

Regeringskansliet  
Justitiedepartementet  
103 33 Stockholm

[ju.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:ju.remissvar@regeringskansliet.se)  
[ju.L1@regeringskansliet.se](mailto:ju.L1@regeringskansliet.se)

## **Riksbyggens synpunkter på betänkande Vem äger fastigheten, SOU 2023:55**

### **Riksbyggen avstyrker förslaget om ny hyresförvärvslag, avstyrker skärpt krav på folkbokföring vid ombildning, tillstyrker kontroll vid omregistrering, dock inte skärpt krav på folkbokföring samt tillstyrker stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp.**

Riksbyggen värnar om ett tryggt boende och ser mycket positivt på förslag som syftar till att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet. Det ligger såväl i fastighetsägares som boendes intresse att brottslighet förebyggs och beivras.

#### **Ny hyresförvärvslag**

Riksbyggen avstyrker emellertid förslaget om en ny/ återinförande av hyresförvärvslag. Riksbyggen befarar att den föreslagna lagen kommer att medföra ett antal negativa konsekvenser på bostadsmarknaden vilka inte vägs upp av lagens eventuella positiva effekter. Lagen riskerar leda till längre ledtider, högre kostnader och rättsosäkerhet i övrigt. Tillståndsprocessen för förvärv av en hyresfastighet riskerar att ta flera år.

#### **Skärpt krav på folkbokföring vid ombildning**

Utredningen föreslår att en bostadshyresgäst ska ha varit folkbokförd på sin hyreslägenhet i minst sex månader för att räknas in i den kvalificerade majoritet som krävs för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Riksbyggen anser att tid är ett alltför trubbigt verktyg i detta fall. En person kan ha valt att flytta in i en hyresrätt, genom byte eller på annat sätt, just därför att hyresrätterna kan komma att ombildas till bostadsrätt, vilket är helt legitimt. Vidare kan en person endast ha en bostad enligt folkbokföringslagen medan det är möjligt såväl enligt hyreslagen som bostadsrättslagen att därutöver ha en komplementbostad av något slag. Det kan finnas många skäl till att en person väljer att vara folkbokförd i den ena eller andra av dessa bostäder. En person som studerar tillfälligt på annan ort kan exempelvis välja att folkbokföra sig där för att underlätta vårdkontakter. Den lagstiftning som idag finns för att förebygga och beivra felaktig folkbokföring får antas var tillfyllest – i annat fall är det den lagstiftningen som bör ses över.

#### **Omregistrering av ekonomisk förening till bostadsrättsförening**

Riksbyggen tillstyrker att samma regler ska gälla för omregistrering av en ekonomisk förening till bostadsrättsförening som vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Självklart ska de boende ha samma skydd i dessa båda fall. Dock avstyrker

Riksbyggen det föreslagna stärkta kravet på sex månaders folkbokföring av skäl som angivits ovan.

### **Stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp**

Riksbyggen har i och för sig ingenting att erinra mot utredningens förslag och tillstyrker därför detsamma. Riksbyggen vill emellertid flagga för att t.ex. bostadsrättsföreningar och andra kooperativa företag i regel saknar verklig huvudman enligt lag (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän. Okunskapen om detta har historiskt lett till problem för bostadsrättsföreningar i kontakten med såväl Bolagsverket som finansiella institut. Det är av vikt att sådan okunskap förebyggs hos Lantmäteriet så att en ansökan om lagfart inte förklaras vilande på grund av att verklig huvudman inte finns. Förslagsvis löses detta genom ett klargörande direkt i lag att den som är styrelseordförande, verkställande direktör eller motsvarande befattningshavare ska anses vara verklig huvudman, då verklig huvudman saknas. En utbildningsinsats kan också vara tillräcklig.

### **Frågor**

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Sofia Berg Horner, Chefsjurist, 08-6984253, sofia.berghorner@riksbyggen.se



Johanna Frelin

Vd

Tfn: 08-6984106

e-post: johanna.frelin@riksbyggen.se

*Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.*