vill vi framhålla att bostadsmarknaden till sin natur är lokal. Den stora majoriteten flyttar sker inom kommunen, och en ansenlig del av dessa är flyttar inom distriktsgränser. Stora lokala effekter är därmed att betrakta som stora effekter de facto. Kan omvandlingsförfarande bidra till en mer blandad sammansättning mellan olika boendeformer så kan det ge positiva effekter på exempelvis integration och områdesutveckling. Omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter minskar per definition antalet hyresrätter i ett område. Men, det behöver inte betyda att möjligheten att hyra sitt boende i samma område minskar eftersom ägarlägenheter ger obegränsad rätt till uthyrning. Det kan däremot antas att korttids- och andrahandsuthyrning i mer eller mindre stor kommersiell skala kommer att öka, vilket kan inverka negativt på boendemiljön i dessa områden.

Utredningen noterar att ägarlägenheter som omvandlas från hyreslägenheter troligen kommer att betinga ett lägre pris än nyproducerade ägarlägenheter. Den

uppenbara fördelen är att fler kommer att kunna köpa en bostad. Samtidigt bör risken för att detta skapar ett A- och B-lag på ägarlägenhetsmarknaden som har med omvandlingsförfarandet snarare än skick, läge och andra naturligt värdepåverkande faktorer att göra uppmärksammas. Det kan i praktiken leda till två bostadstyper inom samma upplåtelseform.

Förslaget om att en- eller tvåbostadshus ska kunna delas upp i två separata fastigheter på höjden kan få positiva effekter för tillgången till villaboendet och möjligheten att frigöra kapital som är uppbundet i bostaden. En majoritet av småhusbeståndet bebos idag av seniorer, som är 65 år eller äldre. Många trivs med sin boendesituation och har varken ekonomiska eller sociala skäl att flytta. En inte obetydlig del av den här gruppen önskar däremot både ett mindre och mer lättskött boende, och att frigöra en del av det kapital som byggts upp i villan, och som gjort stora delar i den här gruppen mycket lågt eller helt obelånade. Förslaget skulle ge den här gruppen många av de fördelar som kommer med en försäljning, utan att en flytt faktiskt behöver genomföras. Det skulle också kunna sänka tröskeln för de i familjebildande ålder som har svårt att etablera sig i villaboende idag på grund av ett relativt lågt utbud av småhus i kombination med svårigheter att finansiera köpet på grund av prisnivåer, skatteregler och kreditrestriktioner. Samtidigt bör inte effekterna av en sådan reform överskattas. Mäklarsamfundet delar utredningens bedömning att det inte är troligt att förslaget får märkbar påverkan på småhuspriserna eller på efterfrågan på småhus generellt. Icke desto mindre vore det en principiellt viktig reform för att dämpa de negativa effekter som skatte- och kreditregler tillsammans med höga priser på småhusmarknader i flera delar av landet får för rörligheten i villabeståndet. Vi tillstyrker därför förslaget.

Konsekvenser för konsumentskyddet

Hyresgästens rätt att köpa den egna lägenheten och rätten att avstå men ändå bo kvar på oförändrade villkor innebär en begränsning av fastighetsägarens ägande och förfoganderätt över sin fastighet, men utredningens förslag väcker desto fler frågor om hur konsumentskyddet ska värnas och tillvaratas med ett regelverk som möjliggör omvandling från hyresrätt till ägarlägenhet.

Det finns en risk för att ett omvandlingsförfarande initieras av en fastighetsägare vars fastighet har stora underhålls- och renoveringsbehov i syfte att undkomma kostnader för underhåll och renovering och i stället skjuta över dem på de framtida ägarna till ägarlägenheterna.

Omvandlingsförfarandet skulle innebära en överlåtelse- och ägandeform som till sin karaktär ligger mellan ett förvärv av småhus och bostadsrätt. Här finns risker för otydlighet i gränsdragningen, som kan drabba konsumenter.

Mäklarsamfundet anser att gränsdragningen behöver skärpas för att öka

möjligheterna för privatpersoner som får ett omvandlingserbjudande att förstå och ta till sig informationen och, med den som grund, fatta välgrundade beslut.

Konsekvenser för arbetet mot organiserad brottslighet och penningtvätt

Utredningen redogör för flera allvarliga risker för att det föreslagna omvandlingsförfarandet från hyresrätt till ägarlägenhet kan missbrukas i syfte att genomföra penningtvätt eller kriminella aktiviteter. Utredningen talar också om farhågor för att ett omvandlingssystem skulle kunna främja den organiserade brottslighetens expansion och territoriella kontroll i utsatta områden. En sådan riskanalys pekar på behovet av kontrollfunktioner och skyddsmekanismer. En mellanhand med kontrollskyldigheter i omvandlingsförfarandet skulle kunna minska riskerna för organiserad brottslighet, bulvanupplägg och penningtvätt. En annan möjlighet är ett regelverk som kräver att de fastighetsägare som planerar större omvandlingar måste anmäla detta till en kommunal eller statlig kontrollinstans.

En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

I likhet med som anförts ovan gällande utvidgning av systemet för ägarlägenheter ställer sig Mäklarsamfundet i grunden positivt till åtgärder och förslag som underlättar för människor som vid en viss tidpunkt i livet saknar förutsättningar att förvärva en egen bostad. Att hyrköpsmodeller förekommer idag, men saknar en enhetlig rättslig reglering som standardiserar processen är dessutom en svaghet i konsumentskyddshänseende. På grund av hur kreditrestriktionerna är utformade finns en betydande grupp hushåll som har tillräckligt goda inkomster för att kunna klara en formell kreditprövning och köpa en bostad, men som inte har den kontantinsats som krävs, och (huvudsakligen i våra tillväxtregioner) inte har en rimlig chans att spara ihop till en sådan. För dessa hushåll är hyrköp, rätt utformat, en möjlighet att realisera drömmen om ett eget ägt boende. Men, även i denna del av utredningen finns det en del konsekvenser och potentiella risker att beakta.

Konsekvenser för bostadsmarknaden

Utredningen bedömer att målgruppen för hyrköp är relativt liten – de som *inte* kan köpa direkt men har råd med löpande hyrköpskostnader. Utredningen om startlån för förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12) tog också sikte på de som har tillräckliga inkomster för att köpa en bostad, men som saknar kontantinsatsen och/eller möjlighet att spara ihop till den inom rimlig tid. Den utredningen bedömde att det handlar om cirka 20 000 hushåll per år, ungefär 25 procent av alla förstagångsköpare på den svenska bostadsmarknad. Om vi antar att den

potentiella målgruppen för hyrköp är något mindre, eftersom man också ska klara de högre kostnader som kommer med hyrköpsoptionen, är det ändå en ansevärd mängd hushåll som det skulle kunna hjälpa att ta klivet in på den ägda marknaden. Hyrköp öppnar en väg till det ägda boendet för hushåll som är unga, utrikes födda eller från socioekonomiskt utsatta situationer, där de inte tvingas in i dyra och osäkra blancolån. I likhet med förslaget om ett utvidgat system med ägarlägenheter har hyrköpsmodeller potential att minska boendesegregation och på sikt leda till mer boendemiljöer med mer blandade upplåtelseformer.

Konsekvenser för konsumentskyddet

En juridisk standardisering av hyrköpsmodellen som reglerar avtalsform, optionens innehåll och informationsskyldighet samt som är tvingande till konsumentens fördel är självklart att föredra framför dagsläget, där hyrköp förekommer men utan enhetlig reglering. Samtidigt finns viktiga konsumentskyddsfrågor att beakta. Som framgår av utredningen tillåter inte modellen förskottsbetalningar eller sparande via hyrsäljaren. Det minskar risken att hyrköparen förlorar pengar om avtalet avbryts. Men hyrköpsavgiften för en hyrköpsrätt riskerar att bli högre än hyran för en traditionell hyresrätt vilket sannolikt innebär att de vilka förslaget syftar till att gynna kan behöva sätta sig i en situation som innebär ökade kostnader än vad som varit fallet om man i stället hade hyrt en bostad. Hyrköparens möjligheter att spara ihop till att så småningom köpa sitt boende inom ramen för hyrköpsavtalet försämras troligen också av att en större del av inkomsten läggs på hyrköpsavgiften.

Då det i förslaget inte finns något krav på att hyrköpsavtalet ska innehålla uppgift om en bestämd köpeskilling finns det också en risk för att den köpeskilling som hyrsäljaren slutligen kräver blir för hög och att hyrköparen därför tvingas avstå från att nyttja sin köpoption. Konsekvensen av en sådan utveckling är att en hyrköpare under en period har betalat en hyrköpsavgift som bedöms vara högre än om det varit fråga om en sedvanlig hyresrätt och ändå inte har möjlighet att förvärva sin bostad då köpeskillingen blir för hög.

Det finns också en risk att en för hyrköpsavtal begränsad möjlighet att ingå avtal om framtida överlåtelse i praktiken innebär att bostadsrätter och fastigheter inom ramen för ett hyrköpsavtal i vissa avseenden kommer regleras annorlunda än hur bostadsrätter och fastigheter i vanliga fall kan och ska hanteras.

Mäklarsamfundet anser att det inte är önskvärt med parallella regelverk och särregleringar för enstaka förvärvs- och ägandeformer. Skillnaderna borde snarare minska och regelverken så långt det är möjligt se likadana ut oberoende av förvärvs- och ägandeform.

Konsekvenser för åtgärder mot penningtvätt och organiserad brottslighet

Det får förmodas att ingående av hyrköpsavtal i många fall sker i direktkontakt mellan hyrköpssäljaren och hyrköpare utan medverkan av en fastighetsmäklare vilket innebär sämre kontroll av vilka personer och/eller företag som agerar som såväl hyrsäljare som hyrköpare, något som i sin tur kan attrahera personer och företag som vill använda sig av sin verksamhet för att begå kriminella handlingar eller tvätta pengar som härrör från kriminell verksamhet.

Joakim Lusensky: e-post joakim.lusensky@maklarsamfundet.se tfn 073-380 72 12

Niklas Rollgard: e-post niklas.rollgard@maklarsamfundet.se, tfn 070-841 73 33

MÄKLARSAMFUNDET

Oskar Öholm, VD