

Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
Kopia:
ju.L1@regeringskansliet.se

Stockholm 2024-01-25

Remissvar avseende:

Vem äger fastigheten (SOU 2023:55, diarienumr Ju2023/02078)

Riksförbundet Bostadsrätternas Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätternas, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 9 900 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 385 000 hushåll. Bostadsrätternas har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

Bostadsrätternas

- avstyrker en ny hyresförvärvslag
- avstyrker skärpt krav på folkbokföring vid ombildning
- tillstyrker kontroll vid omregistrering, dock inte skärpt krav på folkbokföring
- tillstyrker stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp.

Ny hyresförvärvslag

Utredningen föreslår ett återinförande av en hyresförvärvslag. Att motverka misskötsel av fastigheter och ekonomisk brottslighet är angeläget men den föreslagna lagen skulle medföra ett antal negativa konsekvenser på bostadsmarknaden och i många fall missa målet. Längre ledtider vid fastighetsförvärv, osäkra fastighetsförsäljningar och ökade kostnader för säljare, köpare, kommuner och rättsväsendet är några exempel på oönskade effekter.

Redan idag finns bestämmelser för att motverka misskötsamhet av bostadsfastighet i till exempel hyreslag och bostadsförvaltningslag som kan tillämpas.

Skärpt krav på folkbokföring vid ombildning

Det är positivt att bostadshyresgäster kan få ombilda till bostadsrätt och därmed få ett ökat inflytande över sitt eget boende genom en bostadsrättsförening. Med nuvarande lagstiftning krävs att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda bostäderna röstar för ett förvärv av fastigheten för att det ska vara giltigt. Kravet på kvalificerad majoritet innebär enligt vår erfarenhet att förvärv avgörs av en eller några få röster.

Utredningen vill skärpa kravet på folkbokföring så att en bostadshyresgäst ska ha varit folkbokförd minst sex månader före föreningsstämman. I annat fall räknas denna inte in i den kvalificerade majoriteten. Det är givetvis angeläget att förhindra eventuella oriktiga ombildningar till bostadsrätt och bulvanupplägg, men att det föreslagna kravet på folkbokföring är inte rätt väg att gå. En bostadshyregäst kan helt legitimt byta sin lägenhet mot en annan. Att nya hyresgäster inte får räknas in i den kvalificerade majoriteten för att de inte uppfyller folkbokföringskravet blir orimligt mot dessa. Det är inte heller proportionerligt att lagstiftning, som syftar till att förhindra felaktigheter, får konsekvenser för att faktiskt kunna genomföra en legitim ombildning. I synnerhet som problem med felaktiga folkbokföringar inte tycks vara särskilt stort, enligt utredningen (s. 104).

Kontroll vid omregistrering av ekonomisk förening

Vi instämmer i utredningens förslag om att det här ska krävas kvalificerad majoritet för att omregistrera till bostadsrättsförening. Vi avstyrker dock förslaget med krav på sex månaders folkbokföring för att få räknas in i den kvalificerade majoriteten. Vi delar utredningens förslag om att bostadsföreningar ska undantas från detta majoritetskrav.

Stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp

Bostadsrätternas har ingenting att invända och tillstyrker förslagen i denna del.

Vid eventuella frågor om detta svar hänvisas till Kenny Fredman, samhällspolitisk chef,
kenny.fredman@bostadsrattarna.se eller VD.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD