



Datum 2025-04-09

Informationsklass Öppen

Diariennr (åberopas) A047.600/2025

Saknr 000

Polismyndigheten
Rättsavdelningen

ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

Remissvar avseende betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83)

Sammanfattning

Mot bakgrund av de risker en utvidgning av systemet med ägarlägenheter medför för kriminella förfaranden och avsaknaden av åtgärder för att motverka detta, avstyrker Polismyndigheten att förslaget genomförs i dess nuvarande form.

För det fall att förslaget om ett omvandlingsförfarande ändå genomförs, behövs ytterligare åtgärder för att motverka identifierade risker.

Polismyndighetens synpunkter

Förslaget om en möjlighet att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter bör inte genomföras

Problematiken med penningtvätt och brottsligt nyttjande av lägenheter belyses väl i betänkandet. Polismyndigheten instämmer också i de särskilda risker som ägarlägenhetens särdrag innebär. Detta inbegriper både risker för att kriminella kan utnyttja denna upplåtelseform i penningtvättsyfte, svårigheterna att kontrollera hur lägenheter används och problematiken att bli av med ägarlägenhetsägare som begår brott eller på annat sätt missköter sig.

Förslaget om en möjlighet att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter är delvis avsett att bidra till blandade boendeformer i utsatta bostadsområden. Likt betänkandet stärker det också Polismyndighetens farhågor att förslaget i särskilt hög grad kan komma att brukas i kriminella verksamheter utifrån den utbredda kriminalitet som ofta redan finns i dessa områden. Omständigheten att det bland personer som rapporterats till penningtvätsregistret finns en tydlig överrepresentation av boende i utsatta områden, bidrar ytterligare till myndighetens farhågor (se Polismyndigheten (2022), Finanspolissektionen,

Utsatta områden och penningtvätt - En analys av finansiella förutsättningar, penningtvätt och parallella ekonomiska strukturer, s. 7).

Polismyndigheten ansluter sig vidare till uttalandena i betänkandet om risken att en beroendesituation kan komma att uppstå för befintliga eller blivande hyresgäster i utsatta områden när kriminella grupper förvärvar lägenheter, vilket kan medföra svårigheter att få boende att engagera sig och ianspråkta sina rättigheter. Enligt Polismyndigheten riskerar detta också leda till att förslaget om en möjlighet för samfällighetsföreningar att föra talan mot ägarlägenhetsägare som missköter sig, får en i det närmaste obefintlig verkan i dessa sammanhang. Detta samtidigt som det är i dessa områdena problematiken riskerar att bli som störst och därmed också behovet att kunna använda sig av denna möjlighet.

I betänkandet görs gällande att omvandling till ägarlägenheter skulle kunna bidra till att lösa problemen som finns med bland annat underhåll och upprustning i miljonprogramsområdena. I SOU 2014:33, som refereras till i sammanhanget, påtalas dock att det å andra sidan kan finnas en viss osäkerhet att köpa en lägenhet i ett hus med eftersatt underhåll utifrån en rad aspekter (SOU 2014:33, s. 98). Istället finns det enligt Polismyndigheten även i detta avseende en risk att förslaget i särskilt hög grad kan komma att utnyttjas av kriminella för penningtvätt i stor omfattning samt för att befästa sitt brottsliga inflytande i områden. Riskerna i sammanhanget måste även beaktas i ljuset av den höga förmåga som finns hos kriminella nätverk i fastighetsbranschen och hur brottsvinter hanteras genom alltmer avancerade tillvägagångssätt (se bl.a. Polismyndigheten (2024), Finanspolissectionen, *Professionella penningtvättare - Branscher, modus och kopplingar till kriminella nätverk*, s. 6).

Enligt Polismyndigheten är det av vikt att ställa riskerna med förslaget mot den förväntade nyttan. Av kommittédirektiven framgår att antalet ägarlägenheter i Sverige har ökat successivt. Under 2021–2022 skedde en ökning med nästan en fjärdedel. Utifrån den takt som gällt sedan år 2019 uppskattas det i betänkandet att antalet ägarlägenheter år 2030 är ca 7 500. Detta skulle i sådana fall utgöra mer än en fördubbling jämfört år 2023. Denna ökning bedöms av betänkandet samtidigt endast vara i något lägre takt än vad som kan bli fallet om omvandlingsförvarandet blir verklighet. Den mycket begränsade nytta som förslaget därmed förväntas innebära kan enligt Polismyndigheten inte heller motivera att riskerna godtas.

Polismyndigheten avstyrker därför att förslaget om en möjlighet att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter genomförs i dess nuvarande form.

Om förslaget på ett omvandlingsförfarande genomförs krävs ytterligare åtgärder för att minimera riskerna för kriminalitet

Om förslaget på ett omvandlingsförfarande ändå genomförs, anser Polismyndigheten att endast förslaget att ägarlägenhetsägare ska föreläggas att sälja lägenheten vid misskötsel inte är tillräckligt för att stävja riskerna då denna åtgärd endast syftar till att motverka brottslig verksamhet i lägenheten. Ytterligare åtgärder krävs för att göra hela omvandlingsförfarandet mindre attraktivt för kriminella.

Enligt Polismyndigheten hade flera av de förslag som presenteras i betänkandet (kapitel 17.5) kunnat ha god effekt. I detta avseende noteras förslaget om att en hyresfastighet ska ha varit i samma ägares hand en viss tid innan omvandling kunnat ske. Enligt betänkandet hade det inte inneburit ett absolut skydd mot att omvandlingsförfarandet utnyttjas av den organiserade brottsligheten. Att ett enda förslag skulle ge ett absolut skydd i sammanhanget, kan emellertid enligt Polismyndigheten inte utgöra ett rimligt krav för att kunna gå vidare med detta. Förslaget hade emellertid kunnat utgöra en åtgärd som, tillsammans med ytterligare åtgärder, bidragit till att motverka riskerna.

Förslaget att omvandlingsförfarandet skulle hanteras av hyresnämnden hade även kunnat utgöra en relevant åtgärd. I betänkandet konstateras att detta endast hade verkat vid försäljning till befintliga hyresgäster i samband med omvandling. Även detta hade dock, tillsammans med ytterligare åtgärder, kunnat ha relevant effekt. Som påtalas i betänkandet existerar även motsvarande regelverk vid ombildningar från hyreslägenheter till bostadsrättslägenheter. Åtgärden hade därmed inte heller inneburit en främmande reglering i sammanhanget.

Ytterligare argument i betänkandet till att inte gå vidare med föreslagna åtgärder utgörs av jämförelser med hur andra boendeformer och överlåtelse regleras. Förslaget om införande av kontroll gällande ägarlägenhetsköp bedöms exempelvis utgöra ett märkligt krav när det inte finns något motsvarande vid andra typer av fastighetsöverlåtelse eller ombildningar. Enligt Polismyndigheten bör jämförelser i detta avseende dock ske med försiktighet. Såväl miljonprogramsområden som utsatta områden domineras idag till stor del av hyresrätter. Det rör som sagt också områden som i stor utsträckning kan komma att träffas av omvandlingsförfarandet och därmed av dess risker. Att vissa potentiella åtgärder skulle avvika från andra områden bör inte tillmätas alltför stor betydelse när riskerna med förslaget samtidigt är att betrakta som i det närmaste unika.

Likt påtalas i betänkandet kan flera av de åtgärder som föreslås i utredningar med närliggande problematik även vara till nytta för ägarlägenheter i stort. Här noterar Polismyndigheten särskilt förslagen om förköpsrätt för att motverka organiserad brottslighet, elektroniska överlåtelse av fast egendom (SOU 2024:38), samt stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp och förvärvsprövning för överlåtelse av hyresfastigheter (SOU 2023:55). För det fall att förslaget rörande ett omvandlingsförfarande genomförs, kan det enligt myndigheten även vara av betydelse att samordna förslaget med relevanta förslag i andra utredningar. Detta kan handla om ett eventuellt ikraftträdande för att tillse att förslaget träder i kraft i nära anslutning till övriga förslag som potentiellt kan bidra till att motverka riskerna för kriminalitet.

Yttrandet har beslutats av juristen Lars Stark efter föredragning av juristen Oscar Lehmann. Vid den slutliga handläggningen har rättschefen Gunilla Hedwall deltagit. Rikspolischefen Petra Lundh har informerats om yttrandet.

POLISMYNDIGHETEN

Lars Stark

Oscar Lehmann

Dokumentet har fastställts digitalt och har inga underskrifter.

Kopia till

Justitiedepartementet (PO)
Arbetstagarorganisationerna
Rikspolischefens kansli