

Ju2023/02078

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

REMISSYTTRANDE: VEM ÄGER FASTIGHETEN

HSB Riksförbund har erbjudits möjligheten att lämna synpunkter på ovan nämnda betänkande. HSB är Sveriges största bostadskooperation som ägs av medlemmarna. Tillsammans med 24 HSB-föreningar, fler än 4 100 bostadsrättsföreningar, drygt 26 000 hyresrätter och cirka 677 000 medlemmar utvecklar vi boendet i hela Sverige. Nedan följer HSBs synpunkter i detalj på förslagen.

3. En ny hyresförvärvslag

Utredningen föreslår en ny lag, hyresförvärvslagen, som ska tillämpas på överlåtelser och vissa associationsrättsliga förvärv av hyresfastigheter. Den som förvärvar en hyresfastighet ska vara skyldig att anmäla förvärvet till kommunen senast tre månader efter förvärvet.

Det grundläggande syftet med förslaget är att skydda hyresgäster och samhället mot oseriösa och kriminella aktörer. Utredningen skriver att lagen därmed bör utformas så att den inte träffar fler fall än nödvändigt. Samt att utgångspunkten för det förslag som utredningen lägger fram är en lagstiftning som i så liten utsträckning som möjligt drabbar de seriösa förvärvarna.

HSB ställer sig självklart bakom det angelägna syftet att skydda såväl samhället som bostadshyresgäster mot kriminella aktörer. Utredningens utgångspunkt att så lite som möjligt ”drabba” de seriösa förvärvarna är välkommen. Vid en första anblick kan förslagen antas möta dessa utgångspunkter, men vid en närmare analys ser HSB farhågor. Tillståndsprovningen som föreslås riskerar att leda till osäkerhet, att ledtiderna vid förvärv blir långa och att kostnaderna ökar för de inblandade aktörerna, såväl fastighetsägare som kommuner och övriga. Detta slår även brett och inte enbart riktat mot de aktörer som missköter sig. Det går även att fundera över om kommunerna är bäst lämpade för uppgiften att bedöma risker för ekonomisk brottslighet och så vidare. Ett alternativ till den föreslagna nya lagen skulle vara att ge rättsvårdande myndigheter mer resurser och möjligheter att ingripa mot oseriösa aktörer.

4. Ombildning på de boendes villkor

Skärpt krav på folkbokföring

Utredningen föreslår att ett krav införs på att en bostadshyresgäst ska vara folkbokförd på fastigheten under minst sex månader före föreningsstämman för att få räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs för ett beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.



Detta ska motverka en situation där personer folkbokför sig på en fastighet enbart för att rösta ja till en ombildning, för att fastighetsägaren via dessa bulvaner (om de agerar som det) ska kunna tillgodogöra sig en vinst när bostäderna sedan säljs som bostadsrätter. På detta sätt skulle hyresgästernas intressen kunna kringgås.

HSB ser, som en organisation som har arbetat med bostadsrätter i 100 år, givetvis positivt på denna boendeform. En styrka är att det är de boende som fattar gemensamma beslut om fastigheten och skötseln av den, i stort och smått. Därmed är det viktigt att det går rätt till vid ett beslut om ombildning till bostadsrätt. Att kringgå de boendes önskemål är givetvis inte önskvärt. Samtidigt kan ett införande av en tidsgräns leda till orimliga konsekvenser i vissa fall och vara ett trubbigt verktyg. Precis som utredningen också lyfter fram är det dessutom ett brott att folkbokföra sig på en adress där man inte bor, vilket borde kunna tillämpas.

Kontroll vid omregistrering av ekonomisk förening

Utredningen föreslår att en ekonomisk förening som äger hus med uthyrda lägenheter ska få fatta beslut om att omregistreras till en bostadsrättsförening endast om beslutet tas på en föreningsstämma och följande krav är uppfyllda: 1. hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna ska ha gått med på beslutet, och 2. dessa hyresgäster ska vara medlemmar i den ekonomiska föreningen samt, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman.

HSB ser positivt på att samma regler ska gälla vid en omregistrering till en bostadsrättsförening som vid övriga ombildningar till bostadsrätt, med samma synpunkter om den föreslagna sexmånadersregeln som ovan.

5. Stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp

Utredningen föreslår att en ansökan om lagfart ska i fråga om fysiska personer innehålla uppgift om förvärvarens personnummer eller samordningsnummer. I fråga om juridiska personer ska en ansökan om lagfart innehålla uppgift om förvärvarens organisationsnummer. Uppfylls inte kravet ska ansökan förklaras vilande. När det gäller juridiska personer ska ansökan om lagfart också förklaras vilande om förvärvaren inte har anmält uppgifter för registrering enligt lagen om registrering av verkliga huvudmän trots att det finns en sådan skyldighet.

HSB vill när det gäller detta förslag ansluta sig till Svensk Kooperations yttrande då det gäller problematiken med tillämpandet av lagen om registrering av verkliga huvudmän. Som regel saknar kooperativa företag och föreningar verkliga huvudmän. I 3 kap. 8 §, tredje stycket, lag om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, anges att den som är styrelseordförande, verkställande direktör eller motsvarande befattningshavare ska anses vara verklig huvudman, då verklig huvudman saknas. Trots det finns en okunskap om detta hos relevanta aktörer. Detta bör tas hänsyn till i den fortsatta beredningen av förslaget.

Johan Nyhus, förbundsordförande

HSB Riksförbund